



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 21/04/2022
Αριθμός απόφασης: 1331

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604526

**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 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 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής».

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. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 22.12.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με δ.τ. «.....», ΑΦΜ, με έδρα στο Δήμο, περιοχή οδός, αριθ., κατά του με αριθ. /2021 Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Πατρών, με χρόνο γένεσης φορολογικής υποχρέωσης την 29.03.2021, και κατά της οικείας έκθεσης ελέγχου, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τον με αριθ. αριθ./2021 Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών και την οικεία έκθεση ελέγχου, των οποίων ζητείται η ακύρωση.
6. Την από 11.01.2022 έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 22.12.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με δ.τ. «.....», η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με τον με αριθ./2021 Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με χρόνο γένεσης φορολογικής υποχρέωσης την 29.03.2021, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών, καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας διαφορά φόρου μεταβίβασης ποσού 17.647,90 ευρώ, πλέον δημοτικός φόρος ποσού 529,44 ευρώ, πλέον προσαύξηση άρθρου 58 παρ. 1 & άρθρου 53 ν.4174/2013 ποσού 5.207,80 ευρώ, ήτοι συνολικό ποσό 23.385,14 ευρώ.

Με το αριθ./2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου μεταβιβάστηκε λόγω εκποίησης ακίνητης πτωχευτικής περιουσίας της πτωχής εταιρείας «.....», μετά την κατακύρωση σε πτωχευτικό πλειστηριασμό στην εταιρεία «.....», με δ.τ. «.....», το με στοιχεία ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ (Ι-1) κατάστημα του ισογείου ορόφου με επιφάνεια 1.158,82 τ.μ. και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο 145,20/1000 αδιαίρετα, κτιριακού συγκροτήματος που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο έκτασης 3.321,42 τ.μ. που βρίσκεται στην στο Ο.Τ. και επί των οδών και Το κατάστημα έχει πρόσοψη στις οδούς και Στην αποκλειστική χρήση του καταστήματος αυτού ανήκει ο με στοιχεία Υ7 βοηθητικός χώρος, αποθήκη του ΥΠΟΓΕΙΟΥ 1 συνολικής επιφάνειας 319,24 τ.μ. και που αποτελείται από 6 χώρους και συγκεκριμένα τον με την ένδειξη Υ7α χώρο, τον με την ένδειξη Υ7β χώρο, τον με την ένδειξη Υ7γ χώρο, τον με την ένδειξη Υ7δ χώρο, τον με την ένδειξη Υ7ε χώρο και τον με την ένδειξη Υ7ζ χώρο.

Το προσφερόμενο τίμημα του πλειοδότη για το ως άνω ακίνητο ανερχόταν σε 981.200,00 ευρώ, ενώ η δηλωθείσα αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχονταν σε 980.914,56 ευρώ, για τη σύμβαση αυτή υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών η με αριθ./2021 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου λόγω εκποίησης ακίνητης περιουσίας ενώ καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος μεταβίβασης συνολικού ποσού 30.319,08 ευρώ, ο οποίος υπολογίστηκε σε ποσοστό 3% επί του καταβληθέντος τιμήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 ν.4223/2013.

Εν συνεχεία, κατόπιν της υπ΄ αριθ./2021 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών, διενεργήθηκε έλεγχος στην με αριθ./2021 δήλωση Φ.Μ.Α., για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του Α.Ν. 1521/50, όπως κυρώθηκε με τον ν.1587/50.

Σύμφωνα με την οικεία έκθεση ελέγχου, ο έλεγχος διαπίστωσε τα εξής:

«... Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι στο ισόγειο του συγκροτήματος, έχει αναπτυχθεί **ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ**, το οποίο περιλαμβάνει το **ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ (I-1)** κατάστημα και άλλα οκτώ καταστήματα. Τόσο τα εμπορικά καταστήματα όσο και το **ΓΙΩΤΑ ΕΝΑ (I-1)** κατάστημα, εξυπηρετούνται από τον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου, ο οποίος έχει πρόσωπο στην **ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟ-ΕΞΟΔΟ** από την οδό αλλά και την δεύτερη βοηθητική είσοδος-έξοδος με διαμπερή στοά από την οδό

Η κύρια είσοδος του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου (**I-1** κατάστημα), βρίσκεται στο αίθριο που εφάπτεται και έχει πρόσοψη και απευθείας όριο στην Επιπλέον το κατάστημα διαθέτει χώρο φορτοεκφόρτωσης από την οδό Θράκης.

Με βάση τα ανωτέρω περιγραφόμενα θεωρούμε ότι το επαγγελματικό ακίνητο (κατάστημα) με την ένδειξη (**I-1**), έχει δύο προσόψεις. Μια πρόσοψη και κύρια είσοδο στο αίθριο επί της οδού και δεύτερη πρόσοψη στο χώρο φορτοεκφόρτωσής του, επί της οδού Ο συντελεστής εμπορικότητας της οδού είναι $ΣΕ = 1,6$ και της οδού $ΣΕ = 1$.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/11.11.2014 της ΓΓΔΕ-ΥΠΟΔ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ «προσόψεις ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές, οι οποίες έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προσθήκη) σε δρόμο, ή πλατεία. Εφόσον το ακίνητο έχει άνοιγμα σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς να μεσολαβούν άλλα κτίσματα, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στον δρόμο αυτόν».

Σύμφωνα με την ΥΑ ΟΙΚ. 1067780/82/Γ0013/9-6-1994 (ΦΕΚ Β/15-7-1994, άρθρο 4 παρ. 4, ως συντελεστής εμπορικότητας «... αβ) αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως $ΣΕ$ λαμβάνεται ο μεγαλύτερος από αυτούς που ισχύουν μεταξύ των δρόμων».

Περαιτέρω για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας ακινήτου και τη χρήση των αυξητικών συντελεστών, θα ληφθούν υπόψη όχι μόνο τα στοιχεία από οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη αλλά η πραγματική κατάσταση του ακινήτου όπως αυτή μπορεί να διαπιστωθεί από την φορολογική αρχή.».

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

- Οι διαπιστώσεις του ελέγχου είναι εσφαλμένες και στηρίζονται σε εσφαλμένη προϋπόθεση και ελεγκτικά πειστήρια. Όπως προκύπτει από τον αρχικό τίτλο κτήσης, ήτοι την υπ' αριθ. /2006 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου -, η μεταβιβαζόμενη οριζόντια ιδιοκτησία δεν φέρεται να έχει πρόσωπο στην οδό, ούτε σε πρασιά με πρόσωπο στην εν λόγω οδό, ούτε είναι ορατό από τους διερχόμενους στην οδό Το κατάστημα έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ευρισκόμενο στο μέσο της οικοδομής (αίθριο) και μάλιστα βρίσκεται σε σημείο υψομετρικά κατώτερο της εισόδου του αίθριου και συγκεκριμένα εννέα σκαλοπάτια κάτω από την επιφάνεια του πεζοδρομίου, ήτοι περίπου ημιυπόγειο με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (αίθριο). Κατ' ακολουθία το ισόγειο, το οποίο έχει προσανατολισμό κάθετο προς την οδό με πρόσωπο αποκλειστικά στο υψομετρικά υποβαθμισμένο αίθριο δεν διαθέτει και εξ αυτού του λόγου ορατότητα προς και από την οδό
- Λανθασμένη επίκληση της ΠΟΛ. 1237/2014 από τον έλεγχο.
- Ο Οριστικός προσδιορισμός πρόσθετου φόρου στερείται νομικής βάσης.

Επειδή, με την υπό κρίση προσφυγή अपαραδέκτως προσβάλλεται η με ημερομηνία θεώρησης 26.11.2021 έκθεση ελέγχου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών, η οποία, ως προπαρασκευαστική πράξη της Διοίκησης στερείται εκτελεστότητας (πρβλ. ΣΤΕ 1809/2010).

Ως προς τον πρώτο ισχυρισμό της προσφεύγουσας εταιρείας

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 & 5 του ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

«1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των. ...»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ως άνω νόμου:

«1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει:

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου.

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κ.λ.π. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982

«Άρθρο 41α

Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α΄).

