



Σε ποιες πράξεις επιβάλλεται ψηφιακό τέλος συναλλαγών

Διευκρινίσεις για τα ποσοστά, τις εξαιρέσεις και τα ισχύοντα σε καταθέσεις και δάνεια

Με συντελεστή 3,60% επιβάλλεται ψηφιακό τέλος συναλλαγών στις επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων, επί του συμφωνηθέντος δραστηριότητας, εφόσον δεν έχει επιλεγεί η υπαγωγή της μίσθωσης σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.

Του Γιώργου Κούρου
giorgos@naftemporiki.gr

ΔΕΝ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ ψηφιακό τέλος συναλλαγών στις μισθώσεις κατοικίας, καθώς και οι μίσθωσις απλήρωτης ή θέσης ούθρευσσης, εφόσον αποτελούν ενιαία μίσθωση με την κατοικία, ενώ η εν λόγω απαλλαγή καταλαμβάνει και την περίπτωση κατ' την οποία επιχείρηση μισθώνει κατοικία και την παρακαρρεί σε υπαλλήλους της για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των υπαλλήλων της. Η μεμονωμένα δε μίσθωση απλήρωτης ή θέσης σταθμεύσεως από ιδιώτη δεν υπόκειται σε τέλος.

Η νέα εγκύκλιος (υπ' αριθμ. 2094/12.11.2025) ως ΑΔΑΕ διευκρινίζει ότι, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, επιβάλλεται το τέλος: α) σε δάνεια, έντοκα και άτοκα, β) σε απούσεις κάθε είδους, εξομολογήσεις με δάνεια και πιστωτικές κάρτες και γ) σε πράξεις μετατροπής του πιστώλου ανεξόφλητης οφειλής που απορρέει από δανειακά σύμβολα (κεφάλαιο και τόκοι) σε νέο δάνειο, εφόσον το αρχικό δάνειο δεν είχε υπαχθεί σε τέλος ή είχε νόμιμα ακυρωθεί από αυτό και υπολογίζεται σε ελάχιστο το ποσό των ληξιπρόθεσμων οφειλών, δηλαδή κεφαλαίου, τόκων και τυχόν εξόδων που κεφαλαιοποιούνται.

Σε περίπτωση κεφαλαιοποίησης συμβατικών τόκων, αυτοί υπάγονται σε ψηφιακό τέλος συναλλαγών, αφού συνιστούν πλέον μέρος ενός νέου κεφαλαίου.

Τραπεζικές συναλλαγές

Ταυτόχρονα, από το τέλος απαλλάσσονται τα δάνεια, έντοκα και άτοκα, οι απούσεις κάθε είδους εξομολογήσεις με δάνεια και πιστωτικές κάρτες, καθώς και οι

πράξεις μετατροπής ανεξόφλητης οφειλής στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Όταν δανειστής ή οφειλέτης είναι χρηματοπιστωτικό ίδρυμα ή ίδρυμα πληροφορών ή ίδρυμα ηλεκτρονικού χρήματος ή διακινητικές μισθώσεων που αδειοδοτείται ή εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Διευκρινίζεται ότι η αιωλιάχη κατακλιβάνει και τις ενέγγυες μισθώσεις.

β) Όταν πρόκειται για ομολογιακό δάνειο.

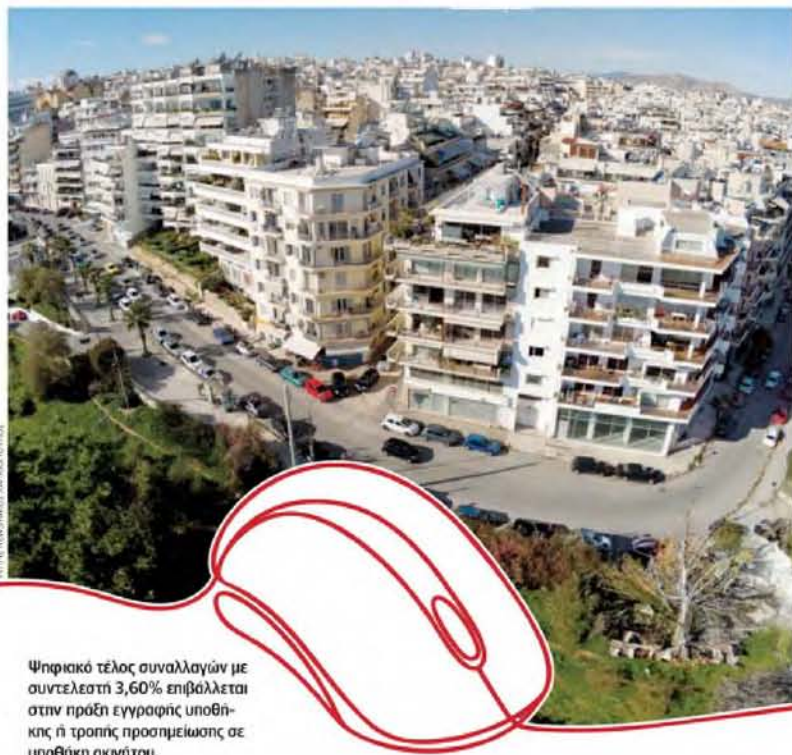
γ) Όταν δανειστής είναι άλλοδα ή οφειλέτης.

δ) Όταν ο λήπτης του δανείου είναι νομικό πρόσωπο και το κεφάλαιο ή οι χρηματικές απολήψεις που συνιστούν το χρηματικό παροχή του δανείου είναι καταβλητέα σε μόνιμη εγκατάστασή του στην άλλοδα ή και η συναλλαγή συνδέεται με τη δραστηριότητα της μόνιμης αυτής εγκατάστασης.

ε) Όταν ο λήπτης του δανείου ή ο δικαιούχος της ενίσχυσης είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο το δάνειο ή η ενίσχυση έχει χορηγηθεί στο πλαίσιο προγραμμάτων ή δράσεων του καταστατικού της εταιρείας «Ελληνικά Ανταμυτικά Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρεία».

Ο συντελεστής του επιβαλλόμενου τέλους, ανά είδος χρηματοδότησης, καθορίζεται ως εξής: ● Επί δανείου μεταξύ φυσικών προσώπων που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα, με την προϋπόθεση ότι η χορήγηση αφορά αποκλειστικά σκοπούς που σχετίζονται με την επιχειρηματική τους δραστηριότητα ή όταν τουλάχιστον ένας από τους συναλλασσόμενους είναι κεφαλαιουχική ή προσωπική εταιρεία που συστάθηκε στην ημεδαπή ή στην άλλοδα, ο συντελεστής ορίζεται σε 2,40%.

● Σε όλες τις λοιπές περιπτώσεις, συμπεριλαμβανομένων των δανείων μεταξύ συναλλασσόμενων που είναι φυσικά πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα αλλά το δάνειο δεν χορηγείται για τους σκοπούς της δραστηριότητας αυτής, εφαρμόζεται



Ψηφιακό τέλος συναλλαγών με συντελεστή 3,60% επιβάλλεται στην πράξη εγγραφής υποθήκης ή τροπής προσμετώσεως σε υποθήκη ακινήτου.

συντελεστής 3,60%.

Για τον υπολογισμό του τέλους επί των καταθέσεων και αναλήψεων εφαρμόζεται συντελεστής: α) 1,20%, εφόσον πρόκειται για κεφαλαιουχικές ή προσωπικές εταιρείες που συστάθηκαν στην ημεδαπή ή την άλλοδα, με βάση την οικεία κατακλιβάνει οια προβλεπόμενα λογιστικά αρχεία που τηρεί το νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα και β) 3,60% σε όλες τις άλλες περιπτώσεις.

Κτηματολογικά γραφεία

Όσον αφορά τις συναλλαγές που διενεργούνται σε κτηματολογικά γραφεία, επιβάλλεται τέλος:

■ Εξαιρούνται του ψηφιακού τέλους σημαντικές συναλλαγές που επιβαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου.

α) με συντελεστή 1,20% κατὰ τη μεταγραφή της σύμβασης μίσθωσης ακινήτου διάρκειας άνω των 9 ετών στο βιβλίο μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου της υπεργείας όπου βρίσκεται το ακίνητο και υπολογίζεται στο σύνολο των μισθωμάτων της σύμβασης

και αποδίδεται εφάπαξ με τη διόλωση από τον συμβολαιογράφο β) με συντελεστή 3,60% στην πράξη εγγραφής υποθήκης ή τροπής προσμετώσεως σε υποθήκη ακινήτου βάσει νόμου ή δικαστικής απόφασης, ανεξάρτητα από την προέλευση της οφειλής την οποία εξασφαλίζεται η εγγραφή υποθήκης.

Πότε επιστρέφεται

Όσον αφορά τις προϋποθέσεις επιστροφής του τέλους, διευκρινίζεται ότι επιστρέφεται:

- Α. Όταν υφίσταται εφάρμοξη αχρεώστητη καταβολή δηλαδή: ● εφαρμογή μεγαλύτερου συντελεστή από τον προβλεπόμενο π.χ. 3,60% αντί 2,40%
- διπλή ή πολλαπλή καταβολή για την ίδια πράξη ή συναλλαγή
- καταβολή για πράξη ή συναλλαγή που δεν υπάγεται πλέον σε τέλος ή δεν οφειλόταν από την αρχή
- καταβολή για άλλη φορολογική περίοδο από αυτή που αφορούσε
- καταβολή από μη υπόχρεο πρόσωπο
- μη έκδοση της διοικητικής πράξης (π.χ. πληρωμή παραβόλου για έκδοση άδειας θήρας χωρίς να ακολουθείσει η έκδοση της σχετικής άδειας ή πληρωμή του τέλους για σύμβαση που εν τέλει δεν καιρονομήσει).
- Β. Εφόσον η συναλλαγή δεν πραγματοποιήθηκε για λόγους απόρριψης μεταβολής των συνθηκών.

Τέτοιαι λόγαι σιτισισταιν περιστατικά απόρριψης, τα οποία δικαιολογούν την απόλυτη αδυναμία πραγματοποίησης της συναλλαγής, διότι περιλαμβάνουν τους συναλλασσόμενους από οποιαδήποτε ενέργεια, έστω και μέσω πληρεξουσίου.

Ταυτόχρονα, εξαιρούνται του τέλους σημαντικές συναλλαγές που επιβαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου, όπως ενδεικτικά η κροιδάνειο, το οικείο παράδοση ισταμάτων, η εκκάρηση οικοδομικής άδειας, η σύσταση και αύξηση κεφαλαίου μη κερδοσκοπικών νομικών προσώπων/οντοτήτων, οι ενέγγυες πιστώσεις τραπεζών υπέρ εισαγωγέων, η κράτηση τελών χαρτοσήμου στην περίπτωση κατάπτωσης π.χ. τραπεζικής εγγύησης υπέρ Ελληνικού Δημοσίου ή τρίτου, τα πόγια τέλη χαρτοσήμου σε ορισμένες διαικτικές πράξεις, όπως άδεια γάμου και άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, καθώς και οι συναλλαγές στις οποίες επιβάλλεται τέλος χαρτοσήμου 2,40% ή 3,60% επί των κρατήσεων που αφορούν νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή το Δημόσιο, όπως χαρτόσημο επί κρατίσεων υπέρ του ΕΟΦ, υπέρ του Ταμείου Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτηρίων και υπέρ της ΕΑΔΗΕΥ. (π.χ. 2511982)



Σε περίπτωση κεφαλαιοποίησης συμβατικών τόκων, αυτοί υπάγονται σε ψηφιακό τέλος συναλλαγών, αφού συνιστούν πλέον μέρος ενός νέου κεφαλαίου.