



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**  
**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19  
**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα  
**Τηλέφωνο** : 2131604526  
**ΦΑΞ** : 2131604567

Καλλιθέα

24-07-2015

Αριθμός απόφασης:

3193

### **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. Της παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).
- γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».
- δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής προσφυγή), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει από 1/1/2014 και καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής».

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

**3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 0012895 ΕΞ 2014/09.04.2014 (ΦΕΚ 975 / τ. Β' / 17.04.2014) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.**

**4. Την από ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ....., ΑΦΜ ....., κατοίκου ....., οδός ....., που εκπροσωπείται νόμιμα από τον ....., οδός ....., κατά της υπ' αριθ. .... Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., για τη διαχειριστική περίοδο 01/01-31/12/2009, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.**

**5. Την υπ' αριθ. .... Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., για τη διαχειριστική περίοδο 01/01-31/12/2009, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από ..... οικεία έκθεση ελέγχου.**

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την από ..... εισήγηση του ..... τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από ..... 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 την υπ' αριθ. .... προβαλλόμενη Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., οικονομικού έτους 2010 επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος εισοδήματος ποσού 24.760,32 €, πλέον 28.226,76 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας), και χαρτόσημο και ΟΓΑ χαρτοσήμου μισθωμάτων ποσού 3.183,52 € πλέον 3.629,21 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας).

Οι διαφορές φόρου προέκυψαν μετά από τακτικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. ...., σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20, 22, 23 και 81 του Ν. 2238/1994.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση /τροποποίηση της παραπάνω Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

1. Η ΠΟΛ 1229/1993 δεν εισάγει κανόνες δικαίου ούτε και είναι ερμηνευτική κανόνων δικαίου υπό τις διατάξεις του άρθρου 87 του Συντάγματος. Οι φορολογικοί νόμοι ερμηνεύονται στενά και δεν ισχύει επ' αυτών η διασταλτική ερμηνεία ή αναλογική εφαρμογή.  
Εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 5 του ν.813/78 περί επαγγελματικών μισθώσεων περί αντικειμενικού προσδιορισμού του ετήσιου μισθώματος στις περιπτώσεις που το μίσθωμα δεν συμφωνείται από τα συμβαλλόμενα μέρη και ο εκμισθωτής άγεται στην άσκηση του διαπλαστικού του δικαιώματος αύξησης του καταβαλλόμενου μισθώματος. Η ως άνω διάταξη είναι ενδοτικού δικαίου και δεν είναι υποχρεωτική. Σε κάθε δε περίπτωση οι ως άνω διατάξεις δεν έχουν φορολογικό περιεχόμενο και ρυθμίζουν αποκλειστικά και περιοριστικά τις σχέσεις εκμισθωτή και μισθωτή στις εμπορικές μισθώσεις. Αβασίμως όθεν και απαραδέκτως γίνεται η εφαρμογή τεκμαρτού προσδιορισμού της μισθωτικής αξίας του ακινήτου.  
Υπό την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 22 του ν. 2238/94, εφόσον γίνεται εφαρμογή του τεκμηρίου προσδιορισμού της μισθωτικής αξίας του ακινήτου, προσδιορίζεται αυτή αφού συγκριθεί με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται υπό παρόμοιες συνθήκες.
2. το ακίνητο μειονεκτεί λόγω παλαιότητας, ελάχιστης πρόσοψης, και ως προς τη δόμησή του. Το ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα μειώθηκε από 1/1/2012 λόγω της γενικά οικονομικής συγκυρίας δεδομένου ότι οι αντικειμενικές αξίες αφίστανται της αγοραίας αξίας. Επικαλείται δε και το πρακτικό ελέγχου καταλληλότητας κτηρίων Μ.Φ.Η της Υπηρεσίας ....., όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται, ότι: α) το πλάτος των διαδρόμων είναι μικρότερο του απαιτούμενου όπως και το πλάτος των κλιμάκων, β) οι θάλαμοι των ηλικιωμένων χρήζουν ιδιαίτερου λουτρού, γ) το εμβαδόν σε ορισμένους θαλάμους είναι μικρότερο του απαιτούμενου, δ) ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου δεν πληροί τις προδιαγραφές του νόμου, ε) δεν υπάρχει ανελκυστήρας για μεταφορά ασθενοφόρου φορείου, στ) ελλείπει εξοπλισμός για τους πάσχοντες από κινητική αναπηρία κλπ.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν. 2238/1994, §1. Ακαθάριστο εισόδημα, προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικό 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.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του με αριθμ. πρωτ. 1022262/363/A0012/31.3.2008 εγγράφου του Υπ. Οικ. περί Προσδιορισμού ακαθάριστου εισοδήματος από εκμίσθωση, ορίζεται, ότι: 1. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του ν.2238/1994, όπως ισχύουν μετά την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν.1828/1986 (από 1.1.1998 και μετά), προκύπτει μεταξύ άλλων ότι ακαθάριστο εισόδημα, προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικό ή άλλο στοιχείο που μπορεί ν' 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.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1229/21.6.93 Η φορολογία του εισοδήματος από μίσθωση επαγγελματικής στέγης, ορίζεται ότι:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν.δ. 3323/55 ακαθάριστο εισόδημα, προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικό 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 δυσαναλόγου 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....**

2....., 3. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου στις μισθώσεις που παρατείνονται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1, ο εκμισθωτής έχει από το χρόνο έναρξης της παράτασης δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος ανεξάρτητα από το πότε έγινε η τελευταία.

