



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604553

ΦΑΞ : 213 1604567

Καλλιθέα, 17/07/2020

Αριθμός απόφασης: 1499

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.Ο.Ρ.Γ. 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. Την ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Εγκύκλιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

δ. Του άρθρου έκτου, παράγραφος 4 της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 75) όπως κυρώθηκε με τον νόμο 4684/2020 (Α' 86) καθώς και της υπ' αριθμ. Α1122/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β2088/31-05-2020).

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 **11/12/2019** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της του, **ΑΦΜ**, με έδρα δραστηριότητας την επί της οδού με αριθμ. και κατοικία στον, επί της οδού με αριθμ. κατά της **υπ' αριθμ. /2019** πράξης επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Πειραιά, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την **υπ' αριθμ. /2019** πράξη επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Πειραιά, καθώς και την οικεία έκθεση ελέγχου για την εφαρμογή του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013, των οποίων ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της **Δ.Ο.Υ. Α' ΠΕΙΡΑΙΑ**.

7. Το με αριθμ. πρωτ. ΔΕΔΕΞ2020ΕΜΠ/2020 έγγραφο της Υπηρεσίας μας.
8. Το με αριθμ. πρωτ. ΔΕΔΕΙ2020ΕΜΠ/2020 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Α΄ ΠΕΙΡΑΙΑ.
9. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 11/12/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της του, ΑΦΜ, 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα: Με την υπ' αριθμ...../2019 πράξη επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πειραιά επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ποσού **1.000,00 ευρώ** για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 54Α του ν.4174/2013.

Η ως άνω πράξη εκδόθηκε βάσει της από 13/11/2019 έκθεσης ελέγχου εφαρμογής του άρθρου 54^Α του ν.4174/2013 της ελέγκτριας της Δ.Ο.Υ. Α΄ ΠΕΙΡΑΙΑ, Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, από την Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε. ορίσθηκε για έλεγχο το υπ' αριθμ...../2018 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου αντικειμενικής αξίας 2.248.383,44 ευρώ αντί τιμήματος 4.000.000,00 ευρώ και κατόπιν του ελέγχου που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε η μη αναγραφή του ποσοστού του οικοπέδου στα πιστοποιητικά που αφορούν το έτος 2013 και επισυνάπτονται στο ανωτέρω συμβόλαιο.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας ως βασικό ισχυρισμό ότι δεν απαιτείται στα υπό κρίση πιστοποιητικά η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία καθώς όπως προκύπτει από το υπό κρίση συμβόλαιο το έτος 2013, υπήρχε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του υπό κρίση ακινήτου (η οποία μετέπειτα καταργήθηκε) και συγκεκριμένα η οικοδομή που έχει αναγερθεί επί του οικοπέδου αυτού, αποτελείται από υπόγειο επιφάνειας 250,48 τ.μ., ισόγειο-οριζόντια ιδιοκτησία 190,91 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 614/1000 και Α΄ όροφο-οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 119,81 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 386/1000, ως εκ τούτου ισχυρίζεται ότι στην οικοδομή αυτή υπάρχει πλήρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας αφού εξαντλούνται όλα τα ποσοστά εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (1000/1000) και ότι υπάρχουν επίσης τρεις όροφοι (υπόγειο, ισόγειο και Α΄ όροφος) που το σύνολο της επιφάνειας αυτών το έτος 2013 ήταν άνω των 500 τ.μ.. Συνεπώς σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1186/2018 δεν προκύπτει ανακρίβεια καθώς βάσει των στοιχείων του υπό κρίση ακινήτου δεν απαιτείται η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου.

Επειδή στο άρθρο 2 της Απόφασης ΠΟΛ 1052/2014 ορίζεται ότι :

«Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων - Γενικά

1. Κάθε ενιαία ιδιοκτησία αναγράφεται σε μια γραμμή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Κατ' εξαίρεση, κτίσματα επί οικοπέδου χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο και τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών. Στη

γραμμή, στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του οικοπέδου, αναγράφεται και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο και προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης. Αν όμως στο υπόγειο ή στο ισόγειο υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας, αυτά αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές και, σε μια μόνο από αυτές, αναγράφονται τα στοιχεία του οικοπέδου και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων.

2. Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά. **Δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση κατά την οποία οι οριζόντιες ιδιοκτησίες κατοικιών, επαγγελματικών στεγών, αποθηκών και θέσεων στάθμευσης σε πολυκατοικία έχουν δημιουργηθεί εν ζωή με συμβολαιογραφικό έγγραφο και εφόσον η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ως πολυκατοικία θεωρείται 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..».**

Επειδή στην Απόφαση της ΓΓΔΕ ΠΟΛ1237/2014 ορίζεται:

«6. Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά.

Κατ' εξαίρεση δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο σε κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης **εφόσον αθροιστικά:**

α. υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για το σύνολο του οικοπέδου και των επ' αυτού κτισμάτων (υφισταμένων ή μελλοντικών),

β. η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα ΑΠΑΑ και

γ. βρίσκονται σε πολυκατοικία.

Επίσης στην περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου, όταν υπάρχει τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφόσον το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ.».

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1186/2018 με θέμα “ Οδηγίες για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του Ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων”:

«Για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013, παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

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.

A. 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.....

B. 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

επικαρπώτῃ, 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.

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 στο άρθρο 54Α παρ.6 του ν.4174/2013 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 36 του Ν.4646/2019(ΦΕΚ Α΄ 201/12-12-2019) και σύμφωνα με τηνπαρ.30 του άρθρου 66 του ίδιου νόμου έχει εφαρμογή για ελέγχους που διενεργούνται από την 1/1/2019, ορίζεται:

«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 και αλλοιώνεται η φορολογική ταυτότητα του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ ανά συμβολαιογραφική πράξη. Ως φορολογική ταυτότητα των ακινήτων νοείται το σύνολο των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9). 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 εν συνεχεία το ανωτέρω **άρθρο 54Α παρ.6 του ν.4174/2013** αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 14 του Ν.4652/2020 (ΦΕΚ Α' 9/23-01-2020) και σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 14 του ίδιου νόμου ισχύει ομοίως για ελέγχους που διενεργούνται από την 1/1/2019 και μετά και έχει ως εξής:

«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

Επειδή εν προκειμένω από τα στοιχεία της έκθεσης ελέγχου διαπιστώθηκε ότι στο **υπ' αριθμ...../2018** συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου αντικειμενικής αξίας 2.478.383,44 ευρώ αντί τιμήματος 4.000.000,00 ευρώ, επισυνάφθηκαν τα παρακάτω πιστοποιητικά έτους 2013 στα οποία για τα αναφερόμενα σε αυτά ακίνητα-κτίσματα δεν έχουν αναγραφεί τα στοιχεία του οικοπέδου και συγκεκριμένα για τα παρακάτω πιστοποιητικά:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ	ΑΤΑΚ
.....	
.....	
.....	
.....	

-διαμέρισμα-οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου 190,91 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 614/1000 επί της οδού του,

-διαμέρισμα-οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου 119,81 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 386/1000, επί της οδού του

Ο έλεγχος έκρινε ότι για τα ως άνω ακίνητα υπήρχε υποχρέωση αναγραφής των στοιχείων του οικοπέδου καθώς από τα περιγραφικά στοιχεία αυτών διαπιστώνεται ότι έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της περίπτωσης «κτισμάτων 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.)»).

8

αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (1000/1000), και ότι υπάρχουν επίσης τρείς όροφοι (υπόγειο, ισόγειο και Α΄ όροφος) που το σύνολο της επιφάνειας αυτών το έτος 2013 ήταν άνω των 500 τ.μ.

Ωστόσο από το με αριθμ...../2018 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, δεν προκύπτει ότι το εν λόγω ακίνητο έχει τα ανωτέρω περιγραφικά χαρακτηριστικά που ισχυρίζεται η προσφεύγουσα.

Επειδή σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις όπως αυτές τροποποιήθηκαν και έχουν εφαρμογή **για ελέγχους που διενεργούνται από την 1/1/2019** για τον καταλογισμό παράβασης λόγω χρήσης ανακριβούς πιστοποιητικού θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη εάν υφίσταται και απώλεια φόρου λόγω της διαπιστωθείσας ανακρίβειας. Δεδομένου ότι η υπό κρίση προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε πριν την τροποποίηση του νόμου, ως προς την διαπιστωθείσα ανακρίβεια δεν παρέχεται στην οικεία έκθεση ελέγχου αιτιολογία ως προς το εάν εξαιτίας αυτής υφίσταται απώλεια φόρου, και λόγω της αναδρομικής εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων, η Υπηρεσία μας απέστειλε το με **αριθμ. πρωτ. ΔΕΔ.....ΕΞ2020ΕΜΠ/23-03-2020** έγγραφο στην Δ.Ο.Υ. Α΄ ΠΕΙΡΑΙΑ προκειμένου να ενημερώσει την Υπηρεσία μας εάν υφίσταται απώλεια φόρου από την διαπιστωθείσα ανακρίβεια.

Η φορολογική αρχή με το με **αριθμ. πρωτ. ΔΕΔ.....ΕΙ2020ΕΜΠ/29-06-2020** έγγραφό της μας ενημέρωσε ότι :

«Λόγω της μη αναγραφής του ποσοστού των κτισμάτων στο οικόπεδο προκύπτει απώλεια φόρου διότι αυξάνεται η αξία της περιουσίας για τον υπολογισμό του ΦΑΠ 2013».

Με το ανωτέρω έγγραφό της, η φορολογική αρχή επισυνάπτει πίνακες υπολογισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων όπως προκύπτουν από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου, και βάσει αυτών η φορολογητέα αξία των ακινήτων εμφανίζεται ως εξής:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ	ΑΤΑΚ	Φορολογητέα αξία κυρίων χώρων	Φορολογητέα αξία οικοπέδου
.....	 (ψιλή κυριότητα στο διαμέρισμα πρώτου ορόφου 119,81 τμ)	150.866,25	293.564,62
.....	 (επικαρπία στο διαμέρισμα πρώτου ορόφου 119,81 τμ)	135.779,62	264.208,16
.....	 (ψιλή κυριότητα στο διαμέρισμα ισογείου 190,91 τμ)	216.356,63	466.965,48
.....	 (επικαρπία στο διαμέρισμα ισογείου 190,91 τμ)	194.720,97	420.268,94
		697.723,47	1.445.007,20

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω προκύπτει σαφώς ότι η μη αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου στα περιγραφικά στοιχεία των ως άνω ακινήτων περιόρισε σημαντικά την φορολογητέα αξία και συγκεκριμένα κατά τα ποσά της τελευταίας στήλης του ανωτέρω πίνακα, ως εκ τούτου από την εν

λόγω ανακρίβεια, προκύπτει σαφώς απώλεια φόρου και συνεπώς ορθώς επιβλήθηκε λόγω της σημαντικής διαφοράς επί της φορολογητέας αξίας το ανώτερο πρόστιμο του άρθρου 54^Α παρ.6 του ν.4174/2013 ύψους **1.000,00 ευρώ**.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **11/12/2019** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της του, **ΑΦΜ** και την **επικύρωση της υπ' αριθμ...../2019** πράξης επιβολής προστίμου άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Πειραιά.

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

Φορολογικό έτος 2018

-Πρόστιμο του άρθρου 54Α παρ.6 του ν. 4174/2013: 1.000,00 €

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

**Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**Ο Προϊστάμενος της Υποδιεύθυνσης
Επανεξέτασης**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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.