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομειώσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις

περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973.

3. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001: «Ως αξία των αντικειμένων της κτήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 10 του ίδιου νόμου που αφορά τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων:

« ... Β. Αντικειμενική αξία

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομικών. Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται:

α) Η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων αυτής της ενότητας, γ) η εφαρμογή των διατάξεων αυτής της ενότητας και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων, δ) ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων αυτής της ενότητας σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία αυτών. ...».

Επειδή, με την ΠΟΛ 1237/11.11.2014 της Γενική Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, δόθηκαν οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 01.01.2014, ως κάτωθι:

«Πρόσοψη στήλη 6: προσόψεις ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές, οι οποίες έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, ή πλατεία. Εφόσον το ακίνητο έχει άνοιγμα σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς να μεσολαβούν άλλα κτίσματα, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτόν ή στην

πλατεία. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, οι προσόψεις δηλώνονται, ανεξάρτητα από το αν έχουν διανοιχθεί ή όχι οι δρόμοι. Όταν το ακίνητο δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο αλλά αποκλειστικά σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά δεν συμπληρώνονται οι στήλες 6, γιατί αυτό θεωρείται τυφλό. Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον πρόκειται περί ακινήτου για το οποίο αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του οικοπέδου, το οποίο δεν είναι τυφλό, το οικόπεδο αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, και ταυτόχρονα συμπληρώνεται και η συνολική επιφάνεια των επί αυτού κτισμάτων (στη στήλη 22).».

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 4 της ΥΑ ΟΙΚ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΦΕΚ Β 549/15.07.1994)

«4.-Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ)

Για τον εφαρμοστέο συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) ορισμένης επαγγελματικής στέγης λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές εμπορικότητας (ΣΕ) των δρόμων που περιβάλλουν το οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη. Για το ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2.

- Ως Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ) λαμβάνεται:

α) Για επαγγελματική στέγη, που βρίσκεται στο ισόγειο ή υπόγειο:

αα) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ως Σ.Ε λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου τούτου.

αβ) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος από αυτούς που ισχύουν μεταξύ των δρόμων. ...»

Επειδή, σύμφωνα με την οικεία έκθεση ελέγχου, στην υπ' αριθ./2006 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας – κανονισμός πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου , στην οποία προσαρτώνται το από τον Αύγουστο 2006 τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης του πολιτικού μηχανικού , ως αναπόσπαστο στοιχείο αυτής, προκύπτει ότι το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί η πολυώροφη οικοδομή στην οποία ανήκει το ελεγχόμενο κατάστημα συνορεύει ανατολικά σε πλευρά μήκους μέτρων 16,08 με την οδό , πλάτους μέτρων 22,00 πλήρως διανοιγόμενη.

Επειδή, ο έλεγχος έλαβε υπόψη του την από 05.08.2021 και με αριθ. πρωτ. απάντηση επί σχετικής αίτησης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας – Κυκλ. Σχεδιασμού & Δόμησης του Δήμου με θέμα: «Χρήσεις γης στο Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως», αναφέρεται ότι «... η προβλεπόμενη/επιτρεπόμενη χρήση γης του ακινήτου του πιο πάνω Ο.Τ. που διαθέτει πρόσωπο επί της οδού (ως το ακίνητο της αιτήσεώς σας) είναι «διαμπερές γραμμικό κέντρο διασυνοικιακού χαρακτήρα» με γενική κατηγορία χρήσης «πολεοδομικό κέντρο» ... και επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις τις αναφερόμενες στην παρ. Β4 του άρθρου 10 της απόφασης, όπου (μεταξύ άλλων) επιτρέπονται & τα εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων πολυκαταστημάτων και εμπορικών κέντρων». Συνεπώς, στην υπόψη θέση, επιτρέπεται η επαγγελματική δραστηριότητα «υπεραγορά», ως επιτρεπόμενη από την πιο πάνω κανονιστική δ/ξη.»

Βάσει των ανωτέρω ο έλεγχος θεώρησε ότι το εν λόγω κατάστημα έχει πρόσοψη στην οδό , ο οποίος έχει συντελεστή εμπορικότητας 1,6 και ως εκ τούτου προσδιόρισε την αξία του ακινήτου με την εφαρμογή αυτού του Συντελεστή Εμπορικότητας.

Επειδή, εν προκειμένω πρόκειται για ένα κατάστημα κείμενο επί του Ο.Τ. της πόλης των Το ως άνω οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.), σύμφωνα με το με αριθ. πρωτ. /2021 έγγραφο του Δήμου, διαθέτει πρόσωπο επί της οδού, με προβλεπόμενη χρήση γης «διαμπερές γραμμικό κέντρο διασυνοικιακού χαρακτήρα» με γενική κατηγορία χρήσης «πολεοδομικό κέντρο» στο οποίο επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα.

Επειδή, στην υπό κρίση περίπτωση το κρινόμενο κατάστημα ανήκει σε αυτό το εμπορικό κέντρο, το οικοπέδο του οποίου έχει πρόσοψη στην οδό και όχι το ίδιο το κατάστημα.

Επειδή, σύμφωνα με τις διαπιστώσεις του ελέγχου, η κύρια είσοδος του καταστήματος (I-1), καθώς και των υπολοίπων καταστημάτων, εξυπηρετούνται από τον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου, ο οποίος (ακάλυπτος) έχει πρόσωπο στην Κεντρική Είσοδο – Έξοδο, από την οδό αλλά και την δεύτερη βοηθητική Είσοδο – Έξοδο από την οδό

Επειδή, σύμφωνα πάλι με τις διαπιστώσεις του ελέγχου η είσοδος του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου (I-1) κατάστημα βρίσκεται στο αίθριο που εφάπτεται (το αίθριο) και έχει πρόσοψη και απευθείας όριο στην οδό ».

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/2014 (πρόσοψη στήλη 6 του Ε9), για να έχει ένα ακίνητο πρόσοψη σε δρόμο πρέπει η πλευρά του ακινήτου που βρίσκεται στο δρόμο να έχει άνοιγμα, ήτοι παράθυρο, πόρτα ή προσθήκη.

Επειδή, εν προκειμένω το υπό κρίση κατάστημα έχει πρόσοψη στο αίθριο.

Επειδή, από την οικεία έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών δεν προκύπτει ότι η πλευρά του καταστήματος που είναι στην οδό (με ΣΕ 1,6) έχει άνοιγμα δηλ. πόρτα, ή παράθυρο, ή προσθήκη.

Επειδή, σύμφωνα με την από 31.01.2021 βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού , κατόπιν αυτοψίας, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Συνεπώς, λόγω μη ανοίγματος στην πρόσοψη του οικοπέδου (.....) το εν λόγω κατάστημα έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο (καθώς η απέναντι του πλευρά έχει σειρά κτισμάτων).

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 64 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι:

«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».

Αποφασίζουμε

Την αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης 22.12.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με δ.τ. «.....», ΑΦΜ, με έδρα στο Δήμο, περιοχή οδός, αριθ., και την ακύρωση του με αριθ./2021 Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών, με χρόνο γένεσης φορολογικής υποχρέωσης την 29.03.2021.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου νομικού προσώπου – καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση (ποσά σε ευρώ):

Οριστικός Διορθωτικός Προσδιορισμός Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου με αριθ./2021 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πατρών:

	Δήλωση	Έλεγχος	ΔΕΔ	Διαφορά
Αξία Ακινήτου	981.200,00	1.569.463,30	981.200,00	0,00
Φόρος Μεταβίβασης 3%	29.436,00	47.083,90	29.436,00	0,00
Δημοτικός Φόρος Ν.Δ.3033/54 3%	883,08	1.412,52	883,08	0,00
Σύνολο φόρου Ν.Δ. 317/69	30.319,08	48.496,42	30.319,08	0,00
Προσαύξηση άρθρου 58 παρ. 1 & αρθ. 53 ν.4174/2013		5.207,80		
Σύνολο για καταβολή	30.319,08	53.704,22	30.319,08	0,00

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών**

Η Προϊσταμένη της Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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.