



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 30-09-2020

Αριθμ. Αποφ.: 1549

**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](mailto:ded.thess@aade.gr)

Url : [www.aade.gr](http://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 τροποποιήθηκε και ισχύει.

β. Του άρθρου 10 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.)*», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014).

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 **06-12-2019** και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανή προσφυγή της ..., ΑΦΜ ..., κατοίκου Θεσσαλονίκης, επί της οδού ..., κατά των με αριθμ. ...-.../14-11-2019 πράξεων επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ.
5. Τις ως άνω πράξεις επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, των οποίων ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α7, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **06-12-2019** 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 για το φορ. έτος 2018, καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού χιλίων ευρώ (1.000,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013.

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 για το φορ. έτος 2018, καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού εξακοσίων ευρώ (600,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013.

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 για το φορ. έτος 2018, καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού χιλίων οχτακοσίων ευρώ (1.800,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013.

### **Σύντομο Ιστορικό**

Μετά την παραλαβή ΔΕΦΚ Α ... ΕΞ 2019ΕΜΠ εμπιστευτικού εγγράφου της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου, στις 19/08/2019, σχετικά με τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων και παρακολούθηση αυτής για το έτος 2019 και του υπ' αρ. ΔΕΦΚ Α ... ΕΞ 2019 ΕΜΠ με το οποίο απεστάλη κατάσταση με τα προς έλεγχο πρόσωπα, εκδόθηκε η με αριθμό .../2019 εντολή ελέγχου του Προϊσταμένου της Α΄ Δ.Ο.Υ. Θεσ/νίκης, στο όνομα της προσφεύγουσας.

Στις 14/10/2019 συντάχθηκε το υπ' αρ. .../2019 Σημείωμα Διαπιστώσεων ορθής εφαρμογής αρ. 54<sup>Α</sup> του ν. 4174/2013 σύμφωνα με το οποίο εξετάστηκαν τα ακόλουθα συμβολαιογραφικά έγγραφα του 2018 που είχαν συνταχθεί και προσκομίστηκαν από την προσφεύγουσα:

|                         | <b>Αριθμός &amp; ημερομηνία<br/>σύνταξης συμβολαίου</b> | <b>Αιτία σύνταξης συμβολαίου</b>                                                                                    |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../12-07-2018                                          | ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ,<br>ΤΙΜΗΜΑ 3.500.000,00€                                                          |
| 2ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../24-10-2018                                          | ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ<br>(ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΤΙΜΗΜΑ 108.000€ , Α.Α.<br>116.372,81€                        |
| 3ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../02-11-2018                                          | ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ<br>ΑΞΙΑΣ 17.779,09€                                                                           |
| 4ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../22-11-2018                                          | ΠΡΑΞΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΔΩΡΕΑΣ ΕΝ<br>ΖΩΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ                                                               |
| 5ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../28-12-2018                                          | ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΙΔΑΝΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ<br>ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ<br>ΑΞΙΑΣ 870,86€                                                    |
| 6ο συμβόλαιο έτους 2018 | .../31-12-2018                                          | ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΕ<br>ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ<br>ΤΙΜΗΜΑ 110.000,00€, ΕΚΤΙΜΗΣΗ Δ.Ο.Υ.<br>87.320,81€ |

Από τον έλεγχο των ανωτέρω συμβολαίων διαπιστώθηκαν τα παρακάτω:

- μνημονεύθηκε/αν και επισυνάφθηκε/αν, το/τα πιο κάτω πιστοποιητικά, αλλά δεν είναι τα προσήκοντα για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά:

| <b>Α/<br/>Α</b> | <b>Αριθμός<br/>&amp;<br/>ημερομηνία<br/>συμβολαίου-<br/>ο-<br/>γραφικού<br/>εγγράφου</b> | <b>Αριθμός<br/>Πιστοποιητικού<br/>ΕΝ.Φ.Ι.Α.</b> | <b>Α.Τ.ΑΚ.</b> | <b>Αναγράψτε αναλυτικά την περίπτωση μη ταύτισης</b> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
|                 |                                                                                          |                                                 |                |                                                      |

