



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
E-mail notaries@notariat.gr
Ιστότοπος: www.enotariat.gr

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1^η

Αθήνα, 24 Ιανουαρίου 2025

Αριθμ. πρωτ. 21

Προς
τους συμβολαιογράφους
της Χώρας

**ΘΕΜΑ: Συμπληρωματικές Οδηγίες για το Ψηφιακό τέλος συναλλαγής
(ν.5135/2024-ΦΕΚ Α'147/16-09-2024)- Διευκρινίσεις**

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

σε συνέχεια της με αριθμό 27/2024 Εγκυκλίου της ΣΕΣΣΕ και επί υποβληθέντων ερωτημάτων των συναδέλφων σχετικών με την εφαρμογή του ν.5135/2024 με τίτλο «Ψηφιακό τέλος συναλλαγής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 147/16-09-2024), με τον οποίο αντικαταστάθηκε το τέλος χαρτοσήμου με φόρο επί των συναλλαγών, επισημαίνονται τα κάτωθι:

Το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής επιβάλλεται στις περιοριστικά απαριθμούμενες συναλλαγές των **άρθρων 7 έως 21** του ν.5135/2024. Συνεπώς, αν δεν γίνεται ρητή μνεία περί της υπαγωγής κάποιας συναλλαγής στο ν.5135/2024, για την συναλλαγή αυτή δεν οφείλεται Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής.

Α. Ειδικότερα επισημαίνεται ότι ΔΕΝ επιβάλλεται το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής στις κάτωθι συμβάσεις που συνάπτονται με συμβολαιογραφική πράξη:

-Στη **σύμβαση του χρησιδανείου**, η οποία προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 810 επ. ΑΚ.

-Στη **σύμβαση της εκχώρησης δικαιωμάτων εκδοθείσας οικοδομικής αδειας**, διότι κατά τη διάταξη της παρ. 1 περ. (γ) του αρ. 14 του ν.5135/2024 για την επιβολή του ψηφιακού τέλους συναλλαγής, γίνεται ρητή αναφορά μόνον στην εκχώρηση απαιτήσεων κατά τις διατάξεις των άρθρων 455 έως 469 ΑΚ. Υποκείμενος δε στο ψηφιακό τέλος και υπόχρεος για τη δήλωση και την απόδοσή του είναι ο εκχωρών την απαίτηση.

-Στην **εξάλειψη υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης**, διότι στις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 3 και 28 παρ. 2 του ν.5135/2024, ρητώς προβλέπεται ότι ψηφιακό τέλος συναλλαγής επιβάλλεται επί των πράξεων εγγραφής υποθήκης ή τροπής προσημείωσης υποθήκης βάσει νόμου ή δικαστικής απόφασης.

Υπόκειται δε και είναι υπόχρεος για την καταβολή του τέλους αυτού, το πρόσωπο που αιτείται την πράξη εγγραφής υποθήκης ή τροπής προσημείωσης σε υποθήκη.

Β. Ειδικότερα, περί της απόδοσης ψηφιακού τέλους συναλλαγής σε περίπτωση εξόφλησης τόκων υπερημερίας και τόκων που επιδικάζονται από δικαστικές αποφάσεις ή προκύπτουν από απόγραφα, κατά τη διάταξη του άρθρου 18 του ν.5135/2024, επισημαίνεται ότι υποκείμενος του ψηφιακού τέλους συναλλαγής και υπόχρεος υποβολής δήλωσης και απόδοσης αυτού είναι ο λήπτης των τόκων με την επιφύλαξη της παρ. 3 του αρ. 5 του ιδίου νόμου, στην οποία ρητώς ορίζεται ότι σε περίπτωση που προκύπτει υποχρέωση παρακράτησης και απόδοσης φόρου, σύμφωνα με τα άρθρα 59 και 61 του Κ.Φ.Ε. -εν προκειμένω το λεγόμενο «τοκόσημο» με συντελεστή παρακράτησης 15%-, το ψηφιακό τέλος συναλλαγής αποδίδεται ταυτοχρόνως και με την ίδια διαδικασία από τους υπόχρεους σε παρακράτηση των άρθρων 59 και 61 Κ.Φ.Ε. με τη δήλωση και απόδοση του παρακρατούμενου φόρου εισοδήματος (σχετική και η Α1125/2020 ΑΑΔΕ, ΦΕΚ Β'2434/19.06.2020) .

Σημειώνεται δε ότι, κατά την γραμματική διατύπωση των ανωτέρω αναφερομένων διατάξεων του Κ.Φ.Ε., οι συμβολαιογράφοι δεν ορίζονται και ουδέποτε ορίσθησαν ως υπόχρεα πρόσωπα για την παρακράτηση του φόρου εισοδήματος.

Συνεπώς, στο πλαίσιο της κατάρτισης των αντίστοιχων συμβολαιογραφικών πράξεων, ο συμβολαιογράφος δεν οφείλει να προβεί σε προσάρτηση κάποιου εγγράφου σχετικού με την δήλωση και απόδοση του παρακρατούμενου φόρου εισοδήματος και του τυχόν συναποδοτέου κατά τα ανωτέρω ψηφιακού τέλους συναλλαγής.

Ο συμβολαιογράφος μπορεί να προβαίνει σε απλή υπόμνηση προς τα συμβαλλόμενα μέρη των υποχρεώσεών τους, όπως αυτές απορρέουν από τις κείμενες διατάξεις.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου