



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 4η

Αθήνα, 3 Φεβρουαρίου 2020

Αριθμ. πρωτ. 51

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΘΕΜΑ: Συμπληρωματική Εγκύκλιος για την αναστολή εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα – Επιβολή χαρτοσήμου σε εργολαβικά προσύμφωνα αντιπαροχής που συντάσσονται μετά την οικειοθελή ένταξη στο καθεστώς αναστολής.

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι

Σε συνέχεια της από 31 Ιανουαρίου 2020 υπ' αριθμ. 2 Εγκύκλιο της Συντονιστικής και μετά από επικοινωνία με το αρμόδιο Τμήμα του Υπουργείου Οικονομικών, σας ενημερώνουμε ότι ο υπολογισμός του τέλους χαρτοσήμου στην περίπτωση που συντάσσεται εργολαβικό προσύμφωνο αντιπαροχής μετά την οικειοθελή ένταξη του υποκείμενου κατασκευαστή στο καθεστώς αναστολής, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 15 του ΚΝΤΧ, και το τέλος χαρτοσήμου υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου **σύμφωνα με το άρθρο 23 Ν. 3296/2004**, εκτός εάν στο προσύμφωνο αναγράφεται αξία μεγαλύτερη από την αντικειμενική.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του ανωτέρω Νόμου που ρυθμίζει θέματα για τα τέλη χαρτοσήμου, το τέλος χαρτοσήμου που προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 15ε του Π.Δ. της 28.7.1931 (ΦΕΚ 239 Α') για τις εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου, **υπολογίζεται στην αντικειμενική αξία, κατά τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 48 Α')**

όπως ισχύει, των ποσοστών οικοπέδου που συμφωνείται να περιέλθουν στον εργολάβο, εφόσον στις εργολαβικές συμβάσεις δεν αναγράφεται αξία μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία.

Σημειώνεται, ότι η αναστολή από το καθεστώς ΦΠΑ καταλαμβάνει όλα τα αδιάθετα ακίνητα του υποκειμένου κατασκευαστή, από όλες τις άδειες οικοδομής που έχουν εκδοθεί και αφορούν είτε ιδιότητα ακινήτα του είτε ακίνητα τα οποία ανεγείρει με το σύστημα της αντιπαροχής, μέχρι την αίτηση αναστολής.

Το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου για το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο που έχει ήδη υπογραφεί και έπεται η έκδοση της άδειας οικοδομής, θα καταβληθεί από τον υποκείμενο κατασκευαστή με την έκδοση του τελικού παραστατικού ολοκλήρωσης των εργασιών και ουδεμία ευθύνη φέρει ο συμβολαιογράφος για την καταβολή του.

Στην ειδική δε περίπτωση, που ο υποκείμενος κατασκευαστής επιθυμεί να συντάξει εργολαβικό προσύμφωνο αντιπαροχής ακινήτου, για το οποίο έχει ήδη εκδοθεί οικοδομική άδεια, και δεν έχει οικειοθελώς ενταχθεί στο καθεστώς αναστολής του ΦΠΑ, συστήνεται να ζητείται και να προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του υποκειμένου κατασκευαστή που να βεβαιώνει ότι δεν έχει ενταχθεί οικειοθελώς στο καθεστώς αναστολής του ΦΠΑ.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας