



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 09-03-2023

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

Αριθμός απόφασης: 670

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19  
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα  
Τηλέφωνο : 213 1604537

## ΑΠΟΦΑΣΗ

### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :
  - α. Του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,
  - 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. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009),
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 **22-11-2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... του ..... με Α.Φ.Μ. ...., κατοίκου ..... Πάρου, ΤΚ 84401, κατά της υπ' αριθ...../10-10-2022 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, φορολογικού έτους **2016**, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 10/10/2022 οικεία έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Σύρου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 22-11-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ..... με Α.Φ.Μ. ...., η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, δεδομένου ότι η προσβαλλόμενη πράξη κοινοποιήθηκε στον προσφεύγοντα στις 26/10/2022, 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. .... /10-10-2022 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, φορολογικού έτους 2016, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό διαφοράς κύριου φόρου εισοδήματος 2.255,00€, πλέον ποσού 1.982,69€ πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών, ήτοι συνολικό ποσό 4.237,69€.

Η ως άνω πράξη εκδόθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Σύρου, στα πλαίσια διενέργειας μερικού ελέγχου εισοδήματος, δυνάμει της με αριθμ...../09-06-2022 σχετικής εντολής γραφείου. Ειδικότερα, αιτία του παρόντος ελέγχου αποτέλεσε το με αρ. πρωτ..... ΕΞ2021/26-10-2021 Πληροφοριακό Δελτίο της Υ.Ε.Δ.Δ.Ε. Αττικής, σύμφωνα με το οποίο διαπιστώθηκε η ανακριβής υποβολή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φορολογικών ετών 2015-2018 του προσφεύγοντος, ως προς το εισόδημα από ακίνητα, κατόπιν της υπ' αριθμ. ΥΕΔΔΕ ΑΤΤ ..... /16-11-2020 έγγραφης καταγγελίας του υπομισθωτή ..... με ΑΦΜ ..... Σύμφωνα με την καταγγελία ο υπομισθωτής ..... αναφέρει ότι «μίσθωσε το ξενοδοχείο "....." από τον Μάρτιο του 2014 έως τον Οκτώβριο του 2019 και το ετήσιο ποσό του μισθώματος ήταν 25.000 ευρώ σύμφωνα με το μισθωτήριο συμβόλαιο του Μαρτίου του 2014. Όμως ο καταγγελλόμενος ..... δήλωνε μόνο το ποσό των 12.000 ευρώ ως μίσθωμα και το υπόλοιπο ποσό των 13.000 ευρώ τα ζητούσε μετρητά χωρίς τραπεζική κατάθεση.».

Όπως αναφέρεται στην από 10-10-2022 Έκθεση Μερικού Ελέγχου Φορολογίας Εισοδήματος της Δ.Ο.Υ. Σύρου για τη φορολογική περίοδο 01/01/2016-31/12/2018, κατόπιν αντιπαραβολής των καταστάσεων Ε2 για τα μισθώματα ακινήτων που δήλωσε ο προσφεύγων σε σχέση με τα μισθώματα που προβλέπονται από το από 4 Μαρτίου 2014 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης μεταξύ του προσφεύγοντος και του καταγγέλλοντος, προέκυψε ότι έχουν υποβληθεί ανακριβώς οι δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος ως προς το εισόδημα από υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

ΦΟΡΟΛ. ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΠΟΚΡΥΒΕΙΣΑ ΑΞΙΑ
2016	12.000	26.000	14.000
2017	12.000	27.040	15.040
2018	12.000	28.121,60	16.121,60

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης ισχυριζόμενος ότι:

- Η προσβαλλόμενη πράξη είναι άκυρη και ανυπόστατη καθώς ουδέποτε του κοινοποιήθηκε η έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για την περίοδο 01/01/2016-31/12/2018, παρά μόνο ένα ανυπόγραφο και χωρίς ημεροχρονολογία επισυναπτόμενο στην προσβαλλόμενη πράξη έγγραφο, με τίτλο «ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ».
- Το μίσθωμα παρέμενε σταθερό στα 12.000,00€ ετησίως.
- Το ακίνητο είχε πολλαπλές φθορές και βλάβες, οπότε συνεπεία της παντελούς εγκατάλειψης ζήτησε να του παραδοθεί το μίσθιο.
- Η καταγγελία του υπομισθωτή, για τα φορολογικά έτη 2015-2019, σε σχέση με μίσθωση του ξενοδοχείου «.....» στη ..... Πάρου, το οποίο είχε υπεκμισθώσει, είναι εντελώς αναληθής και αβάσιμη και έγινε αποκλειστικά για λόγους εκδικητικούς, λόγω της πραγματικής του αδυναμίας να καταβάλλει τα μισθώματα που του όφειλε και της πρόωρης λύσης της σύμβασης.

Προς επίρρωση του ισχυρισμού του προσκομίζει τα κάτωθι:

1. Την από **2 Ιουλίου 2014** **εξώδικη όχληση-διαμαρτυρία** του προσφεύγοντος προς τον υπομισθωτή, προκειμένου να του καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.
2. Την από **13 Ιουλίου 2014** **εξώδικη πρόσκληση-γνωστοποίηση-διαμαρτυρία** του υπομισθωτή προς τον προσφεύγοντα, από την οποία προκύπτει ότι του κατέβαλε έναντι 5.000,00€ αντί του συμφωνηθέντος ποσού 12.000,00€ για το ετήσιο μίσθωμα του έτους 2014.
3. Την από **6 Νοεμβρίου 2017** **εξώδικη όχληση-διαμαρτυρία** του προσφεύγοντος προς τον υπομισθωτή προκειμένου να του καταβάλει το ποσό των 6.000,00€ που του οφείλει, έναντι του συνολικού ποσού 12.000,00€ για το μίσθωμα της χρονικής περιόδου 1/3/2018-28/2/2019.
4. Την από **16 Απριλίου 2018** με αριθμό έκθεσης κατάθεσης δικογράφου ...../2018, **αγωγή περί Απόδοσης Χρήσης Μίσθιου**, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου ....., εναντίον του υπομισθωτή λόγω δυστροπίας του για την καταβολή του ετήσιου μισθώματος, ανερχόμενου στο ποσό των 12.000,00€.
5. Την από **12 Οκτωβρίου 2021** μήνυση του προσφεύγοντος κατά του υπομισθωτή για τα αδικήματα της ψευδούς καταγγελίας και της συκοφαντικής δυσφήμισης.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 23 του ΚΦΔ** ορίζεται ότι:

**«Άρθρο 23. Εξουσίες Φορολογικής Διοίκησης**

**1.** Η Φορολογική Διοίκηση έχει την εξουσία να επαληθεύει, να ελέγχει και να διασταυρώνει την εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων εκ μέρους του φορολογούμενου, την ακρίβεια των φορολογικών δηλώσεων που υποβάλλονται σε αυτήν και να επιβεβαιώνει τον υπολογισμό και την καταβολή του οφειλόμενου φόρου, διενεργώντας έλεγχο σε έγγραφα, λογιστικά στοιχεία και στοιχεία γνωστοποιήσεων και παρόμοιες πληροφορίες, θέτοντας ερωτήσεις στον φορολογούμενο και σε τρίτα πρόσωπα, ερευνώντας εγκαταστάσεις και μέσα μεταφοράς που χρησιμοποιούνται για τη διενέργεια επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διαδικασίες και χρησιμοποιώντας μεθόδους που προβλέπονται στον Κώδικα.

**2.** Ο έλεγχος εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων του φορολογούμενου που διενεργείται από τη Φορολογική Διοίκηση είναι δυνατόν να έχει τη μορφή φορολογικού ελέγχου από τα γραφεία της Φορολογικής Διοίκησης ή επιτόπιου φορολογικού ελέγχου: α) Η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να διενεργεί φορολογικό έλεγχο από τα γραφεία της με βάση τις

χρηματοοικονομικές καταστάσεις, δηλώσεις και λοιπά έγγραφα που υποβάλλει ο φορολογούμενος, καθώς και έγγραφα και πληροφορίες που έχει στην κατοχή της ή με βάση τα βιβλία και λογιστικά αρχεία που προσκομίζονται από τον φορολογούμενο, κατόπιν σχετικού εγγράφου της Φορολογικής Διοίκησης. β) Η απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης για τη διενέργεια πλήρους επιτόπιου φορολογικού ελέγχου πρέπει να κοινοποιείται στο φορολογούμενο με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση. Κάθε άλλος επιτόπιος φορολογικός έλεγχος είναι δυνατόν να διενεργείται χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση. Με πράξη του Γενικού Γραμματέα είναι δυνατόν να διενεργείται πλήρης επιτόπιος φορολογικός έλεγχος χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση, σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν ενδείξεις ότι έχει διαπραχθεί φοροδιαφυγή. Ο Γενικός Γραμματέας δύναται με απόφασή του να ορίζει λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσης περίπτωσης.»

**Επειδή, σύμφωνα με τη ΔΕΛ Α 1069048/02.05.2014 με θέμα: «Παροχή οδηγιών για την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23, 25, 27, 28, 34, 62 και 66 του ν.4174/2013 "Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας"» ορίζεται ότι:**

**«Άρθρο 23**

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού καθορίζονται οι εξουσίες της Φορολογικής Διοίκησης με σκοπό τη διαπίστωση της εφαρμογής των φορολογικών διατάξεων εκ μέρους του φορολογούμενου και την επαλήθευση του περιεχομένου των φορολογικών δηλώσεων που υποβάλλονται σ' αυτήν σε σχέση πάντοτε με τη συναλλακτική δραστηριότητα και τα οικονομικά δεδομένα όπως αυτά προκύπτουν από οποιαδήποτε βιβλία και στοιχεία. Επίσης η Φορολογική Διοίκηση προσδιορίζει το ύψος του οφειλόμενου ποσού (φόρος - πρόστιμο - τέλος - εισφορά κλπ.) που πρέπει να καταβληθεί από το φορολογούμενο. Ο έλεγχος της εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων μπορεί να έχει τη μορφή του φορολογικού ελέγχου από το γραφείο της Φορολογικής Διοίκησης ή του επιτόπιου φορολογικού ελέγχου. Η Φορολογική Διοίκηση στις περιπτώσεις που διενεργεί φορολογικό έλεγχο από το γραφείο της, αξιοποιεί κάθε στοιχείο που έχει στην κατοχή της όπως, οικονομικές καταστάσεις, δηλώσεις και λοιπά στοιχεία που υποβάλλει ο φορολογούμενος καθώς και οποιοδήποτε έγγραφο ή πληροφορία περιήλθε από τρίτους. ...»

**Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ΚΦΔ, ορίζεται ότι:**

**«1. Η Φορολογική Διοίκηση κοινοποιεί εγγράφως στο φορολογούμενο τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου και τον προσωρινό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου ο οποίος πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένος. Ο φορολογούμενος δύναται να ζητά να λαμβάνει αντίγραφα των εγγράφων στα οποία βασίζεται ο διορθωτικός προσδιορισμός φόρου. Ο φορολογούμενος έχει τη δυνατότητα να διατυπώσει εγγράφως τις απόψεις του σχετικά με τον προσωρινό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση της έγγραφης γνωστοποίησης.**

**2. Η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει την οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, εντός μηνός από την ημερομηνία παραλαβής των απόψεων του φορολογούμενου ή, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος δεν υποβάλλει τις απόψεις του, την εκπνοή της προθεσμίας που ορίζεται στην παράγραφο 1. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται με βάση έκθεση ελέγχου την οποία συντάσσει η Φορολογική Διοίκηση. Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει εμπεριστατωμένα και αιτιολογημένα τα γεγονότα, τα στοιχεία και τις διατάξεις τις οποίες έλαβε υπόψη της η Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μαζί με την έκθεση ελέγχου κοινοποιούνται στον φορολογούμενο.»**

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ΚΦΔ, ορίζεται ότι:

«1. Η κοινοποίηση πράξεων που εκδίδει, σύμφωνα με τον Κώδικα, η Φορολογική Διοίκηση προς φορολογούμενο ή άλλο πρόσωπο, γίνεται εγγράφως ή ηλεκτρονικώς.

2. Εάν η πράξη αφορά φυσικό πρόσωπο, η κοινοποίηση συντελείται εφόσον:  
α) κοινοποιηθεί ηλεκτρονικά, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ν. [3979/2011](#) ή στο λογαριασμό του εν λόγω προσώπου ή του νομίμου αντιπροσώπου του ή του φορολογικού εκπροσώπου του στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης, την οποία ακολουθεί ηλεκτρονική ειδοποίηση στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του,

β) αποσταλεί με συστημένη επιστολή στην τελευταία δηλωθείσα ταχυδρομική διεύθυνση κατοικίας ή επαγγελματικής εγκατάστασης του εν λόγω προσώπου, ή

γ) επιδοθεί στο εν λόγω πρόσωπο, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας, μόνο εφόσον δεν είναι δυνατή η επίδοση με άλλον τρόπο. Η κοινοποίηση σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας, κατά το προηγούμενο εδάφιο, θεωρείται νόμιμη, εφόσον γίνει στην τελευταία δηλωθείσα στη Φορολογική Διοίκηση διεύθυνση κατοικίας ή επαγγελματικής εγκατάστασης του εν λόγω προσώπου.»

**Επειδή**, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι ο έλεγχος συντάξε τη με αριθμό ...../11-10-2022 συστημένη επιστολή (RE ..... GR), όπως ορίζει η διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 5 του ΚΦΔ, με την οποία κοινοποίησε στον προσφεύγοντα τα κάτωθι:

α) την έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για την περίοδο 01/01/2016-31/12/2018, β) τον υπ' αριθμ...../2022 Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Εισοδήματος Φορολογικού έτους 2016,

γ) τον υπ' αριθμ...../2022 Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Εισοδήματος Φορολογικού έτους 2017 και

δ) τον υπ' αριθμ...../2022 Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Εισοδήματος Φορολογικού έτους 2018.

**Επειδή**, ο προσφεύγων παρέλαβε τη συστημένη επιστολή την 26/10/2022 και ώρα 09:26, σύμφωνα με την ηλεκτρονική υπηρεσία των ΕΛΤΑ, ο ισχυρισμός του ότι δεν του κοινοποιήθηκε η έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για την περίοδο 01/01/2016-31/12/2018, απορρίπτεται ως αβάσιμος.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 39 του ν.4172/2013 (ΚΦΕ) ορίζεται ότι:

«**Άρθρο 8 Φορολογικό έτος**

4. Χρόνος κτήσης του εισοδήματος θεωρείται ο χρόνος που ο δικαιούχος απέκτησε το δικαίωμα είσπραξής του.

**Άρθρο 39 Εισόδημα από ακίνητη περιουσία**

4. Τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8. Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.»

Επειδή, στο από 4 Μαρτίου 2014 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομισθώσεως με το οποίο ο προσφεύγων είχε εκμισθώσει στον ..... με ΑΦΜ ..... ένα ξενοδοχείο με το όνομα “.....” που βρίσκεται στη θέση «.....» της ..... Πάρου, αναφέρεται: «2. Το ετήσιο μίσθωμα συνομολογείται και καθορίζεται στο ποσό των δώδεκα χιλιάδων (12.000) ευρώ για το πρώτο μισθωτικό έτος, ήτοι μέχρι την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2015. Το δεύτερο μισθωτικό έτος, ήτοι από την 1<sup>η</sup> Μαρτίου 2015 το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, εκτός αν η παρούσα οικονομική κρίση συνεχίζεται οπότε ο υπεκμισθωτής θα έχει το δικαίωμα, να μη γίνει αναπροσαρμογή του ετήσιου μισθώματος στο ποσό των 25.000 ευρώ και να παραμείνει το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των 12.000, ως έχει συμφωνηθεί για το παρόν μισθωτικό έτος. Από το τρίτο μισθωτικό έτος, ήτοι από την 1<sup>η</sup> Μαρτίου 2016 και μέχρι τη λήξη ή λύση, η τυχόν καθ’ οιονδήποτε τρόπο παρατάσεως της μισθώσεως, το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό 4% της αυξήσεως υπολογιζόμενης επί του ετήσιου μισθώματος του αμέσως προηγούμενου έτους. Το ετήσιο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται για το επόμενο μισθωτικό έτος κάθε Οκτώβριο στον υπ’ αριθμ..... τραπεζικό λογαριασμό που τηρείται επ’ ονόματι του υπεκμισθωτή στην Τράπεζα ....., θα αποδεικνύεται με την σχετική έγγραφη απόδειξη του υπεκμισθωτή, αποκλειόμενου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Εξαιρετικά για το μισθωτικό έτος 2014 το ετήσιο μίσθωμα, πλέον χαρτοσήμου, θα καταβληθεί τον Ιούνιο 2014.»

Συνεπώς, σύμφωνα με το μισθωτήριο συμβόλαιο, η ακολουθία των ετήσιων μισθωμάτων με την ετήσια αναπροσαρμογή του 4% έχει ως εξής:

- Μισθωτικό έτος 2014 (από 4-3-2014 έως 31-12-2014): μίσθωμα 10.000€ (αναλογία επί των 12.000€ το έτος για τους 10 μήνες)
- Μισθωτικό έτος 2015: μίσθωμα 25.000€
- Μισθωτικό έτος 2016: μίσθωμα 26.000€
- Μισθωτικό έτος 2017: μίσθωμα 27.040€
- Μισθωτικό έτος 2018: μίσθωμα 28.121,60€

Επειδή, στο από 15 Μαρτίου 2019 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης σύμβασης υπομισθώσεως αναφέρεται: «Ο αφενός συμβαλλόμενος ..... του ....., με το από 4 Μαρτίου 2014 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής υπομίσθωσης, εκμίσθωσε με την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτής, [...], στον αφετέρου συμβαλλόμενο υπομισθωτή, [...], με διάρκεια δώδεκα χρόνων, με έναρξη την 1 Μαρτίου 2014 και λήξη την 31 Ιανουαρίου 2026, με ετήσιο μίσθωμα ανερχόμενο ήδη σήμερα, στο ποσό των ευρώ 28.121,60 και προκαταβλητέο τον Οκτώβριο εκάστου έτους, με τους υπόλοιπους στη σύμβαση αυτή όρους και συμφωνίες, όπως αυτοί λεπτομερώς διατυπώνονται στο πιο πάνω μισθωτήριο συμβόλαιο.[...] (1) Τροποποιείται το παραπάνω από 4 Μαρτίου 2014 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής υπομίσθωσης, ως προς τη διάρκειά του και συγκεκριμένα λήγει στις 30 Οκτωβρίου 2019, αζημίως και για τους δύο συμβαλλόμενους, αντί της συμβατικής λήξης του, στις 31 Ιανουαρίου 2026...[...] (3) ... Ο εξοπλισμός του μίσθιου ελέγχθηκε από τον υπεκμισθωτή και τον βρήκε σε άριστη κατάσταση και ουδεμία αξίωση ή απαίτηση έχει ή θα έχει στο μέλλον εκ του λόγου αυτού»

Συνεπώς, σύμφωνα με το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης σύμβασης υπομισθώσεως, το οποίο φέρει θεωρημένες υπογραφές από ΚΕΠ και από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, προκύπτει ότι:

- το ετήσιο μίσθωμα μετά το πρώτο μισθωτικό έτος διαμορφώθηκε κανονικά στο ποσό των 25.000 ευρώ κατά το δεύτερο μισθωτικό έτος και εφαρμόστηκε επί αυτού και για κάθε επόμενο έτος η αύξηση του 4% ως προβλεπόταν.
- Αναγράφεται ότι ο εξοπλισμός του μίσθιου ελέγχθηκε από τον υπεκμισθωτή, βρέθηκε σε άριστη κατάσταση και ουδεμία απαίτηση έχει ή θα έχει στο μέλλον εκ του λόγου αυτού.

**Επειδή**, οι συγκεκριμένες διαπιστώσεις έρχονται σε αντίθεση με τους ισχυρισμούς του προσφεύγοντος ο οποίος, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, υποστηρίζει ότι με δυσκολία εισέπραττε το δηλωθέν μίσθωμα των 12.000,00€ και ότι το ακίνητο είχε πολλές φθορές. Πλην όμως, δεν υπέβαλε στο taxis τυχόν τροποποίηση του αρχικού μισθωτηρίου ούτε προσκομίσθηκε τροποποιητικό μισθωτήριο με βεβαία ημερομηνία από το οποίο να προκύπτει ότι το μίσθωμα παρέμεινε στις 12.000,00€. Αντίθετα αποδεικνύεται ότι τον Μάρτιο του 2019 το μίσθωμα είχε φτάσει το ποσό των 28.121,60€, όπως αναφέρεται και στο αρχικό μισθωτήριο, επομένως ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος απορρίπτεται.

**Επειδή**, η φορολογική αρχή δύναται να βασιστεί μόνο στα αμοιβαίως αποδεκτά δεδομένα και σε τεκμήρια που έχει στη διάθεσή της (τα οποία υπογράφηκαν και συμφωνήθηκαν και από τις δύο πλευρές), στη συγκεκριμένη περίπτωση στα δύο ιδιωτικά συμφωνητικά. Αντιθέτως, τόσο η καταγγελία του υπομισθωτή όσο και οι εξώδικες δηλώσεις-οχλήσεις-μηνύσεις είναι μονομερείς δηλώσεις της κάθε πλευράς οι οποίες αποτελούν ενδεχομένως αντικείμενο αστικών διαφορών.

**Επειδή**, από το αρχικό μισθωτήριο και εν συνεχεία από τη λύση της μίσθωσης δημιουργήθηκε απαίτηση είσπραξης για τα ελεγχόμενα φορολογικά έτη, η οποία είχε φτάσει στο ποσό των 26.000,00€ για το έτος 2016, το ποσό των 27.040,00€ για το έτος 2017 και το ποσό των 28.121,60€ για το έτος 2018.

**Επειδή**, κατόπιν αντιπαραβολής των καταστάσεων Ε2 για τα μισθώματα ακινήτων των ετών 2016-2018 που δήλωσε ο προσφεύγων σε σχέση με τα μισθώματα που προβλέπονται από τα δύο ιδιωτικά συμφωνητικά προέκυψαν τα εξής:

1. Ανακριβής υποβολή δήλωσης Ε2 φορολογικού έτους 2016 με αξία ανακρίβειας 14.000,00€.
2. Ανακριβής υποβολή δήλωσης Ε2 φορολογικού έτους 2017 με αξία ανακρίβειας 15.040,00€.
3. Ανακριβής υποβολή δήλωσης Ε2 φορολογικού έτους 2018 με αξία ανακρίβειας 16.121,60€.

Αντίστοιχα, ανακριβώς έχουν υποβληθεί και οι δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, ως προς το εισόδημα από υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 10/10/2022 Έκθεση Μερικού Ελέγχου Φορολογίας Εισοδήματος του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της.

**Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της από **22-11-2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ..... με Α.Φ.Μ. ...., και την επικύρωση της υπ' αριθμ. .... /10-10-2022 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, φορολογικού έτους **2016**.

**Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος – καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:**

**Η υπ' αριθμ. .... /10-10-2022 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος, φορολογικού έτους 2016**

Διαφορά φόρου	2.255,00
Τέλη χαρτοσήμου μισθωμάτων ακινήτων	420,00
Εισφορά υπέρ ΟΓΑ στα τέλη χαρτοσήμου	84,00
Πρόστιμο φόρου άρθ. 58 ΚΦΔ	1.127,50
Πρόσθετα τέλη χαρτοσήμου άρθρου 58 ΚΦΔ	210,00
Εισφορά υπέρ ΟΓΑ στα πρόσθετα τέλη χαρτοσήμου	42,00
Ειδική εισφορά αλληλεγγύης	99,19
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>	<b>4.237,69</b>

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

**Ακριβές αντίγραφο**  
**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος**

**Διοικητικής Υποστήριξης**

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

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ**  
**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ**

Σ η μ ε ί σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.



---