



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α6

Καλλιθέα 4.11.16

Αριθμός απόφασης: 3708

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604565
Fax : 2131604567

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. Της παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).

γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής προσφυγή), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει από 1/1/2014 και καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής».

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 2016/30.8.16 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 1.9.16) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **14.6.16** και με αριθμό πρωτοκόλλου **35816** ενδικοφανή προσφυγή της, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, κατά της με αρ. πρωτ./16.5.16 απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ επί του από 16.5.16 αιτήματος καταχώρισης εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, φορολογικού έτους 2015, ως ανείσπρακτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 4346/15, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **14.6.16** και με αριθμό πρωτοκόλλου **35816** ενδικοφανούς προσφυγής της, 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:

Η προσφεύγουσα, με το από 16.5.16 αίτημα προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, ζητούσε την αναγνώριση εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας φορολογικού έτους 2015, συνολικού ποσού 54.435.19 €, ως ανείσπρακτων, επικαλούμενη τη με αριθμό κατάθεσης/2015 αγωγή ενώπιον του Πρωτοδικείου Αθηνών της ίδιας, ιδιοκτήτριας κατά 70 % ακινήτου επί της οδού, και του, συγκυρίου του ανωτέρω ακινήτου, κατά της μισθώτριας εταιρείας του εν λόγω ακινήτου '...', με την οποία ζητούσαν, μεταξύ άλλων, την καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων έτους 2015, μηνιαίου ποσού ύψους 6.480,38 €, συνολικά 77.764,56 € για το φορολογικό έτος 2015 (ήτοι ποσό 54.435.19 € για την προσφεύγουσα και 23.329,40 € για τον).

Με τη με αρ. πρωτ./16.5.16 απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ το ως άνω αίτημα έγινε μερικώς δεκτό και αναγνωρίστηκε στην προσφεύγουσα ως ανείσπρακτο εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας για το φορολογικό έτος 2015, το ποσό των 44.285.19 €, και όχι το αιτηθέν ποσό των 54.435.19 €, καθόσον, σύμφωνα με την ανωτέρω απάντηση, για μισθώματα φορολογικού έτους 2015, έχει ήδη καταβληθεί στους εκμισθωτές από την μισθώτρια εταιρεία ποσό ύψους 14.500,00 €, ποσοστό 70% του οποίου αναλογεί στην προσφεύγουσα, ήτοι ποσό ύψους 10.150,00 €.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της με αρ. πρωτ./16.5.16 απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, ισχυριζόμενη ότι οι εν λόγω καταβολές ύψους 14.500,00 € που έγιναν από τη μισθώτρια εταιρεία κατά το έτος 2015, αφορούσαν οφειλόμενα μισθώματα προηγούμενων ετών και όχι μισθώματα έτους 2015.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 39 του ν. 4172/2013, όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 ν.4346/2015 και εφαρμόζεται για εισοδήματα που αποκτώνται από την 1η Ιανουαρίου 2015 και μετά:

«Τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8. Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1069/2015 «1. ...Το εισόδημα αυτό αποκτάται από φυσικά πρόσωπα ή ατομικές επιχειρήσεις ανεξάρτητα από την είσπραξή του ή μη, εφόσον έχει αποκτηθεί το δικαίωμα είσπραξής του και με την προϋπόθεση ότι ο εκμισθωτής αποξενώνεται

από τη χρήση του ακινήτου, χωρίς ταυτόχρονα να παρέχει άλλου είδους υπηρεσίες στο μισθωτή (π.χ. καθαριότητα, ασφάλεια, κλπ.), οπότε χαρακτηρίζεται στο σύνολό του ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Ειδικά, για το εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που καταβάλλεται αναδρομικά με βάση νόμο ή δικαστική απόφαση, χρόνος απόκτησης αυτού θεωρείται το φορολογικό έτος στο οποίο ανάγονται τα μισθώματα.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1102/2016 «3. ...η μη είσπραξη μισθωμάτων αποδεικνύεται μόνο με τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 39 του Ν.4172/2013 (εκδοθείσα δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων, εκδοθείσα διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου, ασκηθείσα αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων), ένα εκ των οποίων πρέπει να προσκομίζεται σε κάθε περίπτωση. Ειδικά, σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει πτωχεύσει, αντί της προσκόμισης των ανωτέρω δικαιολογητικών αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών, στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή / υπεκμισθωτή.

Τα ως άνω δικαιολογητικά που προσκομίζονται στις Δ.Ο.Υ. προκειμένου να δηλωθούν τα ανείσπρακτα εισοδήματα θα γίνονται αποδεκτά για τον δηλούντα.

Τονίζεται ότι από όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά που κατά περίπτωση προσκομίζονται στις Δ.Ο.Υ., θα πρέπει να προκύπτει το χρονικό διάστημα για το οποίο οφείλονται μισθώματα....

4. Σε περίπτωση που τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη δήλωση των ανείσπρακτων εισοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας δεν έχουν υποβληθεί, η φορολογική διοίκηση θα προχωρεί σε νέες εκκαθαρίσεις, μη λαμβάνοντας υπόψη τα ποσά που έχουν δηλωθεί ως ανείσπρακτα εισοδήματα.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1024/2016 «1. Με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 4346/2015 (ΦΕΚ Α' 152) προστέθηκε στο άρθρο 39 του Ν. 4172/2013 (ΦΕΚ Α' 167) νέα παράγραφος 4, η οποία ισχύει για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1/1/2015 και μετά και σύμφωνα με την οποία ορίζεται ότι, τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8. Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

2. Προκειμένου να δηλωθούν ως ανείσπρακτα τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να προσκομίζονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., πριν από την υποβολή της δήλωσης, ευκρινή φωτοαντίγραφα (φωτοτυπίες), κατά το άρθρο 1 του Ν. 4250/2014 (ΦΕΚ Α' 74), των διαταγών, δικαστικών αποφάσεων που έχουν εκδοθεί ή αγωγών που έχουν ασκηθεί, έως και την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης.....»

Επειδή, εν προκειμένω, με τη με αριθμό κατάθεσης/2015 αγωγή ενώπιον του Πρωτοδικείου Αθηνών η προσφεύγουσα, ιδιοκτήτρια κατά 70 % ακινήτου επί της οδού, και ο, συγκύριος του ανωτέρω ακινήτου, στρεφόμενοι κατά της μισθώτριας εταιρείας του εν λόγω ακινήτου '....', ζητούσαν, μεταξύ άλλων, την καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων έτους 2015, μηνιαίου ποσού ύψους 6.480,38 €, συνολικά 77.764,56 € για το φορολογικό έτος 2015 (ήτοι ποσό 54.435.19 € για την προσφεύγουσα και 23.329,40 € για τον).

Επειδή, σύμφωνα με την υπό κρίση προσφυγή (καθώς και την ως άνω αγωγή) «Από 1^η Ιανουαρίου 2015 και εξής το μίσθωμα ...διαμορφώθηκε σε € 6.480,38Πάρα ταύτα η μισθώτριαγια τους επόμενους μισθωτικούς μήνες χρήσης.... τον Ιανουάριο 2015 κατέβαλε μόνον € 3.000,00, το Φεβρουάριο κατέβαλε μόνον € 2.000,00, το Μάρτιο 2015 δεν κατέβαλε τίποτα, τους Απρίλιο και Μάιο 2015 κατέβαλε από € 2.500,00 για κάθε μήνα, τον Ιούνιο 2015 δεν κατέβαλε τίποτα, τον Ιούλιο 2015 κατέβαλε μόνον € 2.000,00, τον Αύγουστο 2015 κατέβαλε μόνον € 2.500,00 και έκτοτε μέχρι σήμερα δηλαδή και το Δεκέμβριο 2015 δεν κατέβαλε τίποτα.».

Επειδή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα ως άνω προσκομισθέντα έγγραφα της προσφεύγουσας, τα ανωτέρω ποσά καταβληθήκαν για καθέναν από τους αντίστοιχους μισθωτικούς μήνες.

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, για την απόδειξη της μη είσπραξης μισθωμάτων απαιτείται να προκύπτει, από τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, το χρονικό διάστημα για το οποίο αυτά δεν καταβλήθηκαν. Εν προκειμένω, σύμφωνα με τα ως άνω δικαιολογητικά, για το φορολογικό έτος 2015, προκύπτει ότι για τα χρονικά διαστήματα των ως άνω αναφερόμενων μισθωτικών μηνών η μισθώτρια κατέβαλε στους εκμισθωτές μισθώματα συνολικού ύψους 14.500,00 € (ποσοστό 70% του οποίου αναλογεί στην προσφεύγουσα, ήτοι ποσό ύψους 10.150,00 €), και αντίστοιχα, προκύπτει ότι δεν κατέβαλε, για τα παραπάνω χρονικά διαστήματα, μισθώματα συνολικού ύψους 63.264,56 € (ποσοστό 70% του οποίου αναλογεί στην προσφεύγουσα, ήτοι ποσό ύψους 44.285.19 €).

Ως εκ τούτου, ορθώς αναγνωρίστηκε στην προσφεύγουσα ως ανείσπρακτο εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, για το φορολογικό έτος 2015, το ποσό των 44.285.19 €.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης **14.6.16** και με αρ. πρωτ. **35816** ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών
Ο Προϊστάμενος της Υποδιεύθυνσης
Επανεξέτασης**

Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).