



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 15.7.2020

Αριθμός απόφασης: 1494

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α1

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604534

Fax : 2131604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

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

β. Του άρθρου 10 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.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.4.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

δ. Της ΠΟΛ. 1076/23.4.2018 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1456/26.4.18)

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

3. Τις διατάξεις του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), όπως τροποποιήθηκε με την Α 1122/2020 Απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 2088/31-05-2020).

4. 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.

5. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **30.1.2020** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της....., ΑΦΜ, με έδρα στο, κατά της με αρ./19 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος χρήσης 2013, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, καθώς και την από 30.12.19 οικεία έκθεση ελέγχου εισοδήματος, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

6. Την ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη, των οποίων ζητείται η ακύρωση.

7. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **30.1.2020** και με αριθμό πρωτοκόλλου 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:

Με τη με αρ. /19 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος χρήσης 2013, καταλογίστηκε διαφορά φόρου ύψους 24.689,45 € (πλέον πρόσθετου φόρου ύψους 25.321,50 €).

Η προσβαλλόμενη πράξη εδράζεται επί της από 30.12.19 έκθεσης ελέγχου εισοδήματος, της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, σύμφωνα με την οποία βάσει της /2019 εντολής διενεργήθηκε έλεγχος στην προσφεύγουσα, αλλοδαπή εταιρεία ιδιοκτησίας ακινήτου. Σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση ελέγχου διαπιστώθηκαν, μεταξύ άλλων, τα κάτωθι:

«5. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

.... Β. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ

Τα στοιχεία του ακινήτου, το οποίο απέκτησε η ελεγχόμενη με το με αριθμό /2009 Συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου θυγατέρας κατά πλήρη κυριότητα το έτος 2009, περιγράφεται ως εξής:

Αφορά κατοικία συνολικού εμβαδού 931,42 τετρ. μέτρων κύριοι χώροι, 110 τετρ. μέτρα βοηθητικοί χώροι- αποθήκες, θέσεις στάθμευσης και πισίνα, αναλυτικά ως κάτωθι:

- Κατοικία ισογείου 271,26 τ.μ.
- Κατοικία Α' ορόφου 206,86 τ.μ.
- Κατοικία Β' ορόφου 180,79 τ.μ.
- Κατοικία Α' υπόγειο 170,26 τ.μ.
- Κατοικία Β' υπογείου 102,25 τ.μ.
- Κολυμβητική δεξαμενή Α' υπογείου 62,00 τ.μ.
- Τρείς θέσεις στάθμευσης 30,375τ.μ. Β' υπογείου
- Τρείς θέσεις στάθμευσης 30,375τ.μ. Β' υπογείου
- Αποθήκη Α' υπογείου 50,00 τ.μ.
- Αποθήκη Β' υπογείου 60,00 τ.μ.
- Οικόπεδο 952,30 τ.μ.

Βάσει της ανωτέρω δήλωσης φορολογίας εισοδήματος που υπέβαλλε η ελεγχόμενη για το οικονομικό έτος 2014, δηλώνει ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ποσού 72.000,00 ευρώ και μετά τις αποσβέσεις που διενεργεί σε ποσοστό 5,00% τα καθαρά κέρδη διαμορφώνονται στο ποσό των 68.400,00 ευρώ (72.000,00 μείον 3.600,00 = 68.400,00).

Συγκεκριμένα, με βάση το με αρ.πρ..... /2011/Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ, η ελεγχόμενη έχει μισθώσει την οικία που έχει στη κυριότητά της στη, επί της οδού, στην εταιρεία «.....», με ΑΦΜ:, έναντι μηνιαίου μισθώματος 5.500,00 ευρώ (και από την 1/1/2013 έναντι μηνιαίου μισθώματος 6.000,00 ευρώ), με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 1/1/2011.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 20 και 22 του Ν.2238/94:

Το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5 %) της αξίας του ακινήτου όπως τούτη προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (άρθρα 20, 22§2 του ν. 2238/1994).

Επίσης, βάσει του άρθρου 23 του Ν.2238/1994 από το ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα του προηγούμενου άρθρου εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για αποσβέσεις σε οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, φροντιστήρια, αίθουσες κινηματογράφων ή θεάτρων, ξενοδοχεία, νοσοκομεία ή κλινικές και ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) για οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις.

Με βάση τα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων, που αφορούν αποκλειστικά και μόνο στην αξία των κτισμάτων (κατοικίες, αποθήκες, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και κολυμβητικές δεξαμενές), όπως προσδιορίστηκαν με βάση τις αντικειμενικές αξίες της περιοχής από την Συμβολαιογράφο
....., και επισυνάπτονται στη παρούσα έκθεση ελέγχου σε φωτοτυπίες, προσδιορίζεται αντικειμενική αξία ακινήτου 4.598.131,00 ευρώ.

Τα ακαθάριστα έσοδα και οι προβλεπόμενες αποσβέσεις που μειώνουν τα έσοδα αντίστοιχα, εμφανίζονται αναλυτικά στο παρακάτω πίνακα για την ελεγχόμενη χρήση 2013, ήτοι:

Στοιχεία Ακινήτου	Αντικειμενική Αξία	Ακαθάριστα Έσοδα 3,5%	Αποσβέσεις 5% ή 3%	Καθαρά κέρδη
Κατοικία Β' ορόφου 180,79 τ.μ.	1.014.444,10	35.505,54	1.775,27	33.730,27
Κατοικία Α' ορόφου 206,86 τ.μ.	1.105.454,67	38.690,91	1.934,55	36.756,36
Κατοικία Ισογείου 271,26 τ.μ.	1.304.645,99	45.662,61	2.283,13	43.379,48
Κατοικία Α' Υπογείου 170,26 τ.μ.	545.919,11	19.107,17	955,36	18.151,81
Κολυμβητική δεξαμενή Α' υπογείου 62,00 τ.μ.	152.919,90	5.352,20	160,57	5.191,63
Κολυμβητική δεξαμενή Α' υπογείου 62,00 τ.μ.	28.498,18	997,44	29,92	967,52
Έξι θέσεις στάθμευσης 60,75 τ.μ.	50.209,86	1.757,34	52,72	1.704,62
Αποθήκη Α' υπογείου 50,00 τ.μ.	30.993,75	1.084,78	32,54	1.052,24
Κατοικία Β' υπογείου 102,25 τ.μ.	327.852,87	11.474,85	573,74	10.901,11
Αποθήκη Β' υπογείου 60,00 τ.μ.	37.192,50	1.301,74	39,05	1.262,69
Σύνολο	4.598.131,00	160.934,58	7.836,85-	153.097,73

Συνεπώς, τα φορολογητέα κέρδη της ελεγχόμενης για τη διαχειριστική περίοδο 1/1/2013 – 31/12/2013 προσδιορίστηκαν από τον έλεγχο στα 153.097,73 ευρώ (ακαθάριστα έσοδα 160.934,58 ευρώ μείον αποσβέσεις 7.836,85 ευρώ) αντί των δηλωθέντων κερδών ποσού 68.400,00 ευρώ.

6. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΩΝ

..... Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων, ο έλεγχος διαπιστώνει ότι, η ελεγχόμενη δεν δήλωσε ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητη περιουσία που προκύπτει από εκμίσθωση, το οποίο, βάσει των άρθρων 20, 22, 23 του ν. 2238/1994, τεκμαίρεται ότι συνίσταται κατ' ελάχιστον στο 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου όπως τούτη προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

7. ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος εμμένει στις διαπιστώσεις του και καταλογίζει σε βάρος του νομικού

προσώπου με την επωνυμία «.....», αλλοδαπή εταιρεία ιδιοκτησίας ακινήτου, με Α.Φ.Μ., αρμοδιότητας Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών διαφορές φόρου στη Φορολογία Εισοδήματος μετά των νομίμων προσαυξήσεων ως ακολούθως:

Υπολογισμός Φόρου Εισοδήματος και Προσαυξήσεων για το Οικονομικό Έτος 2014

ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΗΛΩΣΗΣ	ΕΛΕΓΧΟΥ	ΔΙΑΦΟΡΑ
Φορολογητέο Εισόδημα	68.400,00	153.097,73	84.697,73
Φόρος (26%)	17.784,00	39.805,41	22.021,41
Συμπληρωματικός Φόρος (3%)	2.160,00	4.828,04	2.668,04
Σύνολο Φόρου	19.944,00	44.633,45	24.689,45
Μείον φόρος που προκαταβλήθηκε	12.144,00	12.144,00	0,00
Χρεωστικό ποσό για βεβαίωση	7.800,00	32.489,45	24.689,45
Πρόστιμο άρθρου 58 ΚΦΔ = 50,00%		12.344,73	12.344,73
Πρόσθετος φόρος- τόκοι άρθρ. 53 ΚΦΔ ¹ (72 μήνες X 0,73%) = 52,56%		12.976,77	12.976,77
Επιεικέστερη κύρωση άρθρου 49§1 ν. 4509/2017		24.420,34	24.420,34
Σύνολο φόρου & λοιπών οφειλών		57.810,95	50.010,95

....»

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητείται η ακύρωση της ανωτέρω πράξης, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Προσδιορισμός κατ' εσφαλμένη εφαρμογή του νόμου τεκμαρτού μισθώματος επί της αντικειμενικής αξίας.
- Εσφαλμένος προσδιορισμός τεκμαρτού εισοδήματος επί της αντικειμενικής αξίας της οικοδομής και του οικοπέδου καθώς δεν συνυπολογίζεται η αξία των δεξαμενών κολύμβησης.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν.2238/94: «1. Ακαθάριστο εισόδημα, προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικά ή άλλο στοιχείο που μπορεί να αποδείξει τη συμφωνία ή αν τα συμφωνητικά ή τα αποδεικτικά στοιχεία που προσάγονται εμφανίζουν μίσθωμα που είναι δυσαναλόγως κατώτερο σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, ο προσδιορισμός του εισοδήματος που προκύπτει από αυτή γίνεται αφού αυτή συγκριθεί με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσανάλογου μισθώματος, σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, όταν η μισθωτική αξία της είναι ανώτερη από το μίσθωμα που δηλώνεται σε ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) τουλάχιστον του μισθώματος αυτού. Ειδικώς, το εισόδημα αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάντισι τοις εκατό (3,5 %) της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του

ν.1249/1982, για τις περιοχές που ισχύει κάθε φορά το σύστημα αυτό. Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει τον καθορισμό της μισθωτικής αξίας αυτού του ακινήτου, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους, που ανάγονται αποκλειστικά στους παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία του, αυτή είναι μικρότερη από το τριάντισι τοις εκατό (3,5%) της πιο πάνω αξίας του. Η επίκληση των λόγων αυτών, καθώς και η προσαγωγή των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων γίνεται με την προσφυγή, η οποία ασκείται από το φορολογούμενο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους.

Αν ο φορολογούμενος λάβει το εκκαθαριστικό σημείωμα μετά την 31^η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους, η προσφυγή ασκείται μέσα στις προθεσμίες που ορίζονται στο άρθρο 66 του ν. 2717/1999 (ΦΕΚ 97 Α).

Ισχυρισμοί που δεν περιέχονται στην προσφυγή αυτή δεν μπορούν να προβληθούν παραδεκτώς ενώπιον του αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου, εκτός αν η όψιμη προβολή τους κρίνεται από το διοικητικό πρωτοδικείο αποχρώντως δικαιολογημένη.

2. ... 3. Σε περίπτωση που η οικοδομή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο από τον ιδιοκτήτη, το νομέα, τον επιφανειούχο, τον επικαρπωτή κτλ. ή με τη συγκατάθεση αυτού κατοικήθηκε ή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο από τρίτο, χωρίς αντάλλαγμα, το Ακαθάριστο εισόδημα βρίσκεται ύστερα από τη σύγκρισή της με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται, πάντως το ετήσιο Ακαθάριστο εισόδημα που καθορίζεται με αυτόν τον τρόπο δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) ούτε μικρότερο από το τριάντισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982.....

Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει το ύψος του αντικειμενικού μισθώματος, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους, που ανάγονται αποκλειστικά στους παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία της γεωργικής γης, αποδεικνύεται ότι αυτή είναι μικρότερη της προσδιοριζόμενης με την αντικειμενική μέθοδο. Η επίκληση των λόγων αυτών, καθώς και η προσαγωγή των αποδεικτικών στοιχείων, γίνεται από το φορολογούμενο με την άσκηση προσφυγής κατά τις κείμενες διατάξεις, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους.

Αν το μίσθωμα που συμφωνήθηκε και δηλώθηκε είναι ανώτερο του προσδιοριζόμενου με την αντικείμενη μέθοδο, για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων λαμβάνεται υπόψη το δηλωθέν.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν.2238/94: «1. Από το κατά το προηγούμενο άρθρο ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα εκπίπτουν: α) Ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για αποσβέσεις σε οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, φροντιστήρια, αίθουσες κινηματογράφων ή θεάτρων, ξενοδοχεία, νοσοκομεία ή κλινικές και ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) για οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις...»

Επειδή, από την γραμματική ερμηνεία των παραπάνω φορολογικών διατάξεων, οι οποίες είναι ειδικές και δεν μπορούν να ερμηνευτούν παραλλήλως με την χρήση άλλων νομοθετημάτων, παρά μόνον με την ετυμολογική ερμηνεία των λέξεων, προκύπτει σαφώς ότι ο νομοθέτης αναφερόμενος σε «οικοδομή (ο όρος οικοδομή όπως αυτός αναφέρεται στο λεξικό νέας Ελληνικής γλώσσας Β' Έκδοση, 2006 Γ. Μπαμπινιώτης, εκδότης κέντρο Λεξικολογίας Ε.Π.Ε. 2002 «1. Η οικοδόμηση, το χτίσιμο οικήματος: εργολάβος οικοδομής, 2. Το υπό ανέγερση κτίριο, 3. Το

