



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 16.05.2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

Αριθμός απόφασης: 1713

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

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 1036990 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 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

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 14/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία «.....», με διακριτικό τίτλο «.....», Α.Φ.Μ., η οποία εδρεύει στην, κατά της υπ' αριθμ. /29-11-2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, έτους φορολογίας 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθμ. /29-11-2021 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, έτους φορολογίας 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου της οποίας ζητείται η ακύρωση

6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 14/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ. 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:

Η προσβαλλόμενη πράξη κοινοποιήθηκε /παραδόθηκε στην προσφεύγουσα εταιρεία, σύμφωνα με το σύστημα “εντοπισμού αντικειμένου” των ΕΛ.ΤΑ., με αριθμό συστημένου RE..... GR, στις 16/12/2021.

Με την με αριθ. /29.11.2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους φορολογίας 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας διαφορά φόρου ποσού 34.248,19 €, πλέον προστίμου άρθρου 58 του ν.4174/2013 ποσού 17.124,10 €, ήτοι σύνολο για καταβολή ποσού 51.372,29 €.

Η ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη εδράζεται στην από 29/11/2021 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Σύρου, η οποία συντάχθηκε κατόπιν ελέγχου που διενεργήθηκε για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του ν.1521/1950 επί της υπ’ αριθμό δήλωσης Φ.Μ.Α. /02.03.2016, δυνάμει της υπ’ αριθμό /31.08.2021 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου.

Η υπ’ αριθμό /02.03.2016 δήλωση Φ.Μ.Α. υποβλήθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Μυκόνου, από την προσφεύγουσα εταιρεία, βάσει της οποίας συντάχθηκε το υπ’ αριθμό /11.03.2016 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Πωλήτρια ήταν η εταιρεία με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ.

Η ανωτέρω δήλωση αφορά τη μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα Γηπέδου εκτάσεως 2.686,05 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση της κτηματικής περιφέρειας της Δ.Κ., της Δ.Ε. Μυκόνου του δήμου Μυκόνου και εκτός ορίων οικισμού. Εντός του γηπέδου έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ’ αριθμό /1973 αδείας, ξενοδοχείο και ειδικότερα τετραώροφη με υπόγειο οικοδομή η οποία αποτελείται από:

Α) Υπόγειο συνολικής επιφάνειας 689,24 τ.μ. εκ των οποίων 333,85 τ.μ. είναι κύριοι χώροι που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013 και 355,39 τ.μ. βοηθητικοί χώροι που και αυτοί έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013.

Β) Ισόγειο το οποίο περιλαμβάνει κύριους χώρους συνολικής επιφάνειας 1.349,45 τ.μ. εκ των οποίων 336,92 τ.μ. έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013 και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 125,72 τ.μ. που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013.

Γ) Πρώτο (Α) όροφο ο οποίος περιλαμβάνει κυρίους χώρους επιφάνειας 633,73 τ.μ.

Δ) Δεύτερο (Β) όροφο ο οποίος περιλαμβάνει κυρίους χώρους επιφάνειας 629,36 τ.μ.

Ε) Τρίτο (Γ) όροφο ο οποίος περιλαμβάνει κυρίους χώρους επιφάνειας 628,34 τ.μ. που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013 και

ΣΤ) Δώμα συνολικής επιφάνειας 71,46 τ.μ. εκ των οποίων 67,41 τ.μ. είναι κύριοι χώροι και 4,05 τ.μ. βοηθητικοί χώροι και όλος ο όροφος έχει υπαχθεί στις ρυθμίσεις των διατάξεων του ν.4178/2013.

Εντός αυτού υφίσταται πηγάδι επιφάνειας 5,75 τ.μ.

Η αντικειμενική αξία της υποβληθείσας δήλωσης ανήλθε σε **1.811.395,05 €**, έναντι δηλωθέντος τιμήματος 1.000.000,00 €.

Ειδικότερα, η αντικειμενική αξία του αγροτεμαχίου ανήλθε σε **79.775,69 €**, με βάση το έντυπο ΑΑ – Γης, η οποία κρίθηκε από τον έλεγχο ειλικρινής.

Η αντικειμενική αξία των κτισμάτων υπολογίστηκε με το έντυπο Κ3 (Κτίρια Γραφείων – Καταστημάτων – Επαγγελματική Στέγη).

Κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των κτισμάτων με συνολική επιφάνεια 3.771,91 τ.μ. πλέον βοηθητικών χώρων στο υπόγειο 355,39 τ.μ. προσδιορίστηκε ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια 3.860,7575 τ.μ. και λήφθηκαν υπόψη τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής (ΕΚ) 640 και συντελεστής παλαιότητας 0,50 (31 έτη).

Αντικειμενική αξία: (ΕΚ) 640 * 1,40 * 3.860,7575 * 0,50 = **1.729.619,36 €**

Η αξία του πηγαδιού προσδιορίστηκε σε **2.000,00 €** και κρίθηκε από τον έλεγχο ειλικρινής.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι:

1. Ο προσδιορισμός της αξίας του κτίσματος έπρεπε να γίνει με το έντυπο Κ6 που χρησιμοποιείται για Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις, και όχι με το έντυπο Κ3 (Κτίρια Γραφείων – Καταστημάτων – Επαγγελματική Στέγη).
2. Έπρεπε να ληφθεί υπόψη η διαφορετική παλαιότητα των κτισμάτων που έχουν κτιστεί σύμφωνα με την υπ' αριθμό 1039/1973 οικοδομική άδεια και αυτών που έχουν τακτοποιηθεί – νομιμοποιηθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμό πρωτ. 825280/26.05.2015 βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο ν.4178/2013, η οποία φέρει ημερομηνία υπαγωγής 02/11/2015 και τελευταία ενημέρωση 23/02/2016.

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενη τα κάτωθι:

Περί του εντύπου υπολογισμού αξίας

- Πριν από την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ενημερώθηκε η Δ.Ο.Υ. Μυκόνου για την πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου και σύμφωνα με τις υποδείξεις της, ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας έγινε με το έντυπο Κ3 και όχι με το έντυπο Κ6.
- Προϋπόθεση για την εφαρμογή των εντύπων Κ4, Κ6 και Κ7 είναι σωρευτικά, η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ειδικού κτιρίου και η αντίστοιχη άδεια λειτουργίας, η προβλεπόμενη για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1099/2005.
- Το ακίνητο εν όψει ανέγερσης οικοδομής έλαβε αρχικά την υπ' αριθμό 1039/1973 άδεια ανέγερσης «Συγκροτήματος Ενοικιαζομένων Δωματίων» της νομαρχίας Κυκλάδων. Λόγω απώλειας του φακέλου από την Υπηρεσία Δόμησης, ο φάκελος της εν λόγω άδειας οικοδομής ανασυστάθηκε.
- Η μεταγενέστερη μετατροπή της χρήσης του ακινήτου δεν επηρεάζει την εφαρμογή του εντύπου Κ3 αντί του Κ6.

Περί της παλαιότητας των τακτοποιούμενων κτισμάτων

- Πρέπει να γίνει δεκτή η δήλωση του μηχανικού, στη δήλωση υπαγωγής στον ν.4178/2013, ότι «Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί προ του έτους 1983».
- Πρέπει να ληφθούν υπόψη τα κάτωθι δημόσια έγγραφα, από τα οποία αποδεικνύεται η παλαιότητα των τακτοποιούμενων κτισμάτων:
 - Η υπ' αριθμό /16.05.1991 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου,
 - Η υπ' αριθμό /13.06.1996 Πράξη Σύστασης Ανώνυμης Εταιρείας
 - Η υπ' αριθμό αεροφωτογραφία της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού, φωτοληψίας 1983

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν.4174/2013:

«Η Φορολογική Διοίκηση δύναται να προβεί, μετά από έλεγχο, σε έκδοση πράξης διόρθωσης οποιουδήποτε προηγούμενου άμεσου, διοικητικού, εκτιμώμενου ή προληπτικού προσδιορισμού φόρου, εφόσον από τον έλεγχο διαπιστωθεί αιτιολογημένα ότι ο προηγούμενος προσδιορισμός φόρου, ήταν ανακριβής ή εσφαλμένος.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.1521/1950:

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

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν 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 ν.1521/1950:

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

.... ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.1521/1950:

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

.... Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.1521/1950:

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και αι προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουσι τον αγοραστήν,

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.1521/1950:

«1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή

σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.»

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

«1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές τις 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 αυξομείωσής 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 τμήμα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.

4. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται:

α. Η καταχώριση των τιμών αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομείωσής τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου.

β. Ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές.

γ. Κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.: 1099/2005 με θέμα: “Οδηγίες και διευκρινήσεις σχετικά με την ορθή και ενιαία εφαρμογή των εντύπων Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων ακινήτων ειδικών κατηγοριών.”:

Όπως είναι γνωστό από 30-12-96 εφαρμόζεται η αριθμ.1129485/479/Γ0013 ΠΟΛ.1310/3.12.1996 απόφαση του Υπ. Οικονομικών με την οποία προσδιορίζεται η αξία κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού καθώς και η αρ. 1129478/480/Γ0013 ΠΟΛ.1311/3.12.1996 απόφαση με την οποία ορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο εννέα φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους (έντυπα Κ1, Κ2, Κ3) καθώς και ειδικών κτιρίων οπουδήποτε κι αν βρίσκονται (έντυπα Κ4,Κ5,Κ6,Κ7,Κ8,Κ9)

Ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις της αρ. **1129485/Γ0013ΠΟΛ.1310/3.12.1996** απόφασης του Υπ. Οικονομικών (αρθρ.2,παραγρ. δ έως και θ, παραγρ. 1, αρθρ. 6,7,8,9 και 10) πρέπει να υπάρχει και να προσκομίζεται οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου ή η τελευταία αναθεώρηση της (περίπτωση διαρρυθμίσεων ή αλλαγής χρήσης). Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Με την αρ. **1080817/20/16-6-98** γνωμοδότηση της αρμόδιας επιτροπής του αρθρ.41ν.1249/82, διευκρινίσθηκε ότι στην έννοια του «πρόσφορου δημοσίου εγγράφου» νοείται κάθε έγγραφο το οποίο αποδεικνύει ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου.

Επομένως απαραίτητη προϋπόθεση εφαρμογής των εντύπων Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 είναι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου. Διευκρινίζεται ότι η έλλειψη οικοδομικής άδειας ειδικού κτιρίου, που μπορεί να οφείλεται είτε σε μη υποχρέωση έκδοσης (παλαιά κτίρια), είτε σε αυθαίρετη κατασκευή, είτε σε απώλεια της (που δεν μπορεί να επιβεβαιωθεί), είτε γιατί η έκδοση της αφορά άλλο είδος κτιρίου κλπ, είναι απαγορευτική για τη χρήση των παραπάνω εντύπων.

Επίσης με την παραπάνω απόφαση (παραγρ. 1,αρθρ.6,8,9) ορίζεται ότι για τις κατηγορίες των κτισμάτων:

α. Σταθμών αυτοκινήτων - Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών κτιρίων (έντυπο Κ4).

β. Ξενοδοχείων και γενικά τουριστικών εγκαταστάσεων - Νοσηλευτηρίων και Ευαγών Ιδρυμάτων (έντυπο Κ6).

γ. Εκπαιδευτηρίων (έντυπο Κ7).

εκτός της σχετικής οικοδομικής άδειας, πρέπει να υπάρχει και να προσκομίζεται και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία. Σε περίπτωση που έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης των εργασιών της στεγαζόμενης σ' αυτά επιχείρησης ή δραστηριότητας, προσκομίζεται η άδεια λειτουργίας της τελευταίας δραστηριότητας πριν από τη διακοπή.

Προϋπόθεση λοιπόν για την εφαρμογή των εντύπων Κ4, Κ6 και Κ7, είναι η ύπαρξη τόσο οικοδομικής άδειας ειδικού κτιρίου, όπως ορίζεται παραπάνω, όσο και η αντίστοιχη άδεια λειτουργίας η προβλεπόμενη για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.

Σε περίπτωση που η χρήση του κτιρίου είναι διαφορετική από αυτήν που προέβλεπε η αρχική άδεια λειτουργίας για την οποία εκδόθηκε η αντίστοιχη οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του δεν θα γίνεται με ειδικό έντυπο (Κ4, Κ6, και Κ7).

Δηλαδή αν το κτίριο δεν χρησιμοποιείται όπως προβλεπόταν από την αρχική άδεια οικοδομής και την αντίστοιχη αρχική άδεια λειτουργίας του, αλλά χρησιμοποιείται για την στέγαση επιχείρησης ή επιχειρήσεων με διαφορετικές της αρχικής άδειες λειτουργίας, χρήσεις, τότε δεν πληροί τις προϋποθέσεις για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του με τα έντυπα Κ4, Κ6, Κ7.

Σε όλες τις περιπτώσεις ειδικών κατηγοριών ακινήτων εφ' όσον δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις χρήσης των ειδικών εντύπων Κ4,Κ5,Κ6,Κ7,Κ8 και Κ9 (άδεια οικοδομής και άδεια λειτουργίας όπου αυτή απαιτείται) ο υπολογισμός της αντικειμενικής τους αξίας θα γίνεται με τη χρήση των αντίστοιχων εντύπων της επαγγελματικής στέγης, που για όλες τις εκτός σχεδίου και εντός σχεδίου αλλά εκτός αντικειμενικού συστήματος περιοχές είναι το έντυπο Κ3, ενώ για τις εντός σχεδίου και εντός αντικειμενικού συστήματος περιοχές είναι τα έντυπα 1 και 2 κατά περίπτωση και συγκεκριμένα το έντυπο 1 για τους ορόφους και το 2 για το ισόγειο.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1310/3.12.1996 Προσδιορισμός κατ άρθρο 41α του Ν.1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού – Κωδικοποιημένη:

Άρθρο 1

1. Με τις διατάξεις της απόφασης αυτής καθορίζεται η φορολογητέα αξία των κτισμάτων για όσα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.
2. Για την εξεύρεση της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων της παραγράφου 1 λαμβάνεται υπόψη ως βάση τιμή εκκίνησης η οποία αναφέρεται στο ελάχιστο κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο οικοδομής πριν την εφαρμογή συντελεστών αυξομείωσης.
3. Η κατά τα άνω τιμή εκκίνησης καθορίζεται κατά περιοχές και χωριστά για την μονοκατοικία, επαγγελματική στέγη και την κατοικία ή διαμέρισμα (έντυπα υπολογισμού Κ1, Κ2 και Κ3) και ενιαία σε όλες τις περιοχές εφαρμογής ανάλογα με το είδος του κτιρίου για όλες τις υπόλοιπες κατηγορίες κτιρίων (έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9) και αναπροσαρμόζεται με αποφάσεις του κ. Υπουργού Οικονομικών.

Άρθρο 2

1. Τιμή εκκίνησης

Η τιμή εκκίνησης του άρθρου 1 χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ακινήτων: α) κτιρίων κατοικίας, β) μονοκατοικίας, γ) κτιρίων γραφείων - καταστημάτων, δ) σταθμών αυτοκινήτων - βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων, ε) γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων - αποθηκών, στ) ξενοδοχείων και γενικά τουριστικών εγκαταστάσεων - νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων, ζ) εκπαιδευτηρίων, η) αθλητικών εγκαταστάσεων και θ) κτιρίων που δεν μπορούν να υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες.

2. Κατάταξη ακινήτων

Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία θεμελιώνεται από :

- α) την οικοδομική άδεια ανέγερσής του,
- β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και
- γ) τον τίτλο κτήσης του.

Αν δεν υπάρχει κανένα από τα προηγούμενα αποδεικτικά, η θεμελίωση της κατηγοριοποίησης γίνεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του κατόχου ή άλλο αποδεικτικό έγγραφο. Αν στο κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τότε τούτο εντάσσεται στην κατηγορία που αντιστοιχεί στη νέα μορφή και χρήση του με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει πριν την 18.12.1985 απαιτείται η προσκόμιση σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του Νόμου 1599/1986.
- β) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την 18.12.1985 για την αλλαγή χρήσης απαιτείται οπωσδήποτε η προσκόμιση της ανάλογης οικοδομικής άδειας, εκτός της περίπτωσης αλλαγής χρήσης αποθήκης σε κατοικία ή επαγγελματική στέγη, οπότε αυτή δεν απαιτείται.

....Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό έντυπο, ως ακολούθως:

.... γ) Με το έντυπο Κ3 υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων καταστημάτων, γραφείων, εμπορικών κέντρων, υπεραγορών και γενικά επαγγελματικής στέγης. Επίσης με το ίδιο έντυπο υπολογίζεται η αξία κτισμάτων βιοτεχνιών οι οποίες στερούνται της σχετικής οικοδομικής άδειας και άδειας λειτουργίας από τον αρμόδιο δημόσιο φορέα, αποθηκών που βρίσκονται σε κτίρια επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης - κατοικίας καθώς και των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων στα κτίρια αυτά, ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου.

....στ) Με το έντυπο Κ6 υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων κτιρίων και εγκαταστάσεων ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανκαλόους, ξενώνων και κάμπινγκ καθώς και χώρων όπου λειτουργούν

καζίνα είτε εντός των Ξενοδοχειακών μονάδων είτε ανεξάρτητα και οι οποίοι λογίζονται ως ξενοδοχεία πολυτελείας.

....

Επειδή, σύμφωνα με την **ΠΟΛ.1312/3.12.1996** Τροποποίηση απόφασης αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β):

.... 9. "Ορίζεται ότι για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων σταθμών αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων, γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων, αποθηκών αυτοτελών, **ξενοδοχείων και γενικά τουριστικών εγκαταστάσεων**, νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων, εκπαιδευτηρίων, αθλητικών εγκαταστάσεων, μουσείων, θεάτρων, κινηματογράφων, συνεδριακών κέντρων, αιθουσών διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων και γενικά κτισμάτων ειδικών κτιρίων που δεν υπάγονται στις προαναφερθείσες κατηγορίες, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 6 έως και 11 της αριθ. 1129485/479/Γ0013/ΠΟΛ. 1310/3.12.1996, απόφασης του Υπουργού Οικονομικών".

Επειδή, βάσει της από 29/11/2021 Έκθεσης Ελέγχου Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, ο έλεγχος εξέτασε τα ακόλουθα έγγραφα, τα οποία περιλαμβάνονται στον φάκελο της υπόθεσης:

1) Την υπ' αριθ. /1073 άδεια οικοδομής της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Κυκλάδων για την ανέγερση συγκροτήματος ενοικιαζόμενων δωματίων στην Μυκόνου (σχετ. 19).

2) Το αριθμ.πρωτ. /..... /16-02-2016 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης του Τμήματος Αδειών του Δήμου Σύρου, σύμφωνα με το οποίο η εν λόγω Υπηρεσία, έχοντας υπόψη το π.δ. /05 (ΦΕΚ 165Α830-06-05 άρθρο 6 περί ανασύστασης του φακέλου με την σύμπραξη του πολίτη, ο φάκελος του οποίου έχει απολεσθεί), προβαίνει στην ανασύσταση του φακέλου της ΟΑ /1973.

Από το ανωτέρω έγγραφο προκύπτει η απώλεια του φακέλου της άδειας οικοδομής με αριθμό /1973 αλλά και η ανασύσταση αυτού (σχετ. 27).

3) Το υπ' αριθ. /11-09-1975 καταστατικό Ανωνύμου Εταιρίας το οποίο συντάχθηκε ενώπιον του συμβολαιογράφου Ελευσίνας, σύμφωνα με το οποίο οι συμβαλλόμενοι αφενός και αφετέρου, οι οποίοι τυγχάνουν μέλη της «, επιθυμούν να μετατρέψουν την ομόρρυθμη εταιρία σε Ανώνυμη Εταιρία και για το λόγο αυτό συνίσταται Ανώνυμος Εταιρία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών επιχειρήσεων υπό την επωνυμία «,».

Για την εισφορά του κεφαλαίου από την Ομόρρυθμη Εταιρία στην Ανώνυμη Εταιρία και συγκεκριμένα στο 19ο φύλλο του ανωτέρω καταστατικού αναφέρεται στο Ενεργητικό της Εταιρίας αγρός κείμενος εις θέσιν της κοινότητας Μυκόνου και ότι «επί του ανωτέρω αγρού έχει ανεγερθεί και ευρίσκεται υπό αποπεράτωση πολώροφον κτιριακό συγκρότημα προοριζόμενον δια ξενοδοχείον...». Επιπλέον κατά την εκτίμηση του ανωτέρω ακινήτου και συγκεκριμένα στο 20ο φύλλο αναφέρεται ότι «Η επιτροπή λάβουσα υπόψην τόσον την θέσιν και την έκτασιν του εν Μυκόνου αγρού το είδος της κατασκευής του επ' αυτού κτιρίου του προοριζόμενον δια ξενοδοχείον...εκτιμά τα ακίνητα τούτα ως ακολούθως:

1) Αγρός Μυκόνου μ2 2852.....(ακολουθεί εκτίμηση)

2) Κτίριον Ξενοδοχείον επί του ως άνω αγρού: α) τρεις υπέρ το ισόγειον όροφοι..., β) Ισόγειον... γ) Υπόγειον... (ακολουθεί εκτίμηση)

.....

Από το ανωτέρω καταστατικό προκύπτει ότι η ως άνω αναφερόμενη οικοδομή προορίζεται για ξενοδοχείο. Για το λόγο αυτό εισφέρεται από την ως άνω ομόρρυθμη εταιρία στην ως άνω ανώνυμη εταιρία ως ξενοδοχείο και κατά την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της ομορρύθμου εταιρίας εκτιμάται από την αρμόδια επιτροπή ως ξενοδοχείο (σχετ. 29).

4) Το υπ'αριθ. πρωτ. /23-02-1977 έγγραφο της Διεύθυνσης ΣΤ του Τμήματος 1 του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, στο οποίο αναφέρεται «...η υπ' αριθμ /31.8.74 έγκρισιν καταλληλότητας οικοπέδου, δια την μετατροπήν ανεγειρόμενης οικοδομής εις Ξενοδοχείον Α' τάξεως εις Άνω Μερά Μυκόνου και η υπ'αριθμ. /29.11.74 έγκρισιν αρχιτεκτονικών σχεδίων του ως άνω ξενοδοχείου, εκδοθείσας αμφοτέρας επ'ονόματι της ΟΕ «» ίνα ισχύουν εφεξής επ' ονόματι της ΑΕ«».

Από το ανωτέρω έγγραφο προκύπτει ότι υφίσταται από το έτος 1974 έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου, για την μετατροπή ανεγειρόμενης οικοδομής σε Ξενοδοχείο Α' τάξεως, καθώς επίσης και έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων του εν λόγω ξενοδοχείου (σχετ. 24).

5) Την υπ'αριθμόν /16-05-1991 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ δραχμών 126.000.000 του συμβολαιογράφου Μυκόνου, η οποία στο φύλλο 1 αυτής αναφέρει ότι το ενυπόθηκο ακίνητο-ξενοδοχείο που ανήκε στην οφειλέτιδα ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία είναι Ξενοδοχείο Α' τάξεως δυναμικότητας εξήντα επτά (67) δωματίων, εκατόν είκοσι επτά (127) κλινών, κείμενον στη θέση Μυκόνου, αποτελούμενο εκ γηπέδου εκτάσεως δύο χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα έξι (2.776) τετραγωνικών μέτρων πλέον ή ελάττον επί του οποίου έχει ανεγερθεί ξενοδοχείο φέρον το όνομα «».

Στην από 16-05-1991 ανωτέρω κατακυρωτική έκθεση το ενυπόθηκο ακίνητο περιγράφεται ως ξενοδοχείο Α' τάξεως, δυναμικότητας: εξήντα επτά (67) δωματίων, εκατόν είκοσι επτά (127) κλινών, το οποίο έχει ανεγερθεί επί γηπέδου κείμενου στη θέση Μυκόνου και φέρει το όνομα «» (σχετ. 27).

6) Το αριθ.πρωτ. /19-11-2004 ειδικό σήμα λειτουργίας κυρίων τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με το οποίο προκύπτει ότι το ξενοδοχείο με τίτλο στην περιοχή ΜΥΚΟΝΟΥ, με αρχική λειτουργία από το έτος 1977 έλαβε ειδικό σήμα λειτουργίας ξενοδοχείου τεσσάρων αστέρων 4* με 67 δωμάτια, 124 κλίνες (σχετ. 26).

7) Την αριθ.πρωτ. 397/13-02-2013 βεβαίωση της Διεύθυνσης Τουρισμού Κυκλάδων Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού ΕΟΤ, στην οποία αναφέρεται ότι όπως προκύπτει από τα αρχεία που τηρούνται στο αρχείο της το ξενοδοχείο κλασικού τύπου με διακριτικό τίτλο τεσσάρων αστέρων 4*** στη περιοχή της Ν.Μυκόνου του Νομού Κυκλάδων με χρόνο έναρξης το 1977 έλαβε τις εξής αδειοδοτήσεις από τον ΕΟΤ:

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «» με ισχύ από 13-04-1977 έως 31-04-1977.

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «» με ισχύ από 30-11-1977 έως 31-04-1977.

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «» με ισχύ από 24-02-1978 έως 31-05-1978.

Την με αριθμό 525983 άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «» με ισχύ από 13-05-1978 έως 12-05-1981.

Την με αριθμό άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 01-01-1980 έως 31-12-1982.

Την με αριθμό άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 01-01-1983 έως 31-12-1985.

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 05-06-1987 έως 31-10-1987.

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 19-05-1988 έως 31-10-1988.

Την με αριθμό προσωρινή άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 01-06-1989 έως 31-10-1989.

Την με αριθμό άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 20-03-1991 έως 19-03-1994.

Την με αριθμό άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 20-03-1994 έως 19-03-1997.

Την με αριθμό πρώτη χορήγηση άδειας λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 14-03-1995 έως 15-03-2000.

Την με αριθμό 530172 αλλαγή άδειας λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 13-11-2002 έως 13-02-2006.

Την με αριθμό ανανέωση -ανακατάταξη αδειας λειτουργίας ξενοδοχείου «»... με ισχύ από 19-11-2004 έως 20-11-2009.

Σύμφωνα με την ανωτέρω βεβαίωση το υπό κρίση ακίνητο περιγράφεται ως ξενοδοχείο κλασικού τύπου με διακριτικό τίτλο τεσσάρων αστέρων 4**** και έλαβε τις ως άνω αναφερόμενες αδειοδοτήσεις από το έτος 1977 έως το έτος 2009 (σχετ. 28).

8) Την με α/α πρωτοκόλλου /26-05-2015 βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013, η οποία φέρει ημερομηνία υπαγωγής 02/11/2015 και τελευταία ενημέρωση 23/02/2016, που αφορά τα αυθαίρετα τμήματα ξενοδοχείου. Ειδικότερα, στην τεχνική έκθεση αναφέρεται ότι εντός του οικοπέδου 2686,05μ² που βρίσκεται εκτός σχεδίου εκτός οικισμού Μυκόνου υφίσταται τετραώροφο ξενοδοχείο Α' τάξεως που κατασκευάστηκε με την υπ'αριθ. /1073 άδεια οικοδομής αλλά λόγω απώλειας του φακέλου της υπ' αριθ. /1073 άδεια οικοδομής έγινε ανασύσταση του στο γραφείο δόμησης Σύρου. Μεταξύ των εγγράφων που μνημονεύονται αναφέρεται και έγκριση μετατροπής ανεγειρόμενης οικοδομής σε ξενοδοχείο Α' τάξεως. Στην τεχνική έκθεση και τα φύλλα καταγραφής αναλύονται τα αυθαίρετα τμήματα που νομιμοποιούνται.

Σύμφωνα με την ως άνω νομιμοποίηση το μεταβιβαζόμενο ακίνητο νομιμοποιείται ως ξενοδοχείο Α' τάξεως (σχετ. 22).

Επειδή, από όλα τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι λόγω απώλειας του φακέλου της υπ' αριθμό /1973 οικοδομικής άδειας του κρινόμενου ακινήτου, η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσία Δόμησης του Τμήματος Αδειών του Δήμου Σύρου προέβη σε ανασύσταση αυτού.

Από το στέλεχος της οικοδομικής άδειας /1973 διαπιστώνεται ότι η τελευταία αφορά την ανέγερση συγκροτήματος ενοικιαζόμενων δωματίων. Ωστόσο, από όλα τα έγγραφα που αναφέρθηκαν ανωτέρω προκύπτει και αποδεικνύεται ότι η ανεγειρόμενη οικοδομή μετετράπη σε ξενοδοχείο και εν συνεχεία λειτούργησε ως ξενοδοχείο λαμβάνοντας σχετικές αδειοδοτήσεις.

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι δεν πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις εφαρμογής του εντύπου Κ6 για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του κτιρίου, ήτοι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου και η αντίστοιχη άδεια λειτουργίας, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1099/2005. Συγκεκριμένα δεν υφίσταται οικοδομική άδεια ανέγερσης ξενοδοχείου αλλά ανέγερσης συγκροτήματος ενοικιαζόμενων δωματίων.

Επειδή, το έντυπο Κ6 υπολογισμού αξίας κτισμάτων ειδικών κτιρίων με αντικειμενικά κριτήρια, εφαρμόζεται μεταξύ άλλων, για ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις. Δεν εφαρμόζεται για ενοικιαζόμενα δωμάτια και γενικά μεμονωμένες κατοικίες ή διαμερίσματα που μισθώνονται για τουριστική εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα, για τα οποία εφαρμόζονται τα έντυπα Κ1 και Κ2.

Επειδή, από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, η οικοδομική άδεια του επίμαχου κτιρίου (ανέγερσης συγκροτήματος ενοικιαζόμενων δωματίων) και η χρήση του ως ξενοδοχείο (όπως προκύπτει από την άδεια λειτουργίας και τα λοιπά προαναφερθέντα αποδεικτικά δημόσια έγγραφα) καθιστούν ορθό τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του βάσει του εντύπου Κ6 και απορριπτό τον σχετικό ισχυρισμό της προσφεύγουσας.

Επειδή, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 2 της ΠΟΛ.1310/3.12.1996:

4. Συντελεστής παλαιότητας

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας ενός κτίσματος εφαρμόζεται συντελεστής, ανάλογα με την παλαιότητά του.

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως αποπερατωμένο. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές, αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30.9.1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. **Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο, όπως προγενέστερος τίτλος κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης, καθώς και από τη βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις περί ρύθμισης αυθαιρέτων, όπως εκδίδεται από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής. Στην τελευταία περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, για τον υπολογισμό της παλαιότητας λαμβάνεται υπόψη η καταληκτική ημερομηνία του διαστήματος που αναγράφεται στο πεδίο παλαιότητας του αντίστοιχου φύλλου καταγραφής. Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες μη ουσιώδους ανακαίνισης δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.**

Αντίθετα, άδεια ριζικής ανακαίνισης, ιδιαίτερα στα διατηρητέα κτίρια, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, με αφετηρία δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος, η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του, που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1237/11.11.2014, με θέμα Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014:

Σε αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος κατασκευής, όπως αυτό αναγράφεται στην έκθεση του μηχανικού, στα έγγραφα της τακτοποίησης. Αν ο μηχανικός αναγράφει εύρος ετών στην έκθεσή του (π.χ. 2008 έως 2011), ως έτος κατασκευής λαμβάνεται η πιο πρόσφατη χρονολογία. Σε περίπτωση που δεν αναγράφεται έτος κατασκευής στην έκθεση του μηχανικού, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται αυτό της τακτοποίησης, το οποίο δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερο του 2011, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται τακτοποίηση κτισμάτων μεταγενέστερης κατασκευής.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 58 του ν.4174/2013:

1. Αν το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση φορολογική δήλωση υπολείπεται του ποσού του φόρου που προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από τη Φορολογική Διοίκηση, ο φορολογούμενος υπόκειται σε πρόστιμο επί της διαφοράς που προκύπτει προς καταβολή ως εξής:

α) δέκα τοις εκατό (10%) του ποσού της διαφοράς, εάν το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ποσοστό από πέντε (5%) έως είκοσι (20%) τοις εκατό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση,

β) είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) έως πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση,

γ) πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση.

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι πρέπει να γίνει δεκτή η δήλωση του μηχανικού, σύμφωνα με την οποία όλες οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί προ του έτους 1983. Προς επίρρωση του ισχυρισμού της επικαλείται τα κάτωθι δημόσια έγγραφα:

A) την υπ' αριθμό /16.05.1991 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου (σχετ. 27) στην οποία το ακίνητο περιγράφεται ως τετραόροφο κτίριο με υπόγειο και συνολική επιφάνεια 3.500,00 τ.μ.

B) την υπ' αριθμό /13.06.1996 Πράξη Σύστασης Ανώνυμης Εταιρείας της εταιρείας με την επωνυμία «.....» (προηγούμενη ιδιοκτήτρια του επίμαχου ακινήτου), όπου το κτίριο περιγράφεται ως τετραόροφη οικοδομή με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 3.500,00 τ.μ., και

Γ) την υπ' αριθμό αεροφωτογραφία της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού, φωτοληψίας 1983, βάσει της οποίας, ο μηχανικός, τον Μάρτιο του 2016 ενόψει της αγοράς του ακινήτου από την προσφεύγουσα, βεβαιώνει ότι «το σύνολο των σημερινών κτιριακών εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου έχουν κατασκευαστεί προ του έτους 1983, όπως απεικονίζονται στην παρούσα αεροφωτογραφία»

Επειδή, ο έλεγχος προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του κτίσματος υπολογίζοντας:

α) συντελεστή παλαιότητας 0,40 για επιφάνεια 2.275,62 τ.μ. (41 έτη και άνω) βάσει της υπ' αριθμό 1039/1973 οικοδομικής άδειας και

β) συντελεστή παλαιότητας 0,90 για ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια 1.638,45 τ.μ. (ΚΧ 1.496,29 τ.μ. + ΒΧ υπογείου 355,59 τ.μ.), βάσει της νομιμοποίησης (1 – 5 έτη).

Βάσει των ανωτέρω, η αντικειμενική αξία προσδιορίστηκε ως εξής:

α) (ΕΚ) 850 * 1,40 * 2.275,62 τ.μ. * (ΣΥΝΤ. ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΣΚΕ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α' ΚΑΤ.) 1,00 * (ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ) 0,40 = 1.083.195,12 €

β) (ΕΚ) 850 * 1,40 * 1.638,45 τ.μ. * (ΣΥΝΤ. ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΣΚΕ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α' ΚΑΤ.) 1,00 * (ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ) 0,90 = 1.754.779,95 €

Αντικειμενική αξία συνόλου κτισμάτων 2.837.975,07 € (1.083.195,12 € + 1.754.779,95 €).

Επειδή, κύριοι χώροι συνολικής επιφάνειας 1.338,51 τ.μ. και χώροι μειωτικού συντελεστή επιφάνειας 739,24 τ.μ., του επίμαχου κτιρίου, περιλήφθηκαν στη διαδικασία υπαγωγής στο ν.4178/2013 ως αυθαίρετες κατασκευές, με ημερομηνία υπαγωγής 02/11/2015 και τελευταία ενημέρωση στις 23/02/2016, βάσει της υπ' αριθμό πρωτ. Βεβαίωσης περαίωσης της Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Επειδή, στα υπ' αριθμό 1 έως 25 φύλλα καταγραφής που συνοδεύουν την ανωτέρω Βεβαίωση Περαίωσης, στο πεδίο παλαιότητας αναγράφεται η καταληκτική ημερομηνία 31/12/1982. Η ημερομηνία αυτή πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 2 της ΠΟΛ.1310/1996. Συνεπώς ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ως προς την παλαιότητα του κτιρίου γίνεται δεκτός.

Η αντικειμενική αξία του εν λόγω τμήματος του κτίσματος διαμορφώνεται ως εξής:

(ΕΚ) 850 * 1,40 * 1.638,45 τ.μ. * (ΣΥΝΤ. ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΣΚΕ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α' ΚΑΤ.) 1,00 * (ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ) 0,50 = 974.877,75 €.

Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτου: 2.139.848,56 €

Αξία γηπέδου 79.775,69 €

Αξία κτίσματος 2.058.072,87 € (1.083.195,12 € + 974.877,75 €)

Αξία πηγαδιού 2.000,00 €

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 14/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία «.....», με διακριτικό τίτλο «.....», Α.Φ.Μ., και την τροποποίηση της υπ' αριθμό /2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ 2016

Πράξη Διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς (α/α 1127/2021):

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ		
	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Δ.
ΑΝΑΛΟΓΩΝ ΦΟΡΟΣ (3% ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)	87.592,52 €	64.195,46 €
ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ 3%	2.627,78 €	1.925,86 €
ΣΥΝΟΛΟ	90.220,30 €	66.121,32 €
ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΒΕΒΑΙΩΘΕΙ	55.972,11 €	55.972,11 €

ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ	34.248,19 €	10.149,21 €
ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΡΘΡΟΥ 58 Ν.4174/2013	17.124,10 €	1.014,92 €
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	51.372,29 €	11.164,13 €

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

**Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ 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.