



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 21-05-2019

Αριθμ. Αποφ.: 1195

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α7-ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Εγνατία 45-Θεσ/νικη

Ταχ. Κώδικας : 54630

Πληροφορίες : Κ. Μαβινίδου

Τηλέφωνο : 2313-333245

Fax : 2313-333258

E-Mail : ded.thess@aade.gr

Url : www.aade.gr

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 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.)*».

δ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «*Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων*

καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής».

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, ΑΦΜ, κατοίκου, επί της οδού, κατά : α) της με αριθμ. πράξης επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, β) της με αριθμ. πράξης επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.
5. Τις με αριθμ. και πράξεις επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, των οποίων ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α7, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στον σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού τριακοσίων ευρώ (300,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2103.

Με την υπ' αριθμ. πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού χιλίων οχτακοσίων ευρώ (1.800,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2103.

Σύντομο Ιστορικό

Σε συνέχεια της υπ' αρ. ΠΟΛ.1186/2018 «Οδηγίες 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» και του υπ' αρ. πρωτ. ΔΕΦΚ Α 154401 ΕΞ 2018 ΕΜΠ/10-10-2018 «Διαδικασία διαπίστωσης της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του ν.4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων και παρακολούθηση αυτής» της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής

Διοίκησης – Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου εκδόθηκε η υπ' αρ. εντολή ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

Κατόπιν τούτου, ζητήθηκε από την αντίδικο η προσκόμιση έξι συμβολαιογραφικών εγγράφων, τα οποία συντάχθηκαν εντός του έτους 2017 και αφορούν σε μεταβίβαση με επαχθή ή χαριστική αιτία ή αποδοχή κληρονομίας ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, και συγκεκριμένα τα δύο πρώτα και τα δύο τελευταία συμβολαιογραφικά έγγραφα του 2017, καθώς και τα δύο πρώτα μετά την 1^η Αυγούστου του 2017, τα αντίστοιχα πιστοποιητικά του άρθρου 54 Α' του Ν.4174/2013 καθώς και οποιοδήποτε έγγραφο πολεοδομίας ή άλλης δημόσιας αρχής, μηχανικού, από το οποίο να προκύπτουν πληροφορίες για την ταύτιση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. άδεια δόμησης, βεβαίωση νομιμοποίησης αυθαιρέτου, βεβαίωση πρώτης ηλεκτροδότησης, τοπογραφικά κλπ).

Αφού εξετάστηκαν τα προσκομισθέντα συμβολαιογραφικά έγγραφα εκδόθηκε το με αρ. πρωτ. Σημείωμα Διαπιστώσεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. στο οποίο αναγράφονταν τα πιστοποιητικά τα οποία δεν ήταν τα προσήκοντα, αναφέροντας για κάθε ένα ξεχωριστά τους λόγους απόρριψης αυτών, και κλήθηκε η αντίδικος όπως υποβάλλει εγγράφως τις απόψεις της εντός είκοσι ημερών.

Από τον έλεγχο προέκυψαν οι παρακάτω παραβάσεις :

A/A	Αριθμός & ημερομηνία συμβολαιογραφικού εγγράφου	Αριθμός Πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.	A.T.AK.	Αναγράψτε αναλυτικά την περίπτωση μη ταύτισης
1				Στο πιστοποιητικό δηλώνεται επικαρπία 100% αγρού επιφανείας 6000τμ. Σύμφωνα με το συμβόλαιο πρόκειται για επικαρπία έκτασης 6000τμ εξ αδιαιρέτου ενός αγρού ολικού εμβαδού 9000τμ.
2				Στο πιστοποιητικό δηλώνεται ψιλή κυριότητα 100% αγρού επιφανείας 6000τμ. Σύμφωνα με το συμβόλαιο πρόκειται για ψιλή κυριότητα έκτασης 6000τμ εξ αδιαιρέτου ενός αγρού ολικού εμβαδού 9000τμ.
3				13-1-2017 συντάχθηκε το υπ.αρ..... συμβόλαιο, ενώ η ημερομηνία χορήγησης του πιστοποιητικού άρθ.54 ^α από την ΔΟΥ είναι μεταγενέστερη 16-1-2017.Λείπουν τα έτη 2012, 2013 από το πιστοποιητικό και το έτος κατασκευής 1982.
4				13-1-2017 συντάχθηκε το υπ.αρ..... συμβόλαιο, ενώ η ημερομηνία χορήγησης του πιστοποιητικού άρθ.54 ^α από την ΔΟΥ είναι μεταγενέστερη 16-1-2017.
5				Στο πιστοποιητικό αναγράφεται ισόγεια οικία 124τμ σε οικόπεδο 277,20τμ με αναλογία της οικίας στο οικόπεδο 50% εξ αδιαιρέτου. Σύμφωνα με το συμβόλαιο

				είναι ισόγειο διαμέρισμα 124τμ το οποίο αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία από μία διώροφη οικοδομή-αυτοτελή κάθετη ιδιοκτησία, ανεγερθείσα επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 887,00τμ με προσόψεις σε δύο δρόμους, σε ειδικό και διακεκριμένο τμήμα του άνω οικοπέδου εμβαδού 277,20τμ με αναλογία της καθέτου επί του όλου οικοπέδου 31,25% εξ αδιαιρέτου και το οποίο διαμέρισμα έχει εδαφική αναλογία στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους της οικοδομής ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου.
6				Στο πιστοποιητικό δηλώνεται αγρός επιφανείας 1314τμ. Σύμφωνα με το συμβόλαιο είναι ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ή άλλως έκταση 1.314,00 τμ εξ αδιαιρέτου επί τεμαχίου εμβαδού 2.628,00 τμ.

Η προσφεύγουσα προσήλθε στο Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους της Δ.Ο.Υ. και κατέθεσε το από 10/12/2018 (καταχωρηθέν με αριθμ. πρωτ.) υπόμνημά της. Ο έλεγχος, αφού έλαβε υπόψη του τους ισχυρισμούς που περιλαμβάνονται στο παραπάνω υπόμνημα, διέγραψε την υπ' αριθμ. 4 παράβαση, αποδεχόμενος τον αντίστοιχο ισχυρισμό της προσφεύγουσας και εξέδωσε : α) την υπ' αριθμ. πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54§1 του ν. 4174/2013 ύψους 300,00€, αφορούσα την πρώτη μόνο παράβαση και β) την υπ' αριθμ.πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54§1 του ν. 4174/2013 ύψους 1.800,00€, αφορούσα όλες τις υπόλοιπες παραβάσεις.

Τα ως άνω πρόστιμα του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 προσδιορίστηκαν σύμφωνα με τις παραπάνω διαπιστώσεις του ελέγχου ως ακολούθως:

A/A	Αριθμός πιστοποιητικού	Αριθμός & ημερομηνία συμβολαιογραφικού εγγράφου	ΑΤΑΚ	Φορολογητέα αξία του ακινήτου	Ποσό προστίμου (προηγούμενη στήλη επί 1‰)	Τελικό ποσό προστίμου
1				8.640,00€	8,64€	300,00€
2				28.313,18€	28,31€	600,00€
3				45.700,20€	45,70€	600,00€
4				1.383,64€	1,38€	600,00€
				ΣΥΝΟΛΟ		2.100,00€

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση των ως άνω πράξεων επιβολής προστίμου, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

1. Οι επίμαχες πράξεις είναι μη νόμιμες, διότι εκδόθηκαν κατά παράβαση κατ' ουσίαν διάταξης νόμου και ειδικότερα της διάταξης του αρ. 54 Α παρ. 1 του ν. 4174/2013, λόγω πλάνης περί τα πράγματα, διότι σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, 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.
2. Όταν στην παρ. 6 του ως άνω άρθρου, αναφέρει ότι το σχετικό πρόστιμο επιβάλλεται σε περίπτωση που οι συμβολαιογράφοι «...παραβαίνουν τις υποχρεώσεις...», υποδηλώνεται με σαφήνεια ότι το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται σε περιπτώσεις ενεργητικά ενσυνείδητης παράβασης των οικείων υποχρεώσεων, δηλ. απαιτείται τουλάχιστον αμέλεια του συμβολαιογράφου, ενώ αντιθέτως, το εν λόγω πρόστιμο δεν μπορεί να επιβληθεί όταν η παράβαση οφείλεται σε συγγνωστή πλάνη, αφού στην περίπτωση αυτή εκλείπει το στοιχείο της ενεργητικά ενσυνείδητης παράβασης.
3. Εσφαλμένη η εφαρμογή της ρύθμισης του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 διότι:
 - α) Όταν η περίπτωση λάθους στην περιγραφή του ακινήτου δε συνεπάγεται την καταβολή μειωμένου φόρου δεν είναι νόμω επιτρεπτή η επιβολή προστίμου. Αναφορικά με τις σχετικές εγκύκλιους, η προσφεύγουσα αναφέρει ότι η εγκύκλιος δεν έχει άμεση νομική ισχύ, δεν μπορεί να αποτελέσει νομοθετικό θεμέλιο πράξης καταλογισμού του φόρου ή του προστίμου και δεν έχει εκτελεστό χαρακτήρα.
 - β) Στα υπ' αριθμ. πιστοποιητικά, το σφάλμα αφορά μόνον τη νομική περιγραφή του πωλούμενου ακινήτου και δεν επηρεάζει τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου, όπως επίσης δε συνεπάγεται την επιβολή μειωμένου φόρου κατά την έννοια της ρύθμισης του αρ. 54 Α παρ. 1 εδ. τελευταίο του ν. 4174/2013 και συνεπώς δεν υπήρξε οποιαδήποτε βλάβη του δημοσίου.
 - γ) Όσον αφορά το υπ' αριθμ. πιστοποιητικό, πράγματι αυτό φέρει ημερομηνία έκδοσης την 16^η Ιανουαρίου 2017 και δεν καλύπτει τα έτη 2012, 2013 και ούτε αναγράφεται σ' αυτό το έτος κατασκευής του οικείου κτιρίου, ωστόσο η παράλειψη των ετών έγινε εκ παραδρομής και αντικειμενικά ουδείς φόρος προέκυπτε γι' αυτά. Επιπλέον, ενώ η επεξήγηση για τη λάθος ημερομηνία θεωρήθηκε επαρκής όσον αφορά το πιστοποιητικό για το επίμαχο, ενώ πρόκειται για την ίδια περίπτωση, δεν αναγνωρίστηκε ως συγγνωστή πλάνη.

δ) Όσον αφορά τα υπ' αριθμ. πιστοποιητικά, πράγματι είναι νομικά ανακριβή, ωστόσο το σφάλμα στην περιγραφή δεν επηρεάζει τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων και ιδίως δε συνεπάγεται την επιβολή μειωμένου φόρου ή οποιασδήποτε βλάβης στη φορολογική αρχή.

4. Έλλειψη αιτιολογίας της πράξης καταλογισμού. Η έκθεση ελέγχου δεν έχει καν τα χαρακτηριστικά που απαιτούνται από το αρ. 28 του ν. 4174/2013, ήτοι ο έλεγχος να είναι πλήρως αιτιολογημένος, ενώ αρκείται σε γενικότητες και αοριστίες. Επιπλέον, από κανένα στοιχείο των προσβαλλόμενων πράξεων δεν προκύπτει ποιο πρόστιμο ανταποκρίνεται σε ποια ειδικότερη παράβαση, με συνέπεια οι εν λόγω επίμαχες πράξεις να στερούνται και για το λόγο αυτό νόμιμης αιτιολογίας.
5. Υποτροπή υφίσταται μόνο στην περίπτωση που μετά από έλεγχο και επιβολή της προβλεπόμενης κύρωσης, διαπιστωθεί σε επόμενο έλεγχο η διάπραξη της ίδιας παράβασης και όχι διαφορετικές παραβάσεις διαπιστούμενες στον ίδιο φορολογικό έλεγχο.

