

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Δικαιώματα επί εργολαβικών συμβάσεων.

1. Ως γνωστό με το άρθρο 23 Ν.3296/04 το οποίο ισχύει από 14-12-2004 και ανατρέπει την μέχρι τούδε τηρούμενη τακτική κατά τη σύνταξη εργολαβικών συμβάσεων ορίστηκε ότι: «Το τέλος χαρτοσήμου που προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγράφου 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.

2. Ο Σύλλογός μας με το 890/04 έγγραφο του προς το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών ζήτησε την έναρξη της ισχύος της παραπάνω διάταξης, η οποία μας έχει αιφνιδιάσει, από 14-12-2004 στις 31-1-2005 καθώς επίσης την έκδοση επ' αυτής διευκρινιστικής εγκυκλίου.

3. Στον κ.Πρόεδρο του Συλλόγου μας, κατόπιν επιτόπιας μετάβασης στην Αθήνα και προσωπικών του επαφών και επικοινωνιών, έχουν γίνει γνωστές οι θέσεις επί του θέματος του Υφυπουργού Οικονομικών κ.Ρεγκούζα των προϊσταμένων του Τμημάτων Κεφαλαίου και Χαρτοσήμου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και της Διευθύντριας του Ταμείου Νομικών.

4. Επί του θέματος έχει επίσης εκδοθεί η ΠΟΛ.1007/17-1-05 εγκύκλιος του Υφυπουργού Οικονομικών κ. Αδάμ Ρεγκούζα την οποία και σας κοινοποιούμε συνημμένα.

5. Με τα παραπάνω δεδομένα και μέχρι την έκδοση νεώτερης ερμηνευτικής εγκυκλίου, η οποία θα επιλαμβάνεται λεπτομερώς όλων των επιμέρους ζητημάτων τα οποία ανέκυψαν με την παραπάνω διάταξη, σας καθιστούμε γνωστά τα εξής:

α) Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών δεν προτίθεται να εντείλει τις κατά τόπους ΔΟΥ να θεωρούν τα φύλλα υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών επ' ευκαιρία σύνταξης εργολαβικού συμβολαίου.

β) Όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων δεν ισχύει η διάταξη του άρθρου 23 Ν.2396/04 και ισχύει το παλαιό καθεστώς.

γ) Η αναγραφόμενη αξία στα εργολαβικά που θα συντάσσονται εφεξής θα πρέπει να είναι αυτή που μας δηλώνουν οι συμβαλλόμενοι, δηλαδή όπως συνέβαινε μέχρι σήμερα, όσο χαμηλή και αν είναι αυτή.

δ) Τα αναλογικά δικαιώματά μας, τα δικαιώματα του Ταμείου Νομικών καθώς και το αναλογικό χαρστόσημο (3,6%) θα πρέπει να εισπράττονται επί της αντικειμενικής αξίας των ποσοστών οικοπέδου που συμφωνήθηκε να περιέλθουν στον εργολάβο.

ε) Κατά την διάταξη του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν.1587/50 η οποία δεν θίγει τη διάταξη του αρθ. 23 Ν.3296/04 σε συνδυασμό προς την διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του ιδίου Νόμου, ο ΦΜΑ των πλασματικών δηλώσεων οι οποίες θα επακολουθήσουν κατά τις πωλήσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών της αντιπαροχής του εργολάβου προς τρίτους υπολογίζεται επί του τιμήματος της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο.

στ) Παράσταση δικηγόρων στα εργολαβικά δεν απαιτείται, διότι δεν προβλέπεται από το άρθρο 42 του Κώδικα Δικηγόρων.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής

Χρ. Φαρδής-Πανταζή

ΥΠΟΙΚ 1005148/37/Τ.&Ε.Φ./ ΠΟΛ. 1007/17-1-2005

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 22, 23, 24, 26 και 33 του Ν. 3296/2004 Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, φορολογικοί έλεγχοι και άλλες διατάξεις.

Κοινοποιούμε κατωτέρω τις διατάξεις των άρθρων 22, 23, 24, 26 και 33 του Ν. 3296/2004 "Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, φορολογικοί έλεγχοι και άλλες διατάξεις" που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α' 253/14-12-2004) και παρέχουμε οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Άρθρο 22

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, καταργείται το τέλος χαρτοσήμου που προβλέπεται από ης διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 5 του Κώδικα Χαρτοσήμου, όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 20 του Ν. 1473/1984.

Η κατάργηση αυτή αφορά το τέλος χαρτοσήμου (1%) των καθαρών κερδών των ομόρρυθμων, ετερόρρυθμων και περιορισμένης ευθύνης εταιριών, των κερδοσκοπικών συνεταιρισμών, των κοινοπραξιών και των αστικών εταιριών και κοινωνιών αστικού δικαίου που ασκούν επιχείρηση.

Όπως ρητά ορίζεται στις διατάξεις του κοινοποιούμενου άρθρου, η κατάργηση αυτή δεν συνεπάγεται υπαγωγή στο τέλος χαρτοσήμου της ανάληψης ποσών από τους εταίρους διαρκούσης της εταιρικής χρήσεως, έναντι κερδών της χρήσεως αυτής, της διανομής κερδών στους εταίρους ή της πίστωσης με αυτά των προσωπικών λογαριασμών των εταίρων, της μεταφοράς των κερδών στους λογαριασμούς κέρδη και ζημίες, τακτικού και έκτακτου αποθεματικού και της παραμονής των κερδών στους ανωτέρω λογαριασμούς. Με την κατάργηση δηλαδή του χαρτοσήμου στα καθαρά κέρδη των ανωτέρω προσώπων δεν αναβιώνει το τέλος χαρτοσήμου που επιβαλλόταν στις πράξεις αυτές που είχαν απαλλαγεί από το τέλος χαρτοσήμου, όταν τα καθαρά κέρδη των προσώπων αυτών αποτελέσαν αντικείμενο των τελών χαρτοσήμου.

Σημειώνεται ότι οι ανώνυμες εταιρίες δεν συμπεριλαμβάνονταν στα πρόσωπα των οποίων τα καθαρά κέρδη είχαν υπαχθεί σε τέλος χαρτοσήμου. Επομένως και τα κέρδη των εταιριών αυτών εξακολουθούν να μην υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου.

Οι διατάξεις του κοινοποιούμενου άρθρου 22 ισχύουν για καθαρά κέρδη που αφορούν διαχειριστικές περιόδους που αρχίζουν από 1

Ιανουαρίου 2005. Επομένως τα καθαρά κέρδη που αφορούν διαχειριστική περίοδο που είχε αρχίσει μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2004, θα υπαχθούν εξ ολοκλήρου σε τέλος χαρτοσήμου 1%, έστω και αν η διαχειριστική περίοδος λήγει μετά την ημερομηνία αυτή.

Με τη διάταξη του άρθρου αυτού, γίνεται ρύθμιση που αφορά τον υπολογισμό του τέλους χαρτοσήμου (3%) που προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 15ε του Κώδικα Χαρτοσήμου για τις εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής και το οποίο εξακολουθεί να επιβάλλεται λόγω αναστολής της εφαρμογής στις συμβάσεις αυτές του Φ.Π.Α.

Συγκεκριμένα το τέλος αυτό, υπολογίζεται στην αντικειμενική αξία κατά τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 όπως θα ισχύει κάθε φορά, των ποσοστών οικοπέδου που συμφωνείται να περιέλθουν στον εργολάβο. Εφόσον, όμως, στις εργολαβικές συμβάσεις αναγράφεται αξία μεγαλύτερη, από την αντικειμενική αξία, το τέλος χαρτοσήμου θα υπολογίζεται στη μεγαλύτερη αυτή αξία. Επομένως μετά τη ρύθμιση αυτή, ο υπολογισμός του τέλους χαρτοσήμου στην ανωτέρω εργολαβική σύμβαση δεν θα γίνεται με βάση τα όσα είχαν γίνει δεκτά από το Σ.τ.Ε., δηλαδή στην αξία κατασκευής των κτισμάτων που περιέρχονται στους οικοπεδούχους με βάση το χρόνο κατάρτισης των συμβάσεων αυτών.

Εξάλλου, η αξία που καθορίζεται με βάση τη ρύθμιση του κοινοποιούμενου άρθρου 23, αφορά μόνο στον υπολογισμό των τελών χαρτοσήμου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του κοινοποιούμενου άρθρου 33, το άρθρο 23 ισχύει από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (14-12-2004). Επομένως αφορά εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου που καταρτίζονται από 14.12.2004.

Για τις εργολαβικές συμβάσεις που καταρτίστηκαν πριν την ημερομηνία αυτή, ο υπολογισμός πρέπει να γίνεται με βάση την προαναφερόμενη νομολογία του ΣτΕ, δηλαδή στην αξία κατασκευής των κτισμάτων που περιέρχονται στους οικοπεδούχους με βάση το χρόνο κατάρτισης των συμβάσεων αυτών.

Τέλος, επειδή διαπιστώθηκε ότι συμβολαιογράφοι, λόγω μη έγκαιρης ενημέρωσής τους για την ανωτέρω διάταξη, δεν εφήρμοσαν τη διάταξη αυτή για τον υπολογισμό των τελών χαρτοσήμου, σε εργολαβικές συμβάσεις που κατάρτισαν, δεν θα αναζητείται από αυτούς η επί πλέον διαφορά τέλους χαρτοσήμου μεταξύ αυτού που προκύπτει με βάση την αναγραφόμενη στην εργολαβική σύμβαση αξία και αυτού που προκύπτει με βάση την αντικειμενική αξία, δηλαδή τη νέα ρύθμιση, για συμβάσεις που κατάρτισαν από 14 Δεκεμβρίου, μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η διαφορά αυτή του τέλους χαρτοσήμου θα αναζητείται από τους λοιπούς εις ολόκληρο υπόχρεους, (συμβαλλομένους) οι οποίοι μπορούν

να την αποδώσουν στη Δ.Ο.Υ., χωρίς προσαύξηση μέχρι και 28 Φεβρουαρίου 2005.

Άρθρο 24

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού γίνεται αντικατάσταση ορισμένων διατάξεων του Ν.2523/1997, που αφορούν τα ποσοστά πρόσθετων φόρων (προσαυξήσεων) σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης και καταβολής φόρων, τελών κλπ., υποβολής ανακριβούς δήλωσης ή παράληψης υποβολής δήλωσης.

Συγκεκριμένα, με τις νέες διατάξεις, τα ανωτέρω ποσοστά (1,5%, 2,5% και 3% για κάθε μήνα καθυστέρησης) μειώνονται αντίστοιχα σε 1%, 2% και 2,5%, Επίσης τα ποσοστά (2,5%, 4,5%, 5% για κάθε μήνα καθυστέρησης) για το Φ.Π.Α., το Φ.Κ.Ε. κ.λπ. μειώνονται αντίστοιχα σε 1,5%, 3% και 3,5%.

Η ανωτέρω μείωση αφορά και τις ειδικές φορολογίες για τις οποίες εφαρμόζονται οι ανωτέρω προσαυξήσεις (σχετική εγκύκλιος η 1125403/2171/ΑΟΟ12/ΠΟΛ. 1317/2-12-1997).

Α. Επομένως ειδικές φορολογίες στις οποίες επιβάλλονται τα νέα ποσοστά πρόσθετων φόρων (προσαυξήσεων) 1 % 2% 2,5% για κάθε μήνα καθυστέρησης είναι:

α. Τέλη χαρτοσήμου

Για τα τέλη χαρτοσήμου θα επιβάλλεται ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος, γιατί σε καμιά περίπτωση τα τέλη αυτά δεν θεωρούνται φόροι παρακρατούμενοι ή επιρριπτόμενοι, ανεξάρτητα από τον τρόπο βεβαίωσης και καταβολής.

Ο Πρόσθετος φόρος θα υπολογίζεται και στην εισφορά Ο.Γ.Α. επί του χαρτοσήμου.

β. Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων

γ. Φόρος τηλεοπτικών διαφημίσεων. Ο φόρος αυτός δεν αποτελεί παρακρατούμενο ή επιρριπτόμενο φόρο και αποδίδεται από το διαφημιστή ή το διαφημιζόμενο κατά περίπτωση και όχι από τον τηλεοπτικό σταθμό.

δ. Εισφορά υπέρ ΕΛΓΑ στην περίπτωση που η εισφορά αυτή βαρύνει τον ίδιο τον υπόχρεο σε καταβολή.

ε. Εισφορά δακοκτονίας, μόνο στην περίπτωση που η εισφορά αυτή βαρύνει τον ίδιο τον υπόχρεο σε καταβολή.

στ. Κάθε περίπτωση που δεν εμπίπτει στην επόμενη κατηγορία.

Β. Ειδικές φορολογίες στις οποίες επιβάλλονται τα νέα ποσοστά φόρων (προσαυξήσεων) 1,5%, 3%, 3,5% για κάθε μήνα καθυστέρησης είναι :

α. Ο φόρος κύκλου εργασιών των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

β. Η εισφορά υπέρ ΕΛΓΑ μόνο στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε καταβολή οφείλει να την παρακρατεί από τον βαρυνόμενο.

γ. Το δικαίωμα του Δημοσίου από τα εισιτήρια εισόδου στο καζίνο.

δ. Η εισφορά δακοκτονίας, μόνο στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε καταβολή, οφείλει να την παρακρατεί από τον βαρυνόμενο.

ε. Το τέλος εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης αεροδρομίων.

στ. Κάθε άλλος φόρος, τέλος ή εισφορά που παρακρατείται ή επιρρίπτεται.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού, τα μειωμένα, κατά τα προαναφερόμενο, ποσοστά των πρόσθετων φόρων (προσαυξήσεων), εφαρμόζονται:

α) για τους παρακρατούμενους ή επιρριπτόμενους φόρους, τέλη και εισφορές, γι' αυτούς που παρακρατούνται ή επιρρίπτονται από 1 Ιανουαρίου 2005 και β) για τους λοιπούς φόρους, τέλη και εισφορές για πράξεις, συναλλαγές ή έγγραφα, για τις οποίες η υποχρέωση γεννιέται από 1 Ιανουαρίου 2005 και μετά.

Τέλος δεν θίγονται τα ανώτατα ποσοστά πρόσθετων φόρων κ.λπ. που ορίστηκαν με τις διατάξεις των παραγράφων 11 και 12 του άρθρου 40 του Ν.3220/2004 (100% για το εκπρόθεσμο και 200% για την ανακρίβεια και τη μη υποβολή δήλωσης).

Άρθρο 26

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, προστίθενται εδάφια στο άρθρο 27 του Ν. 3220/2004.

Για τις διατάξεις των προστιθεμένων αυτών εδαφίων διευκρινίζονται τα εξής: Με τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν.3220/2004 και της απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Μεταφορών και Επικοινωνιών που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων αυτών, από 1-4-2004 το τέλος αδείας οχήματος και το τέλος μεταβιβάσεως αυτοκινήτου οχήματος που προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 26 και 27 του Ν. 2873/2000, εισπράττεται υπέρ της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Με τις διατάξεις των εδαφίων που προστέθηκαν στο άρθρο 27 του Ν.3220/2004, ορίζεται ότι, από την έναρξη ισχύος του άρθρου αυτού (1.4.2004) τα δικαιώματα του Οργανισμού Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών (Ο.Α.Ε.Ε.) - Τ.Σ.Α. και Ταμείου Νομικών που δικαιούνται με βάση τη διάταξη του άρθρου 29 του Ν. 2873/2000 και την κοινή απόφαση 1002705/62/Τ.&Ε.Φ/10-1-2002 (ΦΕΚ 57 Β'/24-1-2002) των Υπουργών Οικονομικών και Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, αποδίδονται από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση.

Ο τρόπος απόδοσης θα καθορισθεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Απασχολήσεως και Κοινωνικής Προστασίας. Εξάλλου με όμοια απόφαση τα παραπάνω ποσά θα μπορούν να μεταβάλλονται.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΑΔΑΜ ΡΕΓΚΟΥΖΑΣ