|   |                |                                                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | .../12-07-2018 | α)...<br>β)...<br>γ)...<br>δ)...<br>ε)...<br>στ)...<br>ζ)...<br>η)... | ... | <p>ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΤΙΜΗΜΑ 3.500.000,00€</p> <p>Ένας ο πωλητής</p> <p>Πρόκειται για μια πολυώροφη οικοδομή κτισμένη σε οικόπεδο συνολική έκτασης 607,89 τ.μ. επί της οδού ... του Δήμου Θεσσαλονίκης, χαρακτηρισμένη ως ....</p> <p>Με την άδεια .../22-12-1995, του πολεοδομικού γραφείου Θεσσαλονίκης, μετασκευάστηκε σε ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ και η οικοδομή αποτελείται πλέον από Υπόγεια , ισόγεια καταστήματα, ημιώροφο (πρώην πατάρι), τέσσερις ορόφους πάνω από τον ημιώροφο και το δώμα.</p> <p>Στη συνέχεια με το υπ.αρ..../16-03-2004 συμβόλαιο, ο πωλητής υπήγαγε την οικοδομή στις διατάξεις του Ν3741/1929 και των αρ.1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και μεταβίβασε δύο διαιρετούς χώρους –καταστήματα- του ισογείου ορόφου, 1)εμβαδού 237,55τ.μ.με ποσοστό 69,27/1000 στο όλο οικόπεδο και 2) εμβαδού 296,35τ.μ. με ποσοστό 86,41/1000 στο όλο οικόπεδο.</p> <p>Απέμειναν έτσι στον πωλητή οι λοιποί περιγραφόμενοι χώροι της οικοδομής ,οι οποίοι αποτελούν <u>μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία</u>, ήτοι:</p> <p>α)υπόγειος χώρος κύριας χρήσης εμβαδού 207,65τ.μ., β)ισόγειος όροφος –καταστήματα εμβαδού 207,65τ.μ., γ)πατάρι εμβαδού 508,91τ.μ., δ)1<sup>ος</sup> όροφος εμβαδού 508,91τ.μ., ε)2<sup>ος</sup> όροφος εμβαδού 508,91τ.μ., στ)3<sup>ος</sup> όροφος εμβαδού 508,91τ.μ., ζ)4<sup>ος</sup> όροφος εμβαδού 393,93τ.μ. και η)5<sup>ος</sup> όροφος εμβαδού 51,00τ.μ. <u>Η παραπάνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 844,32/1000 εξ αδιαίρετου.</u></p> <p><b><u>Σε όλα τα πιστοποιητικά ως έτος κατασκευής δηλώνεται το 1900.</u></b></p> <p><b><u>Ενώ σύμφωνα με το προσύμφωνο έτος κατασκευής είναι το 1995.</u></b></p> <p><b><u>Επίσης στο πιστοποιητικό, (β), του ισογείου ορόφου τα μέτρα είναι λιγότερα απ ότι στο προσύμφωνο. Είναι δηλωμένα 194,48τ.μ. αντί 207,65τ.μ.</u></b></p> <p><b><u>Τέλος τα πιστοποιητικά των ορόφων , (δ.ε.στ.ζ.η) , πάνω από το πατάρι(ημιώροφο), δηλώνονται με διαφορετικό (μεγαλύτερο ) όροφο.</u></b></p> |
| 2 | .../02-11-2018 | ...<br><br>Και ΥΠ.ΔΗΛΩΣΗ με αρ.πρωτ..../31-10-2018                    | ... | <p>ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΞΙΑΣ 17.779,09€</p> <p>Ένας ο δωρητής , πρόκειται για δωρεά ποσοστού 50% πλήρους κυριότητας ενός οικοπέδου εκτάσεως 554.28 τ.μ. , με πρόσοψη σε συμβολή δύο ανώνυμων οδών, που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα ... του Δήμου Δέλτα της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.</p> <p>Ο δωρητής απέκτησε το 50% εξ αδιαίρετου του οικοπέδου με το υπ.αρ..../04-03-2008 συμβόλαιο διανομής και στη συνέχεια δυνάμει κληρώσεως με αρ..../2014 που έλαβε χώρα στις 28-03-2014, με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, απέκτησε και το υπόλοιπο 50% εξ αδιαίρετου του παραπάνω οικοπέδου.</p> <p>Με το υπ.αρ..../23-07-2014 μεταβίβασε στη σύζυγό του το 50% εξ αδιαίρετου του οικοπέδου.</p> <p>Επισυνάπτεται πιστοποιητικό ηλεκτρονικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα έτη 2015,2016 και 2017 και Υπ. Δήλωση από τον δωρητή για τα έτη 2013 και 2014, περί μη κατοχής του ποσοστού 50% πλήρους κυριότητας του οικοπέδου στις δηλώσεις ΦΑΠ 2013 και ΕΝ.Φ.Ι.Α.2014</p> <p><b><u>Σύμφωνα με το συμβόλαιο και με το ιστορικό κτήσης του οικοπέδου από τον δωρητή, ο ίδιος είχε ήδη το 50% εξ αδιαίρετου από το 2008 και στις 28/03/2014 περιήλθε σε αυτόν ολόκληρο το οικόπεδο.</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|   |                |                                                                                                                                  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | .../22-11-2018 | 1....<br>2....<br>3....                                                                                                          | ...<br><br>...<br><br>...                                                        | <p>ΠΡΑΞΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΔΩΡΕΑΣ ΕΝ ΖΩΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Διόρθωση των με αρ. .../23-07-2014 και .../02-11-2018 συμβολαίων δωρεάς . Ένας ο δωρητής , Πρόκειται για δωρεές 50% πλήρους κυριότητας ενός οικοπέδου εκτάσεως 554.28 τ.μ. , με πρόσοψη σε συμβολή δύο ανώνυμων οδών, που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα ... του Δήμου Δέλτα της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.</p> <p>Α) Με το υπ.αρ.../23-07-2014 μεταβίβασε στη σύζυγό του το 50% εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου.</p> <p>Β) Με το υπ.αρ.../02-11-2018 μεταβίβασε στη σύζυγό του το υπόλοιπο 50% εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου.</p> <p>Ο δωρητής απέκτησε το 50% εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με το υπ.αρ.../04-03-2008 συμβόλαιο διανομής και στη συνέχεια δυνάμει κληρώσεως με αρ.../28-03-2014 που έλαβε χώρα στις 28-03-2014,με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία μεταγράφηκε στις 06/07/2016 στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης ,απέκτησε και το υπόλοιπο 50% εξ αδιαιρέτου του παραπάνω οικοπέδου.</p> <p>Όταν έλαβε χώρα το υπ.αρ.../23-07-2014 συμβόλαιο είχε ήδη προηγηθεί η με αρ.../28-03-2014 κλήρωση ,χωρίς όμως να μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης. Η παραπάνω κλήρωση μετεγράφη στις 06/07/2016.</p> <p>Ακολούθως στο με αρ.../02-11-2018 συμβόλαιο εσφαλμένα αναφέρθηκε ότι ο δωρητής απέκτησε το υπόλοιπο 50% εξ αδιαιρέτου του παραπάνω οικοπέδου με τη μεταγραφή που έλαβε χώρα στις 06/07/2016, δεδομένου ότι με την με αρ.../28-03-2014 κλήρωση περιήλθε σ' αυτόν το 100% του οικοπέδου.</p> <p>Επισυνάπτονται τρία διαφορετικά πιστοποιητικά για το ίδιο ακίνητο και με διαφορετικούς ΑΤΑΚ, ένα για το έτος 2013, ένα για το έτος 2014 και ένα για τα έτη 2015 έως και 2017.</p> <p><b><u>Στα έτη 2013 και 2014 το οικόπεδο δηλώνεται χωρίς πρόσοψη και στα έτη 2015 έως και 2017 το οικόπεδο δηλώνεται με δύο προσόψεις.</u></b></p> <p><b><u>Σύμφωνα με την πράξη επανάληψης το οικόπεδο είναι με δύο προσόψεις.</u></b></p> |
| 4 | .../28-12-2018 | 1.α)...<br>1.β)...<br>2.α)...<br>2.β)...<br>3.α)...<br>3.β)...<br>4.α)...<br>4.β)...<br>5.α)...<br>5.β)...<br>6.α)...<br>6.β)... | ...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>...<br>... | <p>ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΙΔΑΝΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ,ΑΞΙΑΣ 870,86€ Ένας ο δωρητής</p> <p><b><u>Σύμφωνα με το συμβόλαιο έχει πλήρη κυριότητα ποσοστού 4/80 εξ αδιαιρέτου σε έξι (6) κληροτεμάχια που βρίσκονται όλα στην Τοπική Κοινότητα ...Δ.Ε. Σοχού του Δήμου Λαγκαδά Θεσσαλονίκης .</u></b></p> <p>1)Εκτασης 6.687τ.μ.με πρόσοψη σε ρέμα<br/>2)Εκτασης 1.485 τ.μ.με πρόσοψη σε αγρ.οδό<br/>3)Εκτασης 27.562τ.μ.με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό<br/>4)Εκτασης 4.625τ.μ. με πρόσοψη σε αγρ.οδό<br/>5)Εκτασης4.000τ.μ. χωρίς πρόσοψη<br/>6)Εκτασης 1.006τ.μ.με πρόσοψη σε αγρ.οδό</p> <p>Επισυνάπτονται δύο διαφορετικά πιστοποιητικά σε κάθε αγροτεμάχιο και με διαφορετικούς ΑΤΑΚ, άλλο για τα έτη 2014,2015 και άλλο ΑΤΑΚ για τα έτη 2016,2017.</p> <p><b><u>Στα πιστοποιητικά όλα τα αγροτεμάχια είναι δηλωμένα με ποσοστό 0,05% Πλήρους Κυριότητας.</u></b></p> <p><b><u>Σύμφωνα με το συμβόλαιο το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 4/80 ή άλλως 5% Πλήρους Κυριότητας.</u></b></p> <p><b><u>Επίσης σε όλα τα πιστοποιητικά τα αγροτεμάχια είναι δηλωμένα με διαφορετική πρόσοψη από αυτή που αναφέρεται στο συμβόλαιο.</u></b></p> <p><b><u>Συγκεκριμένα:</u></b></p> <p>1)Εκτασης 6.687τ.μ. χωρίς πρόσοψη<br/>2)Εκτασης 1.485 τ.μ. χωρίς πρόσοψη<br/>3)Εκτασης 27.562 τ.μ. με πρόσοψη σε δημοτική οδό<br/>4)Εκτασης 4.625 τ.μ. με πρόσοψη σε δημοτική οδό<br/>5)Εκτασης4.000 τ.μ. με πρόσοψη σε δημοτική οδό<br/>6)Εκτασης 1.006 τ.μ.με πρόσοψη σε δημοτική οδό</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Κατόπιν, η προσφεύγουσα προσήλθε στη Δ.Ο.Υ. και κατέθεσε το υπ' αριθμ. Πρωτ. .../4-11-2019 υπόμνημα, από τους ισχυρισμούς του οποίου έγιναν δεκτοί από τον έλεγχο εκείνοι που αφορούσαν το υπ' αριθμ. ... πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ και την υπεύθυνη δήλωση με αρ. πρωτ. .../31-10-2018, που μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο .../2-11-2018. Για όλες τις υπόλοιπες ανακρίβειες ο έλεγχος δεν δέχτηκε τους ισχυρισμούς της προσφεύγουσας και καταλόγισε τα παρακάτω πρόστιμα.

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

| <b>A/A</b> | <b>Αριθμός &amp; ημερομηνία συμβολαιογραφικού εγγράφου</b> | <b>Αριθμός πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.</b> | <b>A.T.AK.</b> | <b>Φορολογητέα αξία του ακινήτου</b> | <b>Ποσό προστίμου (προηγούμενη στήλη επί 1‰)</b> | <b>Τελικό ποσό προστίμου</b> |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>1</b>   | .../12-07-2018                                             | α)...                                   | ...            | 3.500.000,00                         | <b>3.500,00</b>                                  | <b>1.000,00</b>              |
|            |                                                            | β)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | γ)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | δ)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | ε)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | στ)...                                  | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | ζ)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | η)...                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
| <b>2</b>   | .../22-11-2018                                             | 1....                                   | ...            | 33.780,26                            | <b>33,78</b>                                     | <b>600,00€</b>               |
|            |                                                            | 2....                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |
|            |                                                            | 3....                                   | ...            |                                      |                                                  |                              |

|   |                |         |     |          |      |          |
|---|----------------|---------|-----|----------|------|----------|
| 3 | .../28-12-2018 | 1.α)... | ... | 870,86   | 0,87 | 1.800,00 |
|   |                | 1.β)... | ... |          |      |          |
|   |                | 2.α)... | ... |          |      |          |
|   |                | 2.β)... | ... |          |      |          |
|   |                | 3.α)... | ... |          |      |          |
|   |                | 3.β)... | ... |          |      |          |
|   |                | 4.α)... | ... |          |      |          |
|   |                | 4.β)... | ... |          |      |          |
|   |                | 5.α)... | ... |          |      |          |
|   |                | 5.β)... | ... |          |      |          |
|   |                | 6.α)... | ... |          |      |          |
|   |                | 6.β)... | ... |          |      |          |
|   |                |         |     |          |      |          |
|   |                |         |     |          |      |          |
|   |                | ΣΥΝΟΛΟ  |     | 3.400,00 |      |          |

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

**1) Εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, έλλειψη επαρκούς αιτιολογίας της απόφασης.**

Πιο συγκεκριμένα:

