



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ &
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΟΤΑ
ΤΜΗΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ

Ταχ. Δ/ση: Σταδίου 27

Ταχ. Κώδικας: 101 83 Αθήνα

Υπεύθ. Ενημέρωσης : Α. Κωστοπούλου, Α. Βλασίδου

Τηλέφωνο: 213-1364972, 1364704

Fax: 210-3744003

e-mail : gramatia@ypes.gr

[http:// www.ypes.gr](http://www.ypes.gr)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ

Αθήνα 15 Φεβρουαρίου 2011

Α.Π. : 65282/10

ΠΡΟΣ :

**Τις Διευθύνσεις Οικονομικών Υπηρεσιών
των δήμων της Χώρας**

Εγκύκλιος : 20

**ΘΕΜΑ : Επιβολή τέλους καθαριότητας & φωτισμού, φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων και Τ.Α.Π
ενόψει των διατάξεων περί διατήρησης ημιυπαίθριων χώρων και χώρων με αλλαγή χρήσης.**

**Σχετ. : α) ν. 3843/2010 (ΦΕΚ Α' 62) και άρθρο 22, παρ.5 του ν.3897/2010 (ΦΕΚ Α'
208/10.12.2010)**

β) Οι υπ' αριθμ. 5, 6, 8, 15, 16 και 19/2010 εγκύκλιοι του ΥΠΕΚΑ

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας αναφορικά με το αντικείμενο του θέματος, σας γνωστοποιούμε τα ακόλουθα :

Α. ΟΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ Α. ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Α.1 Υπό ρύθμιση χώροι

Με τις διατάξεις του ν.3843/2010 επιτράπηκε, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5-7 του νόμου, η διατήρηση για σαράντα χρόνια ημιυπαίθριων χώρων και χώρων που βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο, βάσει της εκδοθείσας ή αναθεωρηθείσας έως 2.7.2009 οικοδομικής του άδειας, οι οποίοι έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου, υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (δηλαδή ημιυπαίθριοι χώροι, πατάρια, σοφίτες, pilotis, υπόγειοι χώροι, χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώροι – αίθουσες κοινωνικών εκδηλώσεων κλπ).

Αντίθετα δεν υπάγονται στις διατάξεις του νόμου και δεν ρυθμίζονται :

- χώροι των κτιρίων που ορίζονται με την παρ. 1. β. του νόμου

- οι παραβάσεις εκτός του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (όπως δώματα, κλεισμένα μπαλκόνια, πέργκολες κλπ)
- η μετατροπή των παραπάνω χώρων σε χρήση απαγορευμένη στην περιοχή των ακινήτων
- χώροι κύριας χρήσης, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια, οι οποίοι έχουν αυθαίρετα αλλάξει τη χρήση αυτή σε άλλη κύρια χρήση και ομοίως βοηθητικοί χώροι, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια, οι οποίοι έχουν αυθαίρετα αλλάξει τη χρήση αυτή σε άλλη βοηθητική χρήση (εγκ. 5/2010 και 6/2010 ΥΠΕΚΑ).

A.2 Περιεχόμενο υπεύθυνης δήλωσης

Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά του στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η Δ.Ο.Υ. φορολογίας του κυρίου του ακινήτου, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, το εμβαδόν και η χρήση του χώρου, η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του, η οποία πρέπει να είναι προγενέστερη της δήλωσης αυτής, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης.

Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο. Στο αρχείο / βιβλίο αυτό καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της προβλεπόμενης από το νόμο διαδικασίας, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση καθώς και τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου (εφάπαξ ή σε δόσεις). Η καταχώρηση των παραστατικών εξόφλησης επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια (ν.3843/2010, άρθρο 5, παρ. 5, 6 και 2, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 22 ν.3897/2010).

A.3 Απαλλαγές για τους «υπό διατήρηση» χώρους

Για τους χώρους που διατηρούνται κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, ορίζονται οι ακόλουθες «απαλλαγές» (άρθρο 6, παρ.6 ν.3843/2010 και παρ.5 του άρθρου 22 του ν.3897/2010 που ισχύει αναδρομικά από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 3843/2010) :

α) δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις.

Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 5 ν.3843/2010 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων που αφορούν στους υπό ρύθμιση χώρους και επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων, στα οποία υφίστανται οι χώροι αυτοί, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο άρθρο 7 του νόμου (άρθ.5, παρ.6 ν.3843/2010). Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

Όπως προκύπτει από τις υπ' αριθμ. 5/2010 και 19/2010 εγκυκλίους του ΥΠΕΚΑ¹, τα προαναφερόμενα ισχύουν για πρόστιμα και άλλες κυρώσεις που επιβάλλονται στο πλαίσιο της πολεοδομικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

¹ Η πολεοδομική υπηρεσία με αίτηση διαδικασία ενημερώνει τις συναρμόδιες υπηρεσίες (ΔΟΥ, ΙΚΑ, έλεγχο κατασκευών κλπ) για την αναστολή επιβολής των προστίμων και των κυρώσεων (υπ' αριθμ. 5/2010 εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ). Η αναστολή αφορά στο χρονικό διάστημα από της υποβολής όλων των δικαιολογητικών μέχρι την περαίωση της διαδικασίας. Μετά την περαίωση της διαδικασίας και για τις περιπτώσεις που το βεβαιωθέν στην οικεία εφορία πρόστιμο κατά τις διατάξεις του ν. 1337/83 αφορά μόνο το χώρο αυτό, οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δεν θα προβαίνουν στη διαδικασία ακύρωσης του βεβαιωθέντος προστίμου, αλλά σε χορήγηση βεβαίωσης ότι ο χώρος για τον οποίο βεβαιώθηκε το πρόστιμο στην αρμόδια ΔΟΥ έχει ρυθμιστεί με τις διατάξεις του ν. 3843/10 και σύμφωνα με την παρ.6, του άρθρου 6, του ν. 3843/10 ήδη καταβληθέντα ποσά του σχετικού προστίμου δεν αναζητούνται, ενώ ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται (19/2010 εγκύκλιος ΥΠΕΚΑ).

β) οι χώροι δεν λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας.

γ) ειδικά ως προς το φόρο ακίνητης περιουσίας και για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, οι τακτοποιούμενοι χώροι συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της τακτοποίησης τους.

δ) Η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου που επέρχεται με την υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 3843/2010 δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τελών του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως ισχύει.

Η προαναφερόμενη δ) ρύθμιση αφορά ειδικότερα στα εξής τέλη:

- Ενιαίο ανταποδοτικό τέλος καθαριότητας και φωτισμού (ν.25/1975, άρθ.25, παρ.12 ν.1828/1989)
- Τοπικά, δυνητικά ανταποδοτικά τέλη και εισφορές που επιβάλλονται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου (άρθ.25, παρ.14 ν.1828/1989)

ε) δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί.

στ) δεν οφείλεται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι δεν αναζητούνται.

Β. Επιβολή δημοτικών φόρων και τελών ενόψει των προαναφερομένων

(τέλος καθαριότητας & φωτισμού, φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων, Τ.ΑΠ. και τοπικά, δυνητικά ανταποδοτικά τέλη και εισφορές)

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις και εγινικλίους προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι για την αλλαγή της χρήσης των χώρων που έχει συντελεστεί δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις. Επίσης, για τους χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 δεν οφείλεται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος.

Η αλλαγή της χρήσης των χώρων αυτών δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους καθαριότητας και φωτισμού καθώς και των τοπικών, δυνητικών τελών του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως ισχύει.

Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνονται τα εξής :

β.1) Το εμβαδόν των ημιυπαίθριων χώρων, των πιλοτών και των παταριών λαμβάνεται υπόψη πρωτογενώς ως στεγασμένος χώρος του κτιρίου για τον υπολογισμό του ύψους του **τέλους καθαριότητας και φωτισμού και του φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων** (886/1987 Γνωμ. ΝΣΚ , 73/1991 ΣτΕ), χωρίς να εξετάζεται η πραγματική χρήση των χώρων αυτών. Επίσης, τα εκ της νομοθεσίας προβλεπόμενα **πρόστιμα** επιβάλλονται, μεταξύ άλλων, στην περίπτωση μη δήλωσης των χώρων αυτών και εν γένει λόγω της ανακρίβειας της δήλωσης ως προς το συνολικό εμβαδόν των στεγασμένων χώρων του ακινήτου (τ.μ).

β.2) Υπόχρεος για την καταβολή του τέλους καθαριότητας & φωτισμού και του φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων είναι ο χρήστης του ακινήτου (πρόσωπο υπόχρεο για την πληρωμή του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος - ΔΕΗ) και ως εκ τούτου πρόσωπο που μπορεί να είναι διαφορετικό από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Τα ίδια ισχύουν και για τις περιπτώσεις των τοπικών, δυνητικών ανταποδοτικών τελών που σύμφωνα με την οικεία απόφαση του δημοτικού συμβουλίου οι όροι επιβολής τους συνδέονται με τα προαναφερόμενα (για τον προσδιορισμό του ύψους τους λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν των ακινήτων, υπολογιζόμενο αυτό κατά τα ανωτέρω, υπόχρεος είναι ο χρήστης του ακινήτου).

β.3) Ειδικά για την απαλλαγή προσώπων από τα ανταποδοτικά τέλη που επιβάλλονται από τους ΟΤΑ, λόγω του χαρακτήρα τους και του σκοπού για τον οποίο αυτά προορίζονται (αντάλλαγμα παρεχομένης υπ' αυτών υπηρεσίας) απαιτείται η ύπαρξη ειδικής μνείας στις σχετικές νομοθετικές διατάξεις (5309/1997, 2178/1983, 3913/1983 ΣτΕ). Συνεπώς η «απαλλαγή από την αναδρομική επιβολή άλλων επιβαρύνσεων, πέραν των ασφαλιστικών εισφορών» δεν εκτείνεται στο «τέλος καθαριότητας & φωτισμού» και στα δυνητικά, ανταποδοτικά τέλη.

β.4) Το ύψος του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2130/1993 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην απόφαση του Υπουργού Οικονομικών περί καθορισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Συναφώς σημειώνεται ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 622/2004 Γνωμ. ΝΣΚ, οι ημιυπαίθριοι χώροι (άρθρο 2, παρ.2 ν.1577/1985) στην περίπτωση που έχουν κλειστεί, μετατρεπόμενοι σε χώρους κύριας χρήσης, συνυπολογίζονται στην επιφάνεια του ακινήτου κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Ενόψει των ανωτέρω, ισχύουν συνεπώς τα ακόλουθα ως προς την επιβολή των δημοτικών τελών και φόρων εφεξής καθώς και αναδρομικά κατά το άρθρο 2, παρ.1 ν.344/1968 (αποσβεστική προθεσμία βεβαίωσης των τελών) :

Τα τέλη καθαριότητας και φωτισμού (ΔΤ), ο φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων (ΔΦ) καθώς και τα δυνητικά, ανταποδοτικά τέλη (ανάλογα με τους όρους που προβλέπονται από την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου) συνεχίζουν να επιβάλλονται, με συνυπολογισμό της επιφάνειας των δηλούμενων χώρων (ημιυπαίθριοι, πιλοτές, υπόγειοι χώροι κλπ), κατά τον προσδιορισμό του ύψους αυτών (βλ. β.1, 2, 3).

Είναι δυνατή επίσης η επιβολή ΤΑΠ για τους ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλειστεί, δεδομένου ότι με την μετατροπή αυτών σε χώρους κύριας χρήσης