



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604538

E-mail : ded.ath@aade.gr

Καλλιθέα, 18/04/2022

Αριθμός Απόφασης: 1248

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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»,

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017) Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

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. Την με ημερομηνία κατάθεσης 17/12/2021 και αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου/2021 ενδικοφανή προσφυγή της του με ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, Τ.Κ., κατά της από 17-11-2021 πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, για το φορολογικό έτος 2019 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την από 17-11-2021 πράξη επιβολής προστίμου του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, για το φορολογικό έτος 2019, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 16-11-2021 Έκθεση Ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος Υπαλλήλου του Τμήματος Α5, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 17/12/2021 και αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου/2021 ενδικοφανούς προσφυγής της του, 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 από 17/11/2021 Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ποσού 1.000,00 €, για το φορολογικό έτος 2019 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 2019, τα οποία προσκομίστηκαν από την προσφεύγουσα.

Έτος 2018	Αριθμός & ημ/νία σύνταξης συμβολαίου	Απία σύνταξης συμβολαίου
1 ^ο συμβόλαιο	/2019	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
2 ^ο συμβόλαιο	/2019	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Κατά την διαδικασία του ελέγχου διαπιστώθηκαν αποκλίσεις μεταξύ του με αριθμ./2019 συμβολαίου και των αντίστοιχων πιστοποιητικών Ε.Ν.Φ.Ι.Α. που είχε προσκομίσει η προσφεύγουσα στον έλεγχο. Ειδικότερα, το με αριθμ./2019 συμβόλαιο αφορά σε αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) και οι διαφορές αφορούν: α) στο συμβόλαιο αναφέρεται ως εμπράγματο δικαίωμα πλήρης κυριότητα ενώ τα πιστοποιητικά αναφέρουν ψιλή κυριότητα, β) το έτος κατασκευής δεν περιγράφεται ενώ στα πιστοποιητικά αναγράφεται έτος κατασκευής 1830, γ) στο συμβόλαιο αναγράφεται πλήθος προσώπων δύο (2) ενώ στα πιστοποιητικά αναγράφεται μία (1) πρόσωπη, δ) στα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ το κτίσμα αναγράφεται ως διατηρητέο στη στήλη ειδικών

συνθηκών ενώ στο συμβόλαιο δεν αναφέρεται το σχετικό ΦΕΚ δημοσίευσης που να προκύπτει η ειδική καταχώρηση του κτίσματος ως διατηρητέου.

Κατόπιν των ανωτέρω ο έλεγχος συνέταξε το με αριθμ./2021 Σημείωμα Διαπιστώσεων ορθής εφαρμογής του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013, που αναρτήθηκε στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του TAXISnet την 19-10-2021, στο οποίο η προσφεύγουσα δεν ανταποκρίθηκε.

Τέλος ο έλεγχος προέβη στην έκδοση της με ημερομηνία 17/11/2021 προσβαλλόμενης πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4174/2013, μετά της από 16/11/2021 οικείας έκθεσης ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του νόμου 4174/2013.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να επανεξεταστεί και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Έλλειψη επαρκούς αιτιολογίας
- Έλλειψη προηγούμενης ακρόασης
- Ένσταση αναλογικότητας

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 28 «Αποτελέσματα φορολογικού ελέγχου» του ν.4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις διατάξεις της παρ.12 του άρθρου 40 του ν.4410/2016 (ΦΕΚ Α' 141), ορίζεται ότι: «2. Η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει την οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, εντός μηνός από την ημερομηνία παραλαβής των απόψεων του φορολογούμενου ή, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος δεν υποβάλλει τις απόψεις του, την εκπνοή της προθεσμίας που ορίζεται στην παράγραφο 1. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται με βάση έκθεση ελέγχου την οποία συντάσσει η Φορολογική Διοίκηση. Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει εμπεριστατωμένα και αιτιολογημένα τα γεγονότα, τα στοιχεία και τις διατάξεις τις οποίες έλαβε υπόψη της η Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μαζί με την έκθεση ελέγχου κοινοποιούνται στον φορολογούμενο.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 «Επαρκής αιτιολογία» του ν.4174/2013 ορίζεται ότι: «Η Φορολογική Διοίκηση έχει την υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για τη νομική βάση, τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξεως και τον προσδιορισμό φόρου.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 «Αιτιολογία» του Κ.Δ.Δ. (ν.2690/1999) ορίζεται ότι: «1. Η ατομική διοικητική πράξη πρέπει να περιέχει αιτιολογία, η οποία να περιλαμβάνει τη διαπίστωση της συνδρομής των κατά νόμο προϋποθέσεων για την έκδοσή της. 2. Η αιτιολογία πρέπει να είναι σαφής, ειδική, επαρκής και να προκύπτει από τα στοιχεία

του φακέλου, εκτός αν προβλέπεται ρητώς στο νόμο ότι πρέπει να περιέχεται στο σώμα της πράξης».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.1 και 4 του άρθρου 171 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν.2717/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) ορίζεται ότι:

«1. Τα δημόσια έγγραφα που έχουν συνταχθεί από το αρμόδιο όργανο και κατά τους νόμιμους τύπους αποτελούν πλήρη απόδειξη για όσα βεβαιώνεται σε αυτά, είτε ότι ενήργησε ο συντάκτης τους είτε ότι έγιναν ενώπιόν του, ως προς τα οποία είναι δυνατή η ανταπόδειξη μόνο εφόσον τα έγγραφα αυτά προσβληθούν ως πλαστά.

4. Οι εκθέσεις ελέγχου που συντάσσονται από φορολογικά όργανα έχουν, εκτός από τις αναφερόμενες σε αυτές πληροφορίες ή ομολογίες του ελεγχομένου, την κατά την παρ. 1 αποδεικτική δύναμη.».

Επειδή, τα αποτελέσματα του ελέγχου, ήτοι οι διαπιστώσεις των ελεγκτικών οργάνων, τα εξευρεθέντα, κρίσιμα στοιχεία και τα εξ αυτών συναγόμενα συμπεράσματα, καταγραφόμενα στην σχετική έκθεση ελέγχου, συνιστούν την αναγκαία αιτιολογία της πράξης (φύλλου ελέγχου), δια της οποίας επιβάλλονται μετ έλεγχο οι φόροι, ως εκ τούτου δε, επιβάλλεται η πληρότητα της έκθεσης ελέγχου κατά τρόπο, δυνάμενο να στηρίξει και ενώπιον των φορολογικών Δικαστηρίων, σε περίπτωση προσφυγής σε αυτά, την εγγραφή.

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι η έκθεση ελέγχου, που συνιστά την αιτιολογία της καταλογιστικής του φόρου πράξεως, πρέπει να είναι σαφής, ειδική και επαρκής. Σκοπός της αιτιολογίας είναι η δημιουργία δυνατότητας ελέγχου τόσο από τον διοικούμενο, όσο και από το Δικαστήριο, κατά πόσο η διοικητική πράξη εκδόθηκε για τη διασφάλιση του διοικουμένου και κατά πόσο είναι σύμφωνη ή βρίσκεται σε αρμονία προς τους κανόνες δικαίου, που καθορίζουν το πλαίσιο της νομιμότητας (βλ. Επαμεινώνδα Σπηλιωτόπουλου, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, §5 Αιτιολογία της διοικητικής πράξης).

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 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 απαλλάγει από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλάγει 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 απαλλάγει 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."

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 επί αυτής**».

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1186/28.9.2018 με θέμα: «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.

.....

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, σύμφωνα με την Α.1175/12.8.2021 με θέμα: «Καθορισμός των ειδικότερων στοιχείων που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων» αναφέρεται ότι:

«Άρθρο 1

Για τις ανάγκες του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ορίζουμε τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου ως εξής:

Ι. Πίνακας 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9)

α. στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5, 6, 7 και 28. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός, λοιποί δρόμοι οικοδομικού τετραγώνου, προσόψεις επί των οδών και πλήθος προσόψεων),

β. ένδειξη ΑΠΑΑ (στήλη 26),

γ. κατηγορία ακινήτου, όροφος, επιφάνεια, έτος κατασκευής κτίσματος καθώς και επιφάνεια οικοπέδου (στήλη 9, 11, 12, 13, 14 και 18),

δ. είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 15, 16, 17, 19, 20 και 21),

ε. ειδικές συνθήκες, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 10),

.....

II. Πίνακας 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) α. στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5 και 6. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός ή θέση, πρόσοψη σε οδό),

.....

ζ. είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 18, 19 και 20),

η. ειδική κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 26),

.....

Άρθρο 2

1. Στοιχεία που δεν συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων, γιατί δεν επηρεάζουν τον ορθό υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κατά συνέπεια είναι τα εξής:

α. αριθμός ταυτότητας ακινήτου (ΑΤΑΚ) και κωδικός ακινήτου (ΚΑΕΚ) (στήλη 1 και 27 πίνακα 1 και 2),

β. ταχυδρομικός κώδικας και αριθμός οικοδομικού τετραγώνου (στήλη 25 πίνακα 1 και 2 και στήλη 8 πίνακα 1), γ. μήκος πρόσοψης (στήλη 29 πίνακα 1),

δ. αριθμός παροχής ηλεκτρικού/εργοταξιακού ρεύματος (στήλη 31 πίνακα 1 και στήλη 21 και 22 πίνακα 2).

2. Ειδικά, εξαιρείται από τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων, η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο (στήλη 22 πίνακα 1), λόγω αδυναμίας του συμβολαιογράφου και του υποθηκοφύλακα/προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου να διαγνώσουν την ακρίβεια των δηλωθέντων.

Άρθρο 3

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, 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, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στον συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο. Η διεύθυνση του ακινήτου θεωρείται ορθή ανεξάρτητα αν αναγράφεται σύμφωνα με τον ν. 2539/1997 (Α' 244) (ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ) ή τον ν. 3852/2010 (Α' 87)

(ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ).

2. Αν δεν συμπίπτουν με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο, τότε το πιστοποιητικό θεωρείται ως μη επισυναφθέν. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τον όροφο. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο σωρευτικά υπάρχει διαφοροποίηση ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου. **Αν υπάρχει διαφοροποίηση είτε ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος είτε ως προς το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου, το πιστοποιητικό θεωρείται ανακριβές.**

3. Στην περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο έχει περισσότερες των δύο προσώπων και στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν αναγραφεί μόνο οι δύο εξ αυτών, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον δεν επηρεάζεται η Τιμή Ζώνης 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 προσώπους, 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..

4. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη έχει αναγραφεί επ' αυτού κατηγορία ακινήτου μονοκατοικία αντί κατηγορίας ακινήτου κατοικία. Επίσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν γήπεδο, οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη της οριστικής εγγραφής στο κτηματολόγιο ή, αν δεν υπάρχει τέτοια, με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης καθώς και στην περίπτωση αναγραφής κάθετης ιδιοκτησίας ως αυτοτελούς οικοπέδου, εφόσον δεν προκύπτει απώλεια φόρου.

5. Θεωρείται ορθή η αναγραφή στο πιστοποιητικό διαφορετικού έτους κατασκευής για όλα ή κάποια από τα έτη, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

6. 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.

Επειδή, σύμφωνα με το με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΔΗΛΕΔ 1044161 ΕΞ 2020/13-04-2020 έγγραφο του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας προέβη σε **ανάρτηση** της προσβαλλόμενης πράξης στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του TAXISnet την **17-11-2021** και ώρα **11:51:01** πμ, της οποίας έγινε ανάγνωση από την προσφεύγουσα την **18-11-2021** και ώρα **14:59:30** μμ, και απέστειλε και σχετικό e-mail στην ηλεκτρονική διεύθυνση της

προσφεύγουσας, όπως αυτή έχει δηλωθεί από την ίδια («.....»), την **17-11-2021**.

Επειδή, εν προκειμένω, σύμφωνα με την από 16/11/2021 έκθεση ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54^Α του νόμου 4174/2013 της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, ελέγχθηκε το υπ' αριθμ./2019 συμβόλαιο αγοράς και διαπιστώθηκαν τα εξής: μη ταύτιση του είδους εμπράγματος δικαιώματος, του έτους κατασκευής, του πλήθους των προσώπων, της στήλης ειδικών συνθηκών (διατηρητέο κτίσμα) με τα στοιχεία που αναγράφονται επί των υπ' αριθμ. και πιστοποιητικών και τα οποία επισυνάπτονται στο ανωτέρω συμβόλαιο. Για τα εν λόγω πιστοποιητικά υπολογίστηκε πρόστιμο ύψους 1.243,10 ευρώ το οποίο περιορίστηκε σε 1.000,00 ευρώ σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 54^Α του ΚΦΔ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το νόμο 4646/2019.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από/2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής προστίμου της ανωτέρω Δ.Ο.Υ., κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 17/12/2021 και αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου/2021 ενδικοφανούς προσφυγής της προσφεύγουσας του με ΑΦΜ

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

Φορολογικό Έτος 2019

Πρόστιμο άρθρου 54^Α ν. 4174/2013: 1.000,00 €

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

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

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

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.