



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ** : Α5 Επανεξέτασης

**Ταχ. Δ/νση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 213-1604538

**ΦΑΞ** : 213-1604567

Καλλιθέα, 15-4-2019

Αριθμός απόφασης: 1231

## **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. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 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.)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27-4-2017).

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

**3.** Την υπ' αριθμόν Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-8-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

**4.** Την από 17-12-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... με ΑΦΜ ....., κατοίκου ..... κατά της με αριθ. πρωτ. .... 28-11-2018 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, φορολογικού έτους 2017 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

**5.** Την με αριθ. πρωτ. ..../28-11-2018 πράξη επιβολής προστίμου του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, φορολογικού έτους 2017, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την με αριθ. ..../28-11-2018 οικείας έκθεσης ελέγχου.

**6.** Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

**7.** Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 17-12-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... με ΑΦΜ ....., 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. πρωτ. ....../28-11-2018 πράξη επιβολής προστίμου του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, φορολογικού έτους 2017, επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο συνολικού ποσού 2.700,00€ λόγω μη ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013.

Αφορμή του παρόντος ελέγχου ήταν η με αριθ. ....../ 23-10-2018 εντολή ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ για την διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013. Κατά την διαδικασία του ελέγχου διαπιστώθηκαν αποκλίσεις μεταξύ των με αριθ. ....../ 4-8-2017, ....../ 17-8-2017 και ....../ 30-12-2017 πράξεων αποδοχής κληρονομιάς και των αντίστοιχων πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α., που είχε προσκομίσει στον έλεγχο.

Κατόπιν των ανωτέρω ο έλεγχος συνέταξε το με αριθ. ....../ 13-11-2018 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου (Σ.Δ.Ε.), στο οποίο η προσφεύγουσα ανταποκρίθηκε υποβάλλοντας το με αριθ. ....../ 19-11-2018 υπόμνημά της.

Τέλος ο έλεγχος αξιολογώντας το ανωτέρω υπόμνημα προέβη στην έκδοση της με αριθ. πρωτ. ....../ 28-11-2018 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή αιτείται την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης για τους εξής λόγους:

1. Τα επιβληθέντα πρόστιμα αφορούν μεταβιβαζόμενα ακίνητα, που αναφέρονται σε συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων.
2. Το Δημόσιο δεν υπέστη ουδεμία βλάβη, από την λήψη και χρήση ανακριβών πιστοποιητικών του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013, για την σύνταξη των με αριθ. ....../4-8-2017, ....../17-8-2017 και ....../30-12-2017 πράξεων αποδοχής κληρονομιάς, καθώς η διαφορά φόρου, που προκύπτει σε κάθε περίπτωση είναι αμελητέα.
3. Η προσφεύγουσα δεν αποδέχεται την υποτροπή και ως εκ τούτου δεν δύναται να επιβάλλονται τρία πρόστιμα ποσού 600€ / έκαστο για μία συμβολαιογραφική πράξη. Ως εκ τούτου δεν αποδέχεται ως υποτροπή την διαπίστωση περισσότερων παραβάσεων στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη εντός της ίδιας διαχειριστικής περιόδου με τον πρώτο έλεγχο.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54<sup>A</sup> «Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων» του ν.4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170) ορίζεται ότι: «1. Απαγορεύεται κάθε υποσχητική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνον από τον επισπεύδοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό.

...

Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το πιστοποιητικό του πρώτου εδαφίου για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Για τα έτη κατά τα οποία υπόχρεος ήταν ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται εφόσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλαγεί από το φόρο για αυτό.

...

6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα τοις χιλίους (1%) επί της αξίας του ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού, που περιγράφεται σε συμβολαιογραφικό έγγραφο ή άλλη πράξη που προβλέπεται στο παρόν άρθρο, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από τριακόσια (300) ευρώ ούτε ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται.».

**Επειδή**, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1279/ 30-12-2013 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις ΠΟΛ.1020/17.1.2014 και ΠΟΛ.1205/12.9.2014, αντίστοιχα, αναφέρεται ότι:

«Άρθρο 1

Από την 1η Ιανουαρίου 2014 απαιτείται η μνημόνευση και η επισύναψη ή προσκόμιση πιστοποιητικού, κατά περίπτωση, για την εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων σε ακίνητα

και δικαιώματα επί ακινήτων για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη, κατά τις διατάξεις του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 στις περιπτώσεις που ορίζονται σε αυτό. ...

## *Άρθρο 2*

### *Γενικά*

1. Για το έτος 2014 το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας προσκομίζεται από το φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ του οικείου έτους, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται από αυτόν ή συντίθεται μηχανογραφικά. Το πιστοποιητικό απαιτείται για όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, για τα έτη 2010 έως και 2013, εφόσον είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στις δηλώσεις ΦΑΠ.

2. Αρμόδιος για τη χορήγηση του πιστοποιητικού με χειρόγραφη διαδικασία, είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., που ήταν αρμόδιος για τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, του αντίστοιχου έτους υποβολής της δήλωσης ΦΑΠ.

...

7. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

Σε περίπτωση απώλειας του πιστοποιητικού, ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., εκδίδει νέο πιστοποιητικό με σχετική επισήμανση επ' αυτού.

8. Πιστοποιητικό, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί μέσα στο έτος ισχύος του, ακυρώνεται κατά τη διαδικασία που θα καθορισθεί.

...

## *Άρθρο 4*

### *Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε φυσικά πρόσωπα*

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας χορηγείται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.Α.Κ. χωριστά.

...

## *Άρθρο 5*

### *Πιστοποιητικό για την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς*

Για τη μεταγραφή ή την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς ακολουθούνται ανάλογα τα οριζόμενα στα άρθρα 3 και 4 της παρούσας. Το πιστοποιητικό ή την υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, υποχρεούται να το προσκομίζει ο εξ αδιαθέτου ή ο εκ διαθήκης κληρονόμος, ο οποίος ήταν υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης για τα αντίστοιχα έτη.

*Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη του πιστοποιητικού.*

#### *Άρθρο 6*

...

*3. Για αποβιώσαντα, το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013, χορηγείται χειρόγραφα από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. του οικείου έτους του αποβιώσαντος, μετά από αίτηση του νομιμοποιούμενου κληρονόμου του.».*

**Επειδή**, στην με αριθ. ....../4-8-2017 πράξη αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία αποδέχτηκε η μία εξ' αδιαθέτου κληρονόμος το 50% εξ' αδιαιρέτου μερίδιό της επί του μοναδικού κληρονομηθέντος, από τον θανόντα πατέρα της, ακινήτου, η προσφεύγουσα συμβολαιογράφος αναφέρει ότι έκανε χρήση αντιγράφου του χειρόγραφου πιστοποιητικού, που είχε εκδοθεί για τον συγκεκριμένο κληρονομούμενο και το οποίο είχε προσαρτηθεί σε προηγούμενη πράξη αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία η άλλη εξ' αδιαθέτου κληρονόμος είχε αποδεχτεί το υπόλοιπο 50% εξ' αδιαιρέτου μερίδιό της, επί του ίδιου ακινήτου. Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας συμβολαιογράφου, ότι προέβη στην ανωτέρω κίνηση λόγω ταλαιπωρίας και οικονομίας χρόνου των συμβαλλομένων, δεν την απαλλάσσει των ευθυνών της από την μη επισύναψη του σχετικού πιστοποιητικού. Ως εκ τούτου, ο έλεγχος ορθώς επέβαλε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού 300,00€.

#### **ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΜΕ ΑΡΙΘ. ....../ 17-8-2017 ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ**

**Επειδή**, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 1 «Αντικείμενο του φόρου» του ν.4223/2013 (ΦΕΚ Α' 287) ορίζεται ότι: «5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.».

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54<sup>Α</sup> «Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων» του ν.4174/2013 ορίζεται ότι: «... Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης ή στην παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του

Ελληνικού Δημοσίου. Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς τους ή παραλείπονται ή αναγράφονται εσφαλμένα στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου».

**Επειδή**, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1279/ 30-12-2013 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις ΠΟΛ.1020/17.1.2014 και ΠΟΛ.1205/12.9.2014, αντίστοιχα, αναφέρεται ότι: «... Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό θα χορηγηθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης.».

**Επειδή**, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1186/28.9.2018:Οδηγίες για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α' του ν.4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων αναφέρεται ότι: «Με την περίπτωση 13 της Δ. ΟΡΓ. Α 1115805 ΕΞ 2017 (ΦΕΚ 2743 Β') Απόφαση του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε., όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση Δ. ΟΡΓ. Α 1125477 ΕΞ 2018 (ΦΕΚ 3718 Β'), ορίστηκαν τα αρμόδια όργανα για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του ν.4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων. Συγκεκριμένα η εντολή ελέγχου εκδίδεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. στην οποία ο συμβολαιογράφος ή ο φύλακας μεταγραφών ή ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση 121 της ανωτέρω απόφασης κατά το χρόνο έκδοσης της εντολής ελέγχου και οι έλεγχοι πραγματοποιούνται από υπαλλήλους των τμημάτων Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δ.Ο.Υ. αυτών.

Α. Έλεγχος ως προς την υποχρέωση μνημόνευσης και επισύναψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ελέγχεται αν έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα 5 προηγούμενα έτη από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του.

...

Β. Έλεγχος ως προς την ορθότητα του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεωρείται ορθό, εφόσον πληρούνται τα αναφερόμενα αναλυτικά πιο κάτω. Σε αντίθετη περίπτωση θεωρείται ανακριβές.

## *1. Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός & εκτός σχεδίου)*

*Ελέγχεται η ορθότητα των στοιχείων της διεύθυνσης των ακινήτων, τα οποία θα πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία της συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή το κοινοτικό διαμέρισμα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο και διαφοροποιείται η οδός, ο αριθμός ή η θέση από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στο συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο.*

*Ελέγχεται αν είναι ορθά συμπληρωμένη η στήλη «Προσόψεις» της οδού ή των οδών στις οποίες έχει πρόσοψη ή προσόψεις το ακίνητο καθώς και αν είναι ορθά συμπληρωμένα η οδός ή οι οδοί που περικλείουν το ακίνητο (εφόσον είναι δυνατός ο εντοπισμός τους από τους χάρτες της εφαρμογής του ΟΠΣ Περιουσιολογίου). Στην περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο έχει περισσότερες των δύο προσόψεων και στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν αναγραφεί μόνο οι δύο εξ αυτών, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον δεν επηρεάζεται η Τ.Ζ. ή η φορολογητέα αξία του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που το οικόπεδο ή το κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με δύο προσόψεις, ενώ αυτό έχει περισσότερες ή λιγότερες ή είναι τυφλό, εκτός από τις περιπτώσεις που η πρόσοψη του ακινήτου, η οποία δεν έχει δηλωθεί, επηρεάζει αυξητικά τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Επίσης το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη δεν αναγράφονται όλες ή κάποιες προσόψεις για ακίνητα εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας (ΑΠΑΑ), για πιστοποιητικά που αφορούν τα έτη μέχρι και το έτος 2013.*

*Ελέγχεται η στήλη της ένδειξης ΑΠΑΑ, η οποία πρέπει να είναι συμπληρωμένη με την ένδειξη 1 όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εντός συστήματος ΑΠΑΑ και με την ένδειξη 2 όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ ή πρόκειται για αγροτεμάχιο.*

*Ελέγχεται η ορθότητα της κατηγορίας και ο όροφος του ακινήτου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη έχει αναγραφεί επ' αυτού κατηγορία ακινήτου μονοκατοικία αντί κατηγορίας ακινήτου κατοικία.*

*Ελέγχεται η επιφάνεια κύριων και βοηθητικών χώρων του κτίσματος καθώς και η επιφάνεια του οικοπέδου. Το κτίσμα μπορεί να αποτυπώνεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το οικόπεδο να αποτυπώνεται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς του. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό για*

τα έτη έως και 2013 θα εκδοθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης, ενώ για το έτος 2014 και επόμενα έτη ισχύουν τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013. Στα κτίσματα που ανήκουν στην κατηγορία των ειδικών κτιρίων καθώς και στις μονοκατοικίες ελέγχεται η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου, εφόσον αυτά βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ή του γηπέδου, αν βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού.

Επιπλέον ελέγχεται πάντα η αναγραφή του οικοπέδου και στις εξής περιπτώσεις:

α) Σε κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες ή αποθήκες ή θέσεις στάθμευσης επί οικοπέδου (εντός ή εκτός ΑΠΑΑ), για το οποίο (οικόπεδο) δεν υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

β) Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ.

γ) Σε κτίσματα επί οικοπέδου εντός συστήματος ΑΠΑΑ με πλήρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα οποία δεν πληρούν τον κανόνα της πολυκατοικίας (κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ.).

Ελέγχεται το έτος κατασκευής του κτίσματος. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος ανέγερσης του κτίσματος, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

Ελέγχεται το είδος του εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας, που αναλογεί στο κτίσμα ή στο οικόπεδο.

Ελέγχεται το έτος γέννησης του επικαρπωτή του κτίσματος ή του οικοπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης του επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

...

#### *Δ. Διαδικασία επιβολής προστίμου*

Σε κάθε περίπτωση διαπίστωσης ότι τα πιστοποιητικά που έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί στα ελεγχόμενα συμβολαιογραφικά έγγραφα δεν ανταποκρίνονται στα αναφερόμενα στις πιο πάνω ενότητες Β και Γ κοινοποιείται στο φορολογούμενο σημείωμα, προκειμένου να υποβάλει ενδεχόμενες αντιρρήσεις σχετικά με την επικείμενη πράξη επιβολής προστίμου εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση του σημειώματος.

Στη συνέχεια συντάσσεται έκθεση ελέγχου από τον υπάλληλο, στον οποίο έχει ανατεθεί αυτός, με την οποία αιτιολογείται η παράβαση.

*Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο συμβολαιογράφος και ο φύλακας μεταγραφών /προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου είναι το ίδιο πρόσωπο, το πρόστιμο επιβάλλεται με χωριστή πράξη για κάθε ιδιότητα αυτού.*

*Για τον υπολογισμό του προστίμου λαμβάνεται υπόψη η φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως αυτή αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και επί της οποίας έχει επιβληθεί ο οικείος φόρος.*

*Σε περίπτωση υποτροπής του συμβολαιογράφου ή του φύλακα μεταγραφών /προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου εκδίδεται χωριστή πράξη επιβολής προστίμου. Υποτροπή θεωρείται η μη επισύναψη ή η επισύναψη ανακριβούς πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 σε επόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο.».*

**Επειδή,** στην υπό κρίση προσφυγή, η με αριθ. ....../17-8-2017 πράξη αποδοχής κληρονομιάς έπεται της με αριθ. ....../ 4-8-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς, για την οποία ο έλεγχος διαπίστωσε αρχικά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013. Συνεπώς υφίσταται υποτροπή σύμφωνα με την ΠΟΛ.1186/2018 και ο έλεγχος ορθώς επέβαλε διπλάσιο πρόστιμο ποσού 600,00€ (2 λόγω υποτροπής x 300,00€) για τις κατωτέρω παραβάσεις.

**Επειδή,** στην με αριθ. ....../17-8-2017 πράξη αποδοχής κληρονομιάς η προσφεύγουσα συμβολαιογράφος παρέλειψε την επισύναψη ενός πιστοποιητικού του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013, λόγω φόρτου εργασίας. Συνεπώς, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1186/2018, υφίσταται υποτροπή λόγω μη επισύναψης πιστοποιητικού σε επόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο, και ως εκ τούτου ο έλεγχος ορθώς επέβαλε στη προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού 600,00€.

**Επειδή,** στα με αριθ. ....../9-8-2017 και ..... προσαρτώμενα πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. της με αριθ. ....../ 17-8-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς, αναφορικά με την αποδοχή αγροτεμαχίου χέρσου, ξερικού και τυφλού στην θέση ..... υφίσταται διαφορά μεταξύ τίτλου κτήσης και πιστοποιητικού ύψους 746 τμ (2.746 τμ κατά τον τίτλο κτήσης – 2.000 τμ βάσει πιστοποιητικού). Η προσφεύγουσα επικαλείται πως η επιφάνεια των 2.000 τμ ήταν αυτή που είχε δηλωθεί από τον κληρονομούμενο/φορολογούμενο στο έντυπο Ε9, ενώ βάσει της ΠΟΛ.1279/ 30-12-2013 θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη η επιφάνεια βάσει τίτλου κτήσης ύψους 2.746 τμ. Συνεπώς, λόγω του ότι η απόκλιση επιφάνειας του αγροτεμαχίου μεταξύ τίτλου κτήσης και πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι μεγαλύτερη της τάξης του 2%, ο έλεγχος ορθώς επέβαλε στην προσφεύγουσα συμβολαιογράφο πρόστιμο ποσού 600,00€.

**Επειδή,** στα με αριθ. ....../9-8-2017 και ..... προσαρτώμενα πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. της με αριθ. ....../ 17-8-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς, αναφορικά με την αποδοχή αγροτεμαχίου χέρσου και ξερικού στην θέση ..... υφίσταται διαφορά μεταξύ τίτλου κτήσης και πιστοποιητικού ύψους 1.200 τμ (4.200 τμ κατά τον τίτλο κτήσης – 3.000 τμ βάσει πιστοποιητικού). Η προσφεύγουσα επικαλείται πως η επιφάνεια των 3.000 τμ ήταν αυτή που είχε δηλωθεί από τον κληρονομούμενο/φορολογούμενο στο έντυπο Ε9, ενώ βάσει της ΠΟΛ.1279/

30-12-2013 θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη η επιφάνεια βάσει τίτλου κτήσης ύψους 4.200 τμ. Συνεπώς, λόγω του ότι η απόκλιση επιφάνειας του αγροτεμαχίου μεταξύ τίτλου κτήσης και πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι μεγαλύτερη της τάξης του 2%, ο έλεγχος ορθώς επέβαλε στην προσφεύγουσα συμβολαιογράφο πρόστιμο ποσού 600,00€.

**ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΜΕ ΑΡΙΘ. .... /30-12-2017 ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ**

**Επειδή**, στην υπό κρίση προσφυγή, η με αριθ. .... /30-12-2017 πράξη αποδοχής κληρονομιάς έπεται της με αριθ. .... /4-8-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς, για την οποία ο έλεγχος διαπίστωσε αρχικά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013. Συνεπώς υφίσταται υποτροπή σύμφωνα με την ΠΟΛ.1186/2018 και ο έλεγχος ορθώς επέβαλε διπλάσιο πρόστιμο ποσού 600,00€ (2 λόγω υποτροπής x 300,00€) για τις κατωτέρω παραβάσεις.

**Επειδή**, στα με αριθ. .... /21-12-2017, ..... και ..... προσαρτώμενα πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. της με αριθ. .... / 30-12-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς, αναφορικά με το με αριθμό 1 διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου πάνω από το ισόγειο σε Β' εσοχή ορόφου, πολυκατοικίας κτισμένης σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, στο με αριθμό 14 οικοδομικού τετραγώνου και στην διασταύρωση των οδών ..... της κτηματικής περιφέρειας της δημοτικής κοινότητας, δημοτικής ενότητας και δήμου ..... της περιφερειακής ενότητας ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ της περιφέρειας ΑΤΤΙΚΗΣ, στην περιγραφή του ανωτέρω διαμερίσματος βάσει της με αριθ. .... / 30-12-2017 πράξης αποδοχής κληρονομιάς αναφέρεται ότι: «*βεράντες προς τις οδούς ..... και .....*», ήτοι έχει δύο (2) προσόψεις, ενώ στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναφέρεται ότι το ανωτέρω διαμέρισμα δεν έχει καμία πρόσοψη, ήτοι είναι τυφλό. Λόγω του γεγονότος ότι στην προκειμένη περίπτωση, οι προσόψεις του ακινήτου επηρεάζουν αυξητικά τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α., ορθώς ο έλεγχος επέβαλε στην προσφεύγουσα συμβολαιογράφο πρόστιμο ποσού 600,00€.

Συνεπώς ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας συμβολαιογράφου περί μη ύπαρξης υποτροπής απορρίπτεται ως αβάσιμος.

**Επειδή**, στην υπό κρίση προσφυγή, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν.4174/2013, το πρόστιμο επιβάλλεται επί της αξίας του ακινήτου, για το οποίο υφίσταται ασυμφωνία ως προς την ορθότητα των στοιχείων του μεταξύ του σχετικού πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και της αντίστοιχης συμβολαιογραφικής πράξης. Ωστόσο, ακόμα και σε περίπτωση που οι ανωτέρω διατάξεις αφορούσαν αποκλειστικά συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων, σημειώνουμε ότι η πράξη αποδοχής κληρονομιάς συνιστά διαπιστωτική πράξη, η οποία έχει ως κύριο σκοπό την μεταβίβαση ακινήτου. Συνεπώς ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας, ότι τα επιβληθέντα πρόστιμα αφορούν μεταβιβαζόμενα ακίνητα, που αναφέρονται

σε συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων συμβολαιογράφου, απορρίπτεται ως αβάσιμος.

**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται με αριθ. .... / 28-11-2018 οικεία έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής προστίμου της ανωτέρω Δ.Ο.Υ., κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 17-12-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... με ΑΦΜ ..... και την επικύρωση της με αριθ. πρωτ. .... / 28-11-2018 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54<sup>A</sup> του ν.4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ.

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

**Φορολογικό έτος 2017**

**Πρόστιμο άρθρου 54<sup>A</sup> του ν. 4174/2013:**

**Συνολικό ποσό (300,00€ + 600,00€ + 600,00€ + 600,00€ + 600,00€)                      2.700,00€**

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

**Ακριβές Αντίγραφο  
Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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