



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Α΄ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ**

Ταχ. Δ/νση : Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης  
Ταχ. Κωδικας: 18346 Αθήνα  
Τηλέφωνο: 2104802164  
E-Mail: [defk.a@aade.gr](mailto:defk.a@aade.gr)  
URL: [www.aade.gr](http://www.aade.gr)

**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ  
ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΑΔΑ:  
Αριθ. ΦΕΚ: 5037Β΄ /10.08.2023  
Αθήνα, 7 Αυγούστου 2023**

**A. 1124**

Προς : Ως πίνακας διανομής.

**ΘΕΜΑ: Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (Α΄ 170) και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 (Α΄ 206) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2022.**

**ΑΠΟΦΑΣΗ  
Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

**1. Τις διατάξεις:**

- α) των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» ( Α΄ 206),  
β) των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4174/2013 «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Α΄ 170).  
γ) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α΄ 287),  
δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α΄ 58),  
ε) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α΄ 312),  
στ) 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,

ζ) 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) και την υπ' αρ. 5294 ΕΞ 2020/17-01-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με θέμα «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων».

**3. Α.** Τις αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων υπό στοιχεία:

α) ΠΟΛ. 1052/17-02-2014 «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) και

β) ΠΟΛ. 1004/02-01-2015 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54<sup>Α</sup> του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, ετών 2015 και επομένων» (Β' 2).

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

α) Α.1008/2021 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 229), Α. 1106/2021 «Πιστοποιητικό του άρθρου 54<sup>Α</sup> του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 1976),

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

**Γ.** Τις εγκυκλίους υπό στοιχεία:

α) ΠΟΛ. 1001/4-1-2005 «Υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) έτους 2005».

β) ΠΟΛ. 1047/10-03-2005 «Συμπληρωματικές οδηγίες για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) έτους 2005» και

γ) ΠΟΛ. 1237/11-11-2014 «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014».

**4.** Την υπό στοιχεία Δ.Σ.Σ. Α 1048387 ΕΞ 2023 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Επιχειρησιακό Σχέδιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) για το έτος 2023» (Β' 2465) και ειδικότερα τον στόχο ΣΜ. 1.2.204, που αφορά τον καθορισμό των κριτηρίων ελέγχου, τον αριθμό των ελέγχων ανά Δ.Ο.Υ., την έκδοση αποφάσεων και εγκυκλίων που απαιτούνται για τη διενέργεια των ελέγχων για την ορθή εφαρμογή του άρθρου 54Α του ΚΦΔ από τους συμβολαιογράφους και τους υποθηκοφύλακες, καθώς και τον συντονισμό της διενέργειας των ελέγχων αυτών.

**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.** Την υπ' αρ. ΔΔΑΔ Γ 1021773 ΕΞ 2023/16-2-2023 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ορισμός Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης ως αναπληρωτή του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) σε περίπτωση βραχυχρόνιας απουσίας ή κωλύματος αυτού, κατά το διάστημα από 13.2.2023 έως και 31.12.2023.».

**Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε:**

- 1.** Το έτος 2023 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 (Α' 206) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το έτος 2022.
- 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 του προστίμου του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.
- 4.** Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος).

**Συνημμένα:** Δύο (2) Υποδείγματα

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ  
ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ  
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ καα**

**Ο Προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ  
(ΔΔΑΔ Γ 1021773 ΕΞ 2023)**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

### **I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΑΜΕΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

Εθνικό Τυπογραφείο (για δημοσίευση)

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ)**

1. Αποδέκτες του Πίνακα Γ (περίπτωση 7)
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ.) – Τμήμα Ε (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε. και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη).

### **III ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής
4. Αποδέκτες του Πίνακα Β (περιπτώσεις 1 έως και 3)
5. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περιπτώσεις 1, 4, 5 και 6)
6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες Πίνακα Ι

### **IV.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφεία Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ. της Α.Α.Δ.Ε.
4. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου & Περιουσιολογίου – Τμήμα Α



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Αριθ. Εντολής:

**Δ.Ο.Υ.** \_\_\_\_\_

Ταχ. Δ/νση :

Ταχ. Κώδικας :

Τηλέφωνο :

ΠΡΟΣ: Τον υπάλληλο του τμήματος  
Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους  
Φορολογουμένους \_\_\_\_\_**ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ****Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ.** \_\_\_\_\_, έχοντας υπόψη:

- α) Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4174/2013 «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Α' 170).
- β) Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4987/2022 (Α' 206) «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας».
- β) Το άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις».
- γ) Τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287) «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις».
- δ) Το άρθρο 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).
- στ) Την Α. 1124/2023 (Β' 5037) απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2022.

αναθέτει στον ανωτέρω υπάλληλο τη διενέργεια ελέγχου γραφείου στο φορολογούμενο

\_\_\_\_\_ με ΑΦΜ \_\_\_\_\_ για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 για το έτος 2022.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Με εντολή του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2****ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Δ.Ο.Υ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Ταχ. Δ/υση :  
Ταχ. Κώδικας :  
Τηλέφωνο :

Αριθ. Πράξης

**ΠΡΑΞΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54 Α  
ΤΟΥ ν. 4174/2013 (Α' 170) / ν. 4987/2022 (Α' 206) (\*)**

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. έχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4174/2013 (Α' 170) «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις».
- 2) Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4987/2022 (Α' 206) «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας».
- 3) 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).
- 4) Την Α. 1124/2023 απόφαση του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε. (Β' 5037) που αφορά τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 από τους συμβολαιογράφους ή/και τους φύλακες μεταγραφών/Προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.
- 5) Την \_\_\_\_\_/2023 εντολή ελέγχου, με την οποία ορίστηκε υπάλληλος για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022.
- 6) Το \_\_\_\_\_/2023 σημείωμα του Τμήματος/Γραφείου Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους.
- 7) Την από \_\_\_\_\_/2023 έκθεση ελέγχου του Τμήματος/Γραφείου Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους, που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης.

Επιβάλλει πρόστιμο ποσού \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ευρώ για τη μη ορθή εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) / ν. 4987/2022 (Α' 206) (\*) για το έτος 2022, στον φορολογούμενο 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 Α.Α.Δ.Ε.  
Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ.

Επιδόθηκε την \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Ο ΕΠΙΔΟΣΑΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

**Σημείωση:** Σε περίπτωση αμφισβήτησης της καταλογιστικής πράξης, κατά τις διατάξεις του άρθρου 63 του ν. 4987/2022, 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.

(\*) Διαγραμμίζεται κατά περίπτωση ο ν. 4174/2013 (Α' 170) ή ο ν. 4987/2022 (Α' 206).