



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 30-09-2020

Αριθμ. Αποφ.: 1548

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 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

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 Ε 2043/6-4-2020 Εγκύκλιο του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η οποία εκδόθηκε σε εκτέλεση της παρ. 4 του 6^{ου} αρ. της από 30-03-2020 ΠΝΠ (Α' 75).
5. Την Α 1122/29-05-2020 Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, με την οποία ορίζεται παράταση της προθεσμίας του β' εδαφίου της παραγράφου 4 του 6^{ου} άρθρου της από 30-03-2020 ΠΝΠ (Α' 75) σχετικά με τα πρόσθετα μέτρα και τις ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της ανάγκης περιορισμού της διασποράς του κορωνοϊού, έως την 30-09-2020.
6. Την από **10-12-2019** και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανή προσφυγή της ..., ΑΦΜ ..., κατοίκου ..., κατά των με αριθμ. ... και .../2019 πράξεων επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ.
7. Τις ως άνω πράξεις επιβολής προστίμου του αρ. 54Α του ν. 4174/2013, των οποίων ζητείται η ακύρωση.
8. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
9. Το συμπληρωματικό υπόμνημα της προσφεύγουσας με αρ. πρωτ. ΔΕΔ ΥΠΕΠΝΥ .../13-2-2020.
10. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α7, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **10-12-2019** 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013 έτους 2018 καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού εννιακοσίων εβδομήντα τεσσάρων ευρώ και επτά λεπτών (974,07€) 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 έτους 2018 καταλογίστηκε στην προσφεύγουσα πρόστιμο ποσού χιλίων διακοσίων ευρώ (1.200,00€) για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013.

Σύντομο Ιστορικό

Την 29-07-2019 εκδόθηκε η με αριθμό .../2019 εντολή ελέγχου της Δ' Δ.Ο.Υ. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ για την εξέταση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν.4174/2013 στη συμβολαιογράφο ..., Α.Φ.Μ.

Εξετάστηκαν τα ακόλουθα συμβολαιογραφικά έγγραφα έτους 2018, που είχαν συνταχθεί από την προσφεύγουσα :

A/A	Αριθμός & ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου	Αιτία σύνταξης συμβολαίου
1	.../12-09-2018	<i>ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟ</i>
2	.../10-10-2018	<i>ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΑΝΩΝ. ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ</i>
3	.../17-12-2018	<i>ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟ</i>
4	.../27-12-2018	<i>ΔΩΡΕΑ</i>
5	.../28-12-2018	<i>ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ</i>
6	.../31-12-2018	<i>ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ, ΓΟΝ. ΠΑΡΟΧΗ & ΔΩΡΕΑ</i>

Από τον έλεγχο προέκυψαν οι παρακάτω παραβάσεις :

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

A/A	Αριθμός & ημερομηνία συμβολαιογραφικού εγγράφου	Αριθμός πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.	Α.Τ.ΑΚ.	Αναγράψτε αναλυτικά την περίπτωση μη ταύτισης
1	.../10-10-2018	...	...	Δηλώθηκε ως βιομηχανικό-βιοτεχνικό κτίριο ενώ δε διαθέτει άδεια λειτουργίας
2	.../10-10-2018	...	...	Δηλώθηκε ως βιομηχανικό-βιοτεχνικό κτίριο ενώ δε διαθέτει άδεια λειτουργίας & με ποσοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 12,36% αντί 15%
3	.../31-12-2018	...	...	Δεν έχει δηλωθεί σωστά το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου που προκύπτει από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης τμ ... πλέον αυτών που τακτοποιήθηκαν
4	.../31-12-2018	...	...	Δεν έχει δηλωθεί σωστά το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου που προκύπτει από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης τμ ... πλέον αυτών που τακτοποιήθηκαν

Σε συνέχεια του από .../30-10-2019 προσωρινού σημειώματος διαπιστώσεων ορθής εφαρμογής του άρθρου 54^A του ν. 4174/2013 και της υποβολής του από 13-11-2019 υπομνήματος συντάχθηκε η με αριθμό .../14-11-2019 έκθεση ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^A του ν. 4174/2013 και επιδόθηκαν την 15-11-2019 οι με αριθμό .../2019, .../2019, πράξεις επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν 4174/2013, με τις οποίες επιβλήθηκαν πρόστιμα ύψους 974,07€ και 1.200,00€, αντίστοιχα.

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

A/A	Αριθμός & ημερομηνία συμβόλαιο- γραφικού εγγράφου	Αριθμός πιστοποιητικο ύ ΕΝ.Φ.Ι.Α.	A.T.AK.	Φορολογητέα αξία του ακινήτου	Ποσό προστίμου (προηγούμενη στήλη επί 1‰)	Τελικό ποσό προστίμου
1	.../10-10-2018	...	...	674.071,20	674,07	674,07
2	.../10-10-2018	...	...	154.569,60	154,57	300,00
3	.../31-12-2018	...	...	144.182,91	144,18	600,00
4	.../31-12-2018	...	...	144.182,91	144,18	600,00
					ΣΥΝΟΛΟ	2.174,07

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

Με την ανωτέρω ενδικοφανή προσφυγή προσβάλλονται τα πρόστιμα που επιβλήθηκαν με τις με αριθμό .../2019, .../2019 πράξεις επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν 4174/2013 καθώς σύμφωνα με την φορολογούμενη:

1) Ο συμβολαιογράφος δεν επιφορτίζεται με την υποχρέωση του ελέγχου ορθότητας του πιστοποιητικού ως δημόσιο έγγραφο, αλλά συνιστά υποχρέωση της φορολογικής διοίκησης να ελέγχει την αλήθεια όσων βεβαιώνει σ' αυτό.

2) Τα αναγραφόμενα στοιχεία δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δε συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου.

3) Οι εγκύκλιοι και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις που εκδόθηκαν ως προς τη διαπίστωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, δε δύναται να ανατρέψουν τα ρητώς οριζόμενα στο νόμο.

4) Εσφαλμένη έννοια της υποτροπής, διότι απαραίτητο στοιχείο για την ύπαρξη υποτροπής είναι να υπάρχει άλλος έλεγχος. Δε δύναται να θεωρηθεί υποτροπή η επισύναψη

ανακριβούς πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 σε επόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ως προς τον πρώτο ισχυρισμό

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. 54^Α §1 του ν. 4174/2013 : «1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική 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 κληρονομιαίο 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.1.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 το αρ. 1 του ν. 2830/2000 (κώδικας συμβολαιογράφων) Ο συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός με καθήκοντα:... ε) να ενεργεί κάθε άλλη πράξη που του αναθέτει ο νόμος. Επίσης δύναται να ενεργεί και κάθε άλλη πράξη σχετική με την άσκηση του έργου του.»

Επειδή, ως συνάγεται από τα παραπάνω, η υποχρέωση των συμβολαιογράφων για μνημόνευση και επισύναψη των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ, προκύπτει ευθέως από τον νόμο, την ορθότητα και σκοπιμότητα του οποίου η φορολογική αρχή δεν είναι σε θέση να κρίνει, αφού την εξουσία αυτή την έχουν μόνο τα διοικητικά δικαστήρια, συνεπάγεται ότι ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα προβάλλεται αβάσιμα και αλυσιτελώς.

Ως προς τον δεύτερο και τρίτο ισχυρισμό

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.

[...]

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, 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 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 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 σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται στην ΠΟΛ 1237/2014 : «Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο θεωρείται το κτίσμα μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία -αποθήκες Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία της βιομηχανίας - βιοτεχνίας λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. 5§4 του ν. 4223/2013: 4. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. [3842/2010](#), όπως ισχύει

κάθε φορά. Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. [1249/1982](#), για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

Επειδή σύμφωνα με τις παρ. 3.2 και 5.1 του αρ. 32 του ν. 3842/2010: 3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. [1249/1982](#), όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:[...] 3.2 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικοπέδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.2.1 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 0,60 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.2.2 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ως εξής:

α) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται ο Συντελεστής Εμπορικότητας. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,80.

β) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,50.

γ) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής ορόφου καθορίζεται ως ακολούθως:

γα) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,25 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,35 για τον 1ο όροφο, 1,30 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,40 για τον 1ο όροφο, 1,35 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,45 για τον 1ο όροφο, 1,40 για τον 2ο όροφο, 1,35 για τον 3ο όροφο, 1,35 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

Όταν η επαγγελματική στέγη δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.2.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας ως εξής: 1,10 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 50 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ.. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

3.2.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής:

α) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 και άνω.

β) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλον εκτός του ισογείου όροφο 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,75 για έτη από 11 έως 15, 0,70 για έτη από 16 έως 20, 0,65 για έτη από 21 έως 25, 0,60 για έτη από 26 και άνω.

3.2.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

3.2.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.[..]5. Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία, αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου και εάν βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται από την παράγραφο 4.1 του παρόντος, και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω:

5.1 Η αξία του κτίσματος των σταθμών αυτοκινήτων -βιομηχανικών βιοτεχνικών κτηρίων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση το επαγγελματικό εργαστήριο γραφικών τεχνών με την επωνυμία "...". δεν χαρακτηρίζεται ως κτίσμα μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων και συνεπώς δεν καλύπτεται από τις οδηγίες της ΠΟΛ 1237/2014, ορθώς καταλογίστηκε από την Δ.Ο.Υ. ανακρίβεια στο σχετικό πιστοποιητικό ΑΠ ...-08-2018 &.... Επιπλέον κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο μπορεί να αποτελέσει αποδεικτικό στοιχείο σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου και όχι άδεια λειτουργίας βιομηχανικού-βιοτεχνικού κτιρίου. Εφόσον δεν υπάρχουν και οι δύο απαιτούμενες άδειες, το κτίριο έπρεπε να φορολογηθεί ως επαγγελματική στέγη και όχι ως ειδικό κτίριο.

Επειδή, η αξία του βιομηχανικού κτιρίου (ισογείου και α ορόφου) στην οδό ... είχε υπολογιστεί στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2014-2015 (ισχύουν οι ίδιες αντικειμενικές αξίες σε αντίθεση με τα έτη 2016-2017 που ισχύουν διαφορετικές μετά την τροποποίηση των αντικειμενικών αξιών με την ΠΟΛ 1113/2015) ως 525.139,45€ για το ισόγειο και 131.292,67 για τον πρώτο όροφο αντίστοιχα. Το 2% της διαφοράς της αξίας βρίσκεται αν πολλαπλασιάσουμε τις παραπάνω αξίες με τη διαφορά της αξίας του ακινήτου αν υπολογιστεί ως επαγγελματική στέγη ήτοι: Α) για το ΑΤΑΚ 01034387850: $936,21 \times 1.000,00$ (τιμή ζώνης) $\times 0,8$ (συντελ. επιφάνειας) $\times 1$ (συντελ. πρόσοψης) $\times 1$ (συντελ. εμπορ.) $\times 0,95$ (συντελεστής παλαιότητας) = 711.519,60€, Β) για το ΑΤΑΚ 01087820910: $178,90 \times 1.000 \times 0,9 \times 1 \times 0,85 = 173.890,80€$

Συνεπώς για τα έτη 2014-2015 η διαφορά είναι : $[(711.519,60 - 525.139,45) \times 0,02 + (173.890,80 - 131.292,67) \times 0,02] = (3.727,60 + 851,96) = 4.579,57€ > 1.000,00€$.

Επειδή το πρόστιμο δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανώτατο όριο της παρ. 6 του αρ. 54^Α του ν. 4174/2013 ήτοι τα 1.000,00€, παρέλκει ο υπολογισμός της διαφοράς της φορολογητέας αξίας για τα έτη 2016-2017 και εφόσον κατά την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης του προσφεύγοντα, δε δύναται η φορολογική αρχή να επιβάλει πρόστιμο μεγαλύτερο του αρχικώς τεθέντος, συνάγεται ότι το πρόστιμο που θα επιβληθεί για την ως άνω παράβαση θα περιοριστεί στο ποσό του αρχικού προστίμου, ήτοι: 974,07€

Επειδή περαιτέρω, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/14: «1. Από την 1η Ιανουαρίου 2014, το ακίνητο αναγράφεται σύμφωνα με την πραγματική του κατάσταση. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και χρήση του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Τονίζεται ότι, για να αναγραφεί ένα κτίσμα σε άλλη κατηγορία από αυτήν της οικοδομικής άδειας ή του τίτλου κτήσης, πρέπει επ' αυτού να έχουν γίνει ουσιώδεις

και σταθερές επεμβάσεις με αποτέλεσμα η χρήση του να είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του.

2. Αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν και για τις οποίες δεν υπήρχε υποχρέωση αναγραφής στις προηγούμενες δηλώσεις Ε9, από το έτος 2014 δηλώνονται στην πραγματική τους κατάσταση (είτε αναγράφονται για πρώτη φορά είτε η επιφάνειά τους προστίθεται στο ήδη υφιστάμενο κτίσμα).»

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση στο συμβόλαιο αριθ. .../18 στα τετραγωνικά του περιγραφόμενου στα πιστοποιητικά ... και ... ακινήτου, δεν προστέθηκαν τα τετραγωνικά της τακτοποίησης αυθαιρέτων του ν. 4178/13 (6,61τ.μ), τα οποία υπερβαίνουν το όριο που θέτει η ΠΟΛ 1186/18, ήτοι των 5 τετραγωνικών μέτρων. Συνεπώς η απόκλιση αυτή συνιστά λόγο ανακρίβειας των πιστοποιητικών και ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας είναι αβάσιμος και αλυσιτελώς προβαλλόμενος.

Επειδή αναφορικά με τα πιστοποιητικά ... και ... που αφορούν το ίδιο ακίνητο, προκύπτει ότι η φορολογητέα αξία του για τα έτη 2013-2017, όπως εκκαθαρίστηκε βάσει δήλωσης και όπως υπολογίστηκε βάσει της ορθής απεικόνισης εκ του συμβολαίου είναι η παρακάτω:

	Φορολογητέα Αξία βάσει δήλωσης	Φορολογητέα αξία βάσει των ορθών τετραγωνικών με αναλογική προσαρμογή
ΦΑΠ 2013	115.444,36 €	121.125,90 €
ΕΝΦΙΑ 2014	115.444,36 €	121.125,90 €
ΕΝΦΙΑ 2015	107.748,06 €	113.050,83 €
ΕΝΦΙΑ 2016	93.055,14 €	97.634,80 €
ΕΝΦΙΑ 2017	93.055,14 €	97.634,80 €
ΣΥΝΟΛΟ	524.747,06 €	550.572,23 €

Συνεπώς το 2% της διαφοράς στην αξία είναι : $(550.572,23 - 524.747,06) \cdot 0,02 = 516,50 < 1.000,00\text{€}$. Συνεπώς το πρόστιμο που πρέπει να επιβληθεί αναφορικά με το συμβόλαιο .../2018 ανέρχεται σε 516,50€

Ως προς τον τέταρτο ισχυρισμό

Επειδή, τόσο το κατώτατο όριο του προστίμου όσο και έννοια της υποτροπής έχουν τροποποιηθεί με την αλλαγή που επήλθε στο αρ. 6 του 54^Α 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 γίνει 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 υφίσταται 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 10-12-2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανούς προσφυγής της ..., ΑΦΜ ... κατά 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:

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013: 974,07€

Με την υπ' αριθμ. .../2019 πράξη επιβολής προστίμου του αρ. 54 Α του ν. 4174/2013: 516,10€

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.