

Προκειμένου για ακίνητα κείμενα σε περιοχές όπου ισχύει το κατά το άρθρο 41 του ν. 1249/1982 αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η φορολογική αρχή και τα διοικητικά δικαστήρια πρέπει, κατ' αρχήν, σε περίπτωση ιδιόχρησης ή όταν το ακίνητο κατοικήθηκε με άλλο τρόπο από τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, να προσδιορίζουν το τεκμαρτό μίσθωμα και ακολούθως το ακαθάριστο εισόδημα, μετά από σύγκριση με άλλες εκμισθούμενες ομοειδείς οικοδομές της ίδιας περιοχής. Από αυτό παρέπεται ότι στην περίπτωση που η φορολογική αρχή έχει προσδιορίσει το τεκμαρτό μίσθωμα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση ακινήτου με την εφαρμογή ευθέως στην αξία του του ως άνω συντελεστή (3,5% έως 5%), χωρίς δηλαδή να προηγηθεί σύγκριση με άλλες εκμισθούμενες ομοειδείς οικοδομές της ίδιας περιοχής, είναι νομικώς πλημμελές και ακυρωτέο, ως προς το σχετικό κεφάλαιό του, το φύλλο ελέγχου, που στηρίζεται σε τέτοιο προσδιορισμό (ΣτΕ 3348/1989, ΣτΕ 322/1991, ΔΕφΑΘ 1279/2005). Εν προκειμένω, μη νομίμως η φορολογική αρχή προσδιόρισε το τεκμαρτό μίσθωμα του ακινήτου της προσφεύγουσας για τη χρήση 2000, κατά την οποία, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και δεν αμφισβητείται από τη φορολογική αρχή, αυτό είχε παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος σε τρίτο, με την εφαρμογή ευθέως στην αντικειμενική αξία αυτού του ανώτατου συντελεστή 5%, χωρίς προηγουμένως να προβεί σε σύγκριση αυτού με άλλες εκμισθούμενες ομοειδείς οικοδομές της ίδιας περιοχής, με την παράθεση σύννομων στοιχείων συγκρίσεως και αν και όφειλε, αξιοποιώντας το αρχείο της όπου κατατίθενται επίσημα αντίγραφα των ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεων, να ανεύρει και να προσκομίσει αντίγραφα μισθωτηρίων που αφορούν ακίνητα συγκρίσιμα με τα ακίνητα της προσφεύγουσας εταιρείας, (η φορολογική αρχή) αρκέσθηκε στην γενικόλογη και αόριστη αξιολογική κρίση ότι ο Δήμος ... στον οποίο κείται το επίμαχο ακίνητο θεωρείται από τις πλέον προνομιούχες περιοχές της Αθήνας, ώστε να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η πραγματική μισθωτική αξία των ακινήτων στην συγκεκριμένη περιοχή υπερέβαινε κατά πολύ τη μισθωτική αξία, όπως αυτή προσδιοριζόταν από τις αντικειμενικές αξίες.