ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 12/05/2026

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ : Α1 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8
Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα
Τηλέφωνο : 213 1312 346
E-mail :ded.ath@aade.gr

Αριθ. απόφασης: 1969

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 58)

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

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

δ. Της με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφασης 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.1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ Β΄ 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από **12-01-26** και με αριθμό πρωτοκόλλου .... υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της υπό εκκαθάρισης εταιρίας με την επωνυμία «.....» με τον διακριτικό τίτλο

«.....» με **ΑΦΜ ..... που εδρεύει στην ..... 0 Τ.Κ. ..... νομίμως εκπροσωπούμενη από τους εκκαθαριστές της ..... με ΑΦΜ ..... και ..... ΑΦΜ .....** κατά της υπ΄ αριθμό ...../09-12-2025 πράξη απόρριψης εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 ετών 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αμαλιάδας και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθμό ...../09-12-2025 πράξη απόρριψης εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αμαλιάδας για τα έτη 2014, 2015, 2016,2017,2018 και 2019 αντίστοιχα των οποίων ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αμαλιάδας.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **12-01-2026** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της υπό εκκαθάρισης εταιρίας με την επωνυμία **«.....» με ΑΦΜ ..... νομίμως εκπροσωπούμενη** η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα**, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Σύμφωνα με το υπ΄ αριθμό ...../30-01-2008 συμβόλαιο πώλησης της Συμβολαιογράφου ..... τα επίδικα ακίνητα μεταβιβάστηκαν από την προσφεύγουσα εταιρία **«.....» με ΑΦΜ ..... στην Ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία « .....» με ΑΦΜ .....**

Από τότε αλλά και για τα επίμαχα έτη ο αναλογούν φόρος ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται και καταβάλλεται από την ιδιοκτήτρια εταιρία με την επωνυμία «.....» με ΑΦΜ .....

Η προσφεύγουσα εταιρία κατέθεσε τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 για τα έτη 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 προκειμένου να διορθωθούν οι αρχικές πράξεις διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.ΦΙ.Α. ως προς τη διαγραφή των επίδικων ακινήτων τα οποία είχε μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην Ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «.....» με ΑΦΜ .....

Οι δηλώσεις αυτές δεν έγιναν δεκτές για τα έτη 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 και αυτό διότι σύμφωνα με την ανωτέρω πράξη απόρριψης: «Απορρίπτει τις από 24/10/2025 εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) της εταιρίας **«.....»** με ΑΦΜ ..... ετών: 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 καθόσον σύμφωνα με το άρθ.37 ν.5104/2024 η φορολογική διοίκηση δεν μπορεί να προβεί σε έκδοση διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝ.ΦΙ.Α, για τα ως άνω έτη λόγω της παραγραφής.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να ακυρωθεί η με αριθμό ...../09-12-2025 πράξη απόρριψης εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 ετών 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αμαλιάδας λόγω πρόδηλης έλλειψης φορολογικής υποχρέωσης προβάλλοντας ότι: Τα επίδικα ακίνητα είχαν ήδη μεταβιβασθεί τα κρινόμενα έτη σύμφωνα με το υπ΄ αριθμό ..../30-01-2008 συμβόλαιο πώλησης της Συμβολαιογράφου ..... Δηλαδή η προσφεύγουσα στρέφεται κατά της πράξης απόρριψης του με αριθμό ..... ηλεκτρονικού αιτήματός της για εκκαθάριση των από 24.10.2025 προσωρινά αποθηκευμένων, ηλεκτρονικών, εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9), ετών 2014-2019.

Επιπλέον σύμφωνα με το από 27/04/2026 με αριθμό εισερχομένου ΔΕΔ ...../ΕΙ 2026 υπόμνημα της εταιρίας προσκομίζει και το πιστοποιητικό μεταγραφής του ανωτέρω συμβολαίου του ελληνικού κτηματολογίου-υποκατάστημα Αμαλιάδας με αριθμό πρωτ...../22-04-2026.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 «Αντικείμενο του φόρου» του ν.4223/2013, ορίζεται ότι: «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 1η 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, ΦΕΚ Α 65/28.03.2022, 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 1η 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. [...]».

«6. Ειδικά για τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2018 λαμβάνονται υπόψη οι Τιμές Ζώνης, οι οποίες ορίζονται στη με αριθμ. 1113/2018 (Β' 2192) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.4223/2013, 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.)

[...]

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) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου,

[...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 ορίζεται ότι: Άρθρο 6 Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης

1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013, Α' 1 170).

2. Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Ν. 3427/2005 (Α' 312):

αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και ββ) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, η οποία συντίθεται μη3. α) Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν.

Για κάθε περίπτωση τροποποιητικής δήλωσης, εφόσον από την έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμοί, του φόρου, βάσει αυτής της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιούνται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης.

Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται η μηχανογραφική σύνθεση των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και ο τρόπος αποκατάστασης λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων των σχετικών δηλώσεων και σε δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα οποία επέχουν θέση τροποποιητικής δήλωσης, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και ο τρόπος υποβολής τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία διαδικασία και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση, και κατόπιν ανάλυσης κινδύνου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ποσό μείωσης φόρου σε συνέχεια τροποποιητικής δήλωσης, για το οποίο διενεργείται έλεγχος της Φορολογικής Διοίκησης. Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του Ε.Ν.Φ.Ι.Α., θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 4987/2022 ορίζεται ότι:

1. Αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει, ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε στη Φορολογική Διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη, υποχρεούται να υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση.

2. Ο φορολογούμενος υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση εντός της προθεσμίας υποβολής της αρχικής φορολογικής δήλωσης, τότε και η τροποποιητική φορολογική δήλωση επέχει θέση αρχικής δήλωσης και θεωρείται ότι και οι δύο, αρχική και τροποποιητική έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα.

3 α. τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού προσδιορισμού του φόρου από τη Φορολογική Διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης.

β. τροποποιητική φορολογική δήλωση που υποβάλλεται μέχρι την κοινοποίηση εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης παροχής πληροφοριών του άρθρου 14 του παρόντος, έχει όλες τις συνέπειες της εκπρόθεσμης δήλωσης.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 ορίζεται ότι:
Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχουν τα παραπάνω πρόσωπα όταν νέμονται ακίνητα χωρίς τη συναίνεση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο. Η πρώτη εφαρμογή ήταν την 1η Ιανουαρίου 2005.
Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης του υπόχρεου την 1η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος. Φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατά την 1.1.2013 έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, υποχρεούνται να ελέγξουν ηλεκτρονικά μέχρι 30.6.2013 την περιουσιακή τους κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, προκειμένου να τη συμπληρώσουν, τροποποιήσουν και οριστικοποιήσουν.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1011/14.1.2015 με θέμα: <<Καθορισμός οργάνου της Φορολογικής Διοίκησης και ορισμός διαδικασίας για την αποδοχή και εκκαθάριση εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α.>> στο άρθρο 2 αναφέρεται ότι: Διαδικασία αποδοχής εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.
1. Εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. υποβάλλονται μέχρι την έκδοση εντολής φορολογικού ελέγχου ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.
2. Για την αποδοχή ή μη της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. πραγματοποιείται έλεγχος των δικαιολογητικών, που αποδεικνύουν τη μείωση του φόρου, για τη διενέργεια του οποίου δεν απαιτείται έκδοση εντολής ελέγχου, από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Στην περίπτωση αποδοχής της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. συντάσσεται έκθεση ελέγχου και εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, η οποία κοινοποιείται στο φορολογούμενο.
3. Προσκόμιση δικαιολογητικών απαιτείται μόνο στις περιπτώσεις στις οποίες συνολικά ανά έτος προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ από την τελευταία εκδοθείσα

δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Δεν απαιτείται η προσκόμιση δικαιολογητικών στις περιπτώσεις προσθήκης περιουσιακών στοιχείων.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1199/2017 αναφέρεται ότι:

Α. ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

α. Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 42 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013) η αξίωση για επιστροφή φόρου, ο οποίος καταβλήθηκε αχρεώστητα, παραγράφεται κατά το χρόνο που παραγράφεται το δικαίωμα της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου. Σύμφωνα δε με το άρθρο 36 του Κ.Φ.Δ. κατ' αρχήν και κατά κανόνα η Φορολογική Διοίκηση, για τα έτη 2014 και επόμενα, μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης.

Επομένως η αξίωση για επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου για υποθέσεις με χρόνο φορολογίας από την 1/1/2014 και επόμενα (και για τις υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών από την 1/1/2015) δεν έχει ακόμα υποπέσει σε παραγραφή, η δε Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου για τα έτη αυτά.

β. Σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 72 του Κ.Φ.Δ., ως προς την παραγραφή υποθέσεων και φορολογικών υποχρεώσεων προγενέστερων της ισχύος αυτού, εξακολουθούν να έχουν εφαρμογή οι προϊσχύουσες περί παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου διατάξεις ανά φορολογία. Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 43 του ιδίου άρθρου, εφόσον με την υποβολή τροποποιητικής φορολογικής δήλωσης ή με αυτοτελές αίτημα ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο, που αφορά φορολογικό έτος, διαχειριστική περίοδο ή φορολογική υπόθεση, μέχρι την έναρξη ισχύος του Κ.Φ.Δ., προβάλλεται αξίωση επιστροφής φόρου, για τα σχετικά με την παραγραφή, εφαρμόζονται τα ισχύοντα μέχρι το χρόνο έναρξης ισχύος του Κώδικα. Η υποχρέωση της διοίκησης για επιστροφή φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος για τα έτη αυτά, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 90 του ν. 2362/1995, είναι τριετής από την καταβολή και, στην περίπτωση που η αξίωση επιστροφής γεννάται επιγενομένως ενώ η καταβολή είναι κατ' αρχήν νόμιμη, η παραγραφή αυτής της αξίωσης αρχίζει από το χρονικό σημείο επελεύσεως του επιγενόμενου λόγου (βλ. Ν.Σ.Κ. 656/2002, ΠΟΛ.1005/10.1.2003, ΣτΕ 4290/1995, ΣτΕ 2056/1989, ΣΤΕ 3091/1984).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω για υποθέσεις με χρόνο φορολογίας μέχρι το 2014 (2015 για υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών), εφόσον γι' αυτές δεν έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, η επιστροφή φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος πραγματοποιείται εντός 3 ετών από τον επιγενόμενο λόγο (στη συγκεκριμένη περίπτωση, από τη δημοσίευση της απόφασης ΣτΕ 2333/2016 την 16-11-2016). Για το λόγο αυτό το θέμα της αξίωσης επιστροφής φόρου για τα έτη πριν το έτος 2014 (ή 2015) κρίνονται κατά περίπτωση ανά είδος φορολογίας.

Β. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΑΝΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ

1.1. Φόροι κατοχής ακίνητης περιουσίας

1.1.1. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Η παραγραφή στη φορολογία αυτή ορίζεται από τον Κ.Φ.Δ..Προκειμένου να γίνουν οι σχετικές διορθώσεις στα εκκαθαριστικά σημειώματα και στις πράξεις προσδιορισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών και νομικών προσώπων, θα πραγματοποιηθεί κεντρικός μηχανογραφικός υπολογισμός των φόρων αυτών και θα εκδοθούν νέες πράξεις διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του άρθρου 32 του Κ.Φ.Δ., χωρίς να απαιτείται καμία ενέργεια από την πλευρά των φορολογουμένων. Σε εξαιρετικές μόνο περιπτώσεις, όταν είναι απαραίτητη η έκδοση πιστοποιητικού πριν την πραγματοποίηση της κεντρικής εκκαθάρισης, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. το σχετικό υπόδειγμα που επισυνάπτεται στην ΠΟΛ.1163/23.7.2015 (ΦΕΚ 1711 τ. Β') απόφαση ΓΓΔΕ (υπόδειγμα 6).

1.1.2. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.)

Η παραγραφή στη φορολογία αυτή ορίζεται στο άρθρο 45 του ν. 3842/2010 (κατά κανόνα δεκαετία). Το δικαίωμα του δημοσίου για κοινοποίηση πράξεων κ.λπ. στις υποθέσεις Φ.Α.Π. δεν έχει υποπέσει σε παραγραφή.

α. Προκειμένου να γίνουν οι σχετικές διορθώσεις στα εκκαθαριστικά σημειώματα και στις πράξεις προσδιορισμού του Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων θα πραγματοποιηθεί κεντρικός μηχανογραφικός υπολογισμός των φόρων αυτών και θα εκδοθούν νέες πράξεις διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του άρθρου 32 του Κ.Φ.Δ., χωρίς να απαιτείται καμία ενέργεια από πλευράς των φορολογουμένων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν είναι απαραίτητη η έκδοση πιστοποιητικού πριν την πραγματοποίηση της κεντρικής εκκαθάρισης, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. το σχετικό υπόδειγμα που επισυνάπτεται στην ΠΟΛ.1225/24.12.2012 (ΦΕΚ 3573 τ. Β') απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (υπόδειγμα 2).

β. Για τη διενέργεια νέας εκκαθάρισης του Φ.Α.Π. νομικών προσώπων ο υπόχρεος σε φόρο υποβάλλει στη Δ.Ο.Υ., στην οποία είχε υποβληθεί η αρχική δήλωση, αίτηση επιστροφής φόρου ανά έτος, στην οποία υποχρεωτικά αναφέρεται ο αύξων αριθμός του ακινήτου το οποίο αφορά η επιστροφή, όπως αυτός αναγραφόταν στην προηγούμενη δήλωση Φ.Α.Π., συνοδευόμενη από τα έντυπα υπολογισμού της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.....

Γ. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΩΝ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΩΝ

1. Στις περιπτώσεις που η διαφορά φόρου αφορά δηλώσεις Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων και ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών και νομικών προσώπων, δεδομένου ότι ο φόρος προσδιορίζεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας του φορολογουμένου, ενδέχεται να προκύψουν διαφορές, οι οποίες οφείλονται στη διαρκή ενημέρωση - διόρθωση της ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων στις φορολογίες αυτές. 2. Η τυχόν προκύπτουσα διαφορά του Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών και νομικών προσώπων για μεν τα έτη 2010 και 2011 επιστρέφεται ή συμψηφίζεται κατά περίπτωση, ενώ για τα έτη 2012 και επόμενα

μόνο συμψηφίζεται με μελλοντικές οφειλές των υπόχρεων στο φόρο αυτό, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 57 του ν.4223/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 2 του ν.4239/2014... »

Επειδή, στην με αριθμό 6490/09.12.2025 πράξη απόρριψης της Δ.Ο.Υ. Αμαλιάδας αναφέρεται ότι: ««Απορρίπτει τις από 24/10/2025 εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) της εταιρίας «.....» με ΑΦΜ ..... ετών: 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 καθόσον σύμφωνα με το άρθ.37 ν.5104/2024 η φορολογική διοίκηση δεν μπορεί να προβεί σε έκδοση διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝ.ΦΙ.Α, για τα ως άνω έτη λόγω της παραγραφής».

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρία ως προκύπτει με το υπ΄ αριθμό ...../30-01-2008 συμβόλαιο πώλησης της Συμβολαιογράφου ..... τα επίδικα ακίνητα μεταβιβάστηκαν από την προσφεύγουσα εταιρία **«.....» με ΑΦΜ ..... στην Ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία « .....» με ΑΦΜ .....**
Από τότε αλλά και για τα επίμαχα έτη ο αναλογούν φόρος ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται και καταβάλλεται από την ιδιοκτήτρια εταιρία με την επωνυμία «.....» με ΑΦΜ .....

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρία μετά από αίτηση του εκκαθαριστή ..... (λόγω του ότι τελεί υπό εκκαθάριση) υπέβαλε αίτηση αρχικής εγγραφής προς απόκτηση κλειδάριθμου προκειμένου να έχει πρόσβαση στο taxisnet η οποία εγκρίθηκε στις **24/10/2025.** Συνεπώς μόνο από εκείνη την ημερομηνία μπορούσε να **υποβάλει** δηλώσεις και να **λάβει γνώση** των πράξεων προσδιορισμού φόρου ΕΝ.ΦΙ.Α. οι οποίες δεν της είχαν κοινοποιηθεί αλλά είχαν αναρτηθεί στο site της Α.Α.Δ.Ε.. Υπέβαλλε δε τροποποιητικές δηλώσεις στις **24/10/2025.**

Επειδή, η προσφεύγουσα κατέθεσε τροποποιητικές δηλώσεις για τα έτη 2014-2015-2016-2017-2018 και 2019 προκειμένου να διαγράψει το επίδικο ακίνητο το οποίο είχε μεταβιβασθεί λόγω πώλησης **στην Ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «.....» με ΑΦΜ .....**

Επειδή, για τα κρινόμενα έτη δεν τίθεται θέμα παραγραφής διότι η προσφεύγουσα δεν είχε λάβει γνώση των προσβαλλόμενων πράξεων πριν τις 24/10/2025.

Επειδή, σύμφωνα με τις ΣΤΕ ολ.616-618 η προθεσμία της παραγραφής δέον να συναρτάται με την κοινοποίηση των πράξεων προσδιορισμού των φορολογικών υποχρεώσεων και όχι απλά με την έκδοσή τους.

Επειδή, από την εικόνα της προσφεύγουσας στο TAXIS προκύπτει ότι δεν έχουν πληρωθεί οι οφειλές του ΕΝΦΙΑ των υπό κρίση ετών και ως εκ τούτου δεν τίθεται θέμα επιστροφής αυτών αλλά διαγραφής.

Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου τεκμηριώνεται άγνοια της φορολογικής οφειλής, αλλά και πρόδηλη έλλειψη αυτής.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **αποδοχή** της με αριθ. πρωτ. **12-01-26** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρίας με την επωνυμία «..... **με ΑΦΜ ..... νομίμως εκπροσωπούμενη** σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

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