οικοδόμημα, το κτήριο») που εκμισθώνεται» και παρακάτω ως προς τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας «του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία», χωρίς καμία αμφιβολία αναφέρεται σε οικοδόμημα με τα οικοδομήματα - παρακολουθήματά του (αποθήκη, θέση στάθμευσης, υδατοδεξαμενή κλπ) που αποτελούν λειτουργική ενότητα μαζί με το ακίνητο που χρησιμοποιείται ως κατοικία, και η αξία τους υπολογίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982. Τα παραπάνω ισχύουν και για τον προσδιορισμό του ελαχίστου τεκμαρτού μισθώματος της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν.2238/1994 όπου προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, το εισόδημα αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5 %) της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Επιπρόσθετα σύμφωνα με το υπ' αριθμ.1088185/1572/Α0012/2008 έγγραφο του Υπ. Οικονομικών ο όρος «οικοδομή» λαμβάνεται με την ευρεία έννοια έτσι ώστε να θεωρείται ως οικοδομή κάθε κτίσμα ή τεχνικό έργο επί της γης που εξυπηρετεί τις στεγαστικές ανάγκες των πολιτών.

Επειδή, εν προκειμένω, σύμφωνα με την υπό κρίση έκθεση ελέγχου, με βάση το με αρ.πρ...../2011/Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ιδιωτικό συμφωνητικό, η προσφεύγουσα είχε μισθώσει την οικία που έχει στη κυριότητά της στη, επί της οδού, εμβαδού 931,42 τετρ. μέτρων κύριοι χώροι, 110 τετρ. μέτρα βοηθητικοί χώροι- αποθήκες, θέσεις στάθμευσης και πισίνα, στην εταιρεία «.....», με ΑΦΜ:, με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 1/1/2011, έναντι μηνιαίου μισθώματος 5.500,00 ευρώ που από την 1/1/2013 ανερχόταν στα 6.000,00 ευρώ. Βάσει του εν λόγω μισθώματος, η προσφεύγουσα είχε δηλώσει στο οικονομικό έτος 2014 ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ύψους 72.000,00 €, και μετά τις αποσβέσεις του άρθρου 23 του ν.2238/94 ύψους 3.600,00 €, τα καθαρά κέρδη διαμορφώθηκαν στο ύψος των 68.400,00 €.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, το ακαθάριστο εισόδημα οικοδομής που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως στην υπό κρίση περίπτωση, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5 %) της αξίας του ακινήτου, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις, η συνολική αξία της οικοδομής (οικοδόμημα με τα οικοδομήματα, παρακολουθήματά του - αποθήκες, θέσεις στάθμευσης και πισίνα) ανερχόταν στο ύψος των 4.598.131,00 €, και συνεπώς το 3,5% αντιστοιχεί σε ακαθάριστο εισόδημα ύψους 160.934,58 €, και μετά τις αποσβέσεις του άρθρου 23 του ν.2238/94 ύψους 7.836,85 €, τα καθαρά κέρδη προσδιορίζονται στο ύψος των 153.097,73 €.

Ως εκ τούτου, το ακαθάριστο δηλωθέν εισόδημα της υπό κρίση οικοδομής ήταν μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5 %) της αξίας του ακινήτου, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, και συνεπώς ορθώς προσδιορίστηκαν τα καθαρά κέρδη από την εκμίσθωσή της στο ύψος των 153.097,73 €.

Επειδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο όρος «οικοδομή» λαμβάνεται με την ευρεία έννοια έτσι ώστε να θεωρείται ως οικοδομή κάθε κτίσμα ή τεχνικό έργο επί της γης που εξυπηρετεί τις στεγαστικές ανάγκες των πολιτών. Ο όρος «οικοδομή» αναφέρεται σε οικοδόμημα με τα

οικοδομήματα – παρακολουθήματά του όπως αποθήκη, θέση στάθμευσης, υδατοδεξαμενή κλπ που αποτελούν λειτουργική ενότητα μαζί με το ακίνητο που χρησιμοποιείται ως κατοικία και η αξία τους υπολογίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982. Συνεπώς, στην ανωτέρω αξία του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 συμπεριλαμβάνεται και η αξία των δεξαμενών κολύμβησης.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην υπό κρίση έκθεση ελέγχου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, 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

Τη **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **30.1.2020** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση με βάση την παρούσα απόφαση:

Αρ./19 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος χρήσης 2013

Διαφορά φόρου	24.689,45 €
Πρόσθετος φόρος	25.321,50 €
Σύνολο για Καταβολή	50.010,95 €

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 ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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.