Αναφορικά με τους τέσσερις πρώτους ισχυρισμούς:

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 54^Α §1 του ν. 4174/2013 : «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. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., που αφορά ακίνητο πτωχού, ακίνητο το οποίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομαίο ακίνητο για το οποίο έχει οριστεί εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, χορηγείται, αντίστοιχα, στον, κατά το χρόνο χορήγησης αυτού, σύνδικο της πτώχευσης, στον εκκαθαριστή του νομικού προσώπου, στον εκτελεστή διαθήκης ή στον εκκαθαριστή κληρονομιάς, εφόσον το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και εφόσον έχει καταβληθεί φόρος ή νόμιμα έχει απαλλαγεί από αυτόν για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από το 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 γι' αυτό.

Ειδικά κατά το έτος 2015, το πιστοποιητικό χορηγείται για τα έτη 2011, 2012, 2013 και 2014.

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 παρ. 7 του ίδιου άρθρου : «Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1182/2018: 1. Το έτος 2018 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του [άρθρου 54Α](#) του ν. [4174/2013](#) (Α'170) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων, τα οποία δε δημοσιοποιούνται, ως Παράρτημα της παρούσας.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης επιβολής του προστίμου της [παρ. 6](#) του [άρθρου 54Α](#) του ν. [4174/2013](#) έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1186/2018:

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 επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

2. Στοιχεία γηπέδων

Ελέγχεται η ορθότητα των στοιχείων της διεύθυνσης των γηπέδων, τα οποία θα πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία της συμβολαιογραφικής πράξης. Σημειώνεται ότι η διεύθυνση του ακινήτου θεωρείται ορθή ανεξάρτητα αν αναγράφεται σύμφωνα με το ν. [2539/1997](#) (ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ) ή το ν. 3852/2010 (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ). Ελέγχεται αν η πρόσοψη του γηπέδου σε οδό είναι ορθά συμπληρωμένη. Ελέγχεται αν είναι συμπληρωμένη ορθά η στήλη της απόστασης του γηπέδου από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα. Ελέγχεται αν, στις περιπτώσεις που το γήπεδο είναι αρδευόμενο, έχει συμπληρωθεί η οικεία ένδειξη.

Ελέγχεται η επιφάνεια του γηπέδου, η οποία μπορεί να αποτυπώνεται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) από την πραγματική συνολική του επιφάνεια. Η επιφάνεια του γηπέδου μπορεί να επιμερίζεται σε περισσότερες στήλες ανάλογα με το χαρακτηρισμό της εδαφικής έκτασης (δηλαδή μονοετής ή πολυετής καλλιέργεια, βοσκότοπος, δασική έκταση κ.λπ.). Ελέγχεται ο χαρακτηρισμός του γηπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν το γήπεδο 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.

Ελέγχεται η επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο αγροτεμάχιο καθώς και η ορθή αναγραφή της κατηγορίας αυτών (κατοικία, γεωργικά κτίσματα, ειδικά κτίρια κ.λπ.).

Ελέγχεται το είδος του εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του γηπέδου.

Ελέγχεται το έτος γέννησης του επικαρπωτή του γηπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης 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 /προϊστάμενου 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 προκειμένη περίπτωση τηρήθηκε επακριβώς η διαδικασία του ελέγχου όπως αυτή ορίστηκε με τις ως άνω ΠΟΛ. 1182/18 και 1186/2018, οι οποίες εκδόθηκαν δυνάμει της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ. 7 του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013, επιπλέον ο έλεγχος χρησιμοποίησε τα υποδείγματα 1 και 2 που αφορούν αντίστοιχα το «Σημείωμα Διαπιστώσεων ορθής εφαρμογής άρθρου 54 Α του ν 4174/2013» και «Έκθεση Ελέγχου για την εφαρμογή του αρ. 54 Α του ν 4174/2013», όπως αυτά ορίστηκαν και επισυνάφθηκαν στο υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΕΦΚ Α 154401 ΕΞ 2018 ΕΜΠ της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου.

Επειδή, τόσο οι παραβάσεις όσο και το πρόστιμο που επιβλήθηκε για καθεμία από αυτές αναγράφονται αναλυτικά στο Σημείωμα Διαπιστώσεων και στην Έκθεση Ελέγχου αντίστοιχα, σε αντίθεση με τα όσα επικαλείται η προσφεύγουσα, ο ισχυρισμός της πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος και αλυσιτελώς προβαλλόμενος.

Επειδή, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4174/2013 αναφορικά με το αρ. 54 ορίζεται ότι: «Οι διατάξεις του άρθρου 54 έχουν ως στόχο την ενίσχυση του αισθήματος δικαίου των πολιτών και παράλληλα την αύξηση της εισπραξιμότητας των προστίμων προς όφελος των δημοσίων εσόδων, μέσω του εξορθολογισμού αυτών, για την αποφυγή της επιβολής «εξωπραγματικών» προστίμων, η είσπραξη των οποίων καθίσταται δυσχερής και αμφίβολη. Ειδικότερα με τις προτεινόμενες διατάξεις του άρθρου 54 καθορίζονται οι παραβάσεις, στις οποίες επιβάλλονται τα αντίστοιχα διοικητικά πρόστιμα. Καθιερώνεται δε για πρώτη φορά ενιαίο ύψος

προστίμου για όλες τις φορολογικές διατάξεις που παραβιάζονται και ανάλογο της κατηγορίας των τηρούμενων βιβλίων.»

Συνεπώς και στην περίπτωση του προστίμου του αρ. 54 Α σημασία έχει η προσήκουσα διαδικασία και όχι η φοροαποφυγή του φορολογούμενου ή η μείωση των φορολογικών εσόδων από την παράβαση. Στόχος της φορολογικής αρχής είναι η συμμόρφωση των πολιτών με τις διατάξεις του νόμου και η ενίσχυση του αισθήματος δικαίου των πολιτών.

Επειδή για τα επίμαχα πιστοποιητικά του άρθρου 54 Α, τα περιγραφόμενα ακίνητα δεν απεικονίζονται ορθά σύμφωνα με τα οριζόμενα στις ως άνω διατάξεις, διότι:

- Συγκεκριμένα στο με αρ..... συμβόλαιο αγοραπωλησίας ενός αγρού, τα πιστοποιητικά που μνημονεύονται και επισυνάπτονται είναι λάθος ως προς το ποσοστό και την επιφάνεια του ακινήτου(στα πιστοποιητικά αναγράφεται επικαρπία 100% αγρού επιφάνειας 6.000 τμ και Ψιλή Κυριότητα 100% αγρού επιφάνειας 6.000 τμ, **ενώ** σύμφωνα με το συμβόλαιο πρόκειται για αγοραπωλησία εξ αδιαιρέτου επικαρπίας και Ψιλής Κυριότητας έκτασης 6.000 τμ ενός αγρού ολικού εμβαδού 9.000 τμ ή άλλως ποσοστού αντίστοιχα 66,66%).
- Συγκεκριμένα στο με αρ..... συμβόλαιο πράξης αποδοχής κληρονομιάς, το πιστοποιητικό με αρ.πρωτ..... που μνημονεύεται και επισυνάπτεται είναι λάθος ως προς την πενταετία (στο πιστοποιητικό αναγράφεται πως το ακίνητο το συμπεριέλαβε ο φορολογούμενος στις δηλώσεις ακινήτων στα τρία προηγούμενα έτη, **ενώ** σύμφωνα με το Ν.4174/2013 αρ.54^Α – κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο πιστοποιητικό για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη.
- Συγκεκριμένα στο με αρ. συμβόλαιο πράξης αποδοχής κληρονομιάς τα δύο από τα πιστοποιητικά που μνημονεύονται και επισυνάπτονται είναι λάθος ως προς το ποσοστό και την επιφάνεια του ακινήτου:
 - α) στο πιστοποιητικό με αρ.πρωτ..... αναγράφεται ισόγεια οικία 124 τμ σε οικόπεδο 277,20 τμ με αναλογία της οικίας στο οικόπεδο 50% εξ αδιαιρέτου, **ενώ** σύμφωνα με το συμβόλαιο πρόκειται για ισόγειο διαμέρισμα 124 τμ το οποίο αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία από μια διώροφη οικοδομή-αυτοτελή κάθετη ιδιοκτησία επί οικοπέδου 887,00 τμ με προσόψεις σε δύο δρόμους ,σε τμήμα του άνω οικοπέδου εμβαδού 277,20 τμ με αναλογία της καθέτου επί του όλου οικοπέδου 31,25% εξ αδιαιρέτου και το οποίο διαμέρισμα έχει ποσοστό 50% στους χώρους της οικοδομής. - Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ1237/2014 σε περιπτώσεις **κάθετης ιδιοκτησίας** επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτής-.

