



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 17/05/2023

Αριθμός απόφασης: 1195

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α5**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604576

E-Mail ded.ath@aade.gr

a.tsironi@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α) Του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,

β. του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»,

γ. της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017) Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

δ. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009),

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»,

Τη με ημερομηνία κατάθεσηςκαι με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή της, κατοίκου κατά των υπ' αριθμό : 1. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2017 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, 2. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2018 του

Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, 3. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2019 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, 4. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2020 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, 5. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2021 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ και 6. της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2022 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

4. Τις απόκαι με αριθμόΠράξεις Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 ετών 2017,2018,2019,2020,2021 και 2022 αντίστοιχα του ΚΕΦΟΜΕΠ, των οποίων ζητείται η ακύρωση.

5. Τις απόψεις του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής της, 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:

1. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2017 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **79.786,77€**.

2. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2018 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **74.386,11€**.

3. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2019 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **65.348,81€**.

4. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2020 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **65.348,81€**.

5. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2021 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **65.348,81€**.

6. Με την υπ' αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το φορολογικό έτος 2022 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **34.354,78€**.

Σύντομο ιστορικό

Από τον Προϊστάμενο του ΚΕΦΟΜΕΠ εξεδόθη η με αριθμό εντολή μερικού ελέγχου ,προκειμένου να διενεργηθεί έλεγχος για την εξακρίβωση των φορολογικών υποχρεώσεων της προσφεύγουσας στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4223/2013.

Αιτία του ελέγχου αποτέλεσε η με αρ. πρωτ. ΕΜΠ Καταγγελία της Επιτροπής Καταγγελιών Σ.Δ.Ο.Ε. το οποίο διαβιβάσθηκε με το με αρ. πρωτ. έγγραφο της Ζ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης (πρωτ. εισερ, ΚΕ.Φ.Ο.ΜΕ.Π.).

Αρχικά, ο έλεγχος κοινοποίησε στην προσφεύγουσα ηλεκτρονικά στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου τη με αρ. πρωτ. γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης, μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κάτ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18, 19, και 72 παρ. 18 Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των αριθ. 397 και 398 παρ. 1 του Ν. 4512/2018, με συνημμένη την εντολή ελέγχου. Παράλληλα, κοινοποιήθηκε στην προσφεύγουσα επίσης ηλεκτρονικά, το με αριθ. πρωτ. αίτημα πληροφοριών του άρθρου 14 του Ν. 4174/2013. Με το τελευταίο της ζητήθηκε εντός της ταχθείσας ημερομηνίας να προσκομίσει στον έλεγχο : (1) Αντίγραφα των τίτλων κτήσης ακινήτων ιδιοκτησίας της, (2) Πιστοποιητικά μεταγραφής και αντίγραφο μερίδας των υποθηκοφυλακείων, (3) Αντίγραφα των κτηματολογικών φύλλων των κτηματολογικών γραφείων, στα κτηματολογικά βιβλία των οποίων εμφανίζεται δικαιούχος εμπραγμάτου δικαιώματος (4) Σε περίπτωση κτίσματος επί οικοπέδου ιδιοκτησίας της, αντίγραφα των οικοδομικών αδειών για την ανέγερση αυτού και (5) Κάθε άλλο έγγραφο δημόσιας αρχής που να πιστοποιεί τυχόν μεταβολή σε κτίσμα/οικόπεδο ιδιοκτησίας της.

Στο ανωτέρω αίτημα η προσφεύγουσα δεν ανταποκρίθηκε για την προσκόμιση των αιτηθέντων εγγράφων.

Στη συνέχεια, κατόπιν εκτενούς αλληλογραφίας με δημόσιες υπηρεσίες και τρίτους, ο έλεγχος προέβη σε συγκέντρωση στοιχείων και αξιολόγηση αυτών, ήτοι των συμβολαιογραφικών πράξεων, των αποσπασμάτων κτηματολογικών φύλλων, των αντιγράφων μερίδας από το υποθηκοφυλακείο, των εγγράφων από τις αρμόδιες Πολεοδομίες και το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, κατά τις ελεγχόμενες περιόδους, αντιπαραβάλλοντάς τα με τις βεβαιώσεις Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Δηλώσεις Ε9) και με τις πράξεις διοικητικού προσδιορισμού ν. 4223/2013.

Ως προς τα συγκεντρωθέντα στοιχεία, ο έλεγχος έλαβε ειδικότερα υπόψη του α) την διάταξη της παρ. 4 άρθρου 1 Ν. 4223/2013 σύμφωνα με την οποία «Για τον καθορισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. **Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο.** Αν δεν υπάρχει

οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου» και β) τις διατάξεις της απόφασης ΠΟΛ. 1237/11-11-2014 με θέμα «Οδηγίες για την συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1^η Ιανουαρίου 2014» και τα οριζόμενα σε αυτή περί της ορθής δήλωσης των περιγραφικών στοιχείων ακινήτων.

Μετά την ολοκλήρωση των ελεγκτικών επαληθεύσεων-διαπιστώσεων και πριν την σύνταξη της έκθεσης ελέγχου, συντάχθηκε, κοινοποιήθηκε ηλεκτρονικά και αναγνώσθηκε στις 15-11-2022 στις 19:21 μ.μ., όπως προκύπτει από την αναφορά παράδοσης του μηνύματος το με αριθμό Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου βάσει του άρθρου 28 Ν. του Κ.Φ.Δ. και οι με αριθμό προσωρινοί προσδιορισμοί του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων Ν. 4223/2013. Στο Σημείωμα Διαπιστώσεων αναλύθηκαν τα στοιχεία στα οποία βασίστηκε ο βάσει ελέγχου προσδιορισμός της φορολογικής οφειλής του προσφεύγοντος, και του δόθηκε η δυνατότητα να διατυπώσει τις απόψεις του εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοσή του.

Η προσφεύγουσα, σύμφωνα με το σχετικό δικαίωμά της, κατέθεσε στο ΚΕ.Φ.Ο.ΜΕ.Π., εντός της ταχθείσας προθεσμίας των είκοσι ημερών (άρθρο 28 ΚΦΔ), το από και με αρ. πρωτ. εισερχ. Κ.Ε.Φ.Ο.ΜΕ.Π. υπόμνημα της, με αιτιάσεις κατά του σημειώματος ελέγχου, προσκομίζοντας αποδεικτικά στοιχεία υπέρ αυτών. Οι ισχυρισμοί της δεν έγιναν δεκτοί. Κατόπιν αυτού, εξεδόθησαν οι άνω προσβαλλόμενες πράξεις οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και κοινοποιήθηκαν στην προσφεύγουσα στις από κοινού με την οικεία έκθεση ελέγχου.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να ακυρωθούν οι ως άνω προσβαλλόμενες πράξεις διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ετών 2017,2018,2019,2020,2021 και 2022 αντίστοιχα του ΚΕΦΟΜΕΠ λόγω πλημμελούς εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας και λανθασμένης εκτίμησης των αποδεικτικών στοιχείων, κατά το μέρος που αφορούν τον υπολογισμό της αξίας ενός ακινήτου ως εξής: 1) διαφορά του ποσοστού της κυριότητας σε (20% αντί 100%) στο ακίνητο επι της οδού 2) το με ΚΑΕΚ..... λόγω ύπαρξης προσυμφώνου πώλησης ιδανικών μεριδίων. Επιπλέον η προσφεύγουσα αμφισβητεί το συνολικό εμβαδό του ως άνω κτίσματος (1.384,00 τ.μ. αντί 1.423,86 τ.μ.) .

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4223/2013 (Α' 287) όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του Ν. 4916/2022 (Α' 65), ισχύουν τα εξής:

«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 ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2) Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3) Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται: α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και β) 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 στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα. [η παρ. 3 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 40 ν. 4916/2022 (Α' 65), κατά δε το άρθρο 92 παρ. 4γ του αυτού νόμου ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2022 και επομένων].

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.

5) Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, *λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. [...]*».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν. 4916/2022, ισχύουν τα εξής:

«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. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.). [...]

B. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα 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 οικοπέδα:**

α) *Το οικοπέδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, [...].»*

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου **2 παρ.2 του ν. 4223/2013** (Α' 287) ισχύουν τα εξής: Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1237/2014 αρ. 1 προβλέπεται ότι: Από την 1η Ιανουαρίου 2014, το ακίνητο αναγράφεται σύμφωνα με την **πραγματική του κατάσταση. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο.** Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και χρήση του ακινήτου. **Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.** Τονίζεται ότι, για να αναγραφεί ένα κτίσμα σε άλλη κατηγορία από αυτήν της οικοδομικής άδειας ή του τίτλου κτήσης, πρέπει επ' αυτού να έχουν γίνει ουσιαστικές και σταθερές επεμβάσεις με αποτέλεσμα η χρήση του να είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1237/2014 αρ. 18 προβλέπεται ότι: Σε περίπτωση προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτου με αντάλλαγμα με το δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης από τον αγοραστή, με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, **το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου αγοραστή.** Εφόσον στο προσύμφωνο προβλέπεται ρητή προθεσμία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου, **μετά την παρέλευση άπρακτης της οποίας δεν παρέχεται δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου, το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου πωλητή.**

Επειδή, σύμφωνα με το αρ., προσύμφωνο πώλησης ιδανικού μεριδίου ακινήτου της συμβολαιογράφου αξίας δραχμών **820.000** δεν απεδείχθη η εξόφληση του τιμήματος σε τέσσερις ετήσιες δόσεις, ξεκινώντας από το Φεβρουάριο του 1996, όρο που έθετε το προσύμφωνο και μάλιστα εξόφληση που αποδεικνύεται μόνο με έγγραφες αποδείξεις **που θα**

εξέδιδε ο εκ προσυμφώνου πωλητής και νυν προσφεύγουσα ή θα πρόκυπτε από παρακατάθεση του ποσού του τιμήματος στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, το οποίο ήταν **αναγκαία προϋπόθεση** για να ενεργοποιηθεί το δικαίωμα του εκ προσυμφώνου αγοραστή για αυτοσύμβαση.

Επειδή, δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία για την πραγματική δήλωση του ακινήτου με τα ακριβή στοιχεία του στις δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης των φερόμενων εκ προσυμφώνου αγοραστή που θα απάλλαζε την προσφεύγουσα από την υποχρέωση δήλωσης του ποσοστού 100% της πλήρους κυριότητας στο ακίνητο.

Επειδή, ο έλεγχος, ελλείπει προσκομιζόμενων στοιχείων από την προσφεύγουσα, έλαβε υπόψιν του, τα στοιχεία του κτίσματος από την οριστική εγγραφή στο κτηματολόγιο, αντί του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης λόγω του ότι **δεν έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ και είναι προγενέστερο**. Αντίθετα, οι κτηματολογικές εγγραφές, **εφόσον δεν έχουν προσβληθεί από τον έχοντα έννομο συμφέρον προς τούτο**, όπως εδώ την προσφεύγουσα, **έχουν τεκμήριο νομιμότητας και αποδεικνύουν πλήρως τα περιληφθέντα σε αυτές στοιχεία**.

Επειδή, οι κτηματολογικές εγγραφές, **όσον αφορά το επίδικο ακίνητο δεν έχουν προσβληθεί από την προσφεύγουσα**.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από Έκθεση Ελέγχου βάσει του ν.4987/2022 9ΚΦΔ) ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ Ν.4223/2013 του ΚΕ.ΦΟ.ΜΕ.Π. επί της οποίας εδράζονται οι προσβαλλόμενες πράξεις Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων ετών 2017,2018,2019,2020,2021 και 2022 κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσηςκαι με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή της, και την **επικύρωση** των απόκαι με αριθμόΠράξεων Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 ετών 2017,2018,2019,2020,2021 αντίστοιχα του ΚΕ.ΦΟ.ΜΕ.Π..

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Έτος 2017

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **79.786,77€.**

Έτος 2018

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **74.386,11€.**

Έτος 2019

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **65.348,81€.**

Έτος 2020

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **65.348,81€.**

Έτος 2021

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **65.348,81€.**

Έτος 2022

Αριθ.Οριστική Πράξη

Ποσό οφειλής: **34.354,78€.**

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

Ακριβές Αντίγραφο

Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.