



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 7/7/2026

Αριθμός απόφασης: 3016

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α5**

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312448

E-mail : ded.ath@aade.gr

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 Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «*Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής*».

4. Τη με ημερομηνία **23.03.2026** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του με **ΑΦΜ** κατοίκου αρ....., ΤΚ, κατά της με αριθ. ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης **15.03.2026** Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.5219/2025 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε.(αριθ. Δήλωσης/2026), καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6.Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Δ.Ο.Υ Πατρών.

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

Με την με αρ. ειδοπ./15-03-2026 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν. 5219/2025 έτους 2026 της Α.Α.Δ.Ε. (αριθ. δήλωσης/2026) επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ύψους 41,42 €. Ταυτόχρονα με την υπ' αριθ. Απόφαση Μείωσης 50% επί του Ε.Ν.Φ.Ι.Α το ανωτέρω ποσό περιορίστηκε στα 14,49€ λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό ύψος του φορολογητέου οικογενειακού εισοδήματος φορολογικού έτους 2024, τη συνολική επιφάνεια των κτισμάτων της 1^{ης} Ιανουαρίου 2026 και το συνολικό ύψος της αξίας της ακίνητης περιουσίας έτους 2026.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του, η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα** αιτείται την ακύρωση της προσβαλλόμενης Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου έτους 2026 του Διοικητή της ΑΑΔΕ, ν. 5219/2025 (Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας). Επιπλέον, διώκει την πλήρη απαλλαγή του από τον εν λόγω φόρο, προσκομίζοντας προς υποστήριξη του ισχυρισμού του Γνωστοποίηση Αποτελέσματος Πιστοποίησης Αναπηρίας της Πρωτοβάθμιας Υγειονομικής Επιτροπής του ΚΕ.Π.Α.

Επειδή, σύμφωνα με το 72 παρ. ν.5104/24

1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Φορολογικής Διοίκησης. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται στην Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται από τον υπόχρεο μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης. Η προθεσμία αυτή ορίζεται σε εξήντα (60) ημέρες για φορολογούμενους κατοίκους εξωτερικού.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **Άρθρου 8 Αντικείμενο του φόρου του ν.5219/2025 (ΦΕΚ Α 130/18.07/2025)** ορίζονται τα εξής :

1. Επιβάλλεται ετησίως **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)** στα δικαιώματα της παρ. 2, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο φόρος επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο φόρος 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 εμπράγματων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 9.

3. Ο φόρος ισούται: α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την ενότητα Ε' του άρθρου 11, 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.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο φόρος είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 Προσδιορισμός του φόρου και χρόνος υποβολής δήλωσης του ν. 5219/2025 (ΦΕΚ Α 130/18.07.2025)

1. Ο φόρος προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 36 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

2. Για τον προσδιορισμό του φόρου λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του άρθρου 2(ν. 5104/2024, Α' 58). Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.», η οποία συντίθεται ψηφιακά από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ). Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του φόρου, θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.

3.α) Για τον προσδιορισμό του φόρου κάθε επόμενου έτους λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 Χορήγηση εκπτώσεων του ν.5219/2025 (ΦΕΚ Α 130/18.07/2025)

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή τη σύζυγο ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους επί του φόρου που προσδιορίστηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος. Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο φόρο κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται στην Ενότητα Ε' του άρθρου 11, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγό του ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο (2) εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2. Η έκπτωση της παρ. 1 ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή το μέρος συμφώνου συμβίωσης και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8 ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²),

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

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 παρ.1 του Συντάγματος (Σ.τ.Ε 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, από την προσκομισθείσα Γνωστοποίηση Αποτελέσματος Πιστοποίησης Αναπηρίας προκύπτει ότι ο προσφεύγων κρίθηκε ανάπηρος με συνολικό ποσοστό 67% εφ' όρου ζωής (από 01/08/2020). Ως εκ τούτου, εφόσον δεν πληρούνται η προϋπόθεση της αναπηρίας σε ποσοστό 80% και άνω, δεν θεμελιώνεται δικαίωμα πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ.

Επειδή, η Διοίκηση υποχρεούται σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 5219/25 (Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας), όπως ισχύουν για το υπό κρίση έτος και οφείλει να ενεργήσει μόνο βάσει των οριζόμενων με τις εν λόγω διατάξεις.

Ως εκ τούτου σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα δεν γίνονται δεκτοί οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος

Αποφασίζουμε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία **23.03.2026** και με αριθμό πρωτοκόλλου υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της με **ΑΦΜ** και την **επικύρωση** της με αριθ. ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης **15.03.2026** Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.5219/2025 (Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας) της Α.Α.Δ.Ε., σύμφωνα με το παραπάνω σκεπτικό.

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

Έτος 2026:

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ποσού: 14,49€

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

Ακριβές αντίγραφο

Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

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

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5**

ΤΣΙΡΩΝΗ ΑΙΜΙΛΙΑ

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.