



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604526

Καλλιθέα,

08/07/2021

Αριθμός απόφασης:

2053

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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

δ. 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), της υπ' αριθ. Α 1049/2021 Κοινής Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β 984-12.03.2021), καθώς και των υπ' αριθ. Α.1273/2020 (ΦΕΚ Β' 5597/21.12.2020), Α.1241/2020 (ΦΕΚ Β' 4804/30.10.2020) και Α.1215/2020 (ΦΕΚ Β' 4254/30.09.2020) ομοίων κοινών αποφάσεων.

2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 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 29.01.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ., που εδρεύει στον, οδός, αριθ., κατά του υπ' αριθ./2020 οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019, της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τον υπ' αριθ./2020 οριστικό διορθωτικό προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019, του οποίου αιτείται η ακύρωση.

6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 29.01.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», 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 με αριθ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος 71.926,97 € (κύριος φόρος ποσού 42.729,74 €, πλέον δημοτικός φόρος 3% ποσού 1.281,89 €, πλέον πρόστιμο του αρ. 58 του ν.4174/2013 ποσού 21.364,87 €, πλέον τόκος εκπρόθεσμης καταβολής ποσού 6.550,47 €).

Ιστορικό

Με το με αριθμό/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, η προσφεύγουσα εταιρεία αγόρασε ιδανικό μερίδιο ποσοστού 70% εξ αδιαιρέτου επί οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, στον , στη θέση «.....» και το οποίο περιβάλλεται από τις οδούς (πρώην), στην οποία φέρει τον αριθμό, επί της οποίας έχει πρόσοψη, επί της οποίας έχει πρόσοψη και (πρώην) επί της οποίας έχει πρόσοψη, σε περιοχή βιοτεχνικού πάρκου- βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερα οχλούσες (ΦΕΚ 79Δ/1988).

Στο πλαίσιο της αγοραπωλησίας αυτής η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε, στις 24/03/2019, στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά την με αριθμό/2019 δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου. Το τίμημα που δηλώθηκε ότι καταβλήθηκε για την ως άνω αγοραπωλησία ανήλθε στο ποσό των 553.000,00 €, και η αντικειμενική αξία στο συνολικό ποσό των 1.053.796,26 €. Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, η προσφεύγουσα δεν έκανε χρήση του Εντύπου Ε2, με αποτέλεσμα να προκύψει διαφορετική αντικειμενική αξία των ακινήτων (μικρότερη). Επίσης, δεν συνυπέβαλε την άδεια οικοδομής και την άδεια λειτουργίας.

Στον 2^Α πίνακα υπολογισμού Φ.Μ.Α. της ανωτέρω δήλωσης, δήλωσε ότι η εν λόγω μεταβίβαση υπόκειται στις διατάξεις του ν. 3982/2011 και της ΠΟΛ. 1092/2012 και απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Προς επίρρωση των ισχυρισμών προσκόμισε συνημμένα τα κάτωθι:

Α) Τοπογραφικό Διάγραμμα του μηχανικού του και του αρχιτέκτονα με το οποίο προσδιορίζεται η θέση του υπό κρίση ακινήτου.

Β) Ακριβές αντίγραφο Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας περιβάλλοντος, το οποίο προσδιορίζει την περιοχή βιοτεχνικού πάρκου- βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες.

Γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του του, ως εκπροσώπου της ελεγχόμενης αγοράστριας ομόρρυθμης εταιρείας με την οποία δηλώνει ότι δε θα μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία ούτε θα συστήσει δικαίωμα επικαρπίας επί της αποκτώμενης έκτασης πριν την παρέλευση πενταετίας από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης καθώς επίσης ότι θα λειτουργήσει σε αυτή επιχειρηματική – βιοτεχνική δραστηριότητα κατά την έννοια της περ. β της παρ.3 του άρθρου 1 της ΠΟΛ 1092/2012 για πέντε έτη τουλάχιστον από την ημερομηνία έκδοσης της αδείας.

Δ) Το με αριθ. πρωτοκόλλου/2018 έγγραφο του Τοπογραφικού Τμήματος της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης – ΓΠΣ της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου με το οποίο η ως άνω Υπηρεσία γνωρίζει ότι το Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) που περικλείεται από τις οδούς--- είναι περιοχή βιοτεχνικού πάρκου – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες βάσει του εγκεκριμένου ΓΠΣ (ΦΕΚ 79Δ/88) και οι χρήσεις γης είναι συνδυασμός αυτού και του ΦΕΚ 166/Δ/87.

Κατά την παραλαβή της δήλωσης δεν έγινε υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων και δεν βεβαιώθηκε φόρος.

Ακολούθως ο έλεγχος απέρριψε το αίτημα απαλλαγής της προσφεύγουσας με την αιτιολογία ότι το υπό κρίση οικοδομικό τετράγωνο δεν βρίσκεται στους υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της §4 του άρθ. 41 του ν. 3982/2011 για τους οποίους ισχύουν αποκλειστικά οι φοροαπαλλαγές της §9 του άρθ. 62 του ίδιου νόμου.

Τα ανωτέρω κοινοποιήθηκαν στην προσφεύγουσα με το με αριθμό Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου μαζί με τον με αριθμό/.....Προσωρινό Διορθωτικό Προσδιορισμό του Φόρου Μεταβίβασης προκειμένου να προβάλλει τις απόψεις της.

Με το με αριθμό/2020 απαντητικό υπόμνημά της η προσφεύγουσα υπέβαλε τις απόψεις της, οι οποίες δεν έγιναν δεκτές από τον έλεγχο και ακολούθως εκδόθηκε ο με αριθμό/2020 οριστικός διορθωτικός προσδιορισμός φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της ανωτέρω προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Το υπό κρίση ακίνητο βρίσκεται εντός του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟ.ΠΑ.) Πειραιά όπως αποδεικνύεται και από το υπ' αριθ./2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου
- Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 του ν. 2545/1997, ως Β.Ε.ΠΕ. ορίζεται και το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.).

- Κατά την υποβολή της υπ' αριθ./2019 Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) η προσφεύγουσα προσκόμισε όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά όπως ορίζει η παρ. 4 του άρθ. 62 του ν. 3982/2011 και η ΠΟΛ. 1092/2012.
- Η φοροαπαλλαγή δεν ισχύει αποκλειστικά για ακίνητα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Γ Κερατέας, Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β Σχιστού και Βιοτεχνικού Πάρκου Άνω Λιοσίων, αλλά για ακίνητα εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων των περιπτώσεων α' έως και ε' της §1 του άρθ. 41 του ν. 3982/2011 καθώς και τις ΒΙ.ΠΕ. του ν. 4458/1965 και Β.Ε.ΠΕ. του ν. 2545/1997.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν.1587/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 περ. ε' του Ν. 1521/1950 ο χρόνος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας είναι η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του Ν.1521/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν την σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητοΤο περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 41 παρ 1 του ν 3982/2011 ορίζεται ότι:

«1. Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων του άρθρου 43. Τα ΕΠ διακρίνονται στους παρακάτω τύπους:

α. Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α': είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων κάθε βαθμού όχλησης.

β. Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β': είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης.

γ. Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Γ': είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 43, καθώς και δραστηριοτήτων που δεν υπάγονται σε συγκεκριμένη κατηγορία όχλησης.

δ. Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου: είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, για να λειτουργήσει αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων, όπως: αα. ΕΠ που καταλαμβάνουν δραστηριότητες του ίδιου ή συναφούς κλάδου, ββ. τεχνοπόλεις, ήτοι χώροι, όπου

εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίοι χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος, γγ. ΕΠ περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας: είναι ο χώρος που σχεδιάζεται, λειτουργεί και φιλοξενεί επιχειρηματικές δραστηριότητες παραγωγής βιοκαυσίμων και μονάδες ανακύκλωσης, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. δδ. ΕΠ επιχειρήσεων εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από δραστηριότητες υπαγόμενες στο δεύτερο Μέρος. εε. ΕΠ χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων, όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από δραστηριότητες υπαγόμενες στο δεύτερο μέρος του παρόντος. Το ΕΠ χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων αναπτύσσεται και σε περιοχές χονδρεμπορίου.

ε. Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ): είναι ένα ΕΠ το οποίο καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για την περιβαλλοντική εξυγίανση περιοχών, όπου υφίσταται άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 41 παρ 4 του ν 3982/2011 ορίζεται ότι:

«4. Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων: οι χώροι που έχουν οργανωθεί ή θα οργανωθούν για την υποδοχή των δραστηριοτήτων του παρόντος Μέρους και περιλαμβάνουν ΒΙΠΕ που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4458/1965 (Α΄ 33), όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 742/1977 (Α΄ 319), ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ), που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2545/1997 (Α΄ 254), καθώς και τα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 εδάφια α΄, β΄, γ΄, δ΄, ε΄ του παρόντος άρθρου.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 2545/1997 ορίζεται ότι:

«1. Με εξαίρεση το Φ.Π.Α., απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαίωμα ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., δήμων και κοινοτήτων και τρίτων, κάθε δικαιοπραξία του φορέα Β.Ε.ΠΕ., που αφορά την ίδρυση του φορέα ή τρίτου φορέα Β.Ε.ΠΕ., την κτήση από το φορέα αυτόν της κυριότητας των αναγκαίων για την ίδρυση της Β.Ε.ΠΕ. εδαφικών εκτάσεων και κτιρίων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων και των άλλων συναφών εμπράγματων δικαιωμάτων, τη μεταβίβαση δικαιώματος κυριότητας προς τρίτους, τη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων, την εκμίσθωση, την σύσταση ενοχικής σχέσης, καθώς και κάθε άλλη εμπράγματη ή ενοχική δικαιοπραξία που αφορά την έκταση, που προορίζεται για την ίδρυση και οργάνωση της Β.Ε.ΠΕ. και τα κτίρια που προορίζονται για την εγκατάσταση. Οι παραπάνω δικαιοπραξίες υποβάλλονται μόνο σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου που καθορίζεται στις χίλιες (1.000) δραχμές. Τα δικαιώματα συμβολαιογράφου και του άμισθου ή έμμισθου υποθηκοφύλακα για τη μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών δεν μπορούν να υπερβούν τις εξήντα χιλιάδες (60.000) δρχ. για το συμβολαιογράφο

και τις είκοσι χιλιάδες (20.000) δρχ. για τον υποθηκοφύλακα. Τα ανωτέρω ποσά μπορούν να αναπροσαρμόζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Δικαιοσύνης.

2. Τέλη, εισφορές, δικαιώματα και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και κάθε τρίτου που τυχόν προβλέπονται για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλες συμβάσεις χρηματοδότησης, που συνάπτονται από το φορέα Β.Ε.ΠΕ. ή από το φορέα διαχείρισης της Β.Ε.ΠΕ. ή από πρόσωπα που ασκούν επιχείρηση που έχει εγκατασταθεί στη Β.Ε.ΠΕ., καθώς και για τη σύσταση, εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή σύμβαση ενεχύρου για την ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων τους και εφόσον οι χρηματοδοτήσεις αυτές προορίζονται να εξυπηρετήσουν την επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα, περιορίζονται στο ένα πέμπτο.

3. Επιχειρήσεις των άρθρων 1 και 2, εφόσον μεταφέρονται και εγκαθίστανται μέσα σε Β.Ε.ΠΕ., απαλλάσσονται από την καταβολή φόρου εισοδήματος για το ποσό που εισπράχθηκε από την εκποίηση των ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων που κατείχαν μέχρι τη μεταφορά, με τον όρο ότι το προϊόν της εκποίησης θα χρησιμοποιηθεί στο σύνολό του για την εγκατάστασή τους μέσα στις Β.Ε.ΠΕ., και ότι η επιχείρηση που έτυχε των απαλλαγών αυτών θα εξακολουθήσει να υπάρχει για μια πενταετία από την τελευταία εκποίηση. Η απαλλαγή αυτή αίρεται, αν η επιχείρηση που απηλλάγη έπαυσε τη δραστηριότητα που ασκούσε στη Β.Ε.ΠΕ. μέσα στην ως άνω πενταετία. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και οι λεπτομέρειες εφαρμογής της παρούσας παραγράφου.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 62 του ν 3982/2011 ορίζεται ότι:

«1. Κάθε σύμβαση αγοραπωλησίας και δωρεάς έκτασης εντός Επιχειρηματικού Πάρκου από την ΕΑΝΕΠ και από επιχείρηση που έχει εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθεί ή να μετεγκατασταθεί εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης και το φόρο δωρεάς, αντιστοίχως. Η επιχείρηση που ωφελείται αυτού του κινήτρου, οφείλει για 5 έτη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης να μην μεταβιβάσει σε τρίτο την εν λόγω έκταση και να λειτουργήσει σε αυτήν δραστηριότητα του άρθρου 43 παρ. 1 για το ίδιο χρονικό διάστημα τουλάχιστον.

7. Τα κίνητρα του εκάστοτε ισχύοντος Αναπτυξιακού Νόμου που ισχύουν για επιχειρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν εντός ΒΕΠΕ του Ν.2545/1997 ισχύουν και για επιχειρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν εντός ΒΙΠΕ του Ν. 4458/1965 (Α΄ 33), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.742/1977 (Α΄ 319), καθώς και στα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. ...

9. Τα κίνητρα του παρόντος άρθρου αφορούν μόνο τα Επιχειρηματικά Πάρκα των περιπτώσεων α΄ έως και ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 41, καθώς και τις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται εντός ΒΙ.ΠΕ. του ν. 4458/1965 και Β.Ε.ΠΕ. του ν. 2545/1997, με την προϋπόθεση τήρησης των κανόνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης περί κρατικών ενισχύσεων.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 της ΠΟΛ 1092/29-3-2012 με θέμα: «Καθορισμός των προϋποθέσεων και της διαδικασίας χορήγησης κινήτρων, τις συνέπειες παραβίασης των όρων

χορήγησής τους και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 1 και 3 του άρθρου 62 του Ν.3982/11» διευκρινίζεται ότι:

«Άρθρο 1 Απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων και δωρεάς

1. Δικαιούχοι της απαλλαγής είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν εγκατασταθεί, πρόκειται να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου, ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ και ασκούν ή πρόκειται να ασκήσουν επιχειρηματική δραστηριότητα της παρ. 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 .

2. Αντικείμενο της απαλλαγής είναι κάθε σύμβαση αγοραπωλησίας ή δωρεάς έκτασης κατά πλήρη κυριότητα ή κατ' επικαρπία που βρίσκεται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς επίσης και εντός ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ, όπως αυτά ορίζονται με τη διάταξη της παρ. 9 του άρθρου 62 του Ν. 3982/2011 .

3. Οι προϋποθέσεις χορήγησης της απαλλαγής είναι σωρευτικά οι ακόλουθες: α) η μη περαιτέρω μεταβίβαση με οποιαδήποτε αιτία σε τρίτο ή η σύσταση δικαιώματος επικαρπίας υπέρ τρίτου επί της αποκτώμενης έκτασης, για πέντε (5) έτη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και β) η έκδοση άδειας λειτουργίας στην αποκτώμενη έκταση επιχειρηματικής δραστηριότητας της παρ. 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης καθώς και η μη ανάκληση αυτής μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών από την ημερομηνία έκδοσής της.

4. Για τη χορήγηση της απαλλαγής, μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς κατά περίπτωση συνυποβάλλονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού δήλωση από ιδιώτη μηχανικό κατ' αναλογική εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 651/1977 και Ν. 1337/1983 ότι η αποκτώμενη έκταση βρίσκεται μέσα σε Επιχειρηματικό Πάρκο, ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, ΒΙΠΑ ή ΒΙΟΠΑ και

β) υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου της απαλλαγής ότι δε θα μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία ούτε θα συστήσει δικαίωμα επικαρπίας επί της αποκτώμενης έκτασης, πριν την παρέλευση πενταετίας από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης καθώς επίσης ότι θα λειτουργήσει σε αυτήν επιχειρηματική δραστηριότητα κατά την έννοια της περίπτωσης β' της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου για πέντε (5) έτη τουλάχιστον από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργίας.

