



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 16-04-2025

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 1104

ΤΜΗΜΑ : Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8,
Αθήνα
Ταχ. Κώδικας : 104 40
Τηλέφωνο : 213 1312348
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. του άρθρου 72 του ν.5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 58),

β. του άρθρου 10 της Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ/23-10-..... Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26-10-.....) 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 ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

δ. της με αριθμό Α.1165/22-11-.....Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009).

2. Την ΠΟΛ.1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της, με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά των με αριθμόκαι Πράξεων Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/2022, φορολογικού έτους, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Τις ανωτέρω προσβαλλόμενες πράξεις, των οποίων ζητείται η ακύρωση και την οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Την από έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής.

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

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της, με ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα** και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθμό Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/2022, φορολογικού έτους, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ποσού € για τη μη ορθή εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, λόγω μη επισύναψης Πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α. στον τίτλο με αριθμό

Με τη με αριθμό Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/2022, φορολογικού έτους, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ποσού € για τη μη ορθή εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, λόγω μη επισύναψης Πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α. στον τίτλο με αριθμό

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Δυνάμει της με αριθμό εντολής ελέγχου της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής διενεργήθηκε έλεγχος στην προσφεύγουσα, με κύρια δραστηριότητα: «Συμβολαιογραφικές Υπηρεσίες», για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν.5104/2024.

Στις κοινοποιήθηκε ηλεκτρονικά στην προσφεύγουσα Αίτημα Παροχής Πληροφοριών του άρθρου 14 του ν.5104/2024, με συνημμένη την ως άνω εντολή ελέγχου. Με το αίτημα ζητήθηκε, όπως εντός δέκα (10) εργασίμων ημερών από την κοινοποίησή του, να τεθούν στη διάθεση του ελέγχου τα κάτωθι:

α) το τελευταίο για το έτος συμβολαιογραφικό έγγραφο που αφορά μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου από επαχθή αιτία,

β) το τελευταίο για το έτος συμβολαιογραφικό έγγραφο που αφορά δωρεά η γονική παροχή, συνοδευόμενα από τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ που μνημονεύονται σε αυτά και

γ) φωτοαντίγραφα των σελίδων του βιβλίου καταχώρησης συμβολαιογραφικών εγγράφων για τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Σε απάντηση του ως άνω αιτήματος, η προσφεύγουσα προσκόμισε, μεταξύ άλλων, αντίγραφα των με αριθμό και συμβολαιογραφικών εγγράφων και των μνημονευόμενων σε αυτά πιστοποιητικών του άρθρου 60 του ν.5104/2024, για τα οποία προέκυψαν από τον έλεγχο τα ακόλουθα:

Α) Σχετικά με τον τίτλο Δωρεά εν ζωή αστικού ακινήτου αξίας€

Με την με αριθμ. Πράξη Αποδοχής Κληρονομιάς της συμβολαιογράφου περιήλθαν στην κατοχή των συμβαλλόμενωνκαια) ένα οικόπεδοτ.μ. β) ένα οικόπεδοτ.μ. (συνεχόμενο του προηγούμενου οικοπέδου) και γ) ένα οικόπεδοτ.μ. (πεζούλα) (συνεχόμενο του προηγούμενου οικοπέδου) στην περιοχή, κατά το $\frac{1}{2}$ εξ' αδιαιρέτου τα δυο πρώτα περιγραφόμενα ακίνητα στους ως άνω και ολόκληρο το τρίτο κατά σειρά περιγραφόμενο ακίνητο στον Τα ως άνω ακίνητα κληρονόμησαν από την(η οποία απεβίωσε την), γιαγιά τηςκαι μητέρα του

Εν συνεχεία με την με αριθ.Πράξη αποδοχής Κληρονομιάς τα τέκνα του(που απεβίωσε την)και, κληρονόμησαν το 25% έκαστος του ως άνω πρώτου περιγραφόμενου οικοπέδουτ.μ., το 25% έκαστος του ως άνω δεύτερου οικοπέδου τ.μ. καθώς και το 50% έκαστος του ως άνω τρίτου οικοπέδου τ.μ., και ο κληρονόμησε το 100% ενός οικοπέδουτ.μ. (που είναι συνεχόμενο των προηγούμενων οικοπέδων).

Με την με αριθ. Πράξη Διόρθωσης Αποδοχής Κληρονομιάς διορθώθηκαν τα ως άνω δυο συμβόλαια αποδοχής κληρονομιάς και τα τέσσερα διακριτά διαιρετά ακίνητα αποτελούν ένα ενιαίο ακίνητο συνολικής έκτασηςτ.μ. στο οποίο ακίνητο συμμετέχουν εξ αδιαιρέτου ο με ποσοστό 33,54%, ομε ποσοστό 33,54%, ο με ποσοστό 7,92% και ημε ποσοστό 25%.

Με τη με αριθ. Διανομή Αστικού Ακινήτου στην οποία αναφέρεται ότι το ως άνω ακίνητο μετά την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1337/1983 και την κύρωση της πράξης εφαρμογής που έχει κυρωθεί με την υπ' αριθμ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ-.....) έχει τελική αποδιδόμενη έκτασητ.μ., τα συμβαλλόμενα ως άνω πρόσωπα διαίρεσαν το ως άνω οικόπεδο σε πέντε επιμέρους άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

Με την με αριθμ. Δωρεά εν ζωή αστικού ακινήτου, οι συμβαλλόμενοι (δωρητές),,και δωρίζουν έκαστος κατά το εξ' αδιαιρέτου μερίδιο τους, χωρίς αντάλλαγμα λόγω δωρεάς εν ζωή στην συμβαλλόμενη (δωρεοδόχος)ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του σχεδίου της πόλεως των επιφανείαςτ.μ., το οποίο προήλθε από νόμιμη κατάτμηση και διανομή μεγαλύτερης έκτασης οικοπέδουτ.μ. δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου.

Ο έλεγχος του ΚΕΦΟΚ ΑΤΤΙΚΗΣ λαμβάνοντας υπόψη τα ως άνω συμβολαιογραφικά έγγραφα, την υπ' αριθ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας καθώς και τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στον τίτλο πιστοποιητικά του άρθρου 60 του ν.5104/2024 έκρινε ότι:

Για την δωρήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%
- 2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για

1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 100%.

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.

2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.

3) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%.

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.

2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.

3) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%.

Εν συνεχεία υπολόγισε το πρόστιμο της μη επισύναψης πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ για τον τίτλο ως εξής:

.....	ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (50%)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (50%)		ΣΥΝΟΛΟ
					
.....	ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (25%)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (25%)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (50%)	
					
					
					
.....	ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (25%)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (25%)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (50%)	
					
					
					
.....	ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΤ.Μ. (100%)			
					

					
					
ΣΥΝΟΛΟ					
					Χ 0,1%
ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ					€

Β) Σχετικά με τον τίτλο Αγοραπωλησία οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμέρισμα και θέση στάθμευσης αυτοκινήτου)

Με τον ως άνω τίτλο οι «οικοπεδούχοι – πωλήτριες», (κατά δικαίωμα επικαρπίας) και (κατά δικαίωμα ψιλής κυριότητας) μεταβίβασαν στον «αγοραστή» μια οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία (IP1) κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που έχει επιφάνειατμ. (ΚΑΕΚ)

και με στοιχεία Ε1 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του πέμπτου (Ε) πάνω από την πυλωτή ορόφου με επιφάνειατμ (ΚΑΕΚ)

που βρίσκονται σε οικόπεδο κείμενο στη θέση του Δήμου με επιφάνειατμ.

Με την με αριθ. πράξη της προσφεύγουσας έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός πολυκατοικίας.

Ο έλεγχος του ΚΕΦΟΚ ΑΤΤΙΚΗΣ λαμβάνοντας υπόψη τα ως άνω συμβολαιογραφικά έγγραφα, την υπ' αριθ. Οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας δόμησης του Δήμου, την από Βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού από την οποία προκύπτει ότι η οικοδομή έχει πλήρως αποπερατωθεί καθώς και τα μνημονεύόμενα και επισυναπτόμενα στον τίτλο πιστοποιητικά του άρθρου 60 του ν.5104/2024 έκρινε ότι:

Για την πωλήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) οριζόντια ιδιοκτησία κλειστής θέσης στάθμευσης (IP1) επιφανείαςτ.μ. για επικαρπία 100%
- 2) οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα 5^{ου} ορόφου επιφανείαςτ.μ. για επικαρπία 100%

Για την πωλήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) οριζόντια ιδιοκτησία κλειστής θέσης στάθμευσης (IP1) επιφανείαςτ.μ. για ψιλή κυριότητα 100%
- 2) οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα (Ε1) 5^{ου} ορόφου επιφανείαςτ.μ. για ψιλή κυριότητα 100%.

Εν συνεχεία υπολόγισε το πρόστιμο της μη επισύναψης πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ για τον τίτλο 575/..... ως εξής:

ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 5 ^{ΟΥ} ΟΡΟΦΟΥ	ΑΞΙΑ ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		ΣΥΝΟΛΟ
.....				
ΣΥΝΟΛΟ				Χ 0,1%
ΠΟΣΟ				€

ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ				
-----------	--	--	--	--

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την επανεξέταση των προσβαλλόμενων πράξεων και την αποδοχή της παρούσας ενδικοφανούς προσφυγής προβάλλοντας τους εξής λόγους:

A) Σχετικά με τον τίτλο

- 1) Εσφαλμένα ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του ότι για το υπό κρίση ακίνητο στο ΔΔέχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής με την υπ' αριθμ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας και ότι πρόκειται για ένα ενιαίο ακίνητοΤ.μ.
- 2) Εσφαλμένα ο έλεγχος ζητάει πιστοποιητικά για 4 ακίνητα συνολικής επιφανείαςΤ.μ. (.....Τ.μ+.....Τ.+.....Τμ+.....Τμ) καθώς ήδη από το και μετά υπάρχει ένα ακίνητοΤμ.
- 3) Εσφαλμένα ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του τις οδηγίες της διοίκησης που έχουν δοθεί με την ΠΟΛ.1237/11-11-2014 σχετικά με τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

B) Σχετικά με τον τίτλο

- 1) Εσφαλμένα ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του τις οδηγίες της διοίκησης που έχουν δοθεί με την ΠΟΛ.1052/17-02-2014 σχετικά με τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.
- 2) Την 01/01/..... δεν είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Αυτό αποδεικνύεται από την υπ' αριθ. πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στην οποία προσαρτάται πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου στο οποίο περιγράφεται ως οικόπεδο (αδόμητο) καθώς και από την βεβαίωση του μηχανικού όπου βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα.
- 3) Σε κάθε περίπτωση στο εν λόγω συμβόλαιο δεν υφίσταται περίπτωση μη επισύναψης πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ αλλά για ανακριβή επισύναψη και επιβάλλεται πρόστιμο μόνο στη περίπτωση που διαπιστωθεί απώλεια φόρου. Ωστόσο στην υπό κρίση περίπτωση δεν προκύπτει απώλεια φόρου καθώς η αξία των ακινήτων για τα οποία έχουν επισυναφθεί πιστοποιητικά ανέρχεται στο ποσό των€, ενώ κατά τον έλεγχο θα έπρεπε να έχουν επισυναφθεί πιστοποιητικά για αξία ακινήτων€

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 54Α του ν.4987/.....(προγενέστερος ΚΦΔ) (νυν άρθρου 60 του ν.5104/2024) ορίζεται, μεταξύ άλλων, 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 τον συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

(α) Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την

πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

(β) Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες της παρούσας παραγράφου, με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλλει 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 της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, για τα έξι (6) τελευταία έτη, ήτοι, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

...

Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του Πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξαίριση 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.

4. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. πιστοποιητικό ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη.

...

5. 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 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 διενεργείται εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κτηματολογικού γραφείου προέβη στην ίδια παράβαση για το ίδιο ακίνητο, το αναλογούν κατά τα οριζόμενα στην παρούσα πρόστιμο διπλασιάζεται.

...».

Επειδή, με την ΠΟΛ.1186/..... εγκύκλιο της ΑΑΔΕ 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» διευκρινίσθηκαν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«[...]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 επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

2. Στοιχεία γηπέδων [...]

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, με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.4223/2013 (Α' 287) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι:

«1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται: α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και β) με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η **πραγματική κατάσταση** του ακινήτου. 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, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης 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.

...».

Επειδή, στην ΠΟΛ. 1237/11-11-2014: Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014 αναφέρονται μεταξύ άλλων τα εξής:

«ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται όλες οι εκτάσεις, οι οποίες είναι εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού. Σε περίπτωση αμφιβολίας, για το αν συγκεκριμένο γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικόπεδο, αρμόδια να αποφανθούν είναι τα κατά τόπους γραφεία της Πολεοδομίας.

Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάστασή του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. **Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικόπεδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.»**

Επειδή, εν προκειμένω, δυνάμει της με αριθ. εντολής διενεργήθηκε έλεγχος σε βάρος της προσφεύγουσας, με κύρια δραστηριότητα: «Συμβολαιογραφικές Υπηρεσίες», για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν.5104/2024.

Συγκεκριμένα ελέγχθηκαν τα με αριθ. και Συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Σχετικά με το με αριθ. Συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Επειδή, με την με αριθμ. Δωρεά εν ζωή αστικού ακινήτου, οι συμβαλλόμενοι (δωρητές),,και δωρίζουν έκαστος κατά το εξ' αδιαιρέτου μερίδιο τους, χωρίς αντάλλαγμα λόγω δωρεάς εν ζωή στην συμβαλλόμενη (δωρεοδόχος)ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του σχεδίου της πόλεως των επιφανείαςτ.μ., το οποίο προήλθε από νόμιμη κατάτμηση και διανομή μεγαλύτερης έκτασης οικοπέδουτ.μ. δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου.

Επειδή, με τη με αριθ. Διανομή Αστικού Ακινήτου στην οποία αναφέρεται ότι το ως άνω ακίνητο μετά την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1337/1983 και την κύρωση της πράξης εφαρμογής που έχει κυρωθεί με την υπ' αριθμ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ-.....) έχει τελική αποδιδόμενη έκτασητ.μ., τα συμβαλλόμενα ως άνω πρόσωπα διαίρεσαν το ως άνω οικόπεδο σε πέντε επιμέρους άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

Επειδή, ο έλεγχος του ΚΕΦΟΚ ΑΤΤΙΚΗΣ λαμβάνοντας υπόψη τις με αριθ. καιΠράξεις αποδοχής Κληρονομιάς, τη με αριθ. Πράξη διόρθωσης αποδοχής κληρονομιάς, την υπ' αριθ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας καθώς

και τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στον τίτλο πιστοποιητικά του άρθρου 60 του ν.5104/2024 έκρινε ότι:

Για την δωρήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%
- 2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για

- 1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 100%.

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.
- 2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.
- 3) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%.

Για τον δωρητή

Για τα έτη, και δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

- 1) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.
- 2) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 25%.
- 3) το οικόπεδο στο ΔΔ Λακωνίας επιφανείαςτ.μ. με πλήρη κυριότητα 50%.

και εξέδωσε τα προσβαλλόμενα πρόστιμα.

Επειδή, τόσο στον έλεγχο όσο και με την υπό κρίση προσφυγή, η προσφεύγουσα επικαλείται ότι εσφαλμένα ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του ότι για το υπό κρίση ακίνητο στο ΔΔέχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής με την υπ' αριθμ.απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας και ότι πρόκειται για ένα ενιαίο ακίνητοτ.μ. και εσφαλμένα ζητάει πιστοποιητικά για 4 ακίνητα συνολικής επιφανείαςτ.μ. (.....τμ+.....τ.+.....τμ+.....τμ) καθώς ήδη από το και μετά υπάρχει ένα ακίνητοτμ. Προς επίρρωση των ισχυρισμών της επικαλείται τις οδηγίες της διοίκησης που έχουν δοθεί με την ΠΟΛ.1237/11-11-2014 σχετικά με τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Επειδή, στο φύλλο 3 της με αριθ. Διανομής Αστικού Ακινήτου αναφέρονται τα εξής: «...Το ανωτέρω περιγραφόμενο οικόπεδο με Κ.Α. 020706 του οικοδομικού τετραγώνου της περιοχής Αναθεώρησης, της πόλεως,

του Δήμου Μονεμβασιάς, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως σύμφωνα με την Πολεοδομική Μελέτη αναθεώρησης του Σχεδίου Πόλεως, για την οποία έχει συνταχθεί Πράξη Εφαρμογής και έχει κυρωθεί βάσει της υπ' αριθμ.απόφασης του Νομάρχη Λακωνίας (.....). Η πράξη αυτή έχει περαιτέρω διορθωθεί με την υπ' αριθμόνΑπόφαση του Νομάρχη Λακωνίας και με την υπ' αριθμ. Απόφαση του Περιφερειάρχη της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Μετά την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και την κύρωση της πράξης εφαρμογής, έχει τελική αποδιδόμενη έκταση (.....) τετραγωνικά μέτρα και δεν οφείλει εισφορά σε χρήμα σύμφωνα με τους Πίνακες της Πράξης εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης σχεδίου πόλης

Επειδή, στο υπό κρίση συμβόλαιο έχουν επισυναφθεί πιστοποιητικά από όλους τους συμβαλλόμενους για όλα τα έτη δηλώνοντας έκαστος το ποσοστό του επί οικοπέδου έκτασης τ.μ..

Επειδή, και ο έλεγχος στη σελ της οικείας έκθεσης ελέγχου αναφέρει χαρακτηριστικά ότι δέχεται τις απόψεις της συμβολαιογράφου σε ό,τι αφορά την επιφάνεια του ενιαίου οικοπέδου που βρίσκεται εντός της κωμοπόλεως – Λακωνίας και συγκεκριμένα η επιφάνεια του οικοπέδου είναι τ.μ., διότι το οικόπεδο έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης σύμφωνα με την Πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης σχεδίου πόλεως, για την οποία έχει συνταχθεί Πράξη Εφαρμογής και έχει κυρωθεί βάσει της υπ' αρ.απόφασης του Νομάρχη Λακωνίας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα πραγματικά περιστατικά και τις ισχύουσες διατάξεις αλλά και ειδικότερα όσα διευκρινίζονται με την ΠΟΛ. 1237/11-11-2014, ο σχετικός ισχυρισμός της προσφεύγουσας γίνεται αποδεκτός.

Σχετικά με το με αριθ. Συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Επειδή, με τον ως άνω τίτλο οι «οικοπεδούχοι – πωλήτριες», (κατά δικαίωμα επικαρπίας) και (κατά δικαίωμα ψιλής κυριότητας) μεταβίβασαν στον «αγοραστή» μια οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία (IP1) κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που έχει επιφάνειατμ. (ΚΑΕΚ) και μια οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία Ε1 (διαμέρισμα) του πέμπτου (Ε) πάνω από την πυλωτή ορόφου με επιφάνειατμ (ΚΑΕΚ) που βρίσκονται σε οικόπεδο κείμενο στη θέση του Δήμου με επιφάνειατμ.

Επειδή, ο έλεγχος του ΚΕΦΟΚ ΑΤΤΙΚΗΣ λαμβάνοντας υπόψη την με αριθ. πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, την υπ' αριθ. Οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας δόμησης του Δήμου, την από Βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού από την οποία προκύπτει ότι η οικοδομή έχει πλήρως αποπερατωθεί καθώς και τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στον τίτλο πιστοποιητικά του άρθρου 60 του ν.5104/2024 έκρινε ότι:

Για την πωλήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυναφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

1) οριζόντια ιδιοκτησία κλειστής θέσης στάθμευσης (IP1) επιφανείαςτ.μ. για επικαρπία 100%

2) οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα 5^{ου} ορόφου επιφανείαςτ.μ. για επικαρπία 100%

Για την πωλήτρια

Για το έτος δεν μνημονεύθηκε και δεν επισυνάφθηκε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για:

3) οριζόντια ιδιοκτησία κλειστής θέσης στάθμευσης (IP1) επιφανείαςτ.μ. για ψιλή κυριότητα 100%

4) οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα (Ε1) 5^{ου} ορόφου επιφανείαςτ.μ. για ψιλή κυριότητα 100%.

Εν συνεχεία υπολόγισε το πρόστιμο της μη επισύναψης πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ για τον τίτλο 575/..... ως εξής:

ΕΤΟΣ	ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 5 ^{ΟΥ} ΟΡΟΦΟΥ	ΑΞΙΑ ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		ΣΥΝΟΛΟ
.....				
ΣΥΝΟΛΟ				Χ 0,1%
ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ				€

Επειδή, τόσο στον έλεγχο όσο και με τη υπό κρίση προσφυγή, η προσφεύγουσα επικαλείται ότι εσφαλμένα ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του τις οδηγίες της διοίκησης που έχουν δοθεί με την ΠΟΛ.1052/17-02-2014 σχετικά με τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Επιπλέον ισχυρίζεται ότι την 01/01/..... δεν είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, γεγονός που αποδεικνύεται από την υπ' αριθ. πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στην οποία προσαρτάται πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου στο οποίο περιγράφεται ως οικόπεδο (αδόμητο) καθώς και από την βεβαίωση του μηχανικού όπου βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα. Ωστόσο ο εν λόγω ισχυρισμός απορρίπτεται αφενός διότι η εν λόγω βεβαίωση του μηχανικού προσαρτάται στο συμβόλαιο της πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας που καταρτίστηκε στιςκαι όχι στο υπό κρίση συμβόλαιο που καταρτίστηκε στιςκαι αφετέρου διότι καθώς στο φύλλο του υπό έλεγχο συμβολαίου αναφέρεται ότι «Η εργολήπτρια εταιρεία άρχισε να χτίζει την οικοδομή αυτή με βάση την άνω αναφερόμενη με αριθμ..... Οικοδομική Άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, τα από Απριλίου σχεδιαγράμματα του Πολιτικού Μηχανικούκαι τον από Σεπτεμβρίουπίνακα κατανομής ποσοστών του ιδίου άνω Πολιτικού Μηχανικούκαι σύμφωνα με την απόγενική συγγραφή υποχρεώσεων, τα οποία όλα προσαρτώνται στην υπ' αριθ. πράξη μου και η οποία οικοδομή έχει πλήρως απερατωθεί».

Επειδή, περαιτέρω, η προσφεύγουσα επικαλείται ότι σε κάθε περίπτωση στο εν λόγω συμβόλαιο δεν υφίσταται περίπτωση μη επισύναψης πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ αλλά για ανακριβή επισύναψη και επιβάλλεται πρόστιμο μόνο στη περίπτωση που διαπιστωθεί απώλεια φόρου και ισχυρίζεται ότι στην περίπτωση της δεν προκύπτει απώλεια φόρου καθώς η αξία των ακινήτων για τα οποία έχουν επισυναφθεί πιστοποιητικά ανέρχεται στο ποσό των€, ενώ κατά τον έλεγχο θα έπρεπε να έχουν επισυναφθεί πιστοποιητικά για αξία ακινήτων€

Ωστόσο όπως προκύπτει από τον έλεγχο του υπό κρίση συμβολαίου αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών οι συμβαλλόμενες πωλήτριες και μεταβίβασαν στον «αγοραστή» **οριζόντιες ιδιοκτησίες** την υπό στοιχεία (IP1) **κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου** της πυλωτής που έχει επιφάνειατμ. και την υπό στοιχεία (E1) **διαμέρισμα** του πέμπτου (E) πάνω από την πυλωτή ορόφου με επιφάνειατμ. Για τις εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ και ΚΑΕΚ, αντίστοιχα, στο υπό κρίση συμβόλαιο δεν είχε μνημονευθεί και δεν έχει επισυναφθεί πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ έτους Αντιθέτως έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ έτους για τα ακίνητα με ΑΤΑΚ, που όπως προκύπτει από το υπό κρίση συμβόλαιο αφορούσαν σε ήδη κατεδαφισμένα κτίρια (φύλλο 2).
Συνεπώς, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της, με ΑΦΜ και α) την **ακύρωση** της με αριθμό Πράξης Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/2022, φορολογικού έτους, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής και β) την **επικύρωση** της με αριθμό Πράξης Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/2022, φορολογικού έτους, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, σύμφωνα με το ως άνω σκεπτικό.

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

Φορολογικό έτος

Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/.....(18/2024):€

Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 54Α του ν.4987/.....(19/2024):€

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

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

Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**
α/α

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

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.