



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

Φαξ : 2131604567

Καλλιθέα, **23/01/2018**

Αριθμός απόφασης: **839**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.

β. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 968/22.3.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ. 1064/12.4.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27.4.2017).

2. Την ΠΟΛ. 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 28.9.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς Αττικής, κατοίκου, οδός αριθμός, κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) με αριθμό δήλωσης ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)/2017 και αριθμό ειδοποίησης/2017, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την στην ανωτέρω παράγραφο 4 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) με αριθμό δήλωσης ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)/2017 και αριθμό ειδοποίησης/2017, της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς Αττικής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

* * * * *

Επί της από 28.9.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσης ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)/2017 και αριθμό ειδοποίησης/2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΕΝΦΙΑ ποσού 16.510,63 € (κύριος φόρος), πλέον 60.086,62 € (συμπληρωματικός φόρος), δηλαδή συνολικού ποσού 76.597,25 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2017.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του, ζητά την απαλλαγή του από κάθε φόρο, άλλως τον ανάλογο περιορισμό αυτού, προβάλλοντας, συνοπτικά, το λόγο ότι ο καταλογισθείς σε βάρος του ΕΝΦΙΑ είναι μη νόμιμος, διότι στηρίζεται σε μη νόμιμη κανονιστική διάταξη - υπουργική απόφαση στο μέτρο που, ενώ οι αντικειμενικές αξίες έχουν αναπροσαρμοστεί, εντούτοις είναι μη νόμιμος ο τρόπος προσδιορισμού τους (έγινε κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982), γιατί δεν προκύπτει κατά τρόπο ρητό ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις κρίσιμες στην περίπτωση του ζώνες που να δικαιολογούν την οικεία κανονιστική ρύθμιση, επικαλείται δε συναφώς τα κριθέντα με τις υπ' αριθμ. 2334-2337/2016 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ως προς το μοναδικό λόγο της ενδικοφανούς προσφυγής

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν για το έτος 2017 και συγκεκριμένα κατά το χρόνο κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της προσβαλλόμενης πράξης: «1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)** στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά [...] πρόσωπα [...] **την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους**. 2. [...]. 3. [...]. 4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι **αυτά που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν για το έτος 2017 και συγκεκριμένα κατά το χρόνο κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της προσβαλλόμενης πράξης, **κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι η 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους** (φορολογικού).

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 3 ν. 4223/2013, όπως ίσχυε κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «Α. Υπολογισμός του **κύριου** φόρου για τα **κτίσματα**. 1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος. Ειδικότερα: α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος **προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α΄ 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του [...].** Β. Υπολογισμός **κύριου** φόρου για **οικόπεδα** και γήπεδα. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. 1. Ειδικότερα, για τα οικόπεδα: α) [...]. γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής: αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, **λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...].** ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 παρ. 4 εδ. α΄ ν. 4223/2013, όπως ίσχυε κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «**Κατά τα λοιπά**, για τον υπολογισμό του **συμπληρωματικού** φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του **άρθρου 32 του ν. 3842/2010**, όπως ισχύει κάθε φορά.», σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 ν. 4223/2013, όπως ίσχυε κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του ν. 3842/2010, **με την εξαίρεση του άρθρου 32 του ίδιου νόμου.**»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 παρ. 1, 3.1 και 3.3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των

φυσικών προσώπων [...] ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου. [...]. 3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής: 3.1 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου. 3.1.1 [...]. 3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου [...]. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων [...]. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...]. Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών. 2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται: α) [...], β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων. γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «1. Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας εκδίδει τα διατάγματα που είναι αναγκαία για την εκτέλεση των νόμων και δεν μπορεί ποτέ να αναστείλει την εφαρμογή τους ούτε να εξαιρέσει κανέναν από την εκτέλεσή τους. 2. Ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού επιτρέπεται η

έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων, με ειδική εξουσιοδότηση νόμου και μέσα στα όριά της. **Εξουσιοδότηση για έκδοση κανονιστικών πράξεων από άλλα όργανα της διοίκησης επιτρέπεται προκειμένου να ρυθμιστούν ειδικότερα θέματα ή θέματα με τοπικό ενδιαφέρον ή με χαρακτήρα τεχνικό ή λεπτομερειακό.»**

Επειδή, όπως κρίθηκε με την υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης), «*με τις διατάξεις που εκτέθηκαν στην προηγούμενη σκέψη [άρθρο 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982, όπως ίσχυαν κατά το εκάστοτε κρίσιμο έτος] θεσπίστηκε αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, προς την αγοραία αξία αυτού. Περαιτέρω, ο νομοθέτης, αναγνωρίζοντας αφ' ενός τη μεταβλητότητα των συνθηκών της αγοράς εν γένει και της αγοράς ακινήτων ειδικότερα, οι οποίες επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες και αφ' ετέρου την πιθανότητα σφαλμάτων κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας αυτών, εισήγαγε στο άνω σύστημα προσδιορισμού αξιών των ακινήτων συγκεκριμένη μέθοδο που διασφαλίζει τη νόμιμη αξίωση των πολιτών να καταβάλλουν φόρο, ο οποίος να αντιστοιχεί σε πραγματική και όχι σε πλασματική τους περιουσία (βλ. άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος). Συγκεκριμένα, προέβλεψε σύστημα περιοδικής ανά διετία αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, βάσει του οποίου οι αντικειμενικώς καθορισθείσες φορολογητέες αξίες πρέπει να ελέγχονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και να αναπροσαρμόζονται, ώστε να ανταποκρίνονται, κατά το δυνατόν, στις εκάστοτε διαμορφούμενες αγοραίες αξίες. Ειδικότερα, η Διοίκηση οφείλει εντός της άνω διετούς προθεσμίας ή, πάντως, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την πάροδο αυτής, να επανελέγχει τις υφιστάμενες αντικειμενικές αξίες, σύμφωνα με τα πορίσματα των κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 επιτροπών, και να τις αναπροσαρμόζει, όπου συντρέχει λόγος. Σε διαφορετική περίπτωση, αν δηλαδή α) δεν προβεί στην έναρξη της προβλεπόμενης στο νόμο διαδικασίας και στην εκτίμηση, βάσει των πορισμάτων των άνω επιτροπών, περί της ανάγκης ή μη αναπροσαρμογής ή β) δεν αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες, όπου προκύπτει αναντιστοιχία αυτών προς τις αγοραίες, εντός της διετίας ή εντός εύλογου χρόνου μετά την πάροδο αυτής, παραλείπει οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982. Η άνω υποχρέωση της Διοίκησης υφίσταται ανεξαρτήτως του δικαιώματος του φορολογουμένου να αμφισβητήσει δικαστικώς την αντικειμενική αξία συγκεκριμένου ακινήτου κατά το στάδιο επιβολής του φόρου, αν θεωρεί, είτε ότι εξ αρχής αυτή δεν καθορίστηκε ορθώς, είτε ότι η αγοραία αξία του ακινήτου μειώθηκε λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς.»*

Επειδή, όπως κρίθηκε περαιτέρω με την ίδια ως άνω υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψεις 12, 13 και 15 της απόφασης), «*12. ...η Διοίκηση, παρά την υποχρέωσή της να προβεί εντός διετίας στην επανεκτίμηση των καθορισμένων το έτος 2007 αντικειμενικών αξιών, δεν προέβη εντός της ως άνω προθεσμίας στις ενέργειες για την έναρξη της διαδικασίας ελέγχου των αξιών αυτών, κατά παράβαση των οριζόμενων στο άρθρο 41 του ν. 1249/1982. Η δε έναρξη της διαδικασίας μόλις το έτος 2010 δεν απέληξε σε έκδοση απόφασης περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών,*

παρά την πιθανολογούμενη, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, πτωτική μεταβολή στις αγοραίες αξίες των ακινήτων, με αποτέλεσμα να υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ των αξιών αυτών και των αντικειμενικών αξιών, επί των οποίων υπολογίζονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία. [...]. Τέλος, η Διοίκηση προβάλλει ότι οι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να αμφισβητήσουν δικαστικώς το ύψος των αντικειμενικών αξιών με την αμφισβήτηση του εκάστοτε επιβαλλόμενου φορολογικού βάρους, **ωστόσο, η δυνατότητα αυτή έχει παρασχεθεί και λειτουργεί διορθωτικά εντός του συστήματος περιοδικής αναπροσαρμογής των αντικειμενικώς καθοριζομένων αξιών**, προκειμένου οι φορολογούμενοι να προστατευθούν είτε από λάθη είτε από απρόοπτες μεταβολές των τιμών εντός της διετούς περιόδου ισχύος αυτών. Αντίθετα, **η ανωτέρω δυνατότητα δεν μπορεί να λειτουργήσει εκτός του συστήματος αυτού** και να μετακυλήσει στους φορολογούμενους το βάρος της διαρκούς δικαστικής αμφισβήτησης του τρόπου υπολογισμού της φορολογητέας βάσης και της απόδειξης του ανεπίκαιρου των αντικειμενικών αξιών. 13. ...εν όψει των ανωτέρω, υφίσταται παράνομη παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας. Η παράλειψη αυτή συντελέστηκε με την πάροδο εύλογου χρόνου από την παρέλευση διετίας από την αναπροσαρμογή των τιμών του έτους 2007. [...]. 15. ...η διαπιστωθείσα στη δέκατη τρίτη σκέψη παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας θα ήταν ακυρωτέα, κατ' αποδοχή προβαλλόμενου λόγου, και μάλιστα από το χρόνο συντέλεσης αυτής. **Το Δικαστήριο, όμως, εκτιμώντας τις συνθήκες της υπόθεσης και σταθμίζοντας αφ' ενός τα έννομα συμφέροντα των αιτούντων και αφ' ετέρου το έντονο δημόσιο συμφέρον, συνιστάμενο στην αποφυγή αιφνίδιας διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους, υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, κρίνει ότι, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3α του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, πρέπει, αντί αναδρομικής ακυρώσεως, να αναβληθεί η έκδοση οριστικής απόφασης, προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα στη Διοίκηση να προβεί στην άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη. Κρίνει δε ότι, προς τούτο, το τρίμηνο δεν αποτελεί επαρκές χρονικό διάστημα, για το λόγο αυτό, **πρέπει να χορηγηθεί στη Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης. [...].»****

Επειδή, σε συνέχεια της ως άνω υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 4446/2015 απόφαση της Ολομέλειας του ίδιου δικαστηρίου, με τις υπ' αριθμ. 14, 16, 17 και 18 σκέψεις της οποίας κρίθηκαν τα εξής: «14. ...η 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας επιδόθηκε στο Δημόσιο στις 20.11.2014 [...]. Συνεπώς, η -κατ' εξαίρεση παρασχεθείσα [...]- εξαμήνη προθεσμία, εντός της οποίας η Διοίκηση όφειλε να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας έληξε στις 21.5.2015 (άρθρα 241 εδαφ. α', 243 εδαφ. β' Α.Κ.). Η Διοίκηση όμως δεν εξέδωσε απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ούτε μέχρι την ημερομηνία αυτή ούτε και μεταγενέστερα. [...]. 16. ...Κατόπιν τούτων, η παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας πρέπει να ακυρωθεί. [...]. 17. ...με τη [...] διάταξη

της παρ. 3β του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989 δόθηκε η δυνατότητα στο Συμβούλιο της Επικρατείας, υπό προϋποθέσεις τις οποίες το ίδιο σταθμίζει, να αποκλίνει, σε εξαιρετικές πάντως περιπτώσεις, από τον κανόνα της αναδρομικής ακύρωσης και να καθορίσει μεταγενέστερο χρόνο επέλευσης των συνεπειών της ακύρωσης (Σ.τ.Ε. 4741/2014 Ολομ., 2287/2015 Ολομ., 2288/2015 Ολομ.). Η δυνατότητα δε αυτή του Δικαστηρίου υπάρχει και επί παραλείψεων οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας της Διοίκησης. 18. ...το Δικαστήριο, εκτιμώντας τις συνθήκες της υπόθεσης (βλ. κυρίως όγδοη, ένατη, δέκατη, δέκατη τρίτη, δέκατη τέταρτη, δέκατη πέμπτη και δέκατη έκτη σκέψεις) και σταθμίζοντας τα συμφέροντα των διαδίκων, ιδίως δε την ύπαρξη έντονου δημόσιου συμφέροντος, συνισταμένου στην, κατά το δυνατόν, αποφυγή αιφνίδιας διακύμανσης των φορολογικών εσόδων του Κράτους υπό τις παρούσες δυσμενείς δημοσιονομικές συνθήκες, κρίνει ως εξής: **η ακύρωση της παράλειψης της Διοίκησης να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας πρέπει, κατ' εφαρμογή της παρ. 3β του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, να μην αναδράμει στο χρόνο συντέλεσής της, αλλά στις 21.5.2015, ημερομηνία λήξης της προθεσμίας εντός της οποίας η Διοίκηση όφειλε, κατά τα ανωτέρω, να εκδώσει την απόφαση αυτή.** Συνεπώς, η ουσιαστική ισχύς της απόφασης που υποχρεούται να εκδώσει η Διοίκηση σε συμμόρφωση προς την παρούσα απόφαση πρέπει να αναδράμει στις 21.5.2015. [...].»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες υπ' αριθμ. 4003/2014 και 4446/2015 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τη μεν υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση κρίθηκε ότι η Διοίκηση είχε παραλείψει παρανόμως να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 ν. 1249/1982 έκδοση πράξης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας, περαιτέρω δε το δικαστήριο έκρινε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3α και 3β του π.δ. 18/1989, ότι έπρεπε, αντί να ακυρώσει την εν λόγω παράλειψη της Διοίκησης αναδρομικά από τη συντέλεσή της, να αναβάλει την έκδοση οριστικής απόφασης και να χορηγήσει στη Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών, προκειμένου να της δοθεί η δυνατότητα να προβεί στην ως άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, ακολουθώντας δε, και δεδομένου ότι δεν εκδόθηκε από τη Διοίκηση, εντός της ταχθείσας προθεσμίας των έξι μηνών, απόφαση περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, με την υπ' αριθμ. 4446/2015 απόφαση ακυρώθηκε η ως άνω παράλειψη της Διοίκησης και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, το δικαστήριο όρισε την 21.5.2015 ως χρονικό σημείο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος.

Επειδή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2017 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2017): «1. Οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ. 1040/26-2-2011 (ΦΕΚ 434/Β'/2011) και ΠΟΛ. 1156/28-6-2013 (ΦΕΚ 1627/Β'/2013) [...] καταργούνται. 2. **Αναπροσαρμόζουμε** τις τιμές οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. **1020564/487/00ΤΥ/Δ'/27-02-2007 ΠΟΛ. 1034 (ΦΕΚ 269/Β'/28-02-2007)** [...] αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν, ως ακολούθως: α. **Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.):** [...]. β. **Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.):** [...]. **Οι τιμές των συντελεστών οικοπέδου (Σ.Ο.), οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και**

συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών παραμένουν ως έχουν. 3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 2 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με υπ' αριθ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ 549/Β'/1994) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα. 4. [...]. 5. **Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21/5/2015.»**

Επειδή, όπως κρίθηκε (ομόφωνα) με την υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 6 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **ΣΤ' ζώνη Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (βλ. επίσης ΣτΕ 556/2017 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 6, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην (κυκλική) ζώνη **Επταλόφου** του Δήμου Δελφών· ΣτΕ 171/2017 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 9, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη **Β' ζώνη Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού· ΣτΕ 2337/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **Α' ζώνη Φιλοθέης** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού· ΣτΕ 2336/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 14, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην (κυκλική) ζώνη **Πολυδρόσου** του Δήμου Δελφών· ΣτΕ 2335/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη **Β' ζώνη Ραφήνας** του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου· ΣτΕ 2334/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 15, για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **Γ' ζώνη Φιλοθέης** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού), «κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. ΣτΕ Ολομ. 29/2014, Ολομ. 4003/2014, Ολομ. 2563/2015, Ολομ. 2564/2015, 884/2016 επταμ.). Με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, **βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού** (βλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014), **δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους. Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυννητική συναλλαγή, αλλά αφορά στην πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπτώς κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας).** Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για προσδιορισμό (αρχικό ή με αναπροσαρμογή) των τιμών εκκίνησης υπό τον όρο ότι ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 3833/2014 επταμ.). Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη και πρόσφορη μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης (βλ. ΣτΕ 170-171/2017 επταμ.). Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, [...], πρέπει, ιδίως, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή (βλ. ΣτΕ Ολομ.

4003/2014, σκέψη 11) αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας [...], παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά. Πράγματι, η εν λόγω ύφεση ναι μεν δημιουργεί μη ομαλές συνθήκες στην αγορά ακινήτων, που ενδέχεται σε διάφορες περιοχές να χαρακτηρίζονται από ελαχιστοποίηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος και, συνακόλουθα, της πιθανότητας διάθεσης των προσφερόμενων ακινήτων και κίνησης της σχετικής αγοράς, αλλά το στοιχείο τούτο δεν σημαίνει αδυναμία προσδιορισμού κατά προσέγγιση της πραγματικής αγοραίας αξίας των ακινήτων, όπως υποστηρίζει το Ελληνικό Δημόσιο, αλλά παράγοντα ληπτέο υπόψη στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μεθόδου (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, σκέψη 12). Εξάλλου, κατά την κοινή πείρα, ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου είναι η τοποθεσία του. Συνεπώς, ο κανονιστικός ορισμός των αντικειμενικών αξιών πρέπει, κατά την έννοια των προεκτεθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, να γίνεται κατά ζώνες (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ.), που παρουσιάζουν τέτοια ομοιογενή χαρακτηριστικά όσον αφορά την αγορά των ακινήτων, ώστε να δικαιολογείται ο καθορισμός της ίδιας αντικειμενικής (κατά προσέγγιση πραγματικής αγοραίας ανά τ.μ.) αξίας για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων εκάστης ζώνης. Δεδομένου ότι, κατά την κοινή πείρα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας του ακινήτου, ως παράγοντας προσδιοριστικός της αγοραίας αξίας του, μεταβάλλονται κατ' αρχήν ουσιαδώς όχι μόνο ανά Δήμο αλλά και ανάλογα με την ειδικότερη θέση του ακινήτου εντός της εδαφικής περιφέρειας του οικείου Δήμου, ο ως άνω ορισμός πρέπει, κατά την έννοια των ίδιων διατάξεων, να γίνεται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή κοινότητας δήμου ή τμήματος αυτής (και όχι σε επίπεδο ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής, λ.χ. ολόκληρου Δήμου), κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.). **Μεταξύ των στοιχείων που (πρέπει να) λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο αυτό**, τόσο κατά την ένταξη το πρώτον ορισμένης περιοχής στο σύστημα αντικειμενικών αξιών όσο, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και σε περίπτωση αναπροσαρμογής των προκαθορισμένων αλλά πλέον ανεπίκαιρων (λόγω παρόδου ευλόγου χρόνου από τον τελευταίο προσδιορισμό) τιμών εκκίνησης, **είναι και η προβλεπόμενη στο άρθρο 261 παρ. 4 του ν. 3852/2010 (απλή) γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου**, το οποίο έχει, κατά τεκμήριο, γνώση των τοπικών (χωροταξικών, πολεοδομικών, συγκοινωνιακών και λοιπών) συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά των ακινήτων εντός της διοικητικής του περιφέρειας και δυνατότητα διατύπωσης αιτιολογημένης άποψης επί του ζητήματος. Ειδικότερα, οι επιτροπές του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 οφείλουν, κατ' αρχήν, να εκφέρουν εξατομικευμένη κρίση για καθεμία από τις ζώνες για τις οποίες εισηγούνται, παραθέτοντας τα συγκεκριμένα στοιχεία τα οποία λαμβάνουν υπόψη τους σχετικά με κάθε ζώνη, προς στήριξη του αντίστοιχου σκέλους της πρότασής τους (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013

επταμ., 2019/2012 επταμ., 3626/2010 επταμ.), ενώ **μπορούν επιτρεπτός να προβούν σε ενιαία κρίση για περισσότερες ζώνες, μόνον εφόσον οι ζώνες αυτές βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή κοινότητα ορισμένου δήμου και προκύπτει αιτιολογημένα ότι τελούν υπό παρόμοιες συνθήκες, όσον αφορά την αγοραία αξία των ακινήτων τους. Επομένως, η πρόταση ή/και ο κανονιστικός καθορισμός των τιμών εκκίνησης δεν χωρεί νομίμως, αν γίνεται (κατά παραγνώριση των προαναφερόμενων, συναγόμενων από το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όρων) συλλήβδην για όλες τις ζώνες ορισμένης Περιφέρειας ή του συνόλου της επικράτειας, κατά γενική επίκληση και εκτίμηση στοιχείων αναγόμενων σε διάφορες περιοχές και δίχως συγκεκριμένη μεθοδολογία, που να έχει τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.).»**

Επειδή, με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **ΣΤ' ζώνη Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού **ακυρώθηκε** (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. **ΠΟΛ.1009/18.1.2016** (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (το ίδιο έγινε και με τις όμοιές της υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 9) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην (κυκλική) ζώνη **Επταλόφου** του Δήμου Δελφών, 171/2017 (7μ., σκέψη 12) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη **Β' ζώνη Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, 2337/2016 (7μ., σκέψη 16) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **Α' ζώνη Φιλοθέης** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, 2336/2016 (7μ., σκέψη 17) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην (κυκλική) ζώνη **Πολυδρόσου** του Δήμου Δελφών, 2335/2016 (7μ., σκέψη 16) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη **Β' ζώνη Ραφήνας** του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και 2334/2016 (7μ., σκέψη 18) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην **Γ' ζώνη Φιλοθέης** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας) για τους ακόλουθους λόγους: «...με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης για την ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έγινε με την προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 (παρ. 1 και 2) του ν. 1249/1982, **διότι δεν προκύπτει ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στην επίμαχη ζώνη, που να δικαιολογούν την επίδικη κανονιστική ρύθμιση.** Το καθ' ού Δημόσιο ισχυρίζεται ότι ο ανωτέρω λόγος είναι αόριστος, διότι η αιτούσα δεν προβάλλει συγκεκριμένα στοιχεία, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη από τη Διοίκηση και από τα οποία να προκύπτει ότι η όποια μείωση των αντικειμενικών αξιών, λόγω της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών, έπληξε την επίμαχη περιοχή, για ειδικούς λόγους. Ο ισχυρισμός κρίνεται απορριπτέος, προεχόντως διότι για το παραδεκτό του ως άνω λόγου, με τον οποίο προβάλλεται, κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, **παράβαση των όρων της οικείας νομοθετικής εξουσιοδότησης και, συνεπώς, της θεμελιώδους αρχής της νομιμότητας της κανονιστικής δράσης της Διοίκησης, δεν απαιτείται και επίκληση από την αιτούσα τέτοιων στοιχείων.** Περαιτέρω, ο λόγος κρίνεται **βάσιμος**, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στη σκέψη 6 [...], διότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης της ΣΤ ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού έγινε στο πλαίσιο **συλλήβδην προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης για τις ζώνες του συνόλου της επικράτειας**, αναλόγως της τιμής που είχαν πριν από την επίδικη αναπροσαρμογή, βάσει εισήγησης της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 41 του ν.

1249/1982, η οποία πρότεινε οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων της Περιφέρειας Αττικής, χωρίς να εκφέρει εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες της, ειδικότερα, δε, για την επίδικη ΣΤ ζώνη Ψυχικού, με παράθεση των συγκεκριμένων στοιχείων που έλαβε υπόψη της σχετικά με τη ζώνη αυτή, και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή (από την επιτροπή και, περαιτέρω, από τον Υπουργό) ορισμένης, πρόσφορης μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να **ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση**, κατά το μέρος της με το οποίο καθορίστηκε η τιμή εκκίνησης για τη ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού [...].»

Επειδή, περαιτέρω, και με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ ακυρώθηκε (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών για τους προπαρατεθέντες λόγους που αναφέρονται στην απόφαση αυτή (όπως και στις όμοιές της υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 9), 171/2017 (7μ., σκέψη 12), 2337/2016 (7μ., σκέψη 16), 2336/2016 (7μ., σκέψη 17), 2335/2016 (7μ., σκέψη 16) και 2334/2016 (7μ., σκέψη 18) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας), **πλην όμως κρίθηκαν παράλληλα** (επίσης ομόφωνα, σκέψη 11 της απόφασης) **και τα εξής**: «...η ισχύς της ακυρούμενης κανονιστικής ρύθμισης άρχισε την 21.5.2015 (βλ. παρ. 5 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης) και, επομένως, η ακύρωσή της αναδρομικά, από το χρονικό αυτό σημείο, θα είχε ως συνέπεια τη μη εφαρμογή της για τον υπολογισμό των φόρων (Τ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που οφείλονται για το 2016 ως προς τα ακίνητα της επίδικης ΣΤ ζώνης Ψυχικού και, περαιτέρω, την εφαρμογή, για το ίδιο φορολογικό έτος, της νέας ρύθμισης περί τιμής ζώνης στην επίμαχη περιοχή, που υποχρεούται η Διοίκηση να θεσπίσει (βλ. σκέψη 8 της απόφασης ΣτΕ 2066/2016 του Δικαστηρίου), τηρώντας τους όρους των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...]. **Ωστόσο, η εκπλήρωση από τη Διοίκηση της υποχρέωσης αυτής, η οποία είναι άδηλο εάν θα καταλήξει στη θέσπιση τιμής ζώνης διαφορετικής από την ακυρωθείσα (όπως άδηλη παρίσταται και η τυχόν διαφορά που θα προκύψει), απαιτεί ικανό χρόνο, κατά τον οποίο εγείρεται ο κίνδυνος αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης των σχετικών φόρων, ιδίως, δε, του ΕΝ.Φ.Ι.Α., λόγω του κενού που δημιουργείται στο οικείο κανονιστικό πλαίσιο.** Εξάλλου, ενόψει του σκεπτικού της παρούσας απόφασης, της φύσης της διαπιστωθείσας πλημμέλειας της επίδικης κανονιστικής ρύθμισης, της προσβολής με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας διαφόρων άλλων ρυθμίσεων της παραγράφου 2α της επίδικης υπουργικής απόφασης, κατ' επίκληση λόγου ακυρώσεως παρόμοιου με εκείνου που έγινε δεκτός στη σκέψη 9, και της δυνατότητας παρεμπόδισης δικαστικού ελέγχου της νομιμότητας των κανονιστικών ρυθμίσεων περί τιμών ζώνης της ίδιας υπουργικής απόφασης, επ' ευκαιρία ένδικων προσφυγών κατά ατομικών πράξεων καταλογισμού φόρου, παρόμοιος κίνδυνος ανακύπτει γενικότερα, όσον αφορά τους φόρους επί της ακίνητης περιουσίας. **Η επέλευση του ανωτέρω κινδύνου μπορεί να παραβλάβει ουσιαστικά την εκτέλεση του κρατικού προϋπολογισμού και να προκαλέσει νέες, σοβαρές δημοσιονομικές αβεβαιότητες, η δε αποτελεσματική αποτροπή του εν λόγω κινδύνου, χάριν των απαιτήσεων του αξιόπιστου προγραμματισμού των οικονομικών της**

χώρας και της δημοσιονομικής τάξης της, συνδέεται με την εφαρμογή της παραγράφου 2 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2016, η οποία προϋποθέτει την ισχύ της κατά την 1.1.2016 (κρίσιμος χρόνος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 3 του ν. 2130/1993 και 1 παρ. 4 του ν. 4223/2013, αντίστοιχα). Συνεκτιμώντας τα ανωτέρω, το Δικαστήριο, κατά τη στάθμιση των συμφερόντων των διαδίκων, αποδίδει μείζονα βαρύτητα στο επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιώδους διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2016, και, συνακόλουθα, κρίνει, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, ότι η ακύρωση της επίδικης ρύθμισης της παραγράφου 2α της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης πρέπει να μην αναδράμει στο χρόνο έναρξης ισχύος της (21.5.2015), αλλά στις 8.6.2016, χρόνο της πρώτης δικασίμου της αίτησης [...] (πρβλ. ΣΤΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.). [...].» Τα παραπάνω είχαν ήδη γίνει δεκτά και με τις προαναφερθείσες υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 11), 171/2017 (7μ., σκέψη 14), 2337/2016 (7μ., σκέψη 18), 2336/2016 (7μ., σκέψη 19), 2335/2016 (7μ., σκέψη 18) και 2334/2016 (7μ., σκέψη 20) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, όμοιες με την υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση.

Επειδή, όπως προκύπτει από την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας και τις όμοιές της υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ.), 171/2017 (7μ.), 2337/2016 (7μ.), 2336/2016 (7μ.), 2335/2016 (7μ.) και 2334/2016 (7μ.) αποφάσεις του Β' Τμήματος του ίδιου δικαστηρίου, με τις εν λόγω αποφάσεις ακυρώθηκε η προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές που είχαν καθοριστεί, μεταξύ άλλων, με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως αυτή ίσχυε κατά τη 18.1.2016, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τη συνοδεύουν, και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β π.δ. 18/1989, το δικαστήριο όρισε την 08.06.2016 ως χρονικό σημείο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος.

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι ο καταλογισθείς σε βάρος του ΕΝΦΙΑ είναι μη νόμιμος, διότι στηρίζεται σε μη νόμιμη κανονιστική διάταξη - υπουργική απόφαση στο μέτρο που, ενώ οι αντικειμενικές αξίες έχουν αναπροσαρμοστεί, εντούτοις είναι μη νόμιμος ο τρόπος προσδιορισμού τους (έγινε κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982), γιατί δεν προκύπτει κατά τρόπο ρητό ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις κρίσιμες στην περίπτωση του ζώνες που να δικαιολογούν την οικεία κανονιστική ρύθμιση, επικαλείται δε συναφώς τα κριθέντα με τις υπ' αριθμ. 2334-2337/2016 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και ισχυρίζεται ειδικότερα ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης α) της Δ' Ζώνης Δήμου Πειραιώς, β) της ΙΓ' Ζώνης 2^ο διαμέρισμα

Δήμου Αθηναίων, γ) της ΙΔ΄ Ζώνης 1^ο διαμέρισμα Δήμου Αθηναίων, δ) της Γ΄ Ζώνης Δήμου Γλυφάδας, ε) της Δ΄ Ζώνης 1^ο διαμέρισμα Δήμου Αθηναίων, στ) της Θ΄ Ζώνης 6^ο διαμέρισμα Δήμου Αθηναίων, ζ) της Ζ΄ Ζώνης Δήμου Ν. Ιωνίας Αττικής, η) της Ε΄ Γραμμικής Ζώνης Δήμου Χανίων Κρήτης, θ) της ΙΒ΄ Ζώνης Δήμου Χαλανδρίου Αττικής, ι) της ΙΒ΄ Ζώνης Δήμου Περιστερίου Αττικής, ια) της Θ΄ Ζώνης Δήμου Περιστερίου Αττικής, ιβ) της Α΄ Ζώνης Δήμου Βυτίνας, ήδη Δημοτικής Ενότητας Βυτίνας του Δήμου Γορτυνίας, ιγ) του Δήμου Κέας (Ιουλίδας), ήδη Δημοτικής Ενότητας Ιουλίδος του Δήμου Κέας Κύθνου, ιδ) του Δήμου Κυθήρων (Κάλαμος), ιε) του Δήμου Κυθήρων (Καρβουνάδες), ιστ) του Δήμου Ωρωπού (Καπανδρίτι Ανατολικής Αττικής), ιζ) του Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης Ανατολικής Αττικής, ιη) του Δήμου Σολυγείας-Σοφικού Κορινθίας και ιθ) του Δήμου Άνδρου (Νήσος Άνδρος Κυκλάδων) έγινε βάσει εισήγησης της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 41 ν. 1249/1982, η οποία πρότεινε οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων της Περιφέρειας Αττικής, χωρίς να εκφέρει εξατομικευμένη κρίση για τις κρίσιμες ζώνες, στις οποίες βρίσκονται τα υπό κρίση ακίνητά του, με παράθεση των συγκεκριμένων στοιχείων που έλαβε υπόψη της σχετικά με τις ζώνες αυτές, και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή ορισμένης, οικονομετρικά άρτιας μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών. Ο ισχυρισμός όμως αυτός του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Κι αυτό, γιατί, κι αν ακόμα θεωρούνταν, επί τη βάσει των ως άνω κριθέντων με τις προπαρατεθείσες υπ' αριθμ. ΣΤΕ 683/2017 (7μ., σκέψεις 6 και 9 της απόφασης), 556/2017 (7μ., σκέψεις 6 και 9 της απόφασης), 171/2017 (7μ., σκέψεις 9 και 12 της απόφασης), 2337/2016 (7μ., σκέψεις 13 και 16 της απόφασης), 2336/2016 (7μ., σκέψεις 14 και 17 της απόφασης), 2335/2016 (7μ., σκέψεις 13 και 16 της απόφασης) και 2334/2016 (7μ., σκέψεις 15 και 18 της απόφασης) αποφάσεις του Β΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, ότι το νομοθετικό έρεισμα της προσβαλλόμενης πράξης, δηλαδή η υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β΄ 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, είχε εκδοθεί κατά παράβαση της σχετικής νομοθετικής εξουσιοδότησης των διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982 και έπρεπε κατ' ακολουθία να ακυρωθεί, καταρχήν, η προσβαλλόμενη πράξη λόγω της μη εξήγησης, ανάλυσης και γνωστοποίησης του τρόπου, της μεθόδου και των οικονομικών δεδομένων, επί των οποίων βασίστηκε ο προσδιορισμός των ισχυουσών για τα υπό κρίση ακίνητα αξιών, η προσβαλλόμενη πράξη τελικά δε θα ακυρωνόταν, κατ' αναλογία των ως άνω κριθέντων με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 (σκέψη 11 της απόφασης) και τις όμοιές της υπ' αριθμ. 556/2017 (σκέψη 11 της απόφασης), 171/2017 (σκέψη 14 της απόφασης), 2337/2016 (σκέψη 18 της απόφασης), 2336/2016 (σκέψη 19 της απόφασης), 2335/2016 (σκέψη 18 της απόφασης) και 2334/2016 (σκέψη 20 της απόφασης) αποφάσεις του Β΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας και ειδικότερα για τους λόγους που αναφέρονται στις αποφάσεις αυτές (επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιώδους διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2017 λόγω αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης του ΕΝΦΙΑ για το έτος αυτό), αφού υπό το πρίσμα αυτής της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας το νομοθετικό της θεμέλιο, ήτοι η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β΄ 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, θα θεωρούνταν ισχυρό κατά τον κρίσιμο χρόνο για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ του έτους 2017, δηλαδή κατά την

01.01.2017. Για το λόγο αυτό, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 28.9.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) έτους 2017 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/2017 και αριθμό ειδοποίησης/2017 **και την επικύρωση** της πράξης αυτής.

Η φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

ΕΝΦΙΑ έτους 2017 συνολικού ποσού 76.597,25 €.

Έτος 2017:

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2017: 76.597,25 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) Έτους 2017 του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσης ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)/2017 και αριθμό ειδοποίησης/2017.

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον προσφεύγοντα.

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2
ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΜΠΟΣΟΣ**

Σ η μ ε ί ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.