Το νέο μίσθωμα δεν μπορεί να καθορισθεί κατώτερο από το 6% ετησίως της προσδιορισμένης, κατά το χρόνο της δημοσίευσης του παρόντος νόμου, αντικειμενικής αξίας του μισθίου και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας του μισθίου.

4....., 5....., 6....., 7. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως αυτές ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 2041/92 και την αναδιατύπωσή τους, με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 71 του ν. 2065/1992 οι οποίες και ισχύουν, σύμφωνα με τις διατάξεις της

παραγρ. 3 του ίδιου άρθρου και νόμου από 3 Μαΐου 1992, το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζονται στη σύμβαση.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του 4% ετησίως και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας του, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι, που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Ως ακάλυπτοι χώροι νοούνται τα μη δομημένα οικοπέδα και τα υπαίθρια θέατρα, οι υπαίθριοι κινηματογράφοι και οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Στους χώρους οι οποίοι καλύπτονται κατά ποσοστό μέχρι 30% της συνολικής τους έκτασης από κτίσματα σε συνολική επιφάνεια ισογείου και ορόφων, τα μεν κτίσματα υπολογίζονται με συντελεστή απόδοσης 6%, ο δε ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την αφαίρεση της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων από τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου με συντελεστή 4%. στις περιπτώσεις που το κτίσμα καλύπτει συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη από το 30% της επιφάνειας του οικοπέδου και αναφέρεται στο συμβόλαιο και χρήση ακάλυπτου χώρου ή πυλωτής ή δώματος από το μισθωτή, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,15 επί της επιφάνειας του ακάλυπτου χώρου. Ο συντελεστής απόδοσης και στην περίπτωση αυτή για το μεν κτίσμα καθορίζεται 6%, για δε τον ακάλυπτο χώρο 4%. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου άρθρου και νόμου, αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις αυτές μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό 75% του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες.

8. Από το συνδυασμό των πιο πάνω διατάξεων προκύπτει ότι επαγγελματικές μισθώσεις που παρουσιάζουν μίσθωμα δυσαναλόγως κατώτερο της μισθωτικής αξίας της οικοδομής (η μισθωτική αξία είναι ανώτερη από το μίσθωμα τουλάχιστον κατά 15%) και η μισθωσή τους παρατάθηκε από 1.9.91 μέχρι 30.4.92, εφόσον έχει γίνει αναπροσαρμογή του μισθώματος, η μισθωτική αξία του ακινήτου δεν μπορεί να προσδιορισθεί σε ποσοστό κατώτερο του 6% της αντικειμενικής ή της πραγματικής αξίας της οικοδομής ή του 4% της αντικειμενικής ή πραγματικής αξίας των υπαίθριων χώρων (θεάτρων, κινηματογράφων, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ.).

9. Επίσης, για τις επαγγελματικές μισθώσεις που συνάπτονται από 1.5.92 και μετά, στις οποίες δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα και παρουσιάζουν μίσθωμα δυσαναλόγως κατώτερο της μισθωτικής αξίας της οικοδομής, ως μισθωτική αξία της οικοδομής, για τις περαιτέρω συγκρίσεις δεν μπορεί να ληφθεί ποσό μικρότερο του 6% της αντικειμενικής ή πραγματικής αξίας της οικοδομής ή του 4% της αντικειμενικής ή πραγματικής αξίας των ακάλυπτων χώρων που εκμισθώνονται, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να αναφέρονται ρητά στη σύμβαση.

**Επειδή**, η εγκύκλιος ΠΟΛ 1229/1993 δεν θεσπίζει κανόνες δικαίου ούτε τροποποιεί τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν. 2238/1994. Δίνει οδηγίες στις φορολογικές ελεγκτικές υπηρεσίες για τον έλεγχο υποθέσεων, σχετικά με τον προσδιορισμό του ακαθάριστου εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτου. Επίσης η ίδια εγκύκλιος διευκρινίζει την έννοια του δυσαναλόγου μισθώματος, σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, όταν η μισθωτική αξία της είναι ανώτερη από το μίσθωμα που δηλώνεται

**Επειδή**, ορθά και νόμιμα και κατά ρητή εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων, η φορολογική αρχή προσδιόρισε το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση του ακινήτου, επειδή διαπιστώθηκε, ότι το δηλωθέν μίσθωμα κατά τα υπό κρίση έτη, είναι δυσανάλογο με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, ήτοι υπάρχει διαφορά άνω του 15% μεταξύ της μισθωτικής αξίας του ακινήτου και του δηλωθέντος μισθώματος, και κατά συνέπεια βάσει του άρθρου 22§1 του ν.2238/1994 τα ακαθάριστα έσοδα υπολογίζονται βάσει της μισθωτικής αξίας που προκύπτει από την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Από τα προσκομισθέντα συμφωνητικά, για το ακίνητο, το οποίο ευρίσκεται επί της οδού ..... στον ....., μεταξύ της προσφεύγουσας (εκμισθώτριας) και της μισθώτριας εταιρείας με την επωνυμία «.....» αποδεικνύεται, ότι το μίσθωμα που καταβάλλεται είναι δυσανάλογως κατώτερο σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής που προσδιορίστηκε αντικειμενικά, σε ποσοστό 3,50% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, δηλαδή σε ποσοστό πολύ μεγαλύτερο από το 15% που ορίζεται στη προαναφερθείσα διάταξη νόμου. 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. Ως εκ τούτου οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας περί του αντιθέτου δεν ευσταθούν και πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι, ανατιολόγητοι και μη νόμιμοι.

**Επειδή**, για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της μισθωτικής του αξίας, η αρμόδια φορολογική αρχή έλαβε την αξία η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41<sup>α</sup> του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43<sup>Α'</sup>), όπως ισχύει, η οποία διαμορφώνεται και καθορίζεται, εκτός των άλλων, και από την παλαιότητα του ακινήτου, την πρόσοψή του και όλα όσα ισχυρίζεται η προσφεύγουσα, προκειμένου να δικαιολογηθεί το χαμηλό μίσθωμα που εισπράχθηκε. Ως εκ τούτου οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας δεν ευσταθούν και πρέπει να απορριφθούν ως ανατιολόγητοι, αβάσιμοι και μη νόμιμοι.

**Επειδή**, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας με την επίκληση του πρακτικού ελέγχου καταλληλότητας του κτιρίου της Υπηρεσίας ....., δεν ευσταθεί, και πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος και μη νόμιμος, δεδομένου ότι το ως άνω πρακτικό αφορά τη χρήση του ακινήτου ως γηροκομείου και μόνο, και η προσφεύγουσα δεν προσκόμισε κανένα άλλο στοιχείο που να ανάγεται αποκλειστικά σε άλλους παράγοντες που να επηρεάζουν τη μισθωτική αξία του ακινήτου και να μειώνουν αυτή σε ποσοστό μικρότερο από το τριάντισι τοις εκατό (3,5%) επί της πιο πάνω αξίας του.

**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από ..... Έκθεση Τακτικού Ελέγχου Φορολογίας Εισοδήματος (άρθρ. 20, 22, 34 & 81 του Ν. 2238/1994) της αρμόδιας φορολογικής αρχής (Δ.Ο.Υ. ....), επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, 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 αριθμ. πρωτ. .... ενδικοφανούς προσφυγής, και την επικύρωση της υπ' αριθμ. .... Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., διαχειριστικής χρήσης 01/01/2009-31/12/2009.

#### **Φορολογητέα κέρδη με βάση την παρούσα απόφαση :**

Μετά από τα παραπάνω τα φορολογητέα κέρδη με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνονται ως εξής :

|                  | <b>ΔΗΛΩΣΗΣ</b> | <b>ΕΛΕΓΧΟΥ</b> | <b>ΑΠΟΦΑΣΗΣ</b> |
|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Ακαθάριστα Έσοδα | 44.020,56      | 132.451,15     | 132.451,15      |
| Μείον Δαπάνες    | 2.201,02       | 2.202,02       | 2.202,02        |

|                   |           |            |            |
|-------------------|-----------|------------|------------|
| Φορολογητέα Κέρδη | 41.819,54 | 130.249,13 | 130.249,13 |
|-------------------|-----------|------------|------------|

**Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου – καταλογιζόμενο ποσό φόρου εισοδήματος βάσει της παρούσης απόφασης.**

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής :

| ΑΝΑΛΥΣΗ                                          |                | ΔΗΛΩΣΗΣ   | ΕΛΕΓΧΟΥ    | ΑΠΟΦΑΣΗΣ   |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------|------------|------------|
| ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΚΕΡΔΗ                                |                | 41.819,54 | 130.249,13 | 130.249,13 |
| ΦΟΡΟΣ                                            | Πιστωτικό ποσό |           |            |            |
|                                                  | Χρεωστικό ποσό | 2.355,09  | 27.115,41  | 27.115,41  |
| Προκαταβολή φόρου                                |                | 9.420,41  | 9.420,41   | 9.420,41   |
| Τέλη χαρτοσήμου στο εισόδημα εκμίσθωσης ακινήτων |                | 1.320,61  | 3.973,54   | 3.973,54   |
| Εισφορά υπέρ ΟΓΑ στα πιο πάνω τέλη               |                | 264,12    | 794,71     | 794,71     |
| ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΑΣ                      |                |           | 28.226,76  | 28.226,76  |
| ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΤΕΛΗ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ                         |                |           | 3.024,34   | 3.024,34   |
| ΕΙΣΦ ΟΓΑ ΣΤΑ ΠΙΟ ΠΑΝΩ ΠΡΟΣΘ Τ.Χ.                 |                |           | 604,87     | 604,87     |
| ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ                        |                | 13.360,22 | 73.160,04  | 73.160,04  |

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

**Ακριβές Αντίγραφο**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
α/α**

**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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).