5. Σε περίπτωση μη τήρησης των προϋποθέσεων της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, αίρεται η χορηγηθείσα φορολογική απαλλαγή και ο δικαιούχος υποχρεούται, πριν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση δικαιώματος επικαρπίας επί της αποκτώμενης έκτασης ή εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την ανάκληση της άδειας λειτουργίας της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή από την παρέλευση άπρακτου του χρονικού διαστήματος των πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, χωρίς να εκδοθεί η άδεια λειτουργίας που προβλέπεται στην περίπτωση β' της παραγράφου 3 του παρόντος, σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς, κατά περίπτωση, που αναλογεί στην αξία του ακινήτου. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής ως ανωτέρω, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής,

εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου χορήγησης της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1092/2012 προβλέπεται απαλλαγή από τον φόρο με την προϋπόθεση ότι συγχρόνως με τη δήλωση υποβάλλονται:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα από ιδιώτη μηχανικό ότι η αποκτώμενη έκταση βρίσκεται μέσα σε Επιχειρηματικό Πάρκο, ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ, ΒΙΠΑ ή ΒΙΟΠΑ.

Όπως βεβαιώνεται από το συνυποβαλλόμενο τοπογραφικό διάγραμμα μηνός Ιουνίου 2018, του πολιτικού μηχανικού δομικών έργων και του αρχιτέκτονα, η μεταβιβαζόμενη έκταση βρίσκεται σε περιοχή Βιοτεχνικού Πάρκου, βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες βάσει του εγκεκριμένου ΓΠΣ (ΦΕΚ 79Δ/88 & 166Δ/87). Το ανωτέρω βεβαιώνεται και με το υπ' αριθ. πρωτ. /2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης- ΓΣΠ – Τμήμα Τοπογραφικό του Δήμου

β) Υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου της απαλλαγής ότι δε θα μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία ούτε θα συστήσει δικαίωμα επικαρπίας επί της αποκτώμενης έκτασης, πριν την παρέλευση πενταετίας από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης καθώς επίσης ότι θα λειτουργήσει σε αυτήν επιχειρηματική δραστηριότητα κατά την έννοια της περίπτωσης β' της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου για πέντε (5) έτη τουλάχιστον από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργίας.

Σύμφωνα με την έκθεση απόψεων του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, η προσφεύγουσα συνυπέβαλε υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, του νόμιμου εκπροσώπου του, δηλώνοντας ότι δε θα μεταβιβάσει ούτε θα συστήσει δικαίωμα επικαρπίας επί της αποκτώμενης έκτασης με οποιαδήποτε αιτία, πριν την παρέλευση πενταετίας από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και ότι θα λειτουργήσει σε αυτήν επιχειρηματική- βιοτεχνική δραστηριότητα για πέντε (5) έτη τουλάχιστον από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργίας.

Επειδή, ωστόσο, με το με αριθ. πρωτ. /2019 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων- Γενική Δ/ση Βιομηχανίας και Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος με θέμα «*Παροχή Στοιχείων σε σχέση με Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων*» σε απάντηση του υπ' αριθ. /2019 αιτήματος της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά γίνεται γνωστό ότι: «....σας γνωρίζουμε ότι στην περιοχή της Αττικής, οι υφιστάμενοι οργανωμένοι υποδοχείς μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) του άρ. 41 παρ. 4 του ν. 3982/2011, για τους οποίους αποκλειστικά ισχύουν οι φοροαπαλλαγές της παρ. 9 του άρθρου 62 του ν. 3982/2011, είναι το Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) Τύπου Γ Κερατέας, το Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) Τύπου Β Σχιστού και το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) Άνω Λιοσίων.». Με βάση το ανωτέρω έγγραφο, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 62 του ν. 3982/2011 και οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας κρίνονται αβάσιμοι.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αρ. πρωτ./29-01-2021 ενδικοφανούς προσφυγής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ., που εδρεύει στον, οδός, αριθ., και την επικύρωση του υπ' αριθ./2020 οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019, της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά.

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

**Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.