και β) στο πιστοποιητικό με αρ.πρωτ..... αναγράφεται αγρός επιφάνειας 1.314 τμ (χωρίς ποσοστό), **ενώ** σύμφωνα με το συμβόλαιο πρόκειται για ποσοστό εξ αδιαιρέτου 50% ενός αγρού 2.628 τμ ή άλλως έκταση 1.314 τμ επί τεμαχίου εμβαδού 2.628 τμ).

Επειδή, στην περ. Β της ΠΟΛ 1186/08-10-2018 «Έλεγχος ως προς την ορθότητα του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.» διευκρινίζεται ότι «Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεωρείται ορθό, εφόσον πληρούνται τα αναφερόμενα αναλυτικά πιο κάτω. Σε αντίθετη περίπτωση θεωρείται ανακριβές», και στο πρώτο εδάφιο της περ. Δ' της ίδιας ΠΟΛ αναφέρεται ότι «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».

Επειδή, τα εσφαλμένα- παραλειπόμενα στοιχεία του κρινόμενου πιστοποιητικού επηρεάζουν την φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και επειδή για την εγκυρότητα των πιστοποιητικών σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά (κι όχι διαζευκτικά) τόσο η ορθότητα της φορολογικής ταυτότητας του ακινήτου όσο και η μη επιβολή μειωμένου φόρου, τα κρινόμενα πιστοποιητικά θεωρούνται μη έγκυρα.

Ως προς τον πέμπτο ισχυρισμό :

Επειδή, στην παρ. 6 του άρθρου 54 Α του ν 4174/2013 ορίζεται ότι: «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 χιλίοις (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 1252/2015: «3. Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (άρθρο 54Α)

Σύμφωνα με την [παρ. 6 του άρθρου 54Α](#), όπως αυτή έχει αντικατασταθεί με την [παρ. 3 του άρθρου 5](#) του ν. [4330/2015](#), οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο

αυτό, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1‰) επί της αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 300 ευρώ ούτε ανώτερο από 1.000 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται.»

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1186/2018:

«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 μεταβιβαζομένου 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 /προϊστάμενου 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 η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση, η προσφεύγουσα συμβολαιογράφος μνημόνευσε και επισύναψε ανακριβή πιστοποιητικά του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 σε παραπάνω από μία περιπτώσεις σε διάφορα συμβολαιογραφικά έγγραφα για τη χρονική περίοδο 01/01/2017-31/12/2017, και εφόσον σύμφωνα με την παραπάνω ρητή οδηγία της Διοίκησης ως υποτροπή λαμβάνεται κάθε ξεχωριστή παράβαση σε διαφορετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και όχι σε κάθε

φορολογικό έλεγχο, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθεί ως αλυσιτελώς προβαλλόμενος

Επειδή, οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας είναι αβάσιμοι και απορριπτέοι στο σύνολό τους.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ, κατά α) της με αριθμ. πράξης επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, β) της με αριθμ. πράξης επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

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

Το υπ' αριθμ. Πρόστιμο άρθρου 54 παρ. 2 του ν. 4174/2013: **300,00€**

Το υπ' αριθμ. Πρόστιμο άρθρου 54 παρ. 2 του ν. 4174/2013: **1.800,00€**

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς

Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΤΣΙΟΥΡΗΣ

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.