ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α3
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου
Ταχ. Κώδικας : 104 40 – Αθήνα
Τηλέφωνο : 2131312349
E-mail :ded.ath@aade.gr

Αθήνα, 26 / 06 / 2026

Αριθμός απόφασης: 2734

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :
   α)του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024 Α' 58), εφεξής ΚΦΔ,
   β)του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 968/22-03-2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,
   γ) Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (Β' 1440),
   δ) Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση 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. 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την υπ' αριθ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».
4. Την με ημερομηνία κατάθεσης ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... κατοίκου ..... κατά της με αριθ. ..... Πράξης Επιβολής Προστίμου του άρθ. 57 του ΚΦΔ, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγραφα.
5. Την ως άνω Πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... 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 την με αρ. ..... πράξη επιβολής προστίμου αρθ. 57 του ΚΦΔ φορολογικού έτους 2025, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας πρόστιμο ύψους **2,500,00 €**, λόγω μη τήρησης αξιόπιστου λογιστικού συστήματος, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρ. 13 παρ. 1 του ν.5104/2024.

Ιστορικό:

Κατόπιν της με αριθ. ..... εντολής επιτόπιου ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν.4308/2014 (Ε.Λ.Π.) διαπιστώθηκε ότι η προσφεύγουσα την ....., ημέρα της εβδομάδος Σάββατο και ώρα 13:15, σε επιτόπιο έλεγχο στον χώρο της, διατηρούσε δωμάτια προς ενοικίαση κατά τους θερινούς μήνες χωρίς να έχει κάνει έναρξη εργασιών στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και να υποβάλλει σχετικές δηλώσεις, συγκεκριμένα βρέθηκαν νοικιασμένα τρία (3) δωμάτια, η οποία ισχυρίστηκε στους αρμόδιους ελεγκτές ότι δεν γνώριζε ότι έπρεπε να προβεί σε έναρξη.
Στην προσφεύγουσα κοινοποιήθηκαν το σχετικό σημείωμα διαπιστώσεων και ο προσωρινός προσδιορισμός του προστίμου, όπου εκείνη ανταποκρινόμενη ισχυρίστηκε ότι το σχετικό ακίνητο στην ..... δεν χρησιμοποιείται ως τουριστικό κατάλυμα αλλά εκμισθώνεται αποκλειστικά μέσω συμβάσεων αστικής μίσθωσης σε εποχιακούς εργαζόμενους παρακείμενων ξενοδοχείων και τουριστικών επιχειρήσεων, προσκομίζοντας τα από ..... μισθωτήρια αστικής μίσθωσης τριών ακινήτων και Υπεύθυνες Δηλώσεις από τους ενοίκους.
Καθώς οι σχετικές δηλώσεις υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα και κατόπιν του ελέγχου, ο έλεγχος δεν τις έκανε δεκτές και προέβη στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης.

Η προσφεύγουσα ζητά να γίνει δεκτή η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή της, και να ακυρωθεί άλλως ανακληθεί ή τροποποιηθεί η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, ισχυριζόμενη ότι:
-Εσφαλμένος ο χαρακτηρισμός της δραστηριότητας ως επιχειρηματικής – Ανυπαρξία υποχρέωσης τήρησης λογιστικού συστήματος.
-Έλλειψη ειδικής, σαφούς και επαρκούς αιτιολογίας της καταλογισθείσας παράβασης και της σχετικής προσβαλλόμενης πράξης.
-Νομική αδιαφορία του χρόνου δήλωσης μισθώσεων.
-Παραβίαση αρχών της χρηστής διοίκησης, αναλογικότητας και ασφάλειας δικαίου.

Επειδή, σύμφωνα με την **παρ. 1** του **άρθρου 27** του **ΚΦΔ,** ορίζεται ότι:
«1. Η Φορολογική Διοίκηση έχει την εξουσία να επαληθεύει, να ελέγχει και να διασταυρώνει την εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων εκ μέρους του φορολογούμενου, την ακρίβεια των φορολογικών δηλώσεων που υποβάλλονται σε αυτήν και να επιβεβαιώνει τον υπολογισμό και την καταβολή του οφειλόμενου φόρου, διενεργώντας έλεγχο σε έγγραφα, λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία) και στοιχεία γνωστοποιήσεων και παρόμοιες πληροφορίες, θέτοντας ερωτήσεις στον φορολογούμενο και σε τρίτα πρόσωπα, ερευνώντας εγκαταστάσεις και μέσα μεταφοράς που χρησιμοποιούνται για τη διενέργεια επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διαδικασίες και χρησιμοποιώντας μεθόδους που προβλέπονται στον Κώδικα.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του **άρθρου 13** του **ΚΦΔ,** ορίζεται ότι:
«Άρθρο 13 Λογιστικά αρχεία - βιβλία και στοιχεία
1. Κάθε πρόσωπο με εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα υποχρεούται να τηρεί αξιόπιστο λογιστικό σύστημα και κατάλληλα λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία), για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και άλλων πληροφοριών, σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της φορολογικής νομοθεσίας. Για την εφαρμογή του Κώδικα, το λογιστικό σύστημα και τα λογιστικά αρχεία εξετάζονται ως ενιαίο σύνολο και όχι αποσπασματικά τα επιμέρους συστατικά τους, σε ό,τι αφορά την αξιοπιστία και την καταλληλότητά τους.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 39Α** του **ν.4172/2013,** ορίζεται ότι:
Άρθρο 39Α - Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων
1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του Ν. 4446/2016 (Α΄ 240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του παρόντος, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του παρόντος. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.
2. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του Ν. 4446/2016 (Α΄ 240), θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Επειδή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην **Ε.2049/21-07-2025**:
«Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ
Εγκύκλιος που αφορά στην παροχή διευκρινίσεων αναφορικά με την διαχείριση ενεργών Αριθμών Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) για τα οποία δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Ν.5073/2023 (Α΄ 204), καθώς και με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 Α του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 (Α΄ 240).
Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις αναφορικά με την διαχείριση ενεργών ΑΜΑ ακινήτων, για τα οποία δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.5073/2023 (Α΄ 204), καθώς και για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2Α του άρθρου 111 του Ν.4446/2016.
Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
Η εν λόγω εγκύκλιος αφορά φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που εκμεταλλεύονται ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.
Με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην υπηρεσία μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:
Ι. Διακοπή Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), για το οποίο δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την 1.1.2024
1. Με την παρ. 1 του άρθρου 39 Α του Ν.4172/2013 (ΚΦΕ), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν. 5073/2023 (Α΄ 204) και ισχύει από την 1/1/2024 (παρ. 4 άρθρου 59 του ίδιου νόμου), ορίζεται ότι το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του Ν.4446/2016 , είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ΚΦΕ. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.
2. Με την Ε. 2024/2024 εγκύκλιο διευκρινίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, φορολογείται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 του ΚΦΕ ως εισόδημα από ακίνητα και όχι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (παρ. 11).
3. Επίσης, με την παρ. 20 της ίδιας ως άνω εγκυκλίου, διευκρινίστηκε ότι για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια διαμονή και των, κατ΄ επέκταση, υποχρεώσεων που απορρέουν από τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, η οποία αποδεικνύεται από

την καταχώρησή τους στο σχετικό Μητρώο, χωρίς να εξετάζεται και η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευση κάθε ακινήτου εξ αυτών. Σύμφωνα δε με την παρ. 27 της εν λόγω εγκυκλίου τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία (3) ακίνητα και άνω για βραχυχρόνια διαμονή πρέπει, από 1.1.2024 και εφεξής, να υποβάλλουν δήλωση έναρξης εργασιών και να ενταχθούν στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, ανεξάρτητα από το αν παρέχουν ή όχι πρόσθετες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

4. Ωστόσο, για τις περιπτώσεις των φορολογούμενων, οι οποίοι δεν έχουν κάνει έναρξη εργασιών αλλά είχαν λάβει ΑΜΑ με το προϊσχύον νομοθετικό πλαίσιο, (σύμφωνα με το οποίο το εισόδημα που αποκτούσαν τα φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, φορολογούνταν ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξαρτήτως του αριθμού των ακινήτων που διέθεταν για βραχυχρόνια μίσθωση) και οι οποίοι, αν και δεν είχαν πρόθεση να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους από 1.1.2024 και μετά, ήτοι μετά την έναρξη ισχύος του νέου νομοθετικού πλαισίου, δεν διέκοψαν τον ΑΜΑ πριν την ημερομηνία αυτή, διευκρινίζονται τα εξής:

Για τα φυσικά πρόσωπα που είχαν αποκτήσει, πριν την 1η Ιανουαρίου 2024, ΑΜΑ για κάποιο ή κάποια ακίνητα και για το διάστημα από την ανωτέρω ημερομηνία μέχρι την έκδοση της παρούσας δεν έχουν πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις (εντός ή εκτός ψηφιακής πλατφόρμας) των ακινήτων αυτών, τα ακίνητα αυτά δεν θα συνυπολογίζονται στο πλήθος των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια διαμονή, προκειμένου για τον καθορισμό των φορολογικών τους υποχρεώσεων, για τα φορολογικά έτη 2024 και 2025 εφόσον εντός τριάντα (30) ημερών από την έκδοση της παρούσας προβούν σε διακοπή των υπόψη ΑΜΑ.

ΙΙ. Εγγραφή ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», μετά τους περιορισμούς που θέτουν οι διατάξεις της παρ.2Α του άρθρου 111 του Ν.4446/2016.

5. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 (Α΄ 240), μεταξύ άλλων ορίζεται ότι ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού ή όχι και ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των εξήντα (60) ημερών και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Με τις διατάξεις της παρ.2 του ίδιου ως άνω άρθρου και νόμου προβλέπεται η δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες, μεταξύ άλλων, προϋποθέσεις: α. Ο διαχειριστής ακινήτου να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

β. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

6. Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 , όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του Ν. 5162/2024 (Α΄ 198) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν επιτρέπεται η εγγραφή για πρώτη φορά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

7. Με την ΠΟΛ.1187/2017 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ, η οποία εκδόθηκε κατ΄ εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 10 του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τη λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και τη διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

8. Με την Ε. 2024/2024 εγκύκλιο, μεταξύ άλλων, διευκρινίστηκε ότι την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής έχουν όλα τα πρόσωπα που ενεργούν ως διαχειριστές ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης των σχετικών μισθωμάτων (εισόδημα από ακίνητη περιουσία ή επιχειρηματική δραστηριότητα), σύμφωνα με

τις διατάξεις του άρθρου 39 Α του ΚΦΕ, και ανεξάρτητα αν οι σχετικές συμβάσεις συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών ή όχι. Συνεπώς, και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, οι διαχειριστές των εν λόγω ακινήτων θα πρέπει να καταχωρούν τα στοιχεία των ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, να τους χορηγείται Αριθμός Μητρώου Ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής και να υποβάλλουν Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής.

9. Εξάλλου, η εγγραφή ανά εκμισθούμενο ακίνητο είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 111 του Ν.4446/2016, απαραίτητη προϋπόθεση για την πραγματοποίηση βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι δε περιορισμοί που θέτουν οι διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 αφορούν, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, μόνο σε ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων και δεν ήταν εγγεγραμμένα μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, ήτοι σε ακίνητα που εγγράφονται για πρώτη φορά στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» από 01.01.2025 και μετά.

10. Με βάση τα ανωτέρω, διευκρινίζεται ότι οι διατάξεις της παρ.2Α του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 περί προσωρινού περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις ακινήτων του 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, που ήταν εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, συνεπώς διέθεταν ΑΜΑ, και τα οποία, λόγω μεταβολής στο πρόσωπο του ιδιοκτήτη/διαχειριστή/μισθωτή/υπεκμισθωτή, ο Διαχειριστής πρέπει να εγγράψει για να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διανομής». Ενδεικτικά αναφέρεται ότι δίδεται ΑΜΑ για τα ως άνω ακίνητα σε περίπτωση:

α) κατάρτισης νέας σύμβασης μίσθωσης λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή,

β) μεταβολής στο πρόσωπο του διαχειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος,

γ) μεταβολής στο πρόσωπο του διαχειριστή εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (λόγω επαχθούς ή χαριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής,

δ) επανεγγραφής του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο Διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του ΑΜΑ.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι για τις περιπτώσεις που θεωρείται ότι το ακίνητο δεν εγγράφεται για πρώτη φορά στο Μητρώο και ως εκ τούτου δύναται να χορηγηθεί νέο ΑΜΑ, είναι αδιάφορο το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από την προηγούμενη διαγραφή του ακινήτου από το Μητρώο, καθώς και στην περίπτωση αυτή το ακίνητο δεν εγγράφεται για πρώτη φορά.

Τέλος σημειώνεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις που γίνεται εκμετάλλευση του ακινήτου από νέο ιδιοκτήτη ή διαχειριστή, απαιτείται η εκ νέου εγγραφή του ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και η λήψη νέου ΑΜΑ.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 3** του **ν.4308/2014,** ορίζεται ότι:

Άρθρο 3 - Λογιστικό σύστημα και βασικά λογιστικά αρχεία

1. Η οντότητα τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.

2. Το λογιστικό σύστημα της οντότητας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. [.....]

5. Το λογιστικό σύστημα της οντότητας απαιτείται να παρακολουθεί τη λογιστική βάση των στοιχείων των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και καθαρής θέσης, κατά περίπτωση, με σκοπό την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της οντότητας, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο. Το λογιστικό σύστημα της οντότητας απαιτείται να παρακολουθεί και τη φορολογική βάση των στοιχείων των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και καθαρής θέσης, κατά περίπτωση, με σκοπό τη συμμόρφωση με τη φορολογική νομοθεσία και την υποβολή φορολογικών δηλώσεων. [.....]

6. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται με ηλεκτρονικό ή χειρόγραφο τρόπο. Όταν στην τήρηση των αρχείων χρησιμοποιούνται συντομεύσεις ή σύμβολα, το νόημά τους ορίζεται με σαφήνεια. [.....]».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 5** του **ν.4308/2014,** ορίζεται ότι:

«Άρθρο 5 - Διασφάλιση αξιοπιστίας λογιστικού συστήματος

1. Η διοίκηση της οντότητας έχει την ευθύνη της τήρησης αξιόπιστου λογιστικού συστήματος και κατάλληλων λογιστικών αρχείων για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και άλλων πληροφοριών, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου ή, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., κατά περίπτωση. Το λογιστικό σύστημα και τα λογιστικά αρχεία εξετάζονται ως ενιαίο σύνολο και όχι αποσπασματικά τα επιμέρους συστατικά τους, σε ό,τι αφορά την αξιοπιστία και την καταλληλότητά τους για τους σκοπούς αυτού του νόμου.

2. Για την εκπλήρωση της υποχρέωσης της παραγράφου 1, τα λογιστικά αρχεία:

α) Τηρούνται με τάξη, πληρότητα και ορθότητα ως προς τον εντοπισμό, την καταγραφή και την επεξεργασία των λογιστικών δεδομένων που προκύπτουν από τις συναλλαγές και τα γεγονότα της οντότητας.

β) Συμμορφώνονται προς τις απαιτήσεις αυτού του νόμου.

γ) Υποστηρίζουν τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις αυτού του νόμου. [.....]

5. Κάθε συναλλαγή και γεγονός που αφορά την οντότητα τεκμηριώνεται με κατάλληλα παραστατικά (τεκμήρια). Τα παραστατικά αυτά εκδίδονται είτε από την οντότητα είτε από τους συναλλασσόμενους με αυτήν είτε από τρίτους, σε έντυπη ή σε ηλεκτρονική μορφή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο νόμο αυτόν. Τα παραστατικά αναφέρουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για την ασφαλή ταυτοποίηση κάθε μίας συναλλαγής ή γεγονότος, και σε κάθε περίπτωση όσα ορίζει ο παρών νόμος. [.....]

10. Από το τηρούμενο λογιστικό σύστημα πρέπει να παρέχονται ευχερώς, αναλυτικά και σε σύνοψη, όλα τα δεδομένα και πληροφορίες που απαιτούνται για να καθίσταται ευχερής η διενέργεια συμφωνιών και επαληθεύσεων κατά τη διενέργεια οποιουδήποτε ελέγχου. [.....]

14. Τα λογιστικά αρχεία πρέπει να είναι διαθέσιμα στα αρμόδια ελεγκτικά όργανα και στις αρμόδιες αρχές εντός ευλόγου χρόνου από σχετική ειδοποίηση, εκτός εάν άλλη νομοθεσία απαιτεί άμεση πρόσβαση ή ρυθμίζει διαφορετικά το θέμα. [.....]»

Επειδή, σύμφωνα με την **παρ. 1** του **άρθρου 6** των **ΕΛΠ,** ορίζεται ότι:

«1. Η ενημέρωση των λογιστικών αρχείων (βιβλίων) γίνεται ως εξής:

α) Όταν η οντότητα συντάσσει ισολογισμό, η ενημέρωση για τα εκδιδόμενα ή λαμβανόμενα παραστατικά του κάθε μήνα γίνεται το αργότερο μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα.

β) Όταν η οντότητα δεν συντάσσει ισολογισμό, η ενημέρωση για τα εκδιδόμενα ή λαμβανόμενα παραστατικά του κάθε ημερολογιακού τριμήνου γίνεται το αργότερο μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λήξη του τριμήνου.

γ) Σε κάθε περίπτωση, η ενημέρωση γίνεται εντός του απαιτούμενου χρόνου για την έγκαιρη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.».

Επειδή, σύμφωνα με την **παρ. 1α** του **άρθρου 53** του **ΚΦΔ,** ορίζεται ότι:

«Άρθρο 53 - Κυρώσεις για παράλειψη υποβολής ή εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα και παράλειψη χορήγησης στοιχείων που ζητούνται από τη Φορολογική Διοίκηση

1. Με την επιφύλαξη του οίκοθεν προσδιορισμού της παρ. 4 του άρθρου 36, σε φορολογούμενους που παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογικές δηλώσεις και δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα από τις οποίες δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου ή δεν ανταποκρίνονται σε αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση. Παράβαση του πρώτου εδαφίου συνιστούν ιδίως:

α) η μη υποβολή ή η ελλιπής υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης πληροφοριακού χαρακτήρα ή φορολογικής δήλωσης, συμπεριλαμβανομένων των δηλώσεων που υποβάλλονται στη φορολογία κεφαλαίου, από την οποία δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου, και των δηλώσεων παρακράτησης φόρου, [.....]»

Επειδή, σύμφωνα με το **άρθρο 57** του **ΚΦΔ,** ορίζεται ότι:
«Άρθρο 57 - Παραβάσεις σχετικές με την απεικόνιση των οικονομικών συναλλαγών
1. Σε πρόσωπο που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, το οποίο, κατά παράβαση του άρθρου 13, δεν τηρεί αξιόπιστο λογιστικό σύστημα και κατάλληλα λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία) σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία, επιβάλλεται πρόστιμο δυόμισι χιλιάδων (2.500) ευρώ.
2. Αν διαπιστωθεί στο πλαίσιο ελέγχου που διενεργείται, αφού παρέλθει η προθεσμία του ν. 4308/2014 (Α΄ 251) για κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ότι η ελεγχόμενη οντότητα δεν τήρησε, δεν ενημέρωσε ή δεν διαφύλαξε τα λογιστικά της αρχεία (βιβλία), καθώς και τις φορολογικές μνήμες και τα αρχεία που δημιουργούν οι Φορολογικοί Ηλεκτρονικοί Μηχανισμοί (Φ.Η.Μ.), επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί του μέσου όρου των εσόδων της από επιχειρηματική δραστηριότητα, για κάθε ελεγχόμενο έτος, για το οποίο διαπιστώνονται τα ανωτέρω, όπως αυτά προκύπτουν από τον μέσο όρο των δηλωθέντων εσόδων με τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος των τριών (3) τελευταίων φορολογικών ετών, μη συμπεριλαμβανομένου εκείνου για το οποίο δεν έχει παρέλθει η προθεσμία υποβολής της οικείας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Το πρόστιμο αυτό, εφόσον πρόκειται για υπόχρεο τήρησης απλογραφικού λογιστικού συστήματος, ανέρχεται σε ποσό από δέκα χιλιάδες (10.000) έως τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ, ανά ελεγχόμενο έτος, και, εφόσον πρόκειται για υπόχρεο τήρησης διπλογραφικού λογιστικού συστήματος, σε ποσό από τριάντα χιλιάδες (30.000) έως ενενήντα χιλιάδες (90.000) ευρώ, ανά ελεγχόμενο έτος. Σε περίπτωση μη υποβολής έστω και μιας από τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος των τριών (3) τελευταίων φορολογικών ετών παρά την ύπαρξη σχετικής υποχρέωσης, το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση τον μέσο όρο των εσόδων των υποβληθεισών δηλώσεων και δεν μπορεί να είναι κατώτερο των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ ανά ελεγχόμενο έτος, εφόσον πρόκειται για υπόχρεο τήρησης απλογραφικού λογιστικού συστήματος και των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ ανά ελεγχόμενο έτος, εφόσον πρόκειται για υπόχρεο τήρησης διπλογραφικού λογιστικού συστήματος, ούτε μπορεί να είναι ανώτερο του τριπλάσιου του κατά περίπτωση κατώτερου προστίμου. [.....]
3. Πριν από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου της παρ. 2, ο φορολογούμενος ή το ευθυνόμενο πρόσωπο καλείται εγγράφως από τον Διοικητή για να υποβάλει ενδεχόμενες αντιρρήσεις του, κατ΄ εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 66. Η πράξη επιβολής προστίμου εκδίδεται κατ΄ ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 33.
4. Το πρόστιμο της παρ. 2 είναι αυτοτελές. Σε περίπτωση έκδοσης οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος για το φορολογικό έτος (χρήση) στο οποίο έχουν διαπιστωθεί παραβάσεις της παρ. 2, το πρόστιμο της παρ. 2 μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Ειδικά εάν το ποσό του φόρου εισοδήματος και του προστίμου λόγω υποβολής ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού υπολείπεται του πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου της παρ. 2, το πρόστιμο μειώνεται κατά ποσό που ισούται με το άθροισμα του φόρου εισοδήματος και του προστίμου για την υποβολή της ανακριβούς δήλωσης ή της μη υποβολής δήλωσης...».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις **του άρθρου 85 του ΚΦΔ** ορίζονται τα εξής :
«Παραπομπές στον ν. 4987/2022 (Α΄ 206) νοούνται, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ως παραπομπές στα αντίστοιχα άρθρα που καταγράφονται στον πίνακα κωδικοποιούμενων διατάξεων, ο οποίος αποτελεί το Παράρτημα Β΄ του παρόντος.».

Επειδή, σύμφωνα με την **ΠΟΛ 1026/2018** του Διοικητή της ΑΑΔΕ διευκρινίζονται μεταξύ

άλλων τα εξής :

«...Τέλος και ανεξάρτητα από τα προαναφερόμενα διευκρινίζεται ότι «ως μη συμμόρφωση με τις κατά το άρθρο 13 υποχρεώσεις», για την εφαρμογή των διατάξεων της περίπτωσης ή της παραγράφου 1 του άρθρου 54, όπως άλλωστε έχει διευκρινιστεί στο παρελθόν και με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1252/2015 , θεωρείται αποκλειστικά και μόνο, η μη τήρηση βιβλίων, η τήρηση βιβλίων κατώτερης κατηγορίας από την προβλεπόμενη, η μη διαφύλαξη των λογιστικών αρχείων (βιβλίων και στοιχείων), καθώς και η μη διαφύλαξη των ΦΗΜ, φορολογικών μνημών και αρχείων των ΦΗΜ.

Επισημαίνεται ότι οι προαναφερόμενες παραβάσεις, εφόσον διαπιστώνονται στο πλαίσιο διενέργειας του ίδιου ελέγχου εξετάζονται ως ενιαίο σύνολο και ως εκ τούτου επιβάλλεται ένα πρόστιμο 2.500 ευρώ. Επανάληψη παράβασης νοείται, εφόσον αυτές διαπιστώνονται σε διαφορετικό έλεγχο.

Περαιτέρω διευκρινίζεται ότι για λοιπές περιπτώσεις παρατυπιών στην τήρηση βιβλίων και έκδοση στοιχείων (όπως η εκπρόθεσμη ενημέρωση βιβλίων, η μη εμπρόθεσμη ενημέρωση βιβλίων, η εκπρόθεσμη έκδοση στοιχείων, η μη καταχώρηση στα βιβλία στοιχείου ή στοιχείων, η μη παρακολούθηση της λογιστικής ή της φορολογικής βάσης κάποιου στοιχείου εσόδου, εξόδου, κλπ.), δεν θεμελιώνεται παράβαση και δεν επιβάλλονται πρόστιμα. Το θέμα αυτό επίσης έχει διευκρινιστεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1252/2015 .».

Επειδή, σύμφωνα με την **Ε.2028/2023** του Διοικητή της ΑΑΔΕ διευκρινίζονται μεταξύ άλλων τα εξής :

*«**4. Πεδίο εφαρμογής***

4.1. Το πρόστιμο του άρθρου 54Ε παρ. 1 περ. α΄ ΚΦΔ επιβάλλεται στις περιπτώσεις όπου διαπιστώνεται, μετά το πέρας του οριζόμενου από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4308/2014 χρόνου κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, μη τήρηση από πλευράς του ελεγχόμενου των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις λογιστικών αρχείων (βιβλίων). Συνεπώς, η φορολογική Αρχή, στο πλαίσιο του φορολογικού ελέγχου, μπορεί να διαπιστώνει παραβάσεις και για το αμέσως προηγούμενο του ελέγχου φορολογικό έτος (και πάντως όχι προγενέστερο του έτους 2020) υπό την προϋπόθεση ότι ο έλεγχος διενεργείται σε χρόνο μεταγενέστερο του οριζόμενου από τις διατάξεις του Ν.4308/2014 χρόνου σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4.2. Ως μη τήρηση των λογιστικών αρχείων για τους σκοπούς του άρθρου 54Ε ΚΦΔ νοούνται και:

4.2.1. Η μη ενημέρωση των λογιστικών αρχείων (βιβλίων) εντός του οριζόμενου από τις σχετικές διατάξεις του ν.4308/2014 χρόνου κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4.2.2. Η μη επίδειξη στον φορολογικό έλεγχο, για οποιονδήποτε λόγο, των λογιστικών αρχείων (βιβλίων) της περιόδου για την οποία έχει παρέλθει ο προβλεπόμενος από τις σχετικές διατάξεις του ν.4308/2014 χρόνος ενημέρωσής τους για την έγκαιρη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4.3. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου επισημαίνεται ότι ως λογιστικά αρχεία (βιβλία) νοούνται τα αρχεία (βιβλία) που ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.4308/2014, ήτοι απλογραφικά βιβλία και διπλογραφικά βιβλία. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 (π.χ. ισολογισμός, κατάσταση αποτελεσμάτων κ.λπ.) δεν περιλαμβάνονται στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) για τους σκοπούς του άρθρου 54Ε ΚΦΔ και συνεπώς τυχόν παρατυπίες στην σύνταξή τους δεν επισύρουν το πρόστιμο του άρθρου αυτού.

*«**6. Σχέση με άλλες διατάξεις***

6.1. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις που, κατόπιν ελέγχου, επιβάλλεται το πρόστιμο του άρθρου 54Ε παρ. 1 περ. α΄ ΚΦΔ, για τις παραβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής αυτού δεν επιβάλλεται και το πρόστιμο του άρθρου 54 παρ. 2 περ. ε΄ ΚΦΔ (2.500 ευρώ) για παραβάσεις του άρθρου 54 παρ. 1 περ. ή΄ ΚΦΔ περί «μη συμμόρφωσης του φορολογούμενου με τις κατά το άρθρο 13 του ιδίου Κώδικα υποχρεώσεις του» (σχετ. άρθρο 62 παρ. 7 ΚΦΔ).».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρο 76 του ΚΦΔ,** 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 171** «*Αποδεικτική δύναμη*» των **παρ. 1 & 4 του Ν.2717/1999 (Κ.Δ.Δ.)**, ορίζεται ότι:
«*1. Τα δημόσια έγγραφα που έχουν συνταχθεί από το αρμόδιο όργανο και κατά τους νόμιμους τύπους αποτελούν πλήρη απόδειξη για όσα βεβαιώνονται σε αυτά, είτε ότι ενήργησε ο συντάκτης τους, είτε ότι έγιναν ενώπιον 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 ελεγχόμενου, την κατά την παρ. 1 αποδεικτική δύναμη.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 1 και 2** του **άρθρου 17** «*Αιτιολογία*» του **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 τη θεωρία (Επαμεινώνδας Π. Σπηλιωτόπουλος, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, 14η έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2011, σελ. 174), η αιτιολογία θεωρείται νόμιμη όταν είναι α) σαφής, όταν δηλαδή καταγράφονται με διαυγή τρόπο οι σκέψεις του διοικητικού οργάνου, με μνεία συγκεκριμένων στοιχείων που στηρίζουν το συμπέρασμά της, β) ειδική, όταν δηλαδή δεν είναι γενική και αόριστη, και όλα τα στοιχεία της αναφέρονται στη συγκεκριμένη περίπτωση που ρυθμίζεται με την πράξη, γ) επαρκής, όταν περιέχει με σαφήνεια όλα τα στοιχεία της κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην καταλείπονται κενά ή αμφιβολίες για την ορθότητα της κρίσης του διοικητικού οργάνου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 77 του ΚΦΔ**, ορίζεται ότι:
«*Σε περίπτωση αμφισβήτησης πράξης προσδιορισμού φόρου στα πλαίσια ενδικοφανούς προσφυγής, ο φορολογούμενος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που προβαίνει στην εν λόγω αμφισβήτηση φέρει το βάρος της απόδειξης της πλημμέλειας της πράξης προσδιορισμού του φόρου.*».

Επειδή εν προκειμένω, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, κατόπιν της με αριθ. ..... εντολής επιτόπιου ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν.4308/2014 (Ε.Λ.Π.), την ..... ημέρα της εβδομάδος Σάββατο και ώρα 13:15, σε επιτόπιο έλεγχο στον χώρο της προσφεύγουσας, διαπιστώθηκε ότι διατηρούσε δωμάτια προς ενοικίαση κατά τους θερινούς μήνες χωρίς να έχει κάνει έναρξη εργασιών στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και να υποβάλλει σχετικές δηλώσεις, συγκεκριμένα βρέθηκαν μισθωμένα τρία (3) δωμάτια. Η προσφεύγουσα ισχυρίστηκε στους αρμόδιους ελεγκτές ότι δεν γνώριζε ότι έπρεπε να προβεί σε έναρξη.
Στην προσφεύγουσα κοινοποιήθηκαν το σχετικό σημείωμα διαπιστώσεων και ο προσωρινός προσδιορισμός του προστίμου, όπου εκείνη ανταποκρινόμενη ισχυρίστηκε ότι το σχετικό ακίνητο στην ....., δεν χρησιμοποιείται ως τουριστικό κατάλυμα αλλά εκμισθώνεται αποκλειστικά μέσω συμβάσεων αστικής μίσθωσης σε εποχιακούς εργαζόμενους παρακείμενων ξενοδοχείων και τουριστικών επιχειρήσεων, προσκομίζοντας τις με αριθ. ..... και με ημερομηνία υποβολής αυτών την ..... (εκπρόθεσμες)

δηλώσεις στοιχείων μίσθωσης των τριών ακινήτων και Υπεύθυνες Δηλώσεις από τους ενοίκους. Καθώς οι σχετικές δηλώσεις υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα και κατόπιν του ελέγχου, ο έλεγχος δεν τις έκανε δεκτές και προέβη στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης ήτοι του καταλογισμού της παράβασης μη τήρησης αξιόπιστου λογιστικού συστήματος.

Επειδή, η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή της, κατά βάση προβάλλει τους κάτωθι ισχυρισμούς:
- Εσφαλμένος ο χαρακτηρισμός της δραστηριότητάς της ως επιχειρηματικής – Ανυπαρξία υποχρέωσης τήρησης λογιστικού συστήματος.
- Έλλειψη ειδικής, σαφούς και επαρκούς αιτιολογίας της καταλογισθείσας παράβασης και της σχετικής προσβαλλόμενης πράξης.
- Νομική αδιαφορία του χρόνου δήλωσης μισθώσεων.
- Παραβίαση αρχών της χρηστής διοίκησης, αναλογικότητας και ασφάλειας δικαίου.

Επειδή, ως προς τους ισχυρισμούς της προσφεύγουσας σε συνδυασμό με τις ως άνω προπαρατεθείσες διατάξεις και αποφάσεις της Διοίκησης, σημειώνεται ότι:
- Από τον διενεργηθέντα επιτόπιο έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, διαπιστώθηκε ότι η προσφεύγουσα διατηρούσε δωμάτια στα ..... όπου κατά τους θερινούς μήνες και την ημέρα του ελέγχου (.....), τρία (3) από αυτά βρέθηκαν μισθωμένα. Σύμφωνα με την από ..... σχετική έκθεση επιτόπιου ελέγχου (σελ. 2), τους είχε δηλώσει προφορικά ότι διατηρεί δωμάτια προς ενοικίαση τους θερινούς μήνες και δεν γνώριζε ότι είχε υποχρέωση να κάνει έναρξη εργασιών. Οι δηλώσεις στοιχείων μίσθωσης των τριών ακινήτων οι οποίες υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα (την .....), και οι Υπεύθυνες Δηλώσεις των ενοίκων, οι οποίες προσκομίσθηκαν από την πλευρά της προσφεύγουσας προκειμένου να αποδείξει ότι η ίδια δεν δραστηριοποιείται επιχειρηματικά, συντάχθηκαν κατόπιν του ελέγχου από την προσφεύγουσα και ορθώς δεν λήφθηκαν υπόψη από τον έλεγχο, συνεπώς βάσει των ανωτέρω πραγματικών δεδομένων η προσφεύγουσα όφειλε να προβεί σε σχετική υποβολή δήλωσης έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.
Περαιτέρω οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας περί πλημμελούς αιτιολογίας της καταλογισθείσας παράβασης μη τήρησης αξιόπιστου λογιστικού συστήματος και εσφαλμένης έκδοσης της προσβαλλόμενης πράξης ως προς την επιβολή του εν λόγω προστίμου, βασίμως προβάλλονται καθώς στην εν λόγω περίπτωση κατά τον χρόνο πραγματοποίησης του επιτόπιου ελέγχου, δεν δύναται να επιβληθεί για το υπό κρίση φορολογικό έτος 2025 πρόστιμο σχετικό με τήρηση του λογιστικού συστήματος καθώς δεν έχει παρέλθει ο χρόνος του άρθρου 6 παρ.1γ των ΕΛΠ ως προς την ενημέρωση και έγκαιρη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του εν λόγω έτους. Ωστόσο βάσει των ανωτέρω δεδομένων στοιχειοθετείται παράβαση της παρ. 1α του άρθ. 53 του ΚΦΔ περί μη υποβολής δήλωσης πληροφοριακού χαρακτήρα (ήτοι δήλωσης έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας).

Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω η υπό κρίση ενδιικοφανή προσφυγή γίνεται **μερικώς δεκτή**.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της .....και την **τροποποίηση** της με αριθ. ..... Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθ. 57 παρ.1 του ΚΦΔ, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου.

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

Φορολογικό έτος 2019
- Πράξη Επιβολής Προστίμου (αρθ.53 παρ.1α του ΚΦΔ) : 100,00 €
(τροποποίηση της με αριθμό ..... Πράξης Επιβολής Προστίμου, φορολογικού έτους 2025)

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

Με εντολή του Προϊσταμένου
της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών
Η Προϊσταμένη της
Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης

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.