

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Τέλη χαρτοσήμου, δικαιώματα υπέρ Ταμείου  
Συντάξεως Νομικών και δικαιώματα συμβολαιογράφου στις  
περιπτώσεις α) εξάλειψης υποθήκης και β) εξάλειψης προσημείωσης  
υποθήκης, που παρέχονται με τη συναίνεση του δανειστή με  
συμβολαιογραφική πράξη.*

Με αφορμή ερωτήματα που μας έχουν υποβληθεί , σχετικά με το παραπάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής γ ε ν ι κ ά , που αποτελούν όμως βασικά ερεθίσματα , που αν μας προβληματίσουν στο τέλος θα μας προσανατολίσουν στο σωστό και ομοιόμορφο απ' όλους υπολογισμό των τελών χαρτοσήμου και των εν γένει οφειλομένων δικαιωμάτων κατά την κατάρτιση των σχετικών πράξεων.

#### Ι) ΤΕΛΗ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ

Α) ΕΠΙ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ: Για την εξασφάλιση απαίτησης (υφιστάμενης, μελλοντικής ή υπό αίρεση) του δανειστή με την προνομιακή αυτού ικανοποίηση από το πράγμα μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης σε ξένο ακίνητο (του οφειλέτη), αποτελεί δε το δικαίωμα αυτό της υποθήκης παρεπόμενο δικαίωμα σε σχέση με την απαίτηση που ασφαρίζει (άρθρα 1257, 1258 και 1259 Α.Κ.). Η υποθήκη μπορεί να συμφωνηθεί είτε με το ίδιο έγγραφο της κύριας σύμβασης, την οποία ασφαρίζει, είτε και με χωριστό έγγραφο. Στην πρώτη περίπτωση έ ν α αναλογικό τέλος καταβάλλεται , α υ τ ό που οφείλεται για την κ ύ ρ ι α σ ύ μ β α σ η, έστω και αν η παρεχόμενη υποθήκη είναι μεγαλύτερου ποσού, στη δεύτερη περίπτωση ουδέν τέλος χαρτοσήμου οφείλεται, εφόσον χαρτοσημάνθηκε η κύρια σύμβαση, άλλως (αν δεν χαρτοσημάνθηκε η κύρια σύμβαση ή χαρτοσημάνθηκε ελλιπώς) το σύμφωνο της υποθήκης, που συντάσσεται για την ασφάλεια αυτής, υπολογίζεται στο ποσό της κύριας σύμβασης, το οποίο δεν υπήχθη σε τέλος χαρτοσήμου.

Κατά κανόνα το τέλος χαρτοσήμου των συμβάσεων, που ασφαρίζονται με υποθήκη, υπολογίζεται σε 3% (αστικό τέλος χαρτοσήμου). Αυτό έχει σημασία για τις υποθήκες που εγγράφονται προς ασφάλεια σύμβασης, η οποία υπόκειται σε τέλος χαρτοσήμου μικρότερο του 3% (π.χ. οι εμπορικές συμβάσεις μεταξύ ορισμένων προσώπων οι οποίες υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 2%), γιατί με ρητή διάταξη του Κ.Τ.Χ. και οι συμβάσεις αυτές υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 3%, εφόσον με το ίδιο έγγραφο συμφωνείται η εγγραφή της υποθήκης για την εξασφάλιση της απαίτησης που προβλέπει η σύμβαση. Ειδικές διατάξεις νόμων έχουν θεσπίσει εξαιρέσεις που προβλέπουν την επιβολή τέλους χαρτοσήμου μικρότερου του 3% ( π.χ.άρθρο 15 παρ. 1<sup>ε</sup> Κ.Τ.Χ., το οποίο δεν ισχύει μετά την 1.1.1987 ως προς τα ασφαλισμένα με υποθήκη δάνεια και πιστώσεις σε ανοικτό λογαριασμό, που χορηγούνται μετά την ημερομηνία αυτή από τις Τράπεζες, γιατί οι συμβάσεις αυτές και τα παρεπόμενα σύμφωνα τους , όπως η υποθήκη, υπόκεινται στη ρύθμιση του ειδικού φόρου τραπεζικών εργασιών).

Επίσης, οι υποθήκες που ασφαρίζουν συμβάσεις, οι οποίες υπάγονται στη ρύθμιση του φόρου προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) , του ειδικού φόρου τραπεζικών εργασιών (Ε.Φ.Τ.Ε) και του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίων (Φ.Σ.Κ.) απαλλάσσονται από τα τέλη χαρτοσήμου ( σχετικές διατάξεις:άρθρο 57 παρ. 1β ν. 16421986-Πολ 441987 Υπ. Οικ., άρθρο 16 περ. β' του Ν. 1676/1986- Πολ349/1986 Υπ. Οικ., άρθρο 18 παρ.4στ του Ν. 1676/ 1986 Πολ.3491986 Υπ. Οικ.), ανεξάρτητα αν το παρεπόμενο σύμφωνο της υποθήκης συνάπτεται με το ίδιο έγγραφο της κύριας σύμβασης ή συμφωνείται με χωριστό έγγραφο.

**Β) ΕΠΙ ΕΞΑΛΕΙΨΕΩΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ:** Το συμβόλαιο με το οποίο δίνεται από τον δανειστή συναίνεση για εξάλειψη υποθήκης, δεν υπόκειται σε αναλογικό τέλος χαρτοσήμου, υπό την προϋπόθεση, ότι κατά την εγγραφή της υποθήκης καταβλήθηκε το οικείο αναλογικό τέλος χαρτοσήμου ή αυτό δεν καταβλήθηκε δυνάμει απαλλακτικής διάταξης (Υπ. Οικ. Κ. 7439/365/1988).

Σε περίπτωση παροχής συναίνεσης για εξάλειψη υποθήκης, που έχει γραφεί για ασφάλεια έντοκης απαίτησης, καταβάλλεται το οικείο αναλογικό τέλος χαρτοσήμου βάσει του άρθρου 15<sup>ε</sup> παρ. 6 του Κ. Τ.Χ., στους ληξιπρόθεσμους και απαιτητούς τόκους, οι οποίοι κατά τη Διοίκηση (Υπ. Οικ. Σ. 153271955) θεωρείται, κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι εξοφλούνται. Το προσήκον τέλος χαρτοσήμου θα καταλογισθεί από τον Οικονομικό Έφορο, που είναι αρμόδιος για τη φορολογία του πιστωτή, μετά τη λήψη του αποστελλομένου σ' αυτόν αντιγράφου της πράξης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 2 του Κώδικα Χαρτοσήμου, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του άρθρου 40 του Κώδικα αυτού.

Γ) ΕΠΙ ΕΞΑΛΕΙΨΕΩΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΩΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ: Το συμβόλαιο με το οποίο δίνεται συναίνεση για εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης δεν υπόκειται σε αναλογικό τέλος χαρτοσήμου, υπό την προϋπόθεση, ότι η κύρια σύμβαση χαρτοσημάνθηκε νόμιμα με το οικείο αναλογικό τέλος χαρτοσήμου ή αυτή έχει απαλλαγεί νόμιμα από κάθε τέλος με ειδική διάταξη νόμου. Σε περίπτωση παροχής συναίνεσης για εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης, που έχει γραφεί για ασφάλεια έντοκης απαίτησης, ισχύουν όσα παραπάνω αναφέρθηκαν για την εξάλειψη της υποθήκης, που ασφαρίζει έντοκη απαίτηση.

Εν κατακλείδι, ως προς τα οφειλόμενα τέλη χαρτοσήμου για τη συναίνεση του δανειστή, που δίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωσή του, προς εξάλειψη τόσο της υποθήκης όσο και της προσημείωσης υποθήκης, πρέπει να ερευνάται αν χαρτοσημάνθηκε η κύρια σύμβαση, για την εξασφάλιση της οποίας χορηγήθηκε το δικαίωμα της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, ή αν κύρια σύμβαση έχει απαλλαγεί του τέλους χαρτοσήμου με βάση διάταξη νόμου.

Εφόσον συντρέχει οποιαδήποτε από τις άνω προϋποθέσεις, τότε και μόνο τότε, η συμβολαιογραφική συναίνεση για την εξάλειψη της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης είναι πράξη που συντάσσεται α τ ε λ ώ ς, άλλως οφείλονται τα οικεία αναλογικά τέλη χαρτοσήμου.

Επίσης, αναλογικά τέλη χαρτοσήμου οφείλονται για τους ληξιπρόθεσμους και απαιτητούς τόκους, οι οποίοι κατ'αμάχητο τεκμήριο θεωρούνται από τη Διοίκηση ότι εξοφλούνται, σε περίπτωση παροχής συναίνεσης για εξάλειψη της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, που έχει δοθεί για ασφάλεια έντοκης απαίτησης.

Πρακτικά τα παραπάνω διαπιστώνονται ως εξής:

1) επί της υποθήκης: α) αν αυτή πηγάζει από την ιδιωτική βούληση, από τη σύμβαση (π.χ. δάνειο) ή από το σύμφωνο της παροχής της υποθήκης (εφόσον αυτή συμφωνήθηκε με χωριστό έγγραφο), δεδομένου ότι αυτό οφείλεται να καταβληθεί κατά τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου στο συμβολαιογράφο (άρθρα 13 παρ. 1<sup>ε'</sup> και 15 παρ. 1 εξαιρ. Δ' και εδάφ. δ' και ε' Κ.Τ.Χ.), β) αν αυτή πηγάζει από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, το τέλος χαρτοσήμου οφείλεται κατά την εγγραφή της υποθήκης ενώπιον του υποθηκοφύλακα (άρθρο 12 παρ. 2 Ν. 1111/1943), η καταβολή του δε προκύπτει από τη σχετική μνεία παρά πόδας του υποβαλλόμενου τίτλου εγγραφής ή, σε περίπτωση που δεν υπάρχει η μνεία αυτή, από σχετική βεβαίωση της Αρχής στην οποία καταβλήθηκε το εν λόγω τέλος.

2) επί της προσημείωσης της υποθήκης: κατ' αρχήν οι περιλήψεις περί της εγγραφής της προσημείωσης υποθήκης δεν υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου (παλαιότερα υπόκειντο σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου), αν όμως η ασφαλιζόμενη απαίτηση δεν έχει χαρτοσημανθεί με το οικείο τέλος χαρτοσήμου αυτό θα εισπραχθεί (από τον υποθηκοφύλακα) κατά την καταχώριση της δικαστικής απόφασης που διατάσσει την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης, εκτός αν αυτή (η απαίτηση) απαλλάσσεται με ειδική διάταξη νόμου, οπότε στην περίπτωση αυτή η εγγραφή της προσημείωσης της υποθήκης γίνεται ατελώς.

## II) ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΑΜΕΙΟΥ ΝΟΜΙΚΩΝ

Οι πόροι του Ταμείου Νομικών (1,30% + 9%) οφείλονται στο ποσό για το οποίο παρέχεται το δικαίωμα εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης.

1. Εφόσον η υποθήκη συνιστάται για την εξασφάλιση σύμβασης ή σχέσης, που δεν έχει υπαχθεί στα δικαιώματα του Ταμείου Νομικών, ούτε απαλλάσσεται νόμιμα απ' αυτά, οφείλονται κανονικά αναλογικά δικαιώματα για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης παροχής υποθήκης και επί πλέον ο αναλογικός πόρος 1,30% του Τ.Ν. επί του ποσού της υποθήκης.

Κατ' εξαίρεση α) εάν εγγραφεί υποθήκη για ασφάλεια δανείου που καταρτίστηκε με ιδιωτικό έγγραφο τα αναλογικά δικαιώματα του συμβολαιογράφου και ο αναλογικός πόρος (1,30%) του Τ.Ν. οφείλονται στο ποσό του δανείου και όχι στο μικρότερο ποσό της υποθήκης (εφόσον η υποθήκη εγγράφεται για μικρότερο ποσό) και β) εάν εγγραφεί υποθήκη για ασφάλεια απαιτήσεων από σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού τα δικαιώματα του Τ.Ν. (1,30% +9%) οφείλονται στο ποσό του αλληλόχρεου λογαριασμού που υπάρχει κατά την ημέρα υπογραφής της πράξης της παροχής υποθήκης.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν έχει καταρτισθεί συμβολαιογραφικά η σχέση ή άλλη παρεπόμενη σύμβαση ή η εξόφληση της απαίτησης που απορρέει απ' αυτήν και συνεπώς δεν έχουν αποδοθεί για τη σχέση οι πόροι του Τ.Ν. (1,30% +9%), αυτοί οφείλονται για την παροχόμεν η συμβολαιογραφικά συναίνεση για εξάλειψη της τυχόν εγγραφείσης μ' αυτήν υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, ανεξάρτητα της εγκυρότητας της εγγραφής και της νομιμότητας του τίτλου, βάσει του οποίου έχει εγγραφεί και ανεξάρτητα αν αυτή έχει αποσβεσθεί.

Περιπτώσεις που δεν έχουν αποδοθεί οι παραπάνω πόροι, ενδεικτικά αναφερόμενες είναι: η εγγραφή υποθήκης δυνάμει δικαστικής αποφάσεως, η εγγραφή υποθήκης δυνάμει του νόμου, η εγγραφή υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής, η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης κ.α., υπό την επιφύλαξη των ανωτέρω παρ. 1 και 2 (π.χ. να μην πρόκειται για απαλλασσόμενη σχέση ή σύμβαση, να μην προηγήθηκε συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης της απαίτησης, την οποία εξασφαλίζει η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης, και εφόσον κατά τη σύνταξη της πράξης εξόφλησης εισπράχθηκαν τα αναλογικά δικαιώματα σύνταξης της πράξης και ο αναλογικός πόρος 1,30% του Τ.Ν.).

Αν αποκλεισθούν όλες οι παραπάνω περιπτώσεις, τότε η δια συμβολαιογραφικού εγγράφου παρεχόμενη συναίνεση προς εξάλειψη της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης είναι πάγια (από άποψη δικαιωμάτων και πόρων του Τ.Ν.) συντασσόμενη πράξη. Ο αποκλεισμός προϋπόθεσης, από την ύπαρξη και μόνο της οποίας καθίσταται αναλογική η συμβολαιογραφική πράξη της συναίνεσης της εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης ή της εξάλειψης της υποθήκης, πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφα που μνημονεύονται ή προσαρτώνται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη της εξάλειψης.

Η υπ' αριθμόν 385/20-6-2001 εγκύκλιος του Ταμείου Νομικών καλύπτει μεγάλο φάσμα των θεμάτων που μας απασχολούν σχετικά με τα δικαιώματα από τη σύνταξη των διαφόρων συμβολαιογραφικών πράξεων, και είναι επιβεβλημένο να ανατρέχουμε σ' αυτήν.

Εφιστούμε την προσοχή ότι πρέπει να ερευνάτε διακεκριμένα και χωριστά α) την οφειλή του αναλογικού τέλους χαρτοσήμου και β) την οφειλή αναλογικών δικαιωμάτων και πόρων του Τ.Ν., γιατί ενδέχεται η συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης για την εξάλειψη της υποθήκης ή της εξάλειψης της προσημείωσης της υποθήκης να συντάσσεται ατελώς (π.χ. ως ασφαλίζουσα σχέση που υπάγεται σε Φ.Π.Α.) αλλά να είναι πράξη αναλογική ως προς τα δικαιώματά μας και τον πόρο 1,30% του Τ.Ν.

Υποσημείωση: 1) Ο Κώδικας Τελών Χαρτοσήμου, κωδικοποιήθηκε σε ενιαίο κείμενο νόμου με το Π.Δ. της 28<sup>ης</sup> Ιουλίου 1931 «Περί κώδικος των νόμων περί τελών χαρτοσήμου» (ΦΕΚ 239<sup>Α</sup>/1931), όπως ισχύει σήμερα.

Πηγές: Παναγιώτης Θ. Ρέππας «Φορολογία Χαρτοσήμου»

2) Ν.Δ. 41141960 «Περί Κώδικος Ταμείου Νομικών» (ΦΕΚ 164 τ.Α)

3) Υπ' αριθμ. 38520-6-2001 εγκύκλιος του Ταμείου Νομικών «Οδηγίες για την κανονική εισπράξη και απόδοση των πόρων του Ταμείου».

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα