



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19  
**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 – Καλλιθέα  
**Τηλέφωνο** : 213 1604553  
**ΦΑΞ** : 213 1604567

Καλλιθέα, 14/02/2019

Αριθμός απόφασης 615

**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. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036990 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22.03.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε).»

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

δ. Την ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Εγκύκλιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

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

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **17/10/2018** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας «.....», **ΑΦΜ** ....., με έδρα στην ....., οδός ....., κατά της με αριθμ. **ειδοποίησης** ...../2018 **Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2018** και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα .

5. Την με αριθμ. **ειδοποίησης** ...../2018 **Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2018**, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της αρμόδιας **Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ** .

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **17/10/2018** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «.....», η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, καθώς ως εμφανίζεται στο υποσύστημα ΕΣΟΔΑ TAXIS η

προσφεύγουσα έλαβε αποδεδειγμένα γνώση την 17/09/2018 όπου και πραγματοποιήθηκε η πρώτη καταβολή επί του οφειλόμενου φόρου της προσβαλλόμενης πράξης, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προσβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμ. ειδοποίησης ...../2018 **Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)**, της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **253.219,92 €**.

Ο ως άνω φόρος επιβλήθηκε επί ακινήτων τα οποία η προσφεύγουσα εταιρεία μίσθωσε κατόπιν δημοσίου διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού. Συγκεκριμένα εκμισθώθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία, έκταση 326,395 στρεμμάτων, κείμενη στο ..... μετά των επ' αυτής υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, κυριότητας του ..... δυνάμει της υπ' αριθμ...../1999 σύμβασης μίσθωσης ακινήτου της συμβολαιογράφου .....-....., όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ...../2003 σύμβαση της συμβολαιογράφου ....., συμπληρώθηκε με την ...../2003 μισθωτική σύμβαση και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ...../2009 σύμβαση της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου.

Η ως άνω έκταση παραχωρήθηκε και περιήλθε από τον ΕΟΤ, χωρίς αντάλλαγμα κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή στην εταιρεία «.....» με την με αριθμ...../...../2014 (ΦΕΚ Β2424/11-09-2014) κοινή υπουργική απόφαση. Η εν λόγω κοινή υπουργική απόφαση έχει μετεγγραφεί στις 23.10.2014 στον τόμο ..... με αριθμ..... στα Βιβλία Μετεγγραφών του Υποθηκοφυλακείου .....

Ακολούθως η κυριότητα της εν λόγω έκτασης περιήλθε στην εταιρεία «.....», η οποία απορρόφησε την εταιρεία «.....» σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 24 του ν.4321/2015.

Η προσφεύγουσα εταιρεία έχοντας μισθώσει την έκταση της χερσονησίδας του ..... η οποία περιήλθε κατά κυριότητα στην ....., φέρεται ως κάτοχος, βάσει των ανωτέρω συμβάσεων, και ως εκ τούτου είναι υποκείμενη του ΕΝΦΙΑ και για τον λόγο αυτό, ως ισχυρίζεται προέβη στην υποβολή της με αριθμ..... σχετικής δήλωσης.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση άλλως επικουρικά την τροποποίηση της ως άνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Αντίθεση των διατάξεων της παρ.2 περ. ι και της παρ.7 του άρθρου 2 του ν.4223/2013 προς το Σύνταγμα. Οι διατάξεις αυτές ελέγχονται ως αντισυνταγματικές και δη ως αντίθετες με την αρχή της ισότητας, στο μέτρο που οι μισθωτές ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της ..... είναι οι μοναδικοί μισθωτές στην επικράτεια, οι οποίοι καίτοι καταβάλλουν μίσθωμα και μάλιστα υψηλό, υποχρεούνται

και στην καταβολή του υπό κρίση φόρου.

- Από την συγκριτική επισκόπηση των διατάξεων του ΕΝΦΙΑ προκύπτει άνευ ετέρου η άνιση μεταχείριση όμοιων περιπτώσεων και δη αφενός των μισθωτών ακινήτων της «.....» και αφετέρου των αντίστοιχων μισθωτών εκτάσεων που ανήκουν στην εταιρεία «.....».
- Η σε κάθε περίπτωση προσβολή της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας σε συνδυασμό με τη συνταγματική κατοχύρωση της οικονομικής ελευθερίας.
- Η παράνομη και αντισυνταγματική επιβολή συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ 210.361,35 ευρώ. Η προσεκτική ανάγνωση των διατάξεων του άρθρου 5 παρ.3 του ν.4223/2013, ωθεί στην παραδοχή ότι σε κάθε περίπτωση στην εταιρεία όφειλε να μην επιβληθεί συμπληρωματικός φόρος καθώς ο εν λόγω φόρος δύναται να υποβληθεί μόνο στους έχοντες δικαίωμα κυριότητας επί των ακινήτων και όχι της υπεκμίσθωσης.
- Μη νόμιμος ο καταλογισμός του ΕΝΦΙΑ ως ερειδόμενος στην υπ'αριθμ.1020562/486/00ΤΥ/Δ'27.02.2007 ΠΟΛ 1033 περί αναπροσαρμογής τιμών εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής καθώς η εν λόγω υπουργική απόφαση είναι εξόχως ανεπίκαιρη.
- Σε κάθε περίπτωση η εταιρεία δεν είναι κάτοχος του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης. Σύμφωνα με την με αριθμ. ....../2003 συμπληρωματική μισθωτική σύμβαση εκμισθώθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία, έκταση συνολικού εμβαδού 85.195,00 τ.μ, επί της χερσονησίδας του ....., παρακείμενη προς την αρχικώς εκμισθωθείσα έκταση , εκ των οποίων 46.895 τ.μ. ανήκουν κατά κυριότητα στον ....., τα υπόλοιπα δε 38.300 τ.μ. αποτελούν αιγιαλό, ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως ..... Η έκταση των 46.895 τ.μ. δεν έχει παραδοθεί προς χρήση στην προσφεύγουσα εταιρεία από την εκμισθώτρια παρά την έκδοση σχετικών διαιτητικών αποφάσεων (..../2006 και ..../2010) καθόσον η εν λόγω έκταση διεκδικείται από τον όμορο Δήμο ..... και ήδη Δήμο ..... και αποτελεί αντικείμενο δικαστικής διαμάχης μεταξύ του ..... και του ως άνω Δήμου. Ως εκ τούτου παρανόμως εξεδόθη η προσβαλλόμενη πράξη που επέβαλε φόρο επί του ως άνω ακινήτου (έκταση 46.895 τ.μ.) διότι η προσφεύγουσα δεν δύναται να θεωρηθεί κάτοχος αυτού.

**Επειδή στο άρθρο 1 παρ.2 του ν.4223/2013 ορίζεται:**

*«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.».

**Επειδή στο άρθρο 2 παρ.2, 7 και 8 του ν.4223/2013 μεταξύ άλλων ορίζεται:**

«2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

ζ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκنيκηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

ι) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.».

7. Ο κύριος φόρος που αναλογεί σε ακίνητο των περιπτώσεων θ', ι' και ια' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

8. Για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α θεωρούνται αυτά τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα.».

**Επειδή στις παρ.1 , 3 και 4 του άρθρου 5 του ν.4223/2013 περί συμπληρωματικού φόρου ορίζεται:**

«1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο οποίος υπολογίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος. Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται κατά τα ποσοστά που προκύπτουν από την ανάλογη εφαρμογή των παραγράφων 3 έως και 7 του άρθρου.

3. Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%). Ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). ...

Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν συμπεριλαμβάνεται:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος και

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ' της παραγράφου Β.1 και η' της παραγράφου Β.2 του άρθρου 4 του παρόντος.

4. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 , όπως ισχύει κάθε φορά. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν.1249/1982 , για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας

αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.».

**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. Συνεπώς, η διοίκηση μπορεί να ενεργήσει μόνο με βάση ό,τι επιτρέπεται από τους κανόνες αυτούς.

**Επειδή**, στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 4223/2013, μεταξύ άλλων και σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, καθώς και των εν ισχύ αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών.

**Επειδή**, εν προκειμένω, εφαρμογή έχει η **ΠΟΛ. 1113/12.6.2018**: «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα», σύμφωνα με την οποία:

«1. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. ΠΟΛ.1009/18-01-2016 (Β' 48), ΠΟΛ.1128/10-08-2017 (Β' 2894), ΠΟΛ.1163/31-10-2017 (Β' 3882), ΠΟΛ.1180/22-11-2017 (Β' 4317), ΠΟΛ.1181/22-11-2017 (Β' 4317), αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων, που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και αναφέρονται στις ζώνες που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που συνοδεύουν τις με αριθ. πρωτ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ7 27-02-2007, ΠΟΛ.1034 (Β' 269), και 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'28-12-2010, ΠΟΛ.1200 (Β' 2038) αποφάσεις, όπως αυτές εμφανίζονται στον Πίνακα Τιμών εκκίνησης (Τ.Ζ.) που ακολουθεί και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.

Οι τιμές των συντελεστών εμπορικότητας (Σ.Ε.), οικοπέδου (Σ.Ο.), οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών παραμένουν ως έχουν.

2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 1 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με αρ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (Β' 549) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα.
3. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ειδικών κατηγοριών κτιρίων της με αριθμ. πρωτ. 1129485/479/Γ0013/3-12-1996 ΠΟΛ.1310 (Β' 1155) απόφασης Υπ. Οικονομικών εφαρμόζονται οι τιμές αφετηρίας όπως ορίστηκαν με την αριθμ. 1020562/486/00ΤΥ/Δ' /27-02-2007 ΠΟΛ.1033 (Β' 268) απόφαση.».

**Επειδή** επίσης στο υπ' αριθμ. πρωτ. Δ13 ΦΜΑΠ 1083016 ΕΞ 2014/28-05-2014 έγγραφο του Τμήματος Φ.Μ.Α.Π. της Δ/σης φορολογίας κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών αναφέρεται:

«Σε απάντηση επιστολής σας, σχετικά με την υποχρέωση καταβολής Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για ξενοδοχειακό συγκρότημα που έχει εκμισθωθεί από την ανώνυμη εταιρεία «.....» προς την εταιρεία σας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τη ρητή διατύπωση της περ. ι' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν.4223/2013 , υποκείμενος σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «.....» με τη συναίνεση της ως άνω εταιρείας και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου. Επιπλέον, και σε συνδυασμό με τις παραγράφους 7 και 8 του ίδιου άρθρου, ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται από την ανώνυμη εταιρεία «.....», δηλώνεται από το μισθωτή του ακινήτου, ο οποίος οφείλει φόρο που ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

Οι διατάξεις περί ΕΝ.Φ.Ι.Α. ψηφίστηκαν πρόσφατα, μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας διαβούλευσης, και ελήφθησαν υπόψη τα αιτήματα φορέων και πολιτών, στα πλαίσια πάντοτε των δημοσιονομικών δυνατοτήτων του κράτους, είχαν δε ως στόχο αφενός την καθολική φορολόγηση όλων των ακινήτων της ελληνικής επικράτειας, διευρύνοντας καθοριστικά τη φορολογητέα ύλη, και αφετέρου τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών σε εκπλήρωση της αντίστοιχης συνταγματικής υποχρέωσης...».

**Επειδή** εν προκειμένω η προσφεύγουσα εταιρεία εκμίσθωσε κατόπιν δημοσίου διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2160/1993, έκταση 326,395 στρεμμάτων, κείμενη στο ..... μετά των επ' αυτής υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων , κυριότητας του ..... και υπό την διαχείριση της ..... δυνάμει της υπ' αριθμ...../1999 σύμβασης μίσθωσης ακινήτου της συμβολαιογράφου .....-..... , όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ...../2003 σύμβαση της συμβολαιογράφου ..... συμπληρώθηκε με την ...../2003 μισθωτική σύμβαση και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ...../2009 σύμβαση της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου.

**Επειδή** η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπ' αριθμ...../2018 δήλωση ακινήτων (Ε9) έχει δηλώσει ότι την 01.01.2018 κατέχει τα ως άνω μισθωμένα ακίνητα. Συγκεκριμένα στο είδος εμπράγματος δικαιώματος, για τα εν λόγω ακίνητα, αναγράφεται ο κωδικός «12», ήτοι «**Κατοχή ακινήτου**, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "....." και στην "....." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.» και στην χρήση ακινήτων αναγράφεται ο κωδικός 4 «Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας».

**Επειδή**, η με αριθμό ειδοποίησης ...../2018 προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε βάσει της με αριθμ...../2018 υποβληθείσης από την προσφεύγουσα εταιρεία, αρχικής δήλωσης Ε9 και σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις του Ν.4223/2013 περί κύριου και συμπληρωματικού φόρου .

**Επειδή** σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του Ν. 4223/2013 σχετικά με τις περιπτώσεις ακινήτων και κατόχων δικαιωμάτων επί ακινήτων που απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και σε συνδυασμό με την παρ.2 περ. ι του άρθρου 2 του ιδίου νόμου, τα ακίνητα τα οποία είναι αντικείμενα δικαστικής διαμάχης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις απαλλαγής.

Εν προκειμένω η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι για μέρος από την ως άνω μισθωμένη έκταση ήτοι 46.895 τ.μ. που της είχε παραχωρηθεί με την ...../2003 συμπληρωματική μισθωτική σύμβαση, δεν είναι υπόχρεη σε ΕΝΦΙΑ, καθότι δεν της έχει παραδοθεί προς χρήση από την εκμισθώτρια.

Ωστόσο αφενός σύμφωνα με την υπ'αριθμ...../2010 διαιτητική απόφαση προβλέπεται οικονομική αποκατάσταση της προσφεύγουσας εταιρείας από την μη παραχώρηση της χρήσης, και αφετέρου δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και από την υποβληθείσα δήλωση Ε9 ότι η προσφεύγουσα εταιρεία δεν είναι πλέον κάτοχος της εν λόγω έκτασης.

Το γεγονός ότι η εν λόγω έκταση αποτελεί αντικείμενο δικαστικής διαμάχης μεταξύ του ....., της προσφεύγουσας εταιρείας και του Δήμου ....., δεν την απαλλάσσει από τον ΕΝΦΙΑ καθώς οι σχετικές διατάξεις σαφώς ορίζουν την μη απαλλαγή της περίπτωσης αυτής.

Συνεπεία των ανωτέρω, ο ως άνω ισχυρισμός της προσφεύγουσας εταιρείας είναι απορριπτέος ως παντελώς νόμω και ουσία αβάσιμος και παρελκυστικά προβαλλόμενος.

**Επειδή** προς επαλήθευση των ανωτέρω, αξίζει να σημειωθεί ότι εκδόθηκε η υπ' αριθμόν ...../2018 Απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, επί προσφυγής της ως άνω αντιδίκου εταιρείας κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού έτους 2016 και επί των όμοιων ως άνω ισχυρισμών της προσφεύγουσας εταιρείας, με την οποία έγιναν δεκτά τα ακόλουθα: «*Με τα δεδομένα αυτά, η επιβολή του ένδικου φόρου δεν υπερβαίνει τα όρια της κατά τα ανωτέρω διακριτικής ευχέρειας του νομοθέτη να διαμορφώνει εκάστοτε το οικείο φορολογικό σύστημα και να καθορίζει τον ενδεδειγμένο τρόπο φορολογήσεως διαφόρων κατηγοριών φορολογικών στοιχείων και επομένως, δεν παραβιάζει τις προαναφερθείσες*

διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1 και 5 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 532/2015 Ολ.) [...] **Περαιτέρω, ο φόρος, επιτρεπτός κατά το Σύνταγμα, είναι δυνατόν να βαρύνει ορισμένο μόνο κύκλο προσώπων, όπως είναι οι κάτοχοι ακινήτων που ανήκουν στην ..... , εφόσον πλήττει ορισμένη φορολογητέα ύλη (την κατοχή ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε έναν φορέα), η οποία, κατ' αυτόν τον τρόπο, επιτρέπει την επιβάρυνση του συγκεκριμένου αυτού κύκλου φορολογούμενων βάσει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων (τιμές ζώνης, επιφάνεια ακινήτου, συντελεστές αυξομείωσης κ.λπ.), που τελούν σε συνάφεια με το ρυθμιζόμενο θέμα. Συνεπώς, η επιβολή του φόρου αυτού στους κατόχους ακινήτων που ανήκουν στην ..... δεν παραβιάζει την αρχή της ισότητας, όσα δε αντίθετα προβάλλει η προσφεύγουσα, είναι απορριπτικά ως αβάσιμα. [...] Ενόψει του ισχυρισμού αυτού προβάλλει ότι, κατά παράβαση της αρχής της ισότητας, υφίσταται άνιση μεταχείριση όμοιων περιπτώσεων όσον αφορά τα υποκείμενα του φόρου, διότι, ως μισθώτρια εκτάσεων της ..... , υποχρεούται να καταβάλει (πέραν του συμβατικού υψηλού μισθώματος, που ανέρχεται σε 631.246,86 ευρώ ετησίως) τον ένδικο φόρο, ενώ τέτοια υποχρέωση δεν έχουν οι μισθωτές του ..... παρά το ότι το Ταμείο αυτό έχει τον ίδιο σκοπό με την ..... Όμως, ο ισχυρισμός αυτός, όπως διατυπώνεται, πρέπει να απορριφθεί προέχοντας διότι στηρίζεται στην εσφαλμένη προϋπόθεση ότι η ..... δεν απαλλάσσεται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2016. [...]**

Επίσης, με την ως άνω υπ' αριθμόν ...../2018 Απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών συναφώς κρίθηκε ότι: «Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 2 του ν.4223/2013, ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα θεωρούνται τα ακίνητα που δεν εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Με τα δεδομένα αυτά, η επιβολή του ένδικου φόρου σε βάρος της προσφεύγουσας ως κατόχου ακινήτων της ..... , **ενόψει του ύψους του κύριου φόρου που επιβλήθηκε για την κατεχόμενη ακίνητη περιουσία (44.229,75 ευρώ) και του συμπληρωματικού φόρου σε σχέση με την αξία της εν λόγω περιουσίας (ένα τοις χιλίοις), δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι παραβιάζει τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας και ότι πλήττει δυσανάλογα την ελεύθερη συμμετοχή της στην οικονομική ζωή της χώρας, ούτε ότι είναι υπέρογκη η επιβολή του συμπληρωματικού φόρου. Συνεπώς, οι αντίθετοι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας αβάσιμα προβάλλονται και πρέπει να απορριφθούν. [...] καθώς δεν προκύπτει ότι έχει υποβάλλει τροποποιητική δήλωση, το Δικαστήριο κρίνει ότι νομίμως εκδόθηκε η με αριθμό χρηματικού καταλόγου .../...../2015 πράξη διοικητικού προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών, με την οποία υπολογίστηκε η αξία του ανωτέρω γηπέδου για τον προσδιορισμό του ένδικου φόρου. Ανεξαρτήτως δε τούτου, από τα προσκομιζόμενα στοιχεία δεν προκύπτει ότι, μέχρι την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016, δεν είχε παραδοθεί στην προσφεύγουσα η χρήση του γηπέδου αυτού. Συνεπώς, ο αντίθετος ισχυρισμός αβάσιμα προβάλλεται και πρέπει να απορριφθεί. »**

**Επειδή,** η προσφεύγουσα εταιρεία προβάλλει ισχυρισμούς περί άνισης μεταχείρισης και γενικότερα αντισυνταγματικότητας των εφαρμοσθεισών διατάξεων, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4

του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

## **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

**Την απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **17/10/2018** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς ..... προσφυγής ..... της ..... εταιρείας «.....», **ΑΦΜ** .....

**Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεου εταιρείας - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση :**

**Έτος 2018:**

**Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2018:253.219,92 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την αριθμ.ειδοπ...../2018 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013 Έτους 2018 της Α.Α.Δ.Ε..

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2  
α/α  
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ**

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**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.