



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 30/04/2020

Αριθμός Απόφασης: 818

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 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017)
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».
4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 27/12/2019 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της υπ' αριθμ. /15-11-2019 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, για το φορολογικό έτος 2018, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την υπ' αριθμ. /15-11-2019 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, για το φορολογικό έτος 2018, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την υπ' αριθμ. /15-11-2019 Έκθεση Ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Χολαργού.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος Υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 27/12/2019 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. /15-11-2019 Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του Ν. 4174 / 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ψυχικού, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ποσού 600,00 €, για το φορολογικό έτος 2018 λόγω μη ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013.

Από την ως άνω Δ.Ο.Υ διενεργήθηκε έλεγχος των συνημμένων πιστοποιητικών του αρθ. 54Α του Ν. 4174/2013 σε συμβόλαια του αρχείου της προσφεύγουσας. Συγκεκριμένα εξετάστηκαν τα ακόλουθα συμβολαιογραφικά έγγραφα του έτους 2018, τα οποία προσκομίστηκαν από την προσφεύγουσα.

Έτος 2018	Αριθμός & ημ/νία σύνταξης συμβολαίου	Αιτία σύνταξης συμβολαίου
1° συμβόλαιο	/24-12-2018	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
2° συμβόλαιο	/20-12-2018	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΔΥΟ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
3° συμβόλαιο	/19-12 2018	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΑΝΙΚΟΥ ΜΕΡΙΔΙΟΥ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
4° συμβόλαιο	/18-12-2018	ΠΩΛΗΣΗ ΑΓΡΟΥ (ΓΗΠΕΔΟΥ) ΜΕ ΤΟ ΥΠΑΡΧΟΝ Σ'ΑΥΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΣΥΝΕΡΓΕΙΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΩΝ)
5° συμβόλαιο	/13-12-2018	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
6° συμβόλαιο	/05-12-2018	ΠΑΡΟΧΗ ΓΟΝΕΩΣ ΠΡΟΣ ΤΕΚΝΟ ΤΗΣ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ Α) ΙΔΑΝΙΚΟΥ ΜΕΡΙΔΙΟΥ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Β) ΙΔΑΝΙΚΟΥ ΜΕΡΙΔΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝΤΟΣ ΣΕ ΑΥΤΟΤΕΛΗ (ΚΑΘΕΤΗ) ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Κατά την διαδικασία του ελέγχου διαπιστώθηκε απόκλιση μεταξύ του με αριθμ. /19-12-2018 και του με αριθμ. /05-12-2018 συμβολαίου και των αντίστοιχων πιστοποιητικών Ε.Ν.Φ.Ι.Α. που είχε προσκομίσει η προσφεύγουσα στον έλεγχο. Ειδικότερα, το με αριθμ. /19-12-2018 συμβόλαιο αφορά σε αγοραπωλησία

ιδανικού μεριδίου οριζόντιας ιδιοκτησίας και το λάθος έγκειται στο ότι για τα ακίνητα με ΑΤΑΚ και στο μεν συμβόλαιο προκύπτει ότι οι βοηθητικοί χώροι τους είναι $15+6=21$ τ.μ, ενώ στο πιστοποιητικό αναγράφονται με 16 τ.μ.. Επιπλέον, το με αριθμ./05-12-2018 συμβόλαιο αφορά σε γονική παροχή ψιλής κυριότητας α) ιδανικού μεριδίου οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) πολυκατοικίας και β) ιδανικού μεριδίου οικοπέδου αντιστοιχούντος σε αυτοτελή (κάθετη) ιδιοκτησία και το λάθος έγκειται στο ότι το διαμέρισμα έχει δύο προσόψεις, ενώ έχει αναγραφεί η μια και ότι το οικόπεδο έπρεπε να δηλωθεί ολόκληρο, 1.604,23 τμ, με ποσοστό κυριότητας 50% και έχει δηλωθεί το μισό, 802,12 τμ, με ποσοστό κυριότητας 100%.

Κατόπιν των ανωτέρω ο έλεγχος συνέταξε το με αριθμ. ΕΜΠ/17-10-2019 Σημείωμα Διαπιστώσεων ορθής εφαρμογής του άρθρου 54^Α του ν. 4174/2013, στο οποίο η προσφεύγουσα ανταποκρίθηκε υποβάλλοντας το από 11-11-2019 υπόμνημά της. Επί αυτού έγιναν δεκτοί οι ισχυρισμοί της μόνο ως προς το με αριθμό/19-12-2018 συμβόλαιο.

Τέλος ο έλεγχος αξιολογώντας το ανωτέρω υπόμνημα προέβη στην έκδοση της προσβαλλόμενης με αριθμ./15-11-2019 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013, μετά της υπ'αριθμ./15-11-2019 οικείας έκθεσης ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του νόμου 4174/2013.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενη ότι η προσβαλλόμενη πράξη είναι ανατιολόγητη καθώς στο κείμενό της δεν αναφέρεται πουθενά έκθεση ελέγχου, επικουρικά δε αναφέρει την τροποποίηση του άρθρου 54^Α του νόμου 4174/2013 από την παρ. 2 του άρθρου 36 του νόμου 4646/2019, κάνει αναφορά στην απόφαση ΑΠ1489/2013 του Αρείου Πάγου και τέλος ζητεί τον περιορισμό του προστίμου στο ποσό των 100 ευρώ λόγω μηδαμινής παράβασης.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 54^Α «Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων» του ν.4174/2013** (ΦΕΚ Α' 170) , όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει με τις διατάξεις του άρθρ. 36 του ν.4646/2019, ορίζεται ότι:

«1. Απαγορεύεται κάθε υποσχητική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύνταξη

περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνον από τον επισπεύδοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό.

.....

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

.....

"6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο 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.»

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."

*** Το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 6, όπως αυτή είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 36 παρ.2 Ν.4646/2019, ΦΕΚ Α 201/12.12.2019, αντικαταστάθηκαν από τα τρία μέσα σε « » εδάφια, ως άνω, με την παρ.1 άρθρου 14 Ν.4652/2020, ΦΕΚ Α 9/23.01.2020, η οποία σύμφωνα με την παρ.3 του αυτού άρθρου, ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2019.

*** ΠΡΟΣΟΧΗ: Κατά την παρ.31 άρθρου 66 Ν.4646/2019, ΦΕΚ Α 201:

"31. Οι διατάξεις του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013, όπως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 36 του παρόντος, έχουν εφαρμογή για ελέγχους που διενεργούνται από την 1.1.2019".»

Επειδή, σύμφωνα με την **ΠΟΛ 1237/11-11-2014** με θέμα «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014» ορίζεται: « [...] Ι. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. [...] Β. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΣΤΗΛΗ 18) Αναγράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτής»

Επειδή, με σύμφωνα με την **ΠΟΛ. 1186/28.9.2018: «Οδηγίες για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α' του ν.4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων»** αναφέρεται ότι:

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

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

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

.....

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

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

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

Ελέγχεται η ορθότητα των στοιχείων της διεύθυνσης των ακινήτων, τα οποία θα πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία της συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή το κοινοτικό διαμέρισμα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο και διαφοροποιείται η οδός, ο αριθμός ή η θέση από τα

αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στο συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο.

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

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

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

Ελέγχεται η επιφάνεια κύριων και βοηθητικών χώρων του κτίσματος καθώς και η επιφάνεια του οικοπέδου. Το κτίσμα μπορεί να αποτυπώνεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το οικόπεδο να αποτυπώνεται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς του. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό για τα έτη έως και 2013 θα εκδοθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης, ενώ για το έτος 2014 και επόμενα έτη ισχύουν τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013. Στα κτίσματα που ανήκουν στην κατηγορία των ειδικών κτιρίων καθώς και στις μονοκατοικίες ελέγχεται η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου, εφόσον αυτά βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ή του γηπέδου, αν βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού.

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

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

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

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

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

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

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

.....

Δ. Διαδικασία επιβολής προστίμου

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

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

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

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

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

Επειδή, εν προκειμένω, σύμφωνα με την από 15-11-2019 έκθεση ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του νόμου 4174/2013 της Δ.Ο.Υ Ψυχικού, με το υπ' αριθμ./05-12-2018 συμβόλαιο της προσφεύγουσας μεταβιβάστηκε η ψιλή κυριότητα α) του ημίσεως (1/2) εξ αδιαιρέτου διαμερίσματος τετάρτου (Δ) ορόφου πολυκατοικίας που βρίσκεται στην Αθήνα, επί των οδών και β) των πενήντα εκατοστών (50/100) εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που βρίσκεται στον, τα οποία ανήκουν και αντιστοιχούν σε αυτοτελή, ανεξάρτητη, διακεκριμένη (κάθετη) ιδιοκτησία.

Επειδή, σχετικά με το υπ' αριθμ. πιστοποιητικό που επισυνάπτεται στο ανωτέρω συμβόλαιο και αφορά στο διαμέρισμα του τετάρτου ορόφου, δηλώνεται μία πρόσοψη, ενώ από το συμβόλαιο προκύπτει ότι το εν λόγω διαμέρισμα συνορεύει ανατολικά με την οδό και νότια με φωταγωγό και την οδό, οπότε έχει δύο προσόψεις. Για το εν λόγω πιστοποιητικό επιβλήθηκε ποσό προστίμου ύψους 300 ευρώ, ενώ η φορολογητέα αξία του ακινήτου όπως προκύπτει από την έκθεση ελέγχου ήταν 28.552,13 ευρώ και το 1% του εν λόγω ποσού ανέρχεται σε 28,55 ευρώ. Ως εκ τούτου το πρόστιμο για το εν λόγω πιστοποιητικό πρέπει να περιοριστεί στα 100,00 ευρώ ως ευνοϊκότερη κύρωση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 54^Α του ΚΦΔ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το νόμο 4646/2019.

Επειδή, για το υπ' αριθμ. πιστοποιητικό που επισυνάπτεται στο ίδιο συμβόλαιο και αφορά στην κάθετη ιδιοκτησία, σύμφωνα με την προαναφερόμενη ΠΟΛ 1237/11-11-2014, έπρεπε να αναγραφεί το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων του οικοπέδου με το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τις % που αναλογεί στην κάθετη ιδιοκτησία. Για το εν λόγω πιστοποιητικό επιβλήθηκε ποσό προστίμου ύψους 300 ευρώ, ενώ η φορολογητέα αξία του ακινήτου όπως προκύπτει από την έκθεση ελέγχου ήταν 173.863,24 ευρώ και το 1% του εν λόγω ποσού ανέρχεται σε 173,86 ευρώ. Ως εκ τούτου το πρόστιμο για το εν λόγω πιστοποιητικό πρέπει να περιοριστεί στα 200,00 ευρώ ως ευνοϊκότερη κύρωση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 54^Α του ΚΦΔ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το νόμο 4646/2019.

Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, το επιχείρημα της προσφεύγουσας ότι, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 13 Διευκρίνιση της ΠΟΛ 1237/11-11-2014, «Εφόσον η συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων διαφοροποιείται από τα προαναφερθέντα, αλλά έχει αναγραφεί το σύνολο των στοιχείων του ακινήτου, ώστε να αποτυπώνεται η συνολική πραγματική του κατάσταση, η περιγραφή αυτή δε θεωρείται εσφαλμένη», ορθώς δεν έγινε αποδεκτή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ Ψυχικού.

Επειδή, η προσβαλλόμενη με αρ./15-11-2019 πράξη επιβολής προστίμου του άρθρου 54Α του νόμου 4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ Ψυχικού πρέπει να τροποποιηθεί και το επιβληθέν πρόστιμο να περιοριστεί στα 300,00 ευρώ σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Αποφασίζουμε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 27/12/2019 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της προσφεύγουσας με ΑΦΜ και την τροποποίηση της υπ'αρ./15-11-2019 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54Α του νόμου 4174/2013 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ Ψυχικού.

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

1. Υπ' αριθμ./2019 πράξη επιβολής προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4174/2013, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, για το φορολογικό έτος 2018:

Ποσό 300,00 € (τριακόσια ευρώ)

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

**Ακριβές Αντίγραφο
Η/Ο Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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.