- I. Σχετικά με το με το υπ' αριθμ. .../12-7-2018 προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου: 1) Το συγκεκριμένο συμβόλαιο έπρεπε να εξαιρεθεί του ελέγχου, διότι το προσύμφωνο δεν επιφέρει καμία μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος, αλλά πρόκειται για ενοχική δικαιοπραξία. Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. ΔΕΦΚ Α 1099200 ΕΞ 2019 /10-7-2019 έγγραφο της ΑΑΔΕ, ελέγχονται συμβολαιογραφικά έγγραφα, τα οποία συντάχθηκαν το έτος 2018 και αφορούν μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου λόγω πώλησης, δωρεάς ή ανταλλαγής ακινήτου, συνεπώς το συγκεκριμένο συμβόλαιο εσφαλμένα εντάχθηκε στην λίστα των εξεταζόμενων συμβολαίων. 2) Η αρχική οικοδομική άδεια δεν είναι η .../11-12-1995, αλλά η .../1925. Στα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ αναφέρεται ως έτος κατασκευής το 1900, αλλά αυτό το λάθος δεν επηρεάζει ούτε τη φορολογητέα αξία αλλά ούτε τον φόρο για το ακίνητο. 3) Το ισόγειο κατάστημα έχει εμβαδό 194,48 τμ και όχι 207,65 τμ, το οποίο εκ παραδρομής αναγράφηκε στο προσύμφωνο. 4) Στα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ, οι όροφοι πάνω από το πατάρι δηλώνονται έναν όροφο πιο πάνω κι αυτό γιατί το πατάρι θεωρήθηκε ως 1<sup>ος</sup>

όροφος, παρασέρνοντας τους υπόλοιπους, έναν όροφο πιο πάνω. Το λάθος αυτό όχι μόνο δεν είναι επιζήμιο για το δημόσιο, αλλά αντιθέτως επιφέρει αύξηση στον φόρο.

II. Σχετικά με το υπ' αριθμ. .../22-11-2018 συμβόλαιο είναι σαφές ότι ως τίτλος κτήσης ολόκληρου του ακινήτου αναφέρεται η κλήρωση του 2014 και όχι η διανομή του 2008. Όσον αφορά τις προσόψεις του ακινήτου είναι πράγματι δύο, όμως τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ του 2013 και 2014 που φέρονται ως εσφαλμένα, δεν έπρεπε καν να προσαρτηθούν, αφού το ορθό ήταν να προσαρτηθεί υπεύθυνη δήλωση για το δωρητή για τις χρονιές 2013 και 2014, αφού τελικά απέκτησε το 100% της ιδιοκτησίας με την κλήρωση του 2014. Σε κάθε περίπτωση, η διαφορά στην αξία του ακινήτου για τις δύο χρονιές είναι ελάχιστη

III. Σχετικά με το υπ' αριθμ. .../2018 συμβόλαιο : 1) το ποσοστό που αναγράφεται ως 0,05 είναι η δεκαδική αποτύπωση του ποσοστού 4/80 που αναφέρεται στο συμβόλαιο, ήτοι 5%. 2) υπάρχουν όντως κάποιες ανακρίβειες στις προσόψεις των αγροτεμαχίων, οι περισσότερες προς όφελος του Δημοσίου, ωστόσο αν όλα τα ακίνητα ήταν δηλωμένα με ποσοστό 5% και με ορθές προσόψεις, ο ΕΝΦΙΑ που θα προέκυπτε θα ήταν 4,54€ για κάθε έτος, ήτοι κάτω του εισπρακτέου για το δημόσιο ποσού.

2) Ο όρος της υποτροπής στους φορολογικούς ελέγχους έχει σαφές εννοιολογικό περιεχόμενο και αναφέρεται σε διαφορετικούς ελέγχους και όχι σε διαφορετικές χρήσεις ή σε δύο διαφορετικές πράξεις της ίδιας περιόδου.

**Επειδή** σύμφωνα με το αρ. 54<sup>A</sup> §1 του ν. 4174/2013 : «1. Απαγορεύεται κάθε υποσχητική ή εκπαινητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δε 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** περαιτέρω, στην παρ. 6 του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το αρ. 14 του ν. 4652/2020) 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 ανά **συμβολαιογραφική πράξη**, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλομένων, των ακινήτων ή των δικαιωμάτων επ' αυτών, το οποίο ορίζεται σε δύο τοις εκατό (2%) επί της διαφοράς της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία επισυνάπτεται ανακριβές πιστοποιητικό, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ. **Σε περίπτωση που από τη χρήση ανακριβούς πιστοποιητικού δεν προκύπτει απώλεια φόρου, δεν επιβάλλεται πρόστιμο.** Ανακριβές είναι το πιστοποιητικό, στο οποίο δεν απεικονίζεται ορθά η φορολογική ταυτότητα του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου. Ως φορολογική ταυτότητα του ακινήτου νοείται το σύνολο των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) και επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται τα ειδικότερα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.

Σε περίπτωση κατά την οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό, το πρόστιμο ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1‰) επί της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ανά συμβολαιογραφική πράξη και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ. Εφόσον διαπιστωθεί από μεταγενέστερο έλεγχο, που θα διενεργηθεί εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κτηματολογικού γραφείου προέβη στην ίδια παράβαση για το αυτό ακίνητο, το αναλογούν κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή πρόστιμο διπλασιάζεται.

**Επειδή**, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του αρ. 14 του ν. 4652/2020: Η προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 1 σκοπό έχει τον εξορθολογισμό του προστίμου που επιβάλλεται σε συμβολαιογράφους και φύλακες μεταγραφών από τη χρήση ανακριβούς πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., τον ακριβή καθορισμό της έννοιας του ανακριβούς πιστοποιητικού καθώς και την αποσαφήνιση της έννοιας της φορολογικής ταυτότητας του ακινήτου, προκειμένου να επιτευχθεί ασφάλεια δικαίου. **Ειδικότερα, με την προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 1 θεσπίζεται η μη επιβολή προστίμου στην περίπτωση που από τη χρήση του ανακριβούς πιστοποιητικού δεν προκύπτει απώλεια εσόδων του Δημοσίου.** Επίσης, ορίζεται ότι ανακριβές είναι το πιστοποιητικό, στο οποίο δεν απεικονίζεται ορθά η φορολογική ταυτότητα του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου. **Ως φορολογική ταυτότητα του ακινήτου νοείται το σύνολο των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) που επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου.** Τέλος, παρέχεται ειδικότερη νομοθετική εξουσιοδότηση στον Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., προκειμένου με απόφασή του να καθορίζονται τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.[..]

Η προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 3 σκοπό έχει τον ορισμό της αναδρομικής έναρξης εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 1 από την 1η Ιανουαρίου 2019 και των διατάξεων της παραγράφου 2 από την 12η Δεκεμβρίου 2019.

**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 1004/2015. 6. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό έχει αναγραφεί κατ' έτος στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, προσαυξήσεων, τόκων και προστίμων. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάστασή του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους, που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του.

**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....

#### **Γ. Εξαιρέσεις από τον έλεγχο**

Δεν ελέγχονται από τα στοιχεία οικοπέδων και κτισμάτων οι στήλες «Κ.Α.Ε.Κ.», «Τ.Κ.», «αριθμός οικοδομικού τετραγώνου», «ειδικών συνθηκών», «μήκος πρόσοψης», «συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο», «ηλεκτροδοτούμενο», «αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος», «ειδική κατηγορία» και «χρήση κτίσματος οικοπέδου» και από τα στοιχεία γηπέδων οι στήλες «Κ.Α.Ε.Κ.», «Τ.Κ.», «η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα», «ειδικές χρήσεις γης», «ηλεκτροδοτούμενο», «αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος», «ειδική κατηγορία» και «χρήση γηπέδου» καθώς και η αναγραφή οικοπέδου ή γηπέδου στις περιπτώσεις κατηγορίας ακινήτου «αθλητική εγκατάσταση».

#### **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.[...]

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 4 περ. Α και Β του ν. 4223/2013:

Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. [1249/1982](#) (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. [1129485/479/ 3.12.1996](#) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝ.Φ. Ι. Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| Τιμή Ζώνης (€/μ2) | Φ.Ζ. | Βασικός Φόρος (Β,Φ.)<br>(€/μ2) |
|-------------------|------|--------------------------------|
| 0-550             | 1    | 2,00                           |
| 551-750           | 2    | 2,80                           |
| 751 - 1050        | 3    | 2,90                           |
| 1051 -1.500       | 4    | 3,70                           |
| 1.501 - 2.000     | 5    | 4,50                           |
| 2.001 - 2.500     | 6    | 6,00                           |
| 2.501 - 3.000     | 7    | 7,60                           |
| 3.001 - 3.500     | 8    | 9,20                           |
| 3.501 - 4.000     | 9    | 9,50                           |
| 4.001 - 4.500     | 10   | 11,10                          |
| 4.501 - 5.000     | 11   | 11,30                          |
| 5.001+            | 12   | 13,00                          |

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| Παλαιότητα        | Συντελεστής<br>Παλαιότητας<br>Κτίσματος<br>(Σ.Π.Κ.) |
|-------------------|-----------------------------------------------------|
| 26 έτη και άνω    | 1,00                                                |
| 20 έως και 25 έτη | 1,05                                                |
| 15 έως και 19 έτη | 1,10                                                |
| 10 έως και 14 έτη | 1,15                                                |
| 5 έως και 9 έτη   | 1,20                                                |
| Μέχρι και 4 έτη   | 1,25                                                |

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| <b>Κλιμάκιο<br/>Επιφάνειας<br/>(μ2)</b> | <b>Συντελεστής<br/>Απομείωσης<br/>Επιφάνειας<br/>(Σ.Α.Ε.)</b> |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 0 – 500                                 | 1,00                                                          |
| 500,01 – 1.500                          | 0,80                                                          |
| 1.500,01 – 3.000                        | 0,75                                                          |
| 3.000,01 – 5.000                        | 0,65                                                          |
| 5.000,01–10.000                         | 0,55                                                          |
| 10.000,01 – 25.000                      | 0,45                                                          |
| 25.000,01– 50.000                       | 0,35                                                          |
| 50.000,01 και άνω                       | 0,25                                                          |

δ) Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| <b>Όροφος</b>          | <b>Συντελεστής<br/>Ορόφου<br/>(Σ.Ο.)</b> |
|------------------------|------------------------------------------|
| Υπόγειο                | 0,98                                     |
| <b>Ισόγειο και 1ος</b> | <b>1,00</b>                              |
| 2ος και 3ος            | 1,01                                     |
| 4ος και 5ος            | 1,02                                     |
| 6ος και άνω            | 1,03                                     |

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου.

Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ. Β. Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που:

α) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ. Ε. Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Ο συντελεστής ειδικών κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν (0).

3. α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)}$$

β. Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 1γ του παρόντος άρθρου, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)}$$

## Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

1.[...] γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80, αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό.[...].

**2. Ειδικότερα, για τα γήπεδα, ο κύριος φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτρίωσης και του συντελεστή ύπαρξης κατοικίας, κατά περίπτωση, ως εξής:**

α) Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α. Β. Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

| <b>Αρχική Βασική Αξία<br/>(Α.Β.Α.)<br/>(€/μ2)</b> | <b>Συντελεστής<br/>Θέσης<br/>(Σ.Θ.)</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 0,1 – 0,49                                        | 1,0                                     |
| 0,5 – 0,99                                        | 1,1                                     |
| 1 – 1,99                                          | 1,2                                     |
| 2 – 2,99                                          | 1,3                                     |
| 3 – 4,99                                          | 1,5                                     |
| 5 – 6,99                                          | 1,7                                     |
| 7 – 9,99                                          | 2,0                                     |
| 10 – 14,99                                        | 2,3                                     |
| 15 – 19,99                                        | 2,5                                     |
| 20 +                                              | 3,0                                     |

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α. Β. Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41Α του ν. [1249/1982](#).

β) Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

| <b>Χρήση γηπέδου</b>                         | <b>Συντελεστής<br/>Χρήσης<br/>(Σ.Χ.)</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| Δάσος ή δασική έκταση                        | 0,1                                      |
| Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις | 0,5                                      |

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Καλλιέργειες (μονοετείς ή δένδροκαλλιέργειες/Αγροανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων | 2,0 |
| Μεταλλείο – Λατομείο                                                              | 5,0 |
| Υπαιθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής                         | 8,0 |

γ) Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,1.

