

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 20-7-1998
Αριθμ.πρωτ. 348

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας διαβιβάζουμε το με αριθμ.πρωτ.1073005/3221/859/
ΠΟΛ.1179/17-6-1998 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα :
«Υπαγωγή ή μη σε Φ.Π.Α. της καταβαλλόμενης αποζημίωσης από τον
εκμισθωτή ακινήτου σε μισθωτή αποχωρούντα από το μίσθιο», για να
λάβετε γνώση.

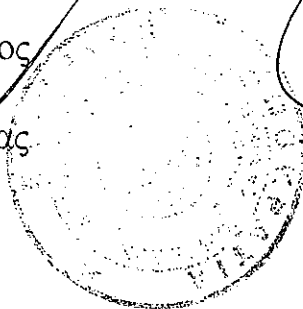
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι. Κατούλας

Ο Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρκής





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Διεύθυνσεις 1) 14η ΦΠΑ
Τμήμα Α/II
2) Τελών & Ε.Φ.
Τμήμα Α'
Χαρτοσήμου

Αθήνα 17-6-1998
Αρ.Πρωτ. 1073005/3221/859
ΠΟΛ. 1179

348
14 7 98
Κωσταβασιλη
18/8/98
9

ΠΡΟΣ : Όπως ο Πίνακας Διανομής

Ταχ.Δ/ση : Σίνα 2-4
Ταχ.Κώδικας: 10672 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Α.Κωσταβασιλη
Ε.Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο: 3647202-5

ΘΕΜΑ : Υπαγωγή ή μη σε Φ.Π.Α. της καταβαλλόμενης αποζημίωσης από τον εκμισθωτή ακινήτου σε μισθωτή αποχωρούντα από το μίσθιο.

Για το θέμα αυτό και κατόπιν της έκδοσης σχετικών αποφάσεων του ΔΕΚ σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Α. Φ.Π.Α.

Με τη διάταξη της περ.κζ' της παρ.1 του άρθρου 18 του ν.1642/86, όπως ισχύει, απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α. οι μισθώσεις ακινήτων.

Η ανωτέρω διάταξη έχει τεθεί κατ'εφαρμογή της διάταξης της περ.β' του αρθρ.13 ενότητα Β' της έκτης οδηγίας 77/388/ΕΟΚ.

Το Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ερμηνεύοντας την Κοινοτική αυτή διάταξη έκρινε ότι στην έννοια της μισθώσεως ακινήτων περιλαμβάνεται και η λύση της. Συγκεκριμένα κρίθηκε ότι η εκ μέρους του μισθωτή ο οποίος παραιτείται από τα μισθωτικά του δικαιώματα, απόδοση του ακινήτου στη διάθεση εκείνου από τον οποίο έλκει τα δικαιώματα αυτά εμπίπτει στην έννοια της «μισθώσεως ακινήτων» όπως αυτή χρησιμοποιείται στο άρθρο 13, ενότητα Β' στοιχείο β' της έκτης οδηγίας (77/388/ΕΟΚ), και κατά συνέπεια η αποζημίωση που καταβάλλει ένας συμβαλλόμενος στον αντισυμβαλλόμενο του λόγω της συμβατικής λύσεως της μισθώσεως, δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α., εφόσον τα καταβαλλόμενα προς εκτέλεση αυτής της μισθώσεως μισθώματα απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α.

Κατά την ίδια έννοια και υπό τις αυτές προϋποθέσεις δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. και η αποζημίωση που καταβάλλεται εκ του νόμου υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή ακινήτου στον μισθωτή σε περίπτωση αναγκαστικής λύσης της μισθωτικής σχέσης λόγω εξώσης.

Επομένως με βάση όλα όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω κατόπιν της ερμηνείας από το ΔΕΚ των σχετικών Κοινοτικών διατάξεων και για λόγους εναρμόνισης της νομοθεσίας μας προς αυτές, προκειμένου να υπάρξει ενιαία εφαρμογή του

Κοινοτικού Δικαίου στα Κράτη - Μέλη, διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση που καταβάλλεται αποζημίωση από τον εκμισθωτή ακινήτου στον μισθωτή σε περίπτωση απομάκρυνσης του τελευταίου από το μίσθιο λόγω συμβατικής ή υποχρεωτικά εκ του νόμου λύσης της μισθωτικής σχέσης τόσο στις αστικές, όσο και στις εμπορικές μισθώσεις, απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α.

Με την έκδοση της παρούσας εγκυκλίου παύει να ισχύει κάθε άλλη εγκύκλιος αντιθέτου περιεχομένου.

Φόρος που τυχόν έχει αναγραφεί σε εκδοθέντα φορολογικά στοιχεία καταβάλλεται στο δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις της περιπτ.δ' της παρ.1 και του τελευταίου εδαφίου της ίδιας παραγράφου του αρθρ. 28 του ν.142/8, και ο φόρος που έχει καταβληθεί στο δημόσιο δεν επιστρέφεται.

Η εγκύκλιος αυτή εφαρμόζεται και για τις υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των δικαστηρίων, εφόσον στα τυχόν εκδοθέντα φορολογικά στοιχεία δεν έχει υπολογισθεί Φ.Π.Α.

Επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να υπάγεται σε Φ.Π.Α. το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλεται από τον εκμισθωτή ακινήτου ή τρίτο στο μισθωτή λόγω λύσης της μίσθωσης συμβατικά ή εκ του νόμου στην περίπτωση που τα προς εκτέλεση αυτής της μίσθωσης μισθώματα υπάγονται στο Φ.Π.Α. κατ'εξαιρέση, σύμφωνα με το άρθρο 13 ενότητα β' της έκτης οδηγίας (αρθρ.8 παρ. 2α και δ του ν.142/8) π.χ. καταβολή αποζημίωσης λόγω λύσης της μισθωτικής σχέσης σε βιομηχανοστάσιο κ.λ.π.

Β. ΤΕΛΗ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ

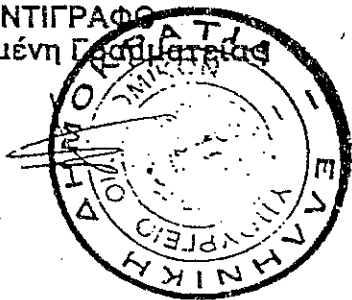
Εν όψει των κατά τα ανωτέρω γενομένων δεκτών ως προς το φόρο προστιθέμενης αξίας, οι προαναφερόμενες αποζημιώσεις διέπονται από τις διατάξεις περί τελών χαρτοσήμου.

Ειδικότερα οι αποζημιώσεις αυτές καταβαλλόμενες εκ του νόμου, υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 3% (πλέον εισφοράς Ο.Γ.Α. 20% επί του χαρτοσήμου), σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.3 ή 4 του άρθρου 13 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου, κατά περίπτωση.

Εάν, όμως, για την καταβολή των αποζημιώσεων λαμβάνει χώρα σύμβαση, οι αποζημιώσεις υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 2% ή 3% (πλέον εισφοράς Ο.Γ.Α. 20% επί του χαρτοσήμου), σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.1α και 1δ του άρθρου 13 και της παρ.1α του άρθρου 15 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου, κατά περίπτωση.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Προϊσταμένη Γραμματείας

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΠΕΚΙΑΡΗΣ



I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α' (εκτός του αριθμού 4)
2. Αποδέκτες Πίνακα Γ'
3. Αποδέκτης 4 του Πίνακα Δ'
4. Αποδέκτες Πίνακα Στ' (εκτός των 1, 13, 14, 15 και 18)
5. Αποδέκτες Πίνακα Ζ' από τους αριθμούς 1 έως 8.
- . Αποδέκτες Πίνακα Ι.

II. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού Οικονομικών
2. Γραφείο κ.κ. Υφυπουργών
3. Γραφείο κ.κ. Γεν. Γραμματέων
4. Γραφείο κ.κ. Γεν. Δ/ντών
5. Όλες τις Φορολογικές Δ/σεις, Τμήματα και Ανεξάρτητα Γραφεία
- . Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων
7. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
8. Δ/νση 14η Φ.Π.Α. Όλα τα Τμήματα (30)
9. Δ/νση Τελών και Ειδικών Φορολογιών Τμήμα Α' (10)
10. Δ/νση 15η Κ.Β.Σ. Τμήματα Α, Β (10)