

Α1086/2025 -ΦΕΚ 4039/Β/28-07-2025

Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2024.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ, και ειδικότερα των άρθρων 14, 27, 31,33, 60, 65 και της περ. η της παρ. 50 του άρθρου 83 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

γ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

δ) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312),

ε) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού,

στ) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (Β' 4738).

2. Την υπ' αρ. 1/20-01-2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, την υπ' αρ. 39/3/30-11-2017 απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε. (Υ.Ο.Δ.Δ. 689), την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17-01-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και την υπό στοιχεία 7608 ΕΞ 2025/17-01-2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

3. Α) Την υπό στοιχεία ΠΟΛ. 1052/17-02-2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της» (Β' 389).

Β) Τις αποφάσεις του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων υπό στοιχεία:

α) Α. 1085/2023 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)» (Β' 3617),

β) Α. 1175/2021 «Καθορισμός των ειδικότερων στοιχείων που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων» (Β' 3706).

Γ) Την υπό στοιχεία ΠΟΛ. 1237/11-11-2014 εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014».

4. Τις αποφάσεις του Διοικητή της ΑΑΔΕ υπό στοιχεία: α) Δ.Σ.Σ. 1030469 ΕΞ 2025 «Επιχειρησιακό Σχέδιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για το έτος 2025» (Β' 1312, Β' 1781 και Β' 2518),

β) ΔΣΣ Γ 1048852 ΕΞ 2025 «Κατανομή στοχοθεσίας του Επιχειρησιακού Σχεδίου της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για το έτος 2025, σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν. 4389/2016» (Β' 2239) και ειδικότερα τον στόχο ΣΜ. 3.3.306, που αφορά τον καθορισμό των κριτηρίων ελέγχου, του αριθμού των ελέγχων ανά Υπηρεσία (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ) και την έκδοση αποφάσεων και εγκυκλίων που απαιτούνται για τη διενέργεια των ελέγχων για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων για το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, από τους συμβολαιογράφους και τους υποθηκοφύλακες.

5. Την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1065199 ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής “Με εντολή Διοικητή” σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 3886).

6. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

7. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟ ΜΟΝΟ

1. Το έτος 2025 διενεργούνται απομακρυσμένοι έλεγχοι από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (ΔΟΥ) ή από τα Τμήματα Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων των Κέντρων Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕΦΟΚ), για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το έτος 2024.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και της πράξης επιβολής προστίμου έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Αριθμ. Α1086/25 (ΦΕΚ 4039 Β/28-07-2025) : Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2024.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ _____

Ταχ. Δ/ση :

Ταχ. Κώδικας :

Τηλέφωνο :

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1

_____, ____/____/____

Αριθ. Εντολής:

ΠΡΟΣ: Τον/την υπάλληλο του
Τμήματος/Γραφείου Συμμόρφωσης και
Σχέσεων με τους Φορολογουμένους/
Τμήματος Φορολογίας Κατοχής
Ακινήτων _____ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ο/Η Προϊστάμενος/η της ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ _____, έχοντας υπόψη:

- α) τις διατάξεις του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), και ειδικότερα των άρθρων 14, 27, 31, 33, 60, 65 και της περ. η της παρ. 50 του άρθρου 83 αυτού,
- β) τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις»,
- γ) τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287) «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις»,
- δ) τις διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58) «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις»,
- ε) την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1065199 ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής «Με εντολή Διοικητή» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 3886),
- ζ) την Α./2025 (Β'), απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2024.

αναθέτει στον/στην ανωτέρω υπάλληλο τη διενέργεια απομακρυσμένου ελέγχου στον/στην φορολογούμενο/η _____

με ΑΦΜ _____ για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 για το έτος 2024.

_____, ____/____/____

Με εντολή του Διοικητή της ΑΑΔΕ

Ο/Η Προϊστάμενος/η ΔΟΥ/ ΚΕΦΟΚ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ _____

Ταχ. Δ/νση :

Ταχ. Κώδικας :

Τηλέφωνο :

Αριθ. Πράξης

ΠΡΑΞΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 60
ΤΟΥ Ν. 5104/2024 (Α' 58)

Ο/Η Προϊστάμενος/η της ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ έχοντας υπόψη:

- 1) τις διατάξεις του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), και ειδικότερα των άρθρων 14, 27, 31, 33, 60, 65 και της περ. η της παρ. 50 του άρθρου 83 αυτού,
- 2) την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1065199 ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής «Με εντολή Διοικητή» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 3886).
- 3) την Α./2025 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ (Β') που αφορά τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 από τους συμβολαιογράφους ή/και τους φύλακες μεταγραφών/Προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.
- 5) την/2025 εντολή ελέγχου, με την οποία ορίσθηκε υπάλληλος για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 60 του ν. 5104/2024.
- 6) το/2025 σημείωμα του Τμήματος/Γραφείου Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους/ Τμήματος Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων.
- 7) την από/2025 έκθεση ελέγχου του Τμήματος/Γραφείου Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους/ Τμήματος Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων, που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης.

Επιβάλλει πρόστιμο ποσού (.....) ευρώ για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) για το έτος 2024, στον/στην φορολογούμενο/η με στοιχεία:

ΑΦΜ	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	
ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	

Το οφειλόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης επιβολής.

....., ____/____/____
Με εντολή του Διοικητή της ΑΑΔΕ

Ο/Η Προϊστάμενος/η ΔΟΥ/ ΚΕΦΟΚ

Επιδόθηκε την ____/____/____
Ο ΕΠΙΔΟΣΑΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

Σημείωση: Σε περίπτωση αμφισβήτησης της καταλογιστικής πράξης, κατά τις διατάξεις του άρθρου 72 του ν. 5104/2024, ο υπόχρεος δύναται να υποβάλει εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση αυτής, ενδικοφανή προσφυγή, με αίτημα την επανεξέταση της πράξης, στα πλαίσια διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Α.Α.Δ.Ε.. Απευθείας προσφυγή στα Διοικητικά Δικαστήρια κατά της πράξης είναι απαράδεκτη. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία βασίζεται το αίτημα επανεξέτασης.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 3 Ιουλίου 2025