

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

ΣΑΤΕ

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%). **ΣΑΤΕ**

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%, εφαρμοζόμενων 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**.

Β. 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).

ΣΑΤΕ

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
Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 276

22 Δεκεμβρίου 2006

Το παρόν ΦΕΚ επανεκτυπώθηκε λόγω λάθους.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ ΑΡΙΘ. 3522

Μεταβολές στη φορολογία εισοδήματος, απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΣΑΤΕ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ,
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ, ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΚΑΙ Φ.Π.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Άρθρο 3

Φορολογία ακινήτων

4. Το τέλος χαρτοσήμου, που επιβάλλεται στα μισθώματα από εκμίσθωση κατοικιών γενικά που αποκτώνται από 1.1.2007 μέχρι 31.12.2007 περιορίζεται στο ενάμισι τοις εκατό (1,50%) και από 1ης Ιανουαρίου 2008 και μετά καταργείται.

Άρθρο 26

Τέλη χαρτοσήμου εργολαβικών συμβάσεων

Εργολαβικά προσύμφωνα για ανέγερση οικοδομών με το σύστημα της αντιπαροχής που καταρτίζονται μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 και η άδεια οικοδομής είχε εκδοθεί μέχρι 31.12.2005 υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου τρία επί τοις εκατό (3%) εφαρμοζομένων αναλογικά των διατάξεων της παρ.9 του άρθρου 15ε του προεδρικού διατάγματος της 28.7.1931 (ΦΕΚ 239 Α΄) «Περί κώδικος των νόμων περί τελών χαρτοσήμου».

Για εργολαβικά προσύμφωνα που έχουν καταρτιστεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, τα αναλογούντα τέλη χαρτοσήμου δεν αναζητούνται από τους συμβολαιογράφους που τα κατάρτισαν, αλλά από τους κατασκευαστές - εργολάβους, οι οποίοι οφείλουν να τα αποδώσουν στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) χωρίς την επιβολή προσαυξήσεων, εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του νόμου αυτού.

Επιστρέφονται τα καταβληθέντα τέλη χαρτοσήμου και η εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., για εργολαβικά προσύμφωνα ανέγερσης οικοδομών με το σύστημα της αντιπαροχής που καταρτίστηκαν μέχρι 31.12.2005 και η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μετά την 1.1.2006 και η παράδοση των κτισμάτων υπάγεται σε Φ.Π.Α.. Για την επιστροφή απαιτείται υποβολή αίτησης του δικαιούχου εντός τρίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2006

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Δ. ΣΙΟΥΦΑΣ

ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ
Σ. ΤΣΙΤΟΥΡΙΑΔΗΣ

ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ
Μ. Γ. ΛΙΑΠΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 22 Δεκεμβρίου 2006

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Α. ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