



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 19/07/2023  
Αριθμός απόφασης: 965

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213-1604576

E-Mail : [ded.ath@aaade.gr](mailto:ded.ath@aaade.gr)  
[a.tsironi@aaade.gr](mailto:a.tsironi@aaade.gr)

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

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 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «*Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)*».

γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),.

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' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-8-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **12.04.2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της ..... με **ΑΦΜ** ..... κατοίκου Αθηνών

επί της οδού ..... ΑΡ. .... Τ.Κ. .... κατά των φύλλων υπολογισμού που συνοδεύουν την αναρτημένη στο ..... με αριθμό ..... δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Το φύλλο υπολογισμού αξίας οικοπέδου η αξία του οποίου υπολογίσθηκε σε 85.186,28€.

Τα φύλλα υπολογισμού αξίας διαμερισμάτων η αξία των οποίων υπολογίσθηκε σε 32.772,75€ και 36.414,17€ .

Τα ως άνω φύλλα υπολογισμού συνοδεύουν τη με αριθμό ..... δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου η οποία έχει αναρτηθεί στο .....

6.Την έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών .

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

Επί της από **12.04.2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της ..... με **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:

### **Σύντομο ιστορικό**

Με τη με αριθ. ..../16.02.2023 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου που διενεργήθηκε με ηλεκτρονικά μέσα περιήλθε στην προσφεύγουσα, κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής σε ποσοστό εξ αδιαίρετου 50% ένα οικόπεδο με κτίσματα, κείμενο στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου ..... Το ως άνω ακίνητο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως των Αθηνών, στη συνοικία «.....» και ήδη στη Δημοτική Κοινότητα και Ενότητα ....., του Δήμου ....., της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας ..... και πιο συγκεκριμένα επί της οδού ....., στην οποία φέρει τον αριθμό ..... Το ανωτέρω οικόπεδο είχε έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα πέντε και είκοσι πέντε εκατοστά (245,25τ.μ.) και κατόπιν νεώτερης καταμέτρησης είχε έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα έξι και ενενήντα πέντε εκατοστά (246,95τ.μ.) Επί του ως άνω οικοπέδου, υφίσταται πεπαλαιωμένη οικία ισογείου και πρώτου (Α ) υπέρ του ισογείου ορόφου, επιφανείας εκάστου ορόφου μέτρων τετραγωνικών ενενήντα και είκοσι τεσσάρων εκατοστών (90,24)τ.μ. Κατά τους απώτερους τίτλους κτήσης περιγράφεται ως μια διώροφη πεπαλαιωμένη οικία, που στο ισόγειο αποτελείται από τρία (3) κύρια δωμάτια, κουζίνα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους και στον πρώτο (Α') υπέρ του ισογείου όροφο, αποτελείται από τέσσερα (4) κύρια δωμάτια, κουζίνα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους και στο βάθος της αυλής υφίσταται μικρός ισόγειος οικίσκος που αποτελείται από δύο (2) κύρια δωμάτια. Η εν λόγω συμβολαιογράφος υπέβαλε στην ως άνω Δ.Ο.Υ. τη με αριθ. καταχώρησης ...../2023 αρχική δήλωση φόρου μεταβίβασης, η οποία έλαβε αριθμό ...../2023 και την οποία η προσφεύγουσα αποδέχτηκε με

επιφύλαξη. Σημειώνεται ότι η δήλωση αυτή υποβλήθηκε από την συμβολαιογράφο μετά τις διορθώσεις και επισημάνσεις της προσφεύγουσας για τη σωστή αποτύπωση του ακινήτου.

Η προσφεύγουσα δεν συμφωνεί με τα φύλλα υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου που συνετάγησαν λόγω του ότι κατά την γνώμη της δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, αφού «το κτίσμα στην κατάσταση στην οποία ευρίσκεται, θεωρείται ερείπιο και το οικόπεδο με τις ισχύουσες διατάξεις αδόμητο».

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την διενέργεια αυτοψίας - πραγματογνωμοσύνης επί του ακινήτου ώστε αυτό να επανεκτιμηθεί και να ακυρωθούν άλλως να μεταρρυθμιστούν οι προσβαλλόμενες πράξεις.

**Επειδή** με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, 5 του ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

«1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών. ....

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των. ...

**Επειδή** με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, 5 του ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

**Επειδή** με τις διατάξεις του άρθρου 3 και 5 του ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής: 1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει: α) η ημέρα συντάξεως του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, εφ' όσον το οριστικόν συμβόλαιον συντάσσεται το βραδύτερον εντός 90 ημερών από της ημέρας ταύτης, β) η ημέρα συντάξεως του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, εφ' όσον κατά την σύνταξιν του κατεβλήθη εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα ή συνψηφίσθη τούτο προς χρέη του πωλητού αναληφθέντα υπό του αγοραστή, συγχρόνως δε παρεδόθη εις τον αγοραστήν η χρήσις του ακινήτου κ.λ.π., γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος, δ) **η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κ.λ.π. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού** και ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τα λοιπές περιπτώσεις.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ίδιου ως άνω νόμου «Υπόχρεοι καταβολής του φόρου» του ίδιου ως άνω νόμου:

*«1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.*

*Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και οι προσαυξήσεις του άρθρ. 9 του παρόντος βαρύνουσι τον αγοραστήν, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματιστού επί μεταβιβάσεων δια πλειστηριασμού. ...».*

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.1587/1950όπως τροποποιήθηκε με το άρ. 47 του ν.4646/2019 ορίζεται ότι: **1.** Ο συμβολαιογράφος δεν μπορεί να συντάξει συμβόλαιο αν από την ημέρα έκδοσης του αντιγράφου της δήλωσης έχει περάσει χρονικά διάστημα μεγαλύτερο των **τριών (3) μηνών**. Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δήλωσης που κατατέθηκε και πέρα από την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο, εφ' όσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών που να τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα τη συγκεκριμένη περιοχή.

**Σημ.:** όπως τροποποιήθηκε από την παρ. 11 του άρθρου 24 του Ν. 1828/1989, ΦΕΚ Α' 2.

**2.** Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται: α) να αναγράψει εις το συμβόλαιο τον αύξοντα αριθμόν των δηλώσεων και την Οικ. Εφορίαν την παραλαβούσαν ταύτην, τον αριθμόν και την ημερομηνίαν του αποδεικτικού εισπράξεως, το καταβληθέν ποσό του φόρου μεταβιβάσεως, το Δημόσιον Ταμείον και το ονοματεπώνυμον του επιμελητού εισπράξεως, β) να επισυνάψη το αποδεικτικόν εισπράξεως εις το συμβόλαιο και γ) να υπομιμνήσκη εις τους συμβαλλομένους απάσας τας εκ του παρόντος νόμου υποχρεώσεις αυτών και τας κυρώσεις διά τας παραβάσεις των διατάξεων του, ποιούμενος ρητήν μνειάν εν τω συμβολαίω περί τούτου. δ) να αναγράψει εις το συμβόλαιο εάν η περί ης τούτο μεταβίβασις έτυχεν απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως, ως αφορώσα απόκτησιν πρώτης κατοικίας ή μη. ε) να ενημερώσει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράψει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις, οι οποίες πηγάζουν από την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος και στ) εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη φορολογική διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να αποστείλει αντίγραφο αυτού.

Αί διατάξεις της παρούσης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του παρόντος.

**Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται. Δεν έχει ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.**

«Υποβολή φορολογικής δηλώσεως» του ίδιου νόμου:

«1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. **Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά. ....**

6. Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

**Επειδή** σύμφωνα με την ΠΟΛ 1149/09.06.1994 παρ. «20. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε στις 30-9-1978 η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.1980). Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης). Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης, που δε θίγουν το φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Ειδικά σε διατηρητέα ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, έστω και αν δε θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης. Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Για να εφαρμοσθεί συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι πλήρως αποπερατωμένο. **Αν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης, η οποία θα πρέπει και να προσκομίζεται, δε λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφιση του γίνει εντός έτους από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. θεωρείται ανειλικρινής. Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως πρωτόκολλο κατεδάφισης, αυτό θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται οπότε το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά το υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση. Αν το κτίσμα δεν έχει στέγη (ασκεπές), τούτο δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του, που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω. 21. Για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως διατηρητέο και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι**

έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αριθ. Φ.Ε.Κ.) και δεν έχει ανακληθεί Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, έστω κι αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό. Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα, κ.λπ.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός....» "Εάν κτίσματα παλαιά και ημικατεστραμμένα ή ακόμη και διατηρητέα στερούνται στέγης, η αξία τους λογίζεται μηδενική, κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη, εφόσον η αφαίρεση της στέγης οφείλεται σε καταστροφή και δεν περιλαμβάνεται στα πλαίσια εργασιών επισκευής".

**Επειδή σύμφωνα με την πολ.1032/8-2-90 με θέμα : «Έλεγχος των προσδιοριστικών στοιχείων των ακινήτων που υπάγονται στο αντικειμενικό σύστημα»** Όπως είναι γνωστό με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α 43), όπως τούτο τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ Α 127) θεσπίστηκε από 1.1.1985 σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα, κληρονομία, δωρεά και γονική παροχή.

Η καθιέρωση του συστήματος αυτού είχε ως αποτέλεσμα να εμπεδωθεί κλίμα ομαλής συνεργασίας μεταξύ των οικονομικών γενικώς υπηρεσιών και των φορολογουμένων, δεδομένου ότι εξέλιπαν οι αμφισβητήσεις ως προς το ύψος της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων παράλληλα να περιοριστούν οι εκκρεμότητες στις ΔΟΥ, αλλά και στα διοικητικά δικαστήρια.

Η υλοποίηση του συστήματος αυτού γίνεται με υπουργικές αποφάσεις, μετά από εισήγηση ειδικών κατά νόμο επιτροπών, που εισηγούνται τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομειώσής τους.

**Ήδη, το σύστημα έχει επεκταθεί σε 120 δήμους και κοινότητες της χώρας. Η φορολογητέα αξία που προκύπτει με το σύστημα αυτό αναγράφεται υποχρεωτικά από το φορολογούμενο στη σχετική δήλωση και είναι ανεξάρτητη από την πραγματική αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή είναι δεσμευτική για τον Προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ, ο οποίος βάσει αυτής θα υπολογίσει και θα βεβαιώσει τον οικείο φόρο.** Επειδή η εσφαλμένη εφαρμογή των προσδιοριστικών στοιχείων των ακινήτων στο σχετικό έντυπο έχει σοβαρές συνέπειες για το φορολογούμενο (πρόσθετος 240%), είναι απαραίτητο, κατά την παραλαβή των δηλώσεων, να γίνεται από την υπηρεσία επαλήθευση της πληρότητας της δήλωσης και της ορθής αναγραφής σ' αυτήν όλων εκείνων των προσδιοριστικών στοιχείων που προβλέπονται στη σχετική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, και ειδικά της τιμής ζώνης, των συντελεστών εμπορικότητας, αξιοποίησης οικοπέδου, συμμετοχής οικοπέδου, εκμετάλλευσης ισογείου, με βάση την εμπορικότητα.

**Αντίθετα, τα λοιπά προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων π.χ. εμβαδόν, όροφος, παλαιότητα κλπ. αναγράφονται στα έντυπα με αποκλειστική ευθύνη του δηλούντος και κατ' αρχήν θεωρούνται ως ειλικρινή. Κατά την παραλαβή της δήλωσης δε γίνεται έλεγχος της ορθότητας αυτών, ούτε αναζητούνται δικαιολογητικά περισσότερα από όσα ορίζουν οι υπουργικές αποφάσεις.**

**Επειδή**, στην υπό κρίση περίπτωση στην με αρ. ....../16.02.2023 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου και κατακύρωση αυτού το αναγραφόμενο πλειστηρίασμα είναι 47.002,00 Ευρώ στην οποία αναφέρεται ότι: «Σύμφωνα με την υπ'αρ...../30.06.2022 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης προχώρησαν σε αναγκαστική κατάσχεση , βάση της οποίας μεταβιβάστηκε, κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου που ανήκει στην καθ' ης η εκτέλεση, ενός οικοπέδου με κτίσματα, κείμενου στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου, Ειρηνοδικείου και Υποθηκοφυλακείου ..... του Νομού ....., εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως των Αθηνών, στη συνοικία «.....» και ήδη στη Δημοτική Κοινότητα και Ενότητα ....., του Δήμου ....., της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα ....., της Περιφέρειας ..... και πιο συγκεκριμένα επί της οδού ....., στην οποία φέρει τον αριθμό ..... Το ανωτέρω οικόπεδο είχε έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα πέντε και είκοσι πέντε εκατοστά (245,25)τ.μ. και κατόπιν νεώτερης καταμέτρησης είχε έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα έξι και ενενήντα πέντε εκατοστά (246,95)τ.μ. Συνόρευε, Ανατολικά με ιδιοκτησία ....., Δυτικά με ιδιοκτησία κληρονόμων ....., Βόρεια με την οδό ....., επί προσώπου πλευράς μήκους μέτρων έντεκα (11,00)μ. και Νότια με ιδιοκτησία ..... Επίσης, κατά τελευταία μέτρηση και σύμφωνα με το από μηνός Οκτωβρίου 2001 έτους τοπογραφικό διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικού Ηρακλείου ....., το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό ...../2001 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου ....., έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα εννέα και εβδομήντα εκατοστά (249,70)τ.μ. πλέον ή έλαττον εντός των ορίων του, αποτυπώνεται στο τοπογραφικό αυτό με τα αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α και συνορεύει, Βόρεια επί προσώπου πλευράς (Α-Β) μήκους μέτρων έντεκα (11,00)μ., με οδό την ....., Νότια επί πλευράς (Δ-Γ) μήκους μέτρων έντεκα και δεκαπέντε εκατοστών (11,15) μ., με ιδιοκτησία ....., Ανατολικά επί πλευράς (Α-Δ) μήκους μέτρων είκοσι ενός και ογδόντα εκατοστών (21,80)μ., με ιδιοκτησία ..... και Δυτικά επί πλευράς (Β-Γ) μήκους μέτρων είκοσι τριών και εξήντα εκατοστών (23,60)μ., με ιδιοκτησία ..... Σημειώνεται ότι επί του ως άνω οικοπέδου, υφίσταται πεπαλαιωμένη οικία ισογείου και πρώτου (Α') υπέρ του ισογείου ορόφου, επιφανείας εκάστου ορόφου μέτρων τετραγωνικών ενενήντα και είκοσι τεσσάρων εκατοστών (90,24)τ.μ. Κατά τους απώτερους τίτλους κτήσης περιγράφεται ως μια διώροφη πεπαλαιωμένη οικία, που στο ισόγειο αποτελείται από τρία (3) κύρια δωμάτια, κουζίνα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους και στον πρώτο (Α') υπέρ του ισογείου όροφο, αποτελείται από τέσσερα (4) κύρια δωμάτια, κουζίνα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους και στο βάθος της αυλής υφίσταται μικρός ισόγειος οικόσκος που αποτελείται από δύο (2) κύρια δωμάτια ».

**Επειδή** σύμφωνα με τα ανωτέρω την ευθύνη για την ακρίβεια των δηλωθέντων στοιχείων φέρει, εν προκειμένω, ο υπερθεματιστής. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατά την παραλαβή της δήλωσης διενεργεί τυπικό έλεγχο των στοιχείων υποχρεούμενη να παραλάβει την πλήρη, κατά τα τυπικά στοιχεία δήλωση, όπως τιμή ζώνης, συντελεστή εμπορικότητας, συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου κ.α.

Αντίθετα τα λοιπά προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων, όπως εμβαδόν, όροφος, παλαιότητα κ.α. αναγράφονται με αποκλειστική ευθύνη του δηλούντος και κατ' αρχήν θεωρούνται ως ειλικρινή.

**Επειδή**, η προσφεύγουσα αμφισβητεί τα φύλλα υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου που συνετάγησαν λόγω του ότι κατά τη γνώμη της δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, αφού το κτίσμα στην κατάσταση στην οποία ευρίσκεται, θεωρείται ερείπιο και το οικόπεδο θεωρείται με τις ισχύουσες διατάξεις αδόμητο.

**Επειδή**, το δελτίο πυρκαγιάς με αριθμό ...../02-06-2010 της περιφέρειας Αττικής καθώς και η από 22/05/2013 τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού ..... προϋπήρχαν του αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου. Συνεπώς ήταν γνωστά κατά την έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού, οπότε και η συμβολαιογράφος ..... ανάρτησε στην πλατφόρμα ..... την με αριθμό ..... δήλωση φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (ΦΜΑ) με ημερομηνία 21.02.2023. Εν συνεχεία στις 22.02.2023 η συμβολαιογράφος διόρθωσε τα φύλλα υπολογισμού ΦΥΑΑ και υπολόγισε εκ νέου την αξία των μεταβιβαστέων ακινήτων κατόπιν του με αρ. πρωτ. .... αιτήματος της προσφεύγουσας. Στις 23.02.2023 κατόπιν του με αρ. πρωτ. ..../2023 αιτήματος της προσφεύγουσας η συμβολαιογράφος προχώρησε σε νέα διόρθωση των φύλλων υπολογισμού ΦΥΑΑ και υπολόγισε εκ νέου την αξία των μεταβιβαστέων ακινήτων.

**Επειδή**, η προσφεύγουσα μετά τις ως άνω διορθώσεις τις οποίες η ίδια πρότεινε κατέβαλε ως φόρο μεταβίβασης (ΦΜΑ) το ποσό των **2.385,07€**.

**Επειδή**, η προσφεύγουσα δεν προσκομίζει άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης των κτισμάτων, ούτε προκύπτει ότι αυτά είναι ασκεπή ώστε να μην υπολογισθεί η αξία τους στην υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ.

**Επειδή**, προϋφίσταται του πλειστηριασμού τεχνική έκθεση πολιτικού μηχανικού, την οποία η Υπηρεσία μας είναι αναρμόδια να αμφισβητήσει.

**Επειδή**, οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας δεν ερείδονται στις ισχύουσες διατάξεις.

**Επειδή**, η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣΤΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.



**Επειδή**, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα δεν γίνονται δεκτοί οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **12.04.2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της ..... με **ΑΦΜ** .....

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

**Ακριβές Αντίγραφο**  
**Υπάλληλος του Τμήματος**  
**Διοικητικής Υποστήριξης**

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

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**  
**ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ**

**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.