δ) Συντελεστής Απαλλοτρίωσης, (Σ.Απ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,75.

ε) Συντελεστής Κατοικίας (Σ. Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

[...]

**ζ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης, του συντελεστή απαλλοτρίωσης, και του συντελεστή κατοικίας, όπως προβλέπεται, ως εξής:**

**Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται).**

η) ...».

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 1 και 2 του αρ. 5 του ν. 4223/2013: 1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο οποίος υπολογίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος.

Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται κατά τα ποσοστά που προκύπτουν από την ανάλογη εφαρμογή των παραγράφων 3 έως και 7 του άρθρου 2.

2...Ειδικά για τα έτη 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 στη συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.»

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 8§1 του ν. 4223/2013, όπως ισχύει με τον ν. 4621/19: «1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου, οι επόμενες δόσεις μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα και η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιανουαρίου του επόμενου έτους. Ειδικά για το έτος 2014, η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του έτους 2015. Εφόσον η πράξη προσδιορισμού του φόρου έχει εκδοθεί μέχρι και την 31η Ιουλίου 2014, η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2014.

Ποσά φόρου μέχρι ένα (1) ευρώ δεν βεβαιώνονται και δεν είναι απαιτητά.

Επειδή, σύμφωνα με την υποπερ. 3.1.4. και 3.1.5. της παρ. 3 του αρ. 32 του ν. 3842/2010: «3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, **0,70 από 16 έως 20 έτη**, 0,65 από 21 έως 25 έτη, **0,60 από 26 και άνω έτη**.

3.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: **0,80 για διατηρητέο κτίσμα**, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα.»

Επειδή σύμφωνα με την υποπερ. 3.3 και 3.3.1. της παρ. 3 του αρ. 32 του ν. 3842/2010: «3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/2014: Αναγράφεται το έτος κατασκευής του κτιρίου, όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ουσιώδη αναθεώρησή της. Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες (μη ουσιώδους) ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. άδεια ελαιοχρωματισμού, άδεια πέργκολας, άδεια επισκευής πατωμάτων κ.λπ.) δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της παλαιότητας.

Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής, το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο (π.χ. προγενέστερος τίτλος κτήσης, έναρξη ηλεκτροδότησης κ.λπ.).

Σε περιπτώσεις που υπάρχουν τμήματα κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται το κτίσμα σε μια γραμμή και, ως έτος κατασκευής, το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας.[...]

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 στην ΠΟΛ 1237/2014 σχετικά με την ορθή συμπλήρωση του ορόφου στο έντυπο Ε9 αναφέρεται ότι:

Αναγράφεται ο κωδικός ορόφου του ακινήτου ή το δικαίωμα επί ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

|     |          |
|-----|----------|
| ΚΩΔ | ΟΡΟΦΟΣ   |
| Υ   | Υπόγειο. |

|   |                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|
| 0 | Ισόγειο ή ημιυπόγειο                                  |
| 1 | 1ος όροφος ή ημιώροφος                                |
| 2 | 2ος όροφος                                            |
| 3 | 3ος όροφος                                            |
| 4 | 4ος όροφος                                            |
|   | και ούτω καθ' εξής (αναγράφεται ο αριθμός του ορόφου) |

Οι **Ημιυπόγειοι** χώροι θεωρούνται **ισόγειοι**, εκτός αν υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτοί είναι υπόγειοι., ενώ ο **ημιώροφος αναγράφεται ως πρώτος όροφος**.

#### **Αναφορικά με το υπ' αριθμ. .../2018 συμβόλαιο**

**Επειδή**, ο έλεγχος των συμβολαίων ανά συμβολαιογράφο δεν έγινε αυθαίρετα αλλά κατόπιν εμπιστευτικών εγγράφων της Α.Α.Δ.Ε. προς τις Δ.Ο.Υ. στα οποία αναγράφονταν συγκεκριμένα οι αριθμοί των συμβολαίων που θα ελέγχονταν, συνάγεται ότι παρότι το συμβόλαιο αποτελεί προσύμφωνο και δεν αποτελεί μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος, ωστόσο η Δ.Ο.Υ. ήταν υποχρεωμένη να προβεί σε έλεγχο και αυτού του συμβολαίου μεταξύ των άλλων. Πέραν τούτου, υπό προϋποθέσεις, όταν ο αγοραστής έχει στα χέρια του προσύμφωνο, δύναται να προβεί μονομερώς στη σύνταξη οριστικού συμβολαίου, συνεπώς η ύπαρξη προσύμφωνου δεν αποκλείει τη δυνατότητα μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος.

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση το ξενοδοχείο με τον τίτλο «...» ανεγέρθηκε με την αρ. .../1925 πολεοδομική άδεια, αλλά στη συνέχεια μετασκευάστηκε σε κτίριο γραφείων και με την υπ αρ. .../1995 οικοδομική άδεια που τιτλοφορήθηκε ως «Αποκατάσταση Διατηρητέου ...», συνεπάγεται βάσει των διατάξεων της ΠΟΛ 1237/2014 ότι ως έτος κατασκευής πρέπει να θεωρηθεί το 1995, όπου έχουμε την τελευταία ουσιώδη αναθεώρηση της αρχικής οικοδομικής άδειας, καθώς και την προσθήκη του 4<sup>ου</sup> ορόφου και οπωσδήποτε όχι το έτος 1900, που αναγράφεται στα σχετικά πιστοποιητικά.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση η αναγραφή ως παλαιότητας του κτιρίου το έτος 1900 αντί του ορθού 1995 μεταβάλλει τον συντελεστή παλαιότητας από 0,6 (για κτίρια άνω των 100 ετών) σε 0,70 για το έτος 2013, 1,10 για το έτος 2014 και σε 1,05 για τα έτη 2015-2017, συνεπάγεται ότι η διαφορά στον φόρο είναι αξιοσημείωτη και συνεπώς ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας είναι απορριπτέος.

Επειδή η διαφορά του εμβαδού στο ισόγειο κατάσταση (194,48 τμ και όχι 207,65 τμ,) υπερβαίνει τα 5 τ.μ. απόκλιση που θέτει ως όριο ο νόμος, η φορολογική αρχή δε δύναται να παραβλέψει την ανακρίβεια στο πιστοποιητικό και ορθώς καταλογίστηκε παράβαση.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση ορθώς ο ημιώροφος αναγράφηκε ως πρώτος όροφος, αλλά λανθασμένα στη συνέχεια ο πρώτος μεταβλήθηκε σε δεύτερο και ούτω καθεξής, με αποτέλεσμα να μεταβληθεί η πραγματική εικόνα του ακινήτου, καλώς καταγράφηκε ως ανακρίβεια από τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Ωστόσο η μεταβολή αυτή ορθώς ισχυρίζεται η προσφεύγουσα ότι δεν επηρέασε μειωτικά το ποσό του φόρου που καταβλήθηκε, διότι όπως προκύπτει από τον πίνακα των συντελεστών ορόφου, ο συντελεστής βαίνει αυξητικά όσο ανεβαίνει ο όροφος. Συνεπώς στην περίπτωση αυτή, μόνο όφελος είχε το Δημόσιο από τη λανθασμένη αναγραφή των ορόφων και συνεπώς αυτός ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας πρέπει να γίνει δεκτός.

Επειδή οι φορολογητέες αξίες του ακινήτου βάσει των εκκαθαριστικών σημειωμάτων του ΦΑΠ 2013 και των ΕΝΦΙΑ 2014-2017 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

| ΕΤΗ           | 2013                  | 2014                  | 2015                  | 2016                  | 2017                  |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| υπόγειο       | 413.015,85 €          | 413.015,85 €          | 413.015,85 €          | 284.663,23 €          | 284.663,23 €          |
| ισόγειο       | 1.092.199,68 €        | 1.092.199,68 €        | 1.092.199,68 €        | 752.777,63 €          | 752.777,63 €          |
| ημιώροφος     | 552.554,12 €          | 552.554,12 €          | 552.554,12 €          | 437.744,03 €          | 437.744,03 €          |
| 1 όροφος      | 536.247,13 €          | 536.247,13 €          | 536.247,13 €          | 424.283,44 €          | 424.283,44 €          |
| 2 όροφος      | 517.095,45 €          | 517.095,45 €          | 517.095,45 €          | 408.569,24 €          | 408.569,24 €          |
| 3 όροφος      | 517.095,45 €          | 517.095,45 €          | 517.095,45 €          | 408.569,24 €          | 408.569,24 €          |
| 4 όροφος      | 397.205,08 €          | 397.205,08 €          | 397.205,08 €          | 325.911,86 €          | 325.911,86 €          |
| 5 όροφος      | 75.184,20 €           | 75.184,20 €           | 75.184,20 €           | 61.689,60 €           | 61.689,60 €           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | <b>4.102.609,96 €</b> | <b>4.102.610,96 €</b> | <b>4.102.611,96 €</b> | <b>3.106.224,27 €</b> | <b>3.106.225,27 €</b> |

Επειδή οι φορολογητέες αξίες του ακινήτου βάσει προσωρινών εκκαθαρίσεων που πραγματοποιήθηκαν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| ΕΤΗ           | 2013                  | 2014                  | 2015                  | 2016                  | 2017                  |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| υπόγειο       | 481.851,83 €          | 481.851,83 €          | 481.851,83 €          | 332.107,10 €          | 332.107,10 €          |
| ισόγειο       | 1.101.375,60 €        | 1.101.375,60 €        | 1.101.375,60 €        | 759.101,95 €          | 759.101,95 €          |
| ημιώροφος     | 644.646,48 €          | 644.646,48 €          | 644.646,48 €          | 510.701,36 €          | 510.701,36 €          |
| 1 όροφος      | 625.621,65 €          | 625.621,65 €          | 625.621,65 €          | 494.997,35 €          | 494.997,35 €          |
| 2 όροφος      | 603.278,02 €          | 603.278,02 €          | 603.278,02 €          | 476.664,12 €          | 476.664,12 €          |
| 3 όροφος      | 603.278,02 €          | 603.278,02 €          | 603.278,02 €          | 476.664,12 €          | 476.664,12 €          |
| 4 όροφος      | 463.405,92 €          | 463.405,92 €          | 463.405,92 €          | 380.230,50 €          | 380.230,50 €          |
| 5 όροφος      | 75.184,20 €           | 75.184,20 €           | 75.184,20 €           | 61.689,60 €           | 61.689,60 €           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | <b>4.600.654,72 €</b> | <b>4.600.655,72 €</b> | <b>4.600.656,72 €</b> | <b>3.494.172,10 €</b> | <b>3.494.173,10 €</b> |

Συνάγεται ότι το 2% της διαφοράς στη φορολογητέα αξία ανά έτος είναι η ακόλουθη:

| ΕΤΗ | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----|------|------|------|------|------|
|-----|------|------|------|------|------|

|                                                    |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2% στη διαφορά της φορολογητέας αξίας του ακινήτου | 9.960,90 € | 9.960,90 € | 9.960,90 € | 7.758,96 € | 7.758,96 € |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|

Επειδή τα ως άνω ποσά υπερβαίνουν τόσο το ανώτατο ποσό προστίμου ανά συμβόλαιο βάσει της παρ. 6 του αρ. 54<sup>A</sup> του ν. 4174/2013 όσο και το ποσό του αρχικού προστίμου, το ποσό του φόρου που πρέπει να επιβληθεί είναι 1.000,00€.

#### **Ως προς το υπ' αριθμ. .../2018 συμβόλαιο:**

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 3.3. του αρ. 32 του ν. 3842/2010: «3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, **1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους** ή σε δρόμο και πλατεία και **0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο**.

Επειδή, σύμφωνα με το συμβόλαιο και με το ιστορικό κτήσης του οικοπέδου από τον δωρητή, ο ίδιος είχε ήδη το 50% εξ αδιαιρέτου από το 2008 και στις 28/03/2014 περιήλθε σε αυτόν ολόκληρο το οικόπεδο, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας είναι αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί.

Επειδή όπως και η προσφεύγουσα παραδέχεται δεν αναγράφηκαν οι δύο προσόψεις του οικοπέδου στα έτη 2013 και 2014 και εφόσον ο συντελεστής πρόσοψης διαφοροποιείται από 0,80 όταν είναι τυφλό σε 1,08 όταν έχει δύο προσόψεις, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί μικρής διαφοροποίησης δεν μπορεί να δικαιολογήσει την ανακρίβεια του πιστοποιητικού, αλλά ούτε το μη καταλογισμό παράβασης αφού αναμφισβήτητα υπάρχει διαφορά στον φόρο ΕΝΦΙΑ που έπρεπε να είχε καταλογιστεί.

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 4 του ν. 3842/2010: 4. Για τα ακίνητα των οποίων η αξία των κτισμάτων τους προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41Α του ν. [1249/1982](#), όπως ισχύει, με εξαίρεση τα ειδικά κτίσματα, και τα οποία βρίσκονται επί οικοπέδου η αξία του οποίου προκύπτει σύμφωνα με τις χαμηλότερες τιμές ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας είτε του οικείου Δήμου είτε της οικείας Περιφερειακής Ενότητας είτε της οικείας Περιφέρειας, κατά τα

οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, ή επί αγροτεμαχίου, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

4.1 Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

Επειδή η φορολογητέα αξία του οικοπέδου, το οποίο είναι εκτός Α.Π.Α.Α. για τα έτη 2013 και 2014 υπολογίστηκε χωρίς πρόσοψη βάσει της εκκαθάρισης, τόσο του ΕΝΦΙΑ, όσο και του ΦΑΠ, σε 16.462,12€. Η αξία όμως αυτή παραμένει η ίδια παρά την αλλαγή του συντελεστή πρόσοψης από 0,8 σε 1,08, διότι η αλλαγή αυτή στη συγκεκριμένη περίπτωση επηρεάζει μόνο τον κύριο φόρο του ΕΝΦΙΑ και όχι την αξία του οικοπέδου. Συνεπώς για την ανακρίβεια αυτή, επιβάλλεται το κατώτατο πρόστιμο της παρ. 6 του αρ. 54<sup>α</sup> του ν. 4174/2013, ήτοι 100,00€

#### **Ως προς το υπ' αριθμ. .../2018 συμβολαίο:**

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, σε όλα τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ του ανωτέρω συμβολαίου το ποσοστό πλήρους κυριότητας που δηλώνεται σε όλα τα αγροτεμάχια είναι 0,05%, αντί του ορθού 5%, τουτέστιν εκατό φορές μικρότερο, η απόκλιση από το ορθό ποσοστό είναι πολύ μεγάλη με συνέπεια τα εν λόγω πιστοποιητικά να θεωρούνται ανακριβή, ακόμα και αν δεν προκαλείται από την ανακρίβεια αυτή μεγάλη διαφορά στο ποσό του φόρου.

Επειδή ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στα αγροτεμάχια για τον υπολογισμό του κύριου φόρου ΕΝΦΙΑ, ωστόσο η πρόσοψη λαμβάνεται υπόψη για τη φορολογητέα αξία του αγροτεμαχίου, για τα έτη 2014 και 2015, συνάγεται ότι δεν θα υπολογιστεί το πρόστιμο μόνο στην περίπτωση που η διαφορά στο φόρο είναι μικρότερη των 5,00€.

Επειδή ποσά μέχρι ενός (1) ευρώ δεν βεβαιώνονται και δεν είναι απαιτητά για το ΕΝΦΙΑ των ετών 2016 και 2017. Με το προγενέστερο καθεστώς του ν. 4336/2015 το όριο ήταν τα πέντε ευρώ, οπότε ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί διαφοράς αμελητέας και ανείσπρακτης έχει βάση μόνο για τα έτη 2014 και 2015. Ωστόσο η διαφορά στο ποσοστό ιδιοκτησίας κατά 100 φορές είναι μια ουσιαστική ανακρίβεια πρέπει σε κάθε περίπτωση να επιβληθεί πρόστιμο που ορίζεται στο κατώτατο όριο του αρ. 54Α §6, ήτοι το ποσό των 100,00€.

**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**, τόσο το κατώτατο όριο του προστίμου όσο και η έννοια της υποτροπής έχουν τροποποιηθεί με την αλλαγή που επήλθε στο αρ. 6 του 54<sup>A</sup> με τον ν. 4646/19, που ισχύει για ελέγχους που πραγματοποιούνται από 1/1/2019, και πλέον το κατώτατο όριο προστίμου ορίζεται σε 100,00€, ενώ υποτροπή θεωρείται μόνο, «...εφόσον η διαπίστωση από μεταγενέστερο έλεγχο, που θα διενεργηθεί εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κτηματολογικού γραφείου προέβη στην ίδια παράβαση για το αυτό ακίνητο, το αναλογούν κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή πρόστιμο διπλασιάζεται».

Συνεπώς στην περίπτωση αυτή δεν έχουμε υποτροπή και τα πρόστιμα πρέπει να επαναυπολογιστούν βάσει των νέων διατάξεων, ήτοι με μειωμένο το κατώτατο όριο προστίμου και δίχως την επιβάρυνση της υποτροπής.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Τη μερική **αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 06-12-2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανούς προσφυγής της ..., ΑΦΜ ... και την τροποποίηση των με αριθμ. ...-/.../2019 πράξεων επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013.

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

| A/A | Αριθμός & ημερομηνία συμβολαιογραφικού εγγράφου | Αριθμός προστίμου | Ποσό Προστίμου βάσει ελέγχου | Ποσό Προστίμου βάσει απόφασης ΔΕΔ |
|-----|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1   | .../12-07-2018                                  | 22/2019           | 1.000,00                     | 1.000,00                          |
| 2   | .../22-11-2018                                  | 23/2019           | 600,00€                      | 100,00                            |
| 3   | .../28-12-2018                                  | 24/2019           | 1.800,00                     | 100,00                            |

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.