

ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ ΕΠΕΙΓΟΝ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ &
ΕΘΝΙΚΩΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΤΕΓΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

Ταχ. Δ/ση : Πειραιώς & Κολωνού 2
Ταχ. Κωδ. : 104 37 Αθήνα
Πληροφορίες : Χ. Ζωγράφος
Τηλέφωνο : 210 – 5233359
Τηλ/τυπικό : 210 – 5230044
e-mail : zografos.lampis@2018.syzefxis.gov.gr

Αθήνα, 23 Νοεμβρίου 2011

Αριθ. Πρωτ.: 1160235/3141/ 00ΤΥ / Ε΄

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες Πίνακα Διανομής

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή των διατάξεων **(α)** του άρθρου 21 του Ν.4002/2011 περί μείωσης των μισθωμάτων των ακινήτων που στεγάζουν Δημόσιες Υπηρεσίες και **(β)** του άρθρου 42 του Ν.4024/2011 περί τροποποίησης διατάξεων του Ν.3130/2003.

Σχετ. (α) Το με αρ. πρωτ. οικ.2/32619/17-5-2010 έγγραφο της 20^{ης} Δ/σης Προϋπ. (Δ20) του Γ.Λ.Κ.
(β) Το με αρ. πρωτ. 1081120/1546/00ΤΥ/Ε΄/18-6-2010 κοινό έγγραφό μας και της 20^{ης} Δ/σης Προϋπολογισμού (Δ20) του Γ.Λ.Κ.

Με αφορμή ερωτήματα που περιήλθαν στην Υπηρεσία μας, σχετικά με την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή των διατάξεων άρθρου 21 του Ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180 Α΄/22-8-2011) και του άρθρου 42 του Ν.4024/2011 (ΦΕΚ 226 Α΄/27-10-2011), θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα :

- 1) Με τα (α) και (β) σχετικά, δόθηκαν οδηγίες για την συναινετική μείωση των μισθωμάτων που καταβάλλει το Δημόσιο για τη στέγαση Υπηρεσιών του, κατά ποσοστό τουλάχιστον 20% από 1-7-2010 και την μη αναπροσαρμογή αυτών έως 30-6-2013. Η διαδικασία αυτή έχει ήδη υλοποιηθεί με σημαντικό δημοσιονομικό όφελος.
- 2) Εξάλλου, με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του Ν.4002/2011, και από την δημοσίευση του νόμου αυτού, επιβάλλεται η μείωση των μισθωμάτων κατά ποσοστό 20%, το οποίο υπολογίζεται στο ύψος των μισθωμάτων της χρήσης Ιουλίου 2010 και μέχρι 30-6-2013 απαγορεύεται οποιαδήποτε αναπροσαρμογή τους. Δηλαδή για την περίοδο από την 22-8-2011 έως και την 30-6-2013, το μίσθωμα που θα καταβάλλουν οι στεγαζόμενες Υπηρεσίες θα παραμείνει σταθερό και ίσο με το μίσθωμα της χρήσης Ιουλίου 2010 μειωμένο κατά 20%.

Για την περίοδο από την 1-7-2010 έως και την 21-8-2011, καταργείται τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων πέραν του μισθώματος της χρήσης Ιουλίου 2010 και οι στεγαζόμενες Υπηρεσίες θα πρέπει να υπολογίσουν το ποσόν που κατεβλήθη ως αναπροσαρμογή κατά την εν λόγω περίοδο και να το συμψηφίσουν με οφειλόμενα μισθώματα.

3) Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του Ν.4002/2011 ορίζεται, ότι η μείωση του μισθώματος της παραγράφου 1 δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις μισθώσεων για τις οποίες οι εκμισθωτές έχουν συνάψει τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με το Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με την προαναφερθείσα συναινετική διαδικασία και έχει ήδη επιτευχθεί η μείωση του μισθώματος κατά τουλάχιστον 20% επί του μισθώματος της χρήσης Ιουλίου 2010 χωρίς αναπροσαρμογή μέχρι 30-6-2013.

4) Κατόπιν των ανωτέρω, οι Κτηματικές Υπηρεσίες θα πρέπει να γνωστοποιήσουν εγγράφως όλες τις στεγαζόμενες Υπηρεσίες της αρμοδιότητάς τους, ότι υποχρεούνται να ενημερώσουν, σύμφωνα με το υπόδειγμα της επιστολής που επισυνάπτεται στην παρούσα εγκύκλιο, τους εκμισθωτές των ακινήτων στα οποία στεγάζονται, οι οποίοι δεν είχαν συνάψει τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης για την συναινετική μείωση των μισθωμάτων κατά ποσοστό τουλάχιστον 20% από 1-7-2010, σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.4002/2011.

5) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 21 του Ν.4002/2011, εάν μετά την μείωση του μισθώματος της χρήσης Ιουλίου 2010 κατά 20%, προκύπτει ετήσιο μίσθωμα κατώτερο του μισθώματος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41^α του Ν.1249/1982 (Α' 43) με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 5%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση προς την στεγαζόμενη Υπηρεσία για τη μείωση του μισθώματος μέχρι του ποσού αυτού. Επίσης, εάν το μίσθωμα της χρήσης Ιουλίου 2010 αναγόμενο σε ετήσια βάση, είναι κατώτερο του μισθώματος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41^α του Ν.1249/1982 (Α' 43) με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 5%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλει αίτηση προς την στεγαζόμενη Υπηρεσία για τη μηδενική μείωση του μισθώματος. Και στις δύο ως άνω περιπτώσεις, στην αίτηση του εκμισθωτή επισυνάπτεται φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μισθίου θεωρημένο από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του εκμισθωτή Δ.Ο.Υ..

6) Επισημαίνεται ότι για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.4002/2011, δεν απαιτείται η υπογραφή τροποποιητικής σύμβασης μίσθωσης.

7) Οι Κτηματικές Υπηρεσίες, θα πρέπει να ζητήσουν από τις στεγαζόμενες Υπηρεσίες αρμοδιότητάς τους, να τις ενημερώσουν άμεσα για το ύψος των μισθωμάτων που θα προκύψουν μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.4002/2011. Στη συνέχεια, οι Κτηματικές Υπηρεσίες θα πρέπει να αποστείλουν στην Υπηρεσία μας μέχρι την 20/12/2011, ενημερωμένο πίνακα με τα στοιχεία των ακινήτων, τα στοιχεία των εκμισθωτών και τα μισθώματα όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.4002/2011, για όλες τις μισθώσεις αρμοδιότητάς τους, προκειμένου να ενημερωθεί το αρχείο των μισθώσεων που διατηρείται στην Υπηρεσία μας και να προσδιοριστεί το δημοσιονομικό όφελος από την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων.

8) Οι Δ.Ο.Υ. προς τις οποίες κοινοποιείται η παρούσα εγκύκλιος, παρακαλούνται να διευκολύνουν τους φορολογουμένους εκμισθωτές κτιρίων για την θεώρηση των απαιτούμενων φύλλων υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, στις περιπτώσεις των μισθώσεων που υπάγονται στις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 21 του Ν.4002/2011.

9) Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 21, το Ελληνικό Δημόσιο δικαιούται να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια και να αποδείξει ότι η μείωση της μισθωτικής αξίας και αντιστοίχως του μισθώματος είναι μεγαλύτερη από 20%. Προκειμένου το Δημόσιο να ασκήσει αυτό το δικαίωμά του, θα πρέπει οι Κτηματικές Υπηρεσίες, αφού ενημερωθούν από τις στεγαζόμενες Υπηρεσίες για το ύψος των μισθωμάτων όπως αυτά διαμορφώθηκαν μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.4002/2011, να εντοπίσουν τις περιπτώσεις εκείνες των ακινήτων που τα μισθώματα παραμένουν υψηλότερα της μισθωτικής τους αξίας και να ενημερώσουν σχετικά τόσο τις στεγαζόμενες Υπηρεσίες όσο και την Υπηρεσία μας. Οι Κτηματικές Υπηρεσίες, για να προσδιορίσουν κατά το δυνατόν ακριβέστερα τη μισθωτική αξία των ακινήτων, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη : (α) τα μισθώματα των ακινήτων που στεγάζουν Δημόσιες Υπηρεσίες και οι ιδιοκτήτες τους είχαν συναινέσει σε μείωση του μισθώματος με βάση τη διαδικασία της παραγράφου 1 της παρούσης, (β) τα μισθώματα των ακινήτων που στεγάζουν Δημόσιες Υπηρεσίες και οι μισθώσεις έχουν συναφθεί μετά την 1-7-2010 και (γ) τα μισθώματα των ακινήτων από μισθωτήρια εμπορικών μισθώσεων που υπάρχουν διαθέσιμα στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., από τις οποίες θα πρέπει να ζητηθούν τα σχετικά στοιχεία με την επιφύλαξη των

διατάξεων περί προστασίας των προσωπικών δεδομένων. Εξυπακούεται ότι τα ως άνω συγκριτικά στοιχεία θα πρέπει να αφορούν σε παρεμφερή ακίνητα.

10) Τέλος, με της διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 42 του Ν.4024/2011, «*Συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις, ενιαίο μισθολόγιο-βαθμολόγιο, εργασιακή εφεδρεία και άλλες διατάξεις εφαρμογής του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015*», ΦΕΚ 226 Α/27-10-2011, προστέθηκαν διατάξεις στο Ν.3130/2003, με τις οποίες δίνεται η δυνατότητα στο Δημόσιο να προβαίνει σε αζήμια λύση μισθώσεων ακινήτων, στις περιπτώσεις που δημόσιες υπηρεσίες δύνανται να συστεγαστούν σε άλλο κατάλληλο ακίνητο του οποίου το μίσθωμα θα είναι τουλάχιστον 50% μικρότερο από το συνολικό μίσθωμα που καταβαλλόταν για τις υπηρεσίες αυτές προ της συστέγασής τους. Συγκεκριμένα :

- (i) Με την παράγραφο 6α του άρθρου 42 του Ν.4024/2011, προστέθηκε νέα παράγραφος 3 στο τέλος του άρθρου 3 του Ν.3130/2003, με τις διατάξεις της οποίας ορίζεται η διαδικασία για την μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για τη συγκέντρωση της στέγασης δημοσίων υπηρεσιών, εφόσον αυτή κρίνεται δημοσιονομικά σκόπιμη.
- (ii) Με την παράγραφο 6β του άρθρου 42 του Ν.4024/2011, προστέθηκε νέα περίπτωση ζ' στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του Ν.3130/2003, με τις διατάξεις της οποίας είναι δυνατή η πρόωρη αζήμια λύση των μισθώσεων των ακινήτων στα οποία στεγάζονταν οι υπηρεσίες προ της πραγματοποίησης της συστέγασής τους σε νέο ακίνητο με χρήση των εν λόγω διατάξεων.
- (iii) Με την παράγραφο 6γ του άρθρου 42 του Ν.4024/2011, προστέθηκε νέο εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 29 του Ν.3130/2003, με το οποίο ορίζεται ότι η προαναφερθείσα δυνατότητα για πρόωρη αζήμια λύση μισθώσεων ακινήτων, δηλαδή στην περίπτωση της συγκέντρωσης της στέγασης δημοσίων υπηρεσιών, ισχύει και για μισθώσεις που έχουν συναφθεί με τις διατάξεις του Δ/τος 19/19-11-1932.

**Η Γενική Διευθύντρια
Αγλαΐα Βασιλοπούλου**

Συνημμένο : Υπόδειγμα ενημερωτικής επιστολής προς εκμισθωτές ακινήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

- 1) Όλες οι Κτηματικές Υπηρεσίες.
- 2) Όλες οι Δ.Ο.Υ.

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

Αποδέκτες Πινάκων Α', Δ', Ε', ΣΤ', Θ'.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

- 1) Γραφείο Υπουργού Οικονομικών κ. Ευάγγελου Βενιζέλου.
- 2) Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών κ. Παντελή Οικονόμου.
- 3) Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών κ. Φίλιππου Σαχινίδη.
- 4) Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φορολογικών & Τελωνειακών Θεμάτων κ. Ι. Καπελέρη.
- 5) Γραφείο Γενικού Γραμματέα Δημοσιονομικής Πολιτικής κ. Ηλία Πεντάζου.
- 6) Γραφεία κ.κ. Γενικών Διευθυντών.
- 7) Γραφείο Γεν. Διευθύντριας Δημ. Περιουσίας και Εθν. Κληροδοτημάτων κ. Αγλαΐας Βασιλοπούλου
- 8) Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών & Στέγασης/Τμήμα Ε' (5 αντίγραφα).

**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΠΡΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ (άρθρο 21, Ν.4002/2011)**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
..... ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Ταχ. Δ/ση :
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο :

....., ημ/νία

Αριθ. Πρωτ.:

ΠΡΟΣ: κ. Εκμισθωτή

ΚΟΙΝ. : αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία

Σας γνωρίζουμε ότι με τις διατάξεις του άρθρου 21 «*Μισθώσεις Ελληνικού Δημοσίου*» του Ν.4002/2011, ΦΕΚ 180^Α/22-8-2011, ρυθμίζονται θέματα που αφορούν στα μισθώματα που καταβάλλουν το Ελληνικό Δημόσιο και οι φορείς του Δημόσιου Τομέα για τη μίσθωση ακινήτων στα οποία στεγάζονται υπηρεσίες τους. Πιο συγκεκριμένα :

- 1) Για την περίοδο από την 22-8-2011 έως και την 30-6-2013, το μίσθωμα που θα καταβάλλουν οι στεγαζόμενες Υπηρεσίες θα παραμείνει σταθερό και ίσο με το μίσθωμα της χρήσης Ιουλίου 2010 μειωμένο κατά 20%.
- 2) Για την περίοδο από την 1-7-2010 έως και την 21-8-2011, καταργείται τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων επί του μισθώματος της χρήσης Ιουλίου 2010 και η καταβληθείσα θα συμψηφιστεί με οφειλόμενα μισθώματα.
- 3) Εάν μετά την μείωση του μισθώματος της χρήσης Ιουλίου 2010 κατά 20%, προκύπτει ετήσιο μίσθωμα κατώτερο του μισθώματος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41^α του Ν.1249/1982 (Α' 43) με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 5%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση προς την στεγαζόμενη Υπηρεσία για τη μείωση του μισθώματος μέχρι του ποσού αυτού. Στην αίτηση

επισυνάπτεται φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μισθίου θεωρημένο από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του εκμισθωτή Δ.Ο.Υ..

- 4) Εάν το μίσθωμα της χρήσης Ιουλίου 2010 αναγόμενο σε ετήσια βάση, είναι κατώτερο του μισθώματος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41^α του Ν.1249/1982 (Α' 43) με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 5%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση προς την στεγαζόμενη Υπηρεσία για τη μηδενική μείωση του μισθώματος. Στην αίτηση επισυνάπτεται φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μισθίου θεωρημένο από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του εκμισθωτή Δ.Ο.Υ..

Τέλος, σας πληροφορούμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ως άνω άρθρου, οι εκμισθωτές έχουν το δικαίωμα να προσφύγουν στα αρμόδια δικαστήρια για να αμφισβητήσουν την κατά τα ανωτέρω μείωση του μισθώματος. Επίσης, το Ελληνικό Δημόσιο δικαιούται να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια για να αποδείξει ότι η μείωση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου και αντιστοίχως του μισθώματος είναι μεγαλύτερη του 20%, ήδη δε έχουν δοθεί σχετικές οδηγίες προς όλες τις Κτηματικές Υπηρεσίες.

Ο Προϊστάμενος
