



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9569815

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα 17/02/2015

Αριθμός απόφασης:591

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).

β. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24.07.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».

γ. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).

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

3. Την από 12/11/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία «...», ΑΦΜ ... με έδρα στη ... Αττικής, ... κατά της υπ' αριθ. ... οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας έτους 2011 της Προϊσταμένης του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την υπ' αριθ. ... οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας έτους 2011 της Προϊσταμένης του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από .../2014 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 17/02/2015 εισήγηση του Α4 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 12/11/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία «...», ΑΦΜ ..., 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ. ... οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας έτους 2011 της Προϊσταμένης του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας ΦΑΠ ποσού 2.202,40 € πλέον 1.850,02 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας).

Η διαφορά φόρου προέκυψε από πλήρη έλεγχο φορολογίας εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων που διενεργήθηκε από το Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ, στα πλαίσια του οποίου πραγματοποιήθηκε και έλεγχος Φόρου Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τα άρθρα 27 έως και 50 του Ν.3842/2010.

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή τροποποίηση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

α) Για τα ακόλουθα οικοπέδα της Παλλήνης που βρίσκονται στη θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παλλήνης:

1. Ένα οικόπεδο επιφάνειας 3.704,63 τμ (ΟΤ ...)
2. Ένα οικόπεδο επιφάνειας 5.776,17 τμ (ΟΤ ...)
3. Ένα οικόπεδο επιφάνειας 2.020,28 τμ (ΟΤ ...)
4. Ένα οικόπεδο επιφάνειας 1.010,19 τμ (ΟΤ ...)
5. Ένα οικόπεδο επιφάνειας 1.776,04 τμ (ΟΤ ...)

- Δε αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου η προέλευση των συγκριτικών στοιχείων που ελήφθησαν υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας τους καθώς τα συγκεκριμένα οικόπεδα, τα οποία έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως (ΦΕΚ 281Δ/5.3.2004), βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού.

- Τα συγκριτικά στοιχεία δεν περιγράφονται λεπτομερώς στη σχετική έκθεση ελέγχου και δεν επισυνάπτονται σε αυτή.

- Η αξία των κρινόμενων οικοπέδων θα πρέπει να επαναπροσδιορισθεί στο αρχικό δηλωθέν ποσό των 700 €/τ.μ. λόγω των ακόλουθων μειωτικών της αξίας στοιχείων: 1) η κτηματαγορά είναι παγωμένη, 2) η ρυμοτόμηση στην εν λόγω περιοχή δεν έχει ολοκληρωθεί, 3) τα τέσσερα εκ των οικοπέδων δεν έχουν πρόσοψη σε δρόμο αλλά είναι τυφλά, 4) μόνο ένα εξ αυτών βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας και είναι αξιοποιήσιμο, 5) το μέγεθος τους είναι ακανόνιστο και τραπεζοειδές, 6) τα τέσσερα εξ αυτών είναι μη οριοθετημένα και μη περιφραγμένα και 7) όλα τα παραπάνω αναφέρονται στην από .../2010 προσκομισθείσα έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ορκωτών εκτιμητών ..., σύμφωνα με την οποία μάλιστα η εκτιμηθείσα αγοραία αξία των εν λόγω οικοπέδων υπολείπεται ακόμη και της δηλωθείσας.

β) Για το ακόλουθο κτίσμα της Παλλήνης που βρίσκεται στη θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παλλήνης:

Εργοστάσιο συνολικής επιφάνειας 5.160,00 τ.μ, αναγερμένο επί των οικοπέδων στην Παλλήνη Αττικής.

- Το 2011 μεταβλήθηκε ο συντελεστής παλαιότητας για μια κατηγορία κτισμάτων από 0,70 σε 0,60 και κατά συνέπεια μειώθηκε η φορολογητέα αξία των συγκεκριμένων κτισμάτων.

γ) Για το ακόλουθο γήπεδο της αρχαίας Κορίνθου:

Ένα γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στην θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Τοπικού Διαμερίσματος Αρχαίας Κορίνθου πρώην Κοινότητας Αρχαίας Κορίνθου του Δήμου Κορινθίων του Νομού Κορινθίας εκτάσεως 20.904 τμ.

- Η Ειδική Βασική Αξία γης του εν λόγω ακινήτου δεν θα μπορούσε να είναι μεγαλύτερη από 5 €/τ.μ. δεδομένου ότι δεν έχει πρόσοψη σε επαρχιακή οδό, ούτε στην ΠΕΟ (Αθηνών - Πατρών) - Επαρχιακή, ούτε απέχει από τη θάλασσα περισσότερο από 500,00 μ.(ΠΟΛ 1068/2008).

δ)Για το ακόλουθο γήπεδο της Θεσσαλονίκης:

Γήπεδο συνολικής επιφάνειας 10.170,00 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «...» του Δήμου ... του Νομού Θεσσαλονίκης. Το συγκεκριμένο αποτελείται από τρία όμορα γήπεδα, δύο εκ των οποίων περιήλθαν στην προσφεύγουσα με το υπ' αριθ. .../...-2004 συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων λόγω μετατροπής ΝΠΙΔ εις ΑΕ και ένα περιήλθε στην προσφεύγουσα κατόπιν της υπ' αριθ. .../2003 απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων ..., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 666/77.

- Η συνολική επιφάνεια των ως τριών όμορων γηπέδων είναι 9.110,41 τ.μ. και όχι 10.170,00 τ.μ. όπως εσφαλμένα αναφέρεται στην σχετική έκθεση ελέγχου.

α)Για τα οικόπεδα της Παλλήνης

Επειδή τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη στην έκθεση ελέγχου από το βιβλίο συγκριτικών στοιχείων της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης αφορούν οικόπεδο το οποίο βρίσκεται και μεν σε γειτονική θέση με τα εν λόγω οικόπεδα ιδιοκτησίας της προσφεύγουσας, αλλά πολύ μικρότερης επιφανείας δε (613,78 τ.μ.). Εξάλλου η δηλωθείσα από μέρους της προσφεύγουσας αξία 700 €/τ.μ. είναι προσαυξημένη σε σχέση με τη συγκριτική αξία του γειτονικού οικοπέδου, η οποία ανέρχεται σε 510 €/τ.μ. Περαιτέρω όπως ισχυρίζεται η προσφεύγουσα η κτηματαγορά είναι παγωμένη, η ρυμοτόμηση στην εν λόγω περιοχή δεν έχει ολοκληρωθεί, τα τέσσερα εκ των οικοπέδων δεν έχουν πρόσοψη σε δρόμο αλλά είναι τυφλά, μόνο ένα εξ αυτών βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας και είναι αξιοποιήσιμο, το μέγεθος τους είναι ακανόνιστο και τραπεζοειδές, τα τέσσερα εξ αυτών είναι μη οριοθετημένα και μη περιφραγμένα και η εκτιμηθείσα αγοραία αξία τους σύμφωνα με την από .../2010 προσκομισθείσα έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ορκωτών εκτιμητών ... υπολείπεται ακόμη και της δηλωθείσας.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 64 του Ν.4174/2013 «η Φορολογική Διοίκηση έχει την υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για τη νομική βάση, τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξεως και τον προσδιορισμό φόρου.» Ο έλεγχος θεώρησε ότι τα εν λόγω οικόπεδα πλεονεκτούν σε σχέση με το συγκριτικό και προσαύξησε την τιμή του συγκριτικού από 510,00 €/τ.μ. στα 724,32 €/τ.μ. χωρίς αφενός να τεκμηριώνει το ποσό της προσαύξησης, αφετέρου δε, έλαβε υπόψη του λανθασμένα ότι όλα τα κρινόμενα έχουν πρόσοψη επί της λεωφόρου Μαραθώνος. Ωστόσο όπως προαναφέρθηκε και σύμφωνα και με τη προσκομισθείσα έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ορκωτών εκτιμητών ... (σελ 16,22-54), μόνο ένα εξ αυτών έχει πρόσοψη επί της λεωφόρου Μαραθώνος ενώ τα υπόλοιπα τέσσερα βρίσκονται σε δεύτερες θέσεις της Λ. Μαραθώνος, σε περιοχή με χρήση αμιγούς κατοικίας.

β)Για το κτίσμα της Παλλήνης:

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.3842/2010 που αναφέρεται στον υπολογισμό του φόρου νομικών προσώπων : «1. Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%)...3. Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%) φορολογούνται:α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.

.... 4. Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια.

Επειδή εν προκειμένω ο συντελεστής παλαιότητας του κτίσματος της Παλλήνης, αν και παίζει ρόλο στο προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του, ωστόσο ουδεμία επίδραση ασκεί στον υπολογισμό του τελικού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας. Τούτο συμβαίνει διότι ο φόρος στο συγκεκριμένο ακίνητο έχει υπολογιστεί με ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι με ποσοστό ένα τοις χιλίοις (1%) επί της φορολογητέας αξίας του, λόγω του ότι αν υπολογιζόταν με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%) θα ήταν κατά πολύ μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο που προβλέπεται από τις προαναφερθείσες διατάξεις. Ακόμη και στη περίπτωση που γινόταν αποδεκτός ο σχετικός με το συντελεστή παλαιότητας του ακινήτου ισχυρισμός της προσφεύγουσας, η μειωμένη φορολογητέα αξία του δεν θα επηρέαζε το ποσό του τελικού προσδιορισθέντος ΦΑΠ.

γ) Για το γήπεδο της αρχαίας Κορίνθου:

Επειδή ο έλεγχος έλαβε την Αρχική Βασική Αξία Γης 5,5 €/τ.μ. σύμφωνα με τις οδηγίες της αρμόδιας Δ.Ο.Υ Κορίνθου, που γνώριζε την θέση του ακινήτου και προσδιόρισε την αξία του εν λόγω γηπέδου, σύμφωνα με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ που μας προσκόμισε, στο ποσό των 377.707,10 €. Εξάλλου η ίδια η προσφεύγουσα δήλωσε το εν λόγω γήπεδο σε αυτή την αξία των 377.707,10 € στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας Νομικών Προσώπων για ακίνητα που υπάρχουν την 1/1/2011. Ως εκ τούτου επειδή η αξία του ελέγχου συνέπεσε με την αξία της δήλωσης, δεν υπάρχει διαφορά φορολογητέας αξίας και φόρου για το εν λόγω ακίνητο και ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθεί ως ανυπόστατος. Εξάλλου η δήλωση αποτελεί σε κάθε περίπτωση δεσμευτικό τίτλο.

δ) Για το γήπεδο της Θεσσαλονίκης:

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου ως προς το γήπεδο που βρίσκεται στη θέση «...» του Δήμου ... του Νομού Θεσσαλονίκης, όπως αυτές καταγράφονται στην από .../2014 έκθεση ελέγχου του Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ., κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες. Εξάλλου η ίδια η προσφεύγουσα δήλωσε το εν λόγω γήπεδο με επιφάνεια 10.170,00 τ.μ. και στις δύο δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας Νομικών Προσώπων για ακίνητα που υπάρχουν την 1/1/2010 και την 1/1/2011.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Τη μερική αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης 12/11/2014 και αριθμ. πρωτ. ...ενδικοφανούς προσφυγής της προσφεύγουσας εταιρείας με την επωνυμία «...», ΑΦΜ ...,και συγκεκριμένα :

α. Την αποδοχή της παραπάνω ενδικοφανούς προσφυγής και τη τροποποίηση της υπ' αρ. ... οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας έτους 2011 της Προϊσταμένης του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) κατά το μέρος που αυτή αφορά την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των οικοπέδων της Παλλήνης που βρίσκονται στη θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παλλήνης και τον προσδιορισμό αυτής στην αξία των 700 €/ τ.μ., όπως είχε αρχικά δηλωθεί από τη προσφεύγουσα.

β. Την απόρριψη της παραπάνω ενδικοφανούς προσφυγής ως προς το εργοστάσιο συνολικής επιφάνειας 5.160,00 τ.μ, που βρίσκεται στη θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παλλήνης.

γ. Την απόρριψη της παραπάνω ενδικοφανούς προσφυγής ως προς το γήπεδο που βρίσκεται στην θέση «...» της κτηματικής περιφέρειας του Τοπικού Διαμερίσματος Αρχαίας Κορίνθου, πρώην Κοινότητας Αρχαίας Κορίνθου του Δήμου Κορινθίων του Νομού Κορινθίας εκτάσεως 20.904 τ.μ.

δ. Την απόρριψη της παραπάνω ενδικοφανούς προσφυγής ως προς το γήπεδο συνολικής επιφάνειας 10.170,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «...» του Δήμου ... του Νομού Θεσσαλονίκης.

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

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Διαφορά φόρου	83,99 €
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (84%)	70,55 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	154,54 €

Ο προσδιορισμός των παραπάνω ποσών προκύπτει αναλυτικά από τη συνημμένη κατάσταση υπολογισμού φορολογικής υποχρέωσης.

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ
ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

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).