



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α1 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604576

Fax : 213 1604567

Καλλιθέα, 08-04-2019

Αριθμός Απόφασης:1202

Α Π Ο Φ Α Σ Η

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

γ. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 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.)».

δ. Της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/Τ.Β'/27-04-2017).

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

3. Την Δ.Ε.Δ.1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ 2759/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με αριθμό πρωτοκόλλου/11-12-2018 ενδικοφανή προσφυγή του ως Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», -με ΑΦΜ, που εδρεύει στο Δήμου Αγίου Νικολάου, κατά των κάτωθι περιγραφομένων πράξεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου :

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΡΟΣΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ							
A/A	Αριθμός πράξης	Ημ/νία πράξης	Ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης	Είδος φόρου ή προστίμου	Φορολογικό έτος	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΠΟΣΟ ΠΟΥ ΒΕΒΑΙΩΘΗΚΕ
1		24-10-2018		ΦΑΠ	2010	223,75 €	223,75 €
2		24-10-2018		ΦΑΠ	2011	223,75 €	223,75 €
3		24-10-2018		ΦΑΠ	2012	17.673,22 €	17.673,22 €
4		24-10-2018		ΦΑΠ	2013	17.673,22 €	17.673,22 €
						35.793,94 €	35.793,94 €

και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου.

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

Επί της με αριθμό πρωτοκόλλου/11-12-2018 ενδικοφανούς προσφυγής του ως Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», -με 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ./24-10-2018 Πράξη Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, έτους 2010, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου, επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία φόρος ακίνητης περιουσίας ποσού 133,71 €, πλέον 33,43 € πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 του ΚΦΔ, πλέον 56,61 € τόκος του άρθρου 53 του ΚΦΔ.

Με την υπ' αρ./24-10-2018 Πράξη Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, έτους 2011, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου, επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία φόρος ακίνητης περιουσίας ποσού 133,71 €, πλέον 33,43 € πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 του ΚΦΔ, πλέον 56,61 € τόκος του άρθρου 53 του ΚΦΔ.

Με την υπ' αρ./24-10-2018 Πράξη Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, έτους 2012, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου, επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία φόρος ακίνητης περιουσίας ποσού 9.188,53 €, πλέον 4.594,27 € πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 του ΚΦΔ, πλέον 3.890,42 € τόκος του άρθρου 53 του ΚΦΔ.

Με την υπ' αρ./24-10-2018 Πράξη Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, έτους 2013, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου, επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία φόρος ακίνητης περιουσίας ποσού 9.188,53 €, πλέον 4.594,27 € πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης, του άρθρου 58 του ΚΦΔ πλέον 3.890,42 € τόκος του άρθρου 53 του ΚΦΔ.

Οι ως άνω διαφορές φόρου προέκυψαν κατόπιν διενεργηθέντος ελέγχου εφαρμογής των διατάξεων του Ν.3842/2010 συνεπεία της με αριθμό/2016 εντολής ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου.

Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε στις δηλώσεις ΦΑΠ των ετών 2010-2013 προέκυψαν διαφορές στην επιφάνεια των κτισμάτων και του αγροτεμαχίου μεταξύ των δηλώσεων ΦΑΠ και των δηλώσεων περιουσιακών καταστάσεων. Επίσης για τις χρήσεις 2012 και 2013 ο φόρος ακίνητης περιουσίας υπολογίστηκε εσφαλμένα με τον μειωμένο συντελεστή 0,33%ο αντί του ορθού 6%ο καθώς για τις εν λόγω χρήσεις το ακίνητο «.....» δεν χρησιμοποιήθηκε για τις λειτουργικές ανάγκες της ξενοδοχειακής επιχείρησης αλλά εκμισθώθηκε σε άλλη εταιρεία με αποξένωση του πραγματικού ιδιοκτήτη από το μίσθιο.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή **αιτείται την ακύρωση** των προσβαλλόμενων πράξεων ισχυριζόμενη τα εξής :

- Ανυπαρξία φοροδοτικής ικανότητας.
- Η εκδούσα αρχή, όφειλε κατά την κατάθεση των φύλλων προσδιορισμού από εμένα των αξιών προς φορολόγηση ακινήτων, να επισημάνει την ανυπαρξία αντικειμενικού προσδιορισμού στην περιοχή και να αναζητήσει κάθε πρόσφορο αποδεικτικό - συγκριτικό στοιχεία για τον καταλογισμό του φόρου.
- Υπάγεται σε φόρο ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 0,33% και όχι με 6‰ .Συγκεκριμένα ισχυρίζεται ότι αποτελεί νομικό πρόσωπο με σκοπό αποκλειστικά και μόνο την παροχή ξενοδοχειακών και μόνο υπηρεσιών., τα μισθωτήρια που προσκομίσθηκαν εκτός του τίτλου «Ιδιωτικό Συμφωνητικό μίσθωσης δωματίων ξενοδοχείου και στον όρο με αριθμ. 1 αυτών ως μίσθιο αποκαλούνται δωμάτια ξενοδοχείου και όχι δωμάτια ιδιοκτησίας συγκροτήματος ανήκοντος κατά πλήρη κυριότητα σε νομικό πρόσωπο - ΑΕ, ώστε να τύχει εφαρμογής ο συντελεστής 6/1000, στον όρο 2 στη διάρκεια γίνεται λόγος για τουριστικές περιόδους και τουριστικές σεζόν, περίοδοι που το ξενοδοχείο λειτουργεί και μόνο, το μίσθωμα αφορά τουριστική σεζόν και μόνο, από όλο το μισθωτήριο προκύπτει ότι και για τις φθορές και τις ζημιές των δωματίων, ήταν υπεύθυνη η εκμισθώτρια.

Ως προς τον πρώτο ισχυρισμό της προσφεύγουσας

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 1 του άρθρου 27 του Ν.3842/2010**, ορίζεται ότι: «Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 1 του άρθρου 28 του Ν.3842/2010**, ορίζεται ότι: «Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 27, 28 ,29, 30, 32 και 36 του Ν 3842/2010 όπως ισχύουν με τις αντίστοιχες τροποποιήσεις τους η επιβολή του φόρου στηρίζεται στο δικαίωμα του δημοσίου να επιβάλει και να εισπράττει το φόρο με βάση του δημοσίου δικαίου φορολογική έννομη σχέση που έχει ως αρχή την συνεισφορά στα δημόσια βάρη ανάλογα με την φοροδοτική ικανότητα των πολιτών και ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι παραβιάζεται η συνταγματική αρχή της ισότητας με βάση την φοροδοτική ικανότητα επικαλούμενος το άρθρο 4 παρ 5 και άρθρο 78 παρ 1 του συντάγματος, είναι παντελώς αυθαίρετος διότι η επιβολή του ΦΑΠ. λαμβανομένου υπ όψιν των διατάξεων των προαναφερόμενων άρθρων.

Ως προς τον δεύτερο ισχυρισμό της προσφεύγουσας

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 1 του άρθρου 30 του ν.3842/2010**: «1. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους. Φορολογίας...»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 31** του εν λόγω νόμου: «Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα νομικά πρόσωπα λαμβάνεται η αξία η οποία προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α'), όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και από την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α'), όπως ισχύει, στις λοιπές περιπτώσεις».

Επειδή, σύμφωνα με την **ΠΟΛ.1094/2010** δόθηκαν οδηγίες, για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή των διατάξεων του ΦΑΠ ν.3842/2010 και σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων νομικών προσώπων, αναφέρονται τα εξής: « **Άρθρο 31 Προσδιορισμός αξίας ακινήτων νομικών προσώπων** Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων των νομικών προσώπων, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της [παραγράφου 2 του άρθρου 3](#) του α.ν. [1521/1950](#) «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» και των άρθρων 41 και 41Α' του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν. Συνεπώς, για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους υπολογίζεται με βάση το σύστημα αυτό. Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία Γης. Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστη-

μα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Στις περιπτώσεις που τα κτίσματα βρίσκονται επί αγροτεμαχίων η αξία των τελευταίων υπολογίζεται σύμφωνα με την Αντικειμενική Αξία Γης. Αν όμως το κτίσμα είναι ειδικό κτήριο (π.χ. βιομηχανικό ή βιοτεχνικό κτήριο, εκπαιδευτήριο, νοσηλευτήριο, ξενοδοχείο ευαγές ίδρυμα κ.λπ.) η αξία του κτίσματος υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια (έντυπα Κ4 έως και Κ9) και το οικόπεδό του με αντικειμενικά κριτήρια αν βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα ή με τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. αν βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα ή με Αντικειμενική Αξία Γης αν είναι επί αγροτεμαχίου. Διευκρινίζεται ότι, για τον υπολογισμό του φόρου σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση.».

Επειδή, εν προκειμένω τα κρινόμενα ακίνητα (κτίριο και αγροτεμάχιο) για τα οποία προσδιορίζεται η αξία τους, βρίσκονται, στην περιοχή του Δήμου Αγίου Νικολάου του νομού Λασιθίου, εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, ήδη από το 1999 και σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις δεν συντρέχει περίπτωση περί εφαρμογής των συγκριτικών στοιχείων.

Ως προς τον τρίτο ισχυρισμό της προσφεύγουσας

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των **παρ. 1 και 5 του άρθρου 35 του Ν.3842/2010**, ορίζεται ότι: «1. Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%). 5. Για τα έτη 2010, 2011 , 2012 και 2013 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33%. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων.».

Επειδή, σύμφωνα με την **προαναφερθείσα ΠΟΛ.1094/2010** σχετικά με τον υπολογισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας νομικών προσώπων αναφέρονται τα εξής : «1.Με συντελεστή 6% φορολογείται η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων.2.....3. Με συντελεστή 1% φορολογούνται:- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.- Τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των Ο.Τ.Α, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των κάθε είδους ταμείων ή οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, των συνδικαλιστικών οργανώσεων, της Αρχαιολογικής Εταιρείας και της Τράπεζας της Ελλάδος, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%) (δηλαδή τα ημεδαπά και αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς καθώς και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των περιπτώσεων ιγ' και ιδ' του [άρθρου 29](#) του ν. [3842/2010](#)).- Η αξία των

ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας. Η έννοια του Κοινωφελούς σκοπού λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2039/1939 όπως ισχύει. Οι ορισμοί και το νομικό πλαίσιο που διέπει τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δίνονται στο ν. [2778/1999](#) (ΦΕΚ 295Α΄/30-12-1999), όπως ισχύει, και συγκεκριμένα στα άρθρα 1-20 και 21-31 αντίστοιχα. Συνεπώς, οι εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή. 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. Σε περιπτώσεις που ακίνητο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. και απαιτείται διαχωρισμός της αξίας του κτίσματος από την ενσωματωμένη αξία του οικοπέδου λόγω ιδιοχρησιμοποίησης, χρησιμοποιούνται αντίστοιχα τα έντυπα προσδιορισμού αξίας των ακινήτων 1, 2, 4 και 5 καθώς και το έντυπο 3 αξία οικοπέδου. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου στο έντυπο 3 συμπληρώνεται η περίπτωση 1 του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου. Η αξία του κτίσματος είναι η διαφορά της συνολικής αξίας του ακινήτου μείον την αξία του οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προηγούμενα. Εάν προκύπτει αρνητική αξία για το ιδιοχρησιμοποιούμενο κτίσμα, μετά την αφαίρεση της αξίας του αναλογούντος οικοπέδου, το εν λόγω κτίσμα θα αναγραφεί ενδεικτικά με αξία 1€ και το οικόπεδο θα φορολογηθεί στην αξία που υπολογίζεται με βάση τον πίνακα Η1 του εντύπου του οικοπέδου με συντελεστή 6%. Ειδικά για τα έτη 2010 έως και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής φορολογείται με συντελεστή 0,33% και για τα κτίσματα αυτά δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.».

Επειδή, περαιτέρω, σύμφωνα με τις ΠΟΛ. 1095/2010, ΠΟΛ 1039/2011 και ΠΟΛ. 1060/2012 με τις οποίες καθορίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο των δηλώσεων για τα έτη 2010, 2011, 2012 αντίστοιχα καθώς και τα δικαιολογητικά ή άλλα στοιχεία που υποβάλλονται με αυτές, για την υπαγωγή των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στις διατάξεις της [παραγράφου 5 του άρθρου 35](#) του ν. [3842/2010](#), απαιτείτο η προσκόμιση επικυρωμένου αντιγράφου της άδειας λειτουργίας της ξενοδοχειακής επιχείρησης ενώ για το έτος 2013 σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1119/2013 απαιτείτο επιπλέον και φορολογικά έγγραφα που αποδεικνύουν την ιδιοχρησιμοποίηση του ξενοδοχείου.

Επειδή, από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι σύμφωνα με το με αρ./6-4-2012 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως ξενοδοχείου, την από 11-09-2018 υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου, το Βιβλίο Κίνησης Πελατών και τα από 751-850 Τιμολόγια Παροχής Υπηρεσιών, το εν λόγω ακίνητο δεν ιδιοχρησιμοποιείται, αλλά εκμισθώνεται στην επιχείρηση (με εξαίρεση ένα διαμέρισμα που παραμένει στον νόμιμο εκπρόσωπο Κο), έναντι τιμήματος για την στέγαση του προσωπικού της.

Επειδή, σύμφωνα με το ανωτέρω μισθωτήριο, την 16/03/2012 η προσφεύγουσα εταιρεία, νόμιμα

εκπροσωπούμενη από τονενεργώντας «ως εκμισθώτρια», εκμίσθωσε 25 δωμάτια του ξενοδοχείου της στην «μισθώτρια» εταιρεία «.....» για τις τουριστικές περιόδους (σεζόν) 2012 και 2013 προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει ως χώρο διαμονής του προσωπικού της. Σύμφωνα δε με τους όρους του μισθωτηρίου, συμφώνησαν ότι η μισθώτρια εταιρεία αναλαμβάνει τον καθαρισμό των δωματίων και του περιβάλλοντος χώρου (παρτέρια, κήποι, διάδρομοι), την αντικατάσταση των χρησιμοποιημένων λινών τους, την δαπάνη που αφορά την κατανάλωση ρεύματος για τα μισθωμένα δωμάτια, τα δημοτικά τέλη και τα τέλη ύδρευσης.

Επειδή, από τους όρους της ως άνω μίσθωσης προκύπτει ότι ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή, για ορισμένη διάρκεια και έναντι αντιπαροχής, το δικαίωμα να κατέχει το ακίνητο ως εάν ήταν κύριος αυτού και να αποκλείει κάθε άλλο πρόσωπο από την άσκηση του δικαιώματος αυτού. Ουσιαστικά ο εκμισθωτής αποξενώνεται από το ακίνητο και δεν το χρησιμοποιεί για τις λειτουργικές ανάγκες ως ξενοδοχείο.

Επειδή, ως ξενοδοχειακή επιχείρηση θεωρείται εκείνη που κατ' επάγγελμα παρέχει κατάλυμα σε πελάτες, προς τους οποίους εκτός από την παραχώρηση των επιπλωμένων δωματίων, αναλαμβάνει και την περιποίηση αυτών, παρέχει δηλαδή υπηρεσίες μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και η καθαριότητα του δωματίου, των κοινόχρηστων χώρων, λευκών ειδών, τακτοποίηση κρεβατιών κλπ., ανεξάρτητα από τον τύπο και τη μορφή που λειτουργούν, από το αν είναι ή όχι εφοδιασμένη με νόμιμη άδεια λειτουργίας του ΕΟΤ, αν είναι γραμμένη στο ξενοδοχειακό επιμελητήριο, ή αν οι τιμές των δωματίων υπόκεινται ή όχι σε έλεγχο. Στην κατηγορία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων περιλαμβάνονται και αυτά που λειτουργούν ως μοτέλ, πανσιόν, πανδοχεία, ξενώνες, υπαίθρια κάμπινγκ, ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια σε οικίες κλπ.

Επειδή, εν προκειμένω, για τα έτη 2012 & 2013 ορθώς η φορολογική αρχή ορθώς προέβη σε υπολογισμό του φόρου ακινήτου με συντελεστή 6‰ και όχι του μειωμένου 0,33‰, καθώς δεν αποδείχτηκε ότι το ακίνητο χρησιμοποιήθηκε για να λειτουργήσει με όρους ξενοδοχείου.

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρεία, δεν προσκόμισε, ούτε κατά τη διενέργεια του ελέγχου στη φορολογική αρχή, ούτε και με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή στην Υπηρεσία μας, οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο προκειμένου να αναιρέσει τα αποτελέσματα του ελέγχου.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 24/10/2018 σχετική έκθεση μερικού ελέγχου φόρου ακίνητης περιουσίας της Δ.Ο.Υ. Αγίου Νικολάου επί της οποίας εδράζονται οι προσβαλλόμενες πράξεις, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αρ. πρωτ./11-12-2018 ενδικοφανούς προσφυγής του ως Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», -με ΑΦΜπαρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενα ποσά με βάση την παρούσα απόφαση:

Επί οριστικών πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) Ν. 3842/2010

Για έτος 2010

	Βάσει ελέγχου	Βάσει παρούσας απόφασης
Διαφορά φόρου	133,71 €	133,71 €
Πρόστιμο φόρου (άρθρων 58 και 53 του Ν.4174/2013)	90,04 €	90,04 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	223,75 €	223,75 €

Για έτος 2011

	Βάσει ελέγχου	Βάσει παρούσας απόφασης
Διαφορά φόρου	133,71 €	133,71 €
Πρόστιμο φόρου (άρθρων 58 και 53 του Ν.4174/2013)	90,04 €	90,04 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	223,75 €	223,75 €

Για έτος 2012

	Βάσει ελέγχου	Βάσει παρούσας απόφασης
Διαφορά φόρου	9.188,53 €	9.188,53 €
Πρόστιμο φόρου (άρθρων 58 και 53 του Ν.4174/2013)	8.484,69 €	8.484,69 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	17.673,22 €	17.673,22 €

Για έτος 2013

	Βάσει ελέγχου	Βάσει παρούσας απόφασης
--	---------------	-------------------------

Διαφορά φόρου	9.188,53 €	9.188,53 €
Πρόστιμο φόρου (άρθρων 58 και 53 του Ν.4174/2013)	8.484,69 €	8.484,69 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	17.673,22 €	17.673,22 €

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΥΠΟΔ/ΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
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.