

ΠΛΑΦΟΝ 3% ΣΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

www.sioufaslaw.gr



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΛΑΦΟΝ 3 % ΣΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Μία σημαντική νομοθετική ρύθμιση, που αφορά κυρίως τις επιχειρήσεις και κατ'έκταση το σύνολο του καταναλωτικού κοινού, εισήχθη με το **άρθρο 121 του ν. 4926/2022¹**, με το οποίο τίθεται ανώτατο όριο αναπροσαρμογής του μισθώματος, που ανέρχεται σε ποσοστό 3%, για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ακριβή διατύπωση της διάταξης, προβλέπεται ότι: **«Για τις μισθώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α' 30), καθώς**

¹ Με τίτλο: «Εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου για τη δραστηριοποίηση των πλοίων αναψυχής και των τουριστικών ημερόπλοιων, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του κλάδου των επαγγελματικών πλοίων αναψυχής και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 82/20-04-2022)





και του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 (Α'50), επιτρέπεται, από την 1η.1.2022 έως και την 31η.12.2022, αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%), κατά ανώτατο όριο, επί του μισθώματος του έτους 2021.». Με ξεχωριστή, δεύτερη παράγραφο επισημαίνεται ότι η ανωτέρω ρύθμιση έχει αναδρομική ισχύ, καθόσον καταλαμβάνει και τις αναπροσαρμογές μισθώματος που πραγματοποιήθηκαν από την 1η.1.2022 και μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4926/2022, ήτοι έως την 20η/04/2022.

Περαιτέρω, ο νέος νόμος εξαιρεί 3 κατηγορίες εκμισθωτών από το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω ρύθμισης. Ειδικότερα, **δεν εφαρμόζεται όταν στη θέση εκμισθωτή βρίσκεται:**

α) Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999,

β) εταιρείες, των οποίων η πλειοψηφία των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ή δικαιωμάτων ψήφου ανήκει, άμεσα ή έμμεσα, σε Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.), που διέπονται από τον ν. 4209/2013 και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο στον φορολογικό τομέα κράτος, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 65 του ν. 4172/2013 περί Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, και σε τρίτη χώρα που χαρακτηρίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ως υψηλού κινδύνου νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, όπως ορίζεται στο άρθρο 16Α του ν. 4557/2018 και στον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1675 (L 254) και

γ) επιχείρηση εκμετάλλευσης εμπορικού κέντρου, με την έννοια του άρθρου 2 της υπό στοιχεία 1093809/8296/1161/Β0014/15.10.2007 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που διαθέτει, κατ' ελάχιστο, συνολική επιφάνεια δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) τ.μ. σε ένα ή περισσότερα επίπεδα.

Στην Αιτιολογική Έκθεση του Νόμου αναφέρεται, ότι με τη θέσπιση του ανώτατου ορίου σε ποσοστό 3%, επιδιώκεται η ρύθμιση της αγοράς των ακινήτων λόγω των ιδιαίτερων οικονομικών συνθηκών που έχουν δημιουργηθεί στην οικεία αγορά ειδικά κατά το τρέχον έτος εξαιτίας των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων που έχουν προκληθεί από την πρωτοφανή αύξηση των τιμών του διεθνούς εμπορίου αγαθών. Με δεδομένο ότι οι πρόσκαιρες ανισορροπίες που έχουν δημιουργηθεί στην παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα οφείλονται σε



διεθνείς κρίσεις με χαρακτηριστικά παροδικότητας, όπως η γεωπολιτική κρίση που προκλήθηκε από τη στρατιωτική εισβολή των στρατευμάτων της Ρωσικής Ομοσπονδίας στην Ουκρανία, επιδιώκεται η θέσπιση ενός δίκαιου ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής των μισθωμάτων των επαγγελματικών και εμπορικών μισθώσεων που θα προστατεύσει την ομαλή οικονομική λειτουργία των μεσαίων, μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων και, εμμέσως, το εισόδημα των καταναλωτών. Από την άλλη πλευρά, η νέα ρύθμιση θα επιτρέψει τη δίκαιη και κερδοφόρα αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ιδιοκτητών, αλλά και των διεθνών επενδυτών στη χώρα μας, στο πλαίσιο των προβλέψεων των αρχικών επενδυτικών τους σχεδίων.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις εμπορικές μισθώσεις, μπορείτε να βρείτε σε προηγούμενα άρθρα μας, ακολουθώντας τους κάτωθι συνδέσμους:

www.sioufaslaw.gr/epaggelmatiki-misthwsis - www.sioufaslaw.gr/sunhtheis-oroi-emporikwn-misthwsewn - www.sioufaslaw.gr/prosumfwno-emporikhs-misthwshs

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

