



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΟΤΑ  
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Αθήνα, 26 Νοεμβρίου 2012

**Αρ. Πρωτ.: 44360**

Ταχ. Δ/ση: Σταδίου 27  
Ταχ. Κώδικας: 101 83 Αθήνα  
Πληροφορίες: Α. Παππά  
Α. Λάτσιος  
Α. Αραβαντινού  
Τηλέφωνο: 2131364826  
2131364823  
2131364825

Προς: Τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις  
κ.κ. Γενικούς Γραμματείς

**Εγκύκλιος: 49**

**Θέμα:** Μείωση μισθωμάτων ακινήτων που στεγάζουν υπηρεσίες των Ο.Τ.Α.

**Σχετ:** Το αριθ. 46713/4.11.2011 (ΑΔΑ: 45ΒΝΝ-5Β3) έγγραφό μας.

Σε συνέχεια του ανωτέρω σχετικού και κατόπιν της δημοσίευσης του ν. 4081/2012 (ΦΕΚ Α' 184), θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ανωτέρω νόμου επιβάλλεται η μείωση των μισθωμάτων που καταβάλλουν το Ελληνικό Δημόσιο και οι φορείς του δημόσιου τομέα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του, σύμφωνα με την ακόλουθη προοδευτική κλίμακα:

- α) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος έως τα χίλια (1.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).
- β) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος από τα χίλια και 0,01 (1.000,01) ευρώ έως τα δύο χιλιάδες (2.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%).
- γ) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος από τα δύο χιλιάδες και 0,01 (2.000,01) ευρώ έως τα τρεις χιλιάδες (3.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).
- δ) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος, που υπερβαίνει τα τρεις χιλιάδες (3.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

Διευκρινίζεται ότι τα ανωτέρω υπό α' έως και δ' ποσοστά εφαρμόζονται επί του ποσού του συνολικού μηνιαίου μισθώματος που εμπίπτει στο αντίστοιχο κλιμάκιο.

*Για παράδειγμα, μηνιαίο μίσθωμα ύψους 3.200 ευρώ θα μειωθεί κατά:  $(1000 \times 10\%) + (1000 \times 15\%) + (1000 \times 20\%) + (200 \times 25\%) = 100+150+200+50= 500$  ευρώ και το νέο μίσθωμα που προκύπτει είναι  $3.200 - 500 = 2.700$  ευρώ μηνιαίως.*

Ειδικότερα και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ανωτέρω νόμου:

### **1) Πεδίο Εφαρμογής**

Σε αντίθεση με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν.4002/2011 (ΦΕΚ Α' 180), στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4081/2012 υπάγονται και οι φορείς του δημόσιου τομέα, όπως αυτός προσδιορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 1B του ν. 2362/1995 (Α' 247), το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3871/2010 (Α' 141) και συμπληρώθηκε με την παρ. 1α του άρθρου 50 του ν. 3943/2011 (Α' 66). Κατά συνέπεια, υποχρέωση μείωσης των μισθωμάτων έχουν τόσο οι Δήμοι και οι Περιφέρειες (πέραν της μείωσης που επιβλήθηκε με το ν.4002/2011) όσο και τα νομικά πρόσωπα των ΟΤΑ που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης.

### **2) Βάση υπολογισμού της μείωσης**

Αναφορικά με τους Δήμους και τις Περιφέρειες, η προοδευτική μείωση της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν.4081/2012 υπολογίζεται επί τη βάσει του καταβαλλόμενου κατά την έναρξη ισχύος του νόμου μισθώματος, όπως αυτό αναπροσαρμόστηκε κατόπιν των διατάξεων του άρθρου 21 του ν. 4002/2011, ήτοι μετά την υποχρεωτική μείωση κατά 20%. Σε περίπτωση που πριν την έναρξη ισχύος του νόμου έχει συμφωνηθεί με τον εκμισθωτή περαιτέρω μείωση (άνω του 20% που προέβλεπε ο νόμος 4002/2011), το καταβαλλόμενο μίσθωμα μειώνεται στο ύψος που προκύπτει από την εφαρμογή των ποσοστών της προοδευτικής κλίμακας.

Αναφορικά δε με τα νομικά πρόσωπα των ΟΤΑ που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης και δεν υπάγονταν στην υποχρεωτική εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν. 4002/2011, η προοδευτική μείωση της παραγράφου 1 υπολογίζεται επί τη βάσει του καταβαλλόμενου κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος άρθρου μισθώματος, μειωμένου κατά ποσοστό 20%. Σε περίπτωση που τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα είχαν προβεί σε μείωση μισθώματος κατόπιν διαπραγμάτευσης με τον εκμισθωτή, η ως άνω προοδευτική μείωση υπολογίζεται επί του καταβαλλόμενου κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος άρθρου μισθώματος, μειωμένου κατά το ποσοστό που υπολείπεται έως το 20%.

Σε κάθε περίπτωση, μείωση του μισθώματος της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του νόμου δεν εφαρμόζεται στις μισθώσεις, στις οποίες οι εκμισθωτές, μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν. 4002/2011, έχουν συμφωνήσει με τους ΟΤΑ στη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος τουλάχιστον στο ύψος που προκύπτει από τα οριζόμενα στην προοδευτική κλίμακα ποσοστά.

*Για παράδειγμα, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, μηνιαίο μίσθωμα που με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν.4002/2011 αναπροσαρμόστηκε σε 3.200 €, από*

1.10.2012 πρέπει να μειωθεί κατά 500 €, δηλαδή σε ύψος 2.700€.

α) Εάν, μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν.4002/2011 είχε συμφωνηθεί περαιτέρω μείωση του μισθώματος από 3.200 € σε 3.000 €, τότε από 1-10-2012 θα εφαρμοστεί μείωση 300 € ( $3.000-2.700=300$ ) και το νέο μίσθωμα θα είναι πάλι 2.700 ευρώ.

β) Εάν όμως, μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν.4002/2011, είχε συμφωνηθεί περαιτέρω μείωση του μισθώματος, από 3.200 € σε 2.700 €, τότε από 1-10-2012 δεν θα εφαρμοστεί άλλη μείωση ( $2.700-2.700=0$ ) και το νέο μίσθωμα θα παραμείνει στο ποσό των 2.700 €. Ομοίως, δεν θα εφαρμοστεί άλλη μείωση, αν είχε συμφωνηθεί περαιτέρω μείωση σε ποσό μικρότερο των 2.700 €.

**3)** Εάν μετά την μείωση του μισθώματος κατά τα ανωτέρω οριζόμενα, προκύπτει ετήσιο μίσθωμα κατώτερο του μισθώματος που διαμορφώνεται από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41<sup>α</sup> του Ν.1249/1982 (ΦΕΚ Α' 43) με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 4,80%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση προς τον οικείο φορέα για τη μείωση του μισθώματος μέχρι το ποσό αυτό.

Εάν το μίσθωμα, πριν την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας, αναγόμενο σε ετήσια βάση, είναι κατώτερο του μισθώματος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41<sup>α</sup> του Ν.1249/1982 με την επιβολή συντελεστή απόδοσης 4,80%, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση προς τον οικείο φορέα για τη μηδενική μείωση του μισθώματος.

**Για παράδειγμα**, έστω ότι για το σύνολο των μισθωμένων χώρων μίας σύμβασης μίσθωσης, ο εκμισθωτής προσκομίζει φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας τους, θεωρημένο από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματός του Δ.Ο.Υ., από το οποίο προκύπτει ότι η αντικειμενική αξία των μισθωμένων χώρων είναι 120.000 ευρώ. Με την εφαρμογή συντελεστή απόδοσης 4,80%, προκύπτει τεκμαρτό μηνιαίο μίσθωμα :  $(120.000 \div 12\text{μήνες}) \times 4,80\% = 480$  ευρώ.

Έστω επίσης, ότι το μηνιαίο μίσθωμα, με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν.4002/2011, έχει αναπροσαρμοστεί σε 500 ευρώ. Αν εφαρμοστεί η νέα μείωση, θα πρέπει από 1-10-2012 το μηνιαίο μίσθωμα να μειωθεί κατά  $500 \times 10\% = 50$  ευρώ και να διαμορφωθεί στα  $500-50=450$  ευρώ. Επειδή όμως το μίσθωμα των 450 ευρώ είναι μικρότερο των 480 ευρώ, η μείωση θα περιοριστεί και το νέο μίσθωμα από 1-10-2012 θα είναι 480 ευρώ.

Εάν όμως, το μηνιαίο μίσθωμα, με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν.4002/2011, έχει αναπροσαρμοστεί σε ποσό μικρότερο των 480 ευρώ, π.χ. 400 ευρώ, τότε δεν θα μειωθεί περαιτέρω (μηδενική μείωση) και το μίσθωμα από 1-10-2012 θα είναι πάλι 400 ευρώ.

4) Οι ανωτέρω μειώσεις είναι υποχρεωτικές βάσει διάταξης νόμου και ως εκ τούτου δεν απαιτείται τροποποίηση των σχετικών συμβάσεων

5) Η ισχύς των ανωτέρω μειώσεων εκκινεί από 1.10.2012, ενώ τα αναπροσαρμοσμένα σύμφωνα με την παρούσα μισθώματα, δεν επιτρέπεται να αυξηθούν πριν την 1.1.2015.

Ενόψει των ανωτέρω, παρακαλούμε όπως κοινοποιήσετε την παρούσα εγκύκλιο στους δήμους, στις περιφέρειες και στα νομικά πρόσωπα αυτών χωρικής σας αρμοδιότητας για να λάβουν γνώση, παρέχοντας κάθε αναγκαία πληροφορία για την εφαρμογή της.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**ΓΙΑΝΝΗΣ Φ. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ**

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Αναπλ. Υπουργού
3. Γραφείο Γεν. Γραμματέα
4. Γραφείο Γεν. Διευθυντή  
Οικονομικών Υπηρεσιών
5. Διεύθυνση Μηχ/σης και Η.Ε.Σ.  
(με την παράκληση να την αναρτήσει στο  
δικτυακό τόπο του Υπουργείου)
6. Δ/ση Οικονομικών ΟΤΑ
  - Τμήμα Περιουσίας
  - Τμήμα Φορολογικό
  - Τμήμα Οικονομικής Διοίκησης