

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: «Ζητήματα τέλους χαρτοσήμου στις συμβάσεις
μίσθωσης κατοικίας και εργολαβικές συμβάσεις»

Σας κοινοποιούμε την με αριθμ.πρωτ.1005820/2/Τ&ΕΦ/ΠΟΛ.1008/
18-1-2007 εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομίας Οικονομικών σχετικά
με τα άνω θέματα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΠΕΙΓΟΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΛΩΝ & ΕΙΔ. ΦΟΡΟΛΟΓΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ Α΄

Αθήνα, 18 Ιανουαρίου 2007
Αριθ.Πρωτ.:1005820/2/Τ.&Ε.Φ.

ΠΟΛ: 1008

ΠΡΟΣ: Ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση : Σίνα 2 - 4
Ταχ. Κωδ. : 106 72 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ι. ΤΣΑΜΠΟΥΡΑΚΗΣ
Τηλέφωνο : 210 3642922
ΦΑΞ : 210 3642251

ΘΕΜΑ: «Κοινοποίηση των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 3 και του άρθρου 26 του ν. 3522/06 (ΦΕΚ Α 276/22.12.06). Σταδιακή κατάργηση τελών χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων κατοικιών και τέλη χαρτοσήμου εργολαβικών συμβάσεων».

Κοινοποιούμε κατωτέρω τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 3 και του άρθρου 26 του ν. 3522/06 «Μεταβολές στη Φορολογία Εισοδήματος, απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και άλλες διατάξεις» και παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 3 του ν. 3522/06, ορίζεται ότι το τέλος χαρτοσήμου που επιβάλλεται στα μισθώματα από εκμίσθωση κατοικιών που αποκτώνται από 1.1.2007 μέχρι και 31.12.2007, περιορίζεται στο ενάμισι τοις εκατό (1,5% συν εισφορά ΟΓΑ 20% επί του χαρτοσήμου, σύνολο 1,8%) και από 1.1.2008 αυτό καταργείται.

Η μείωση αυτή του συντελεστή κατά 50%, δηλαδή από 3% (πλέον εισφοράς 20% υπέρ ΟΓΑ) που ήταν, σε 1,5% (πλέον εισφοράς 20% υπέρ ΟΓΑ) μετά την εφαρμογή του νόμου και η κατάργησή του από 1.1.2008 και μετά, **καταλαμβάνει μόνο τις εκμισθώσεις κατοικιών γενικά, κυρίων ή δευτερευουσών ή εξοχικών και όχι επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κ.λ.π. για τα οποία εξακολουθεί να ισχύει το τέλος χαρτοσήμου της παρ. 2 του άρθρου 13 του Κ.Τ.Χ. δηλαδή το 3% (μαζί με την εισφορά ΟΓΑ σύνολο 3,6%).**

Επισημαίνεται ότι η ανωτέρω ρύθμιση εφαρμόζεται, με την προϋπόθεση ότι **ο μισθωτής (ενοικιαστής) είναι φυσικό πρόσωπο** που μισθώνει οικία ή διαμέρισμα για την ικανοποίηση των στεγαστικών του αναγκών ή της οικογένειάς του. Ευνόητο είναι ότι στη μίσθωση της κατοικίας συμπεριλαμβάνονται και η αποθήκη και το γκαράζ που ενδεχομένως υπάρχουν και μισθώνονται μαζί με την κατοικία. **Εκμισθωτής μπορεί να**

είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, κερδοσκοπικού ή μη χαρακτήρα, Δημόσιο, Δήμος ή Κοινότητα κ.λ.π.

Διευκρινίζεται ότι μειωμένο χαρτόσημο καταβάλλεται και στην περίπτωση κατά την οποία επιχείρηση ενοικιάζει κατοικία για τις ανάγκες υπαλληλικού προσωπικού της και όχι για επαγγελματικούς σκοπούς αυτής.

Η ισχύς αυτών των διατάξεων αρχίζει από 1ης Ιανουαρίου 2007 και αφορά τα εισοδήματα από εκμισθώσεις κατοικιών γενικά, που αποκτώνται από την ημερομηνία αυτή και μετά.

2. Με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 3522/06, σχετικά με τέλη χαρτοσήμου εργολαβικών συμβάσεων, ρυθμίζονται δύο θέματα που είχαν προκύψει με την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα νεόδμητα κτίρια (ν. 3427/2005, ΦΕΚ Α312/27.12.2005) αναφορικά με τις εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής.

Ειδικότερα:

A. Εργολαβικά προσύμφωνα ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών συνιδιοκτησίας, τα οποία καταρτίζονται από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006 και μετά, αλλά η άδεια οικοδομής είχε εκδοθεί πριν την ημερομηνία αυτή, δηλαδή 31.12.2005 και προηγούμενα και για τα οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επιβολής Φ.Π.Α., υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 3%, εφαρμοζομένων αναλογικά των διατάξεων της παραγράφου 9 του άρθρου 15ε, του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου. Για όσα εργολαβικά προσύμφωνα έχουν καταρτισθεί πριν τη δημοσίευση του νόμου αυτού (22.12.06), υπόχρεοι για την καταβολή των αναλογούντων τελών χαρτοσήμου είναι οι εργολάβοι – κατασκευαστές και όχι οι συμβολαιογράφοι. **Η απόδοση** αυτών των τελών χαρτοσήμου από τους εργολάβους–κατασκευαστές, πρέπει να γίνει στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) για τη φορολογία εισοδήματος, **χωρίς προσαυξήσεις** εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του νόμου, δηλαδή **μέχρι 22 Μαρτίου 2007.**

B. Για τα εργολαβικά προσύμφωνα που είχαν καταρτισθεί μέχρι 31.12.2005 και είχε πληρωθεί το τέλος χαρτοσήμου 3% (πλέον εισφοράς 20% υπέρ ΟΓΑ) και η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μετά την 1.1.2006, τα τέλη χαρτοσήμου και η επ' αυτών εισφορά 20% υπέρ ΟΓΑ, επιστρέφονται, επειδή σ' αυτές τις περιπτώσεις, ισχύουν οι διατάξεις περί Φ.Π.Α. (αρ. 1 ν. 3427/2005).

Για την επιστροφή απαιτείται η υποβολή αίτησης του δικαιούχου, εντός τρίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, **δηλαδή μέχρι 22 Μαρτίου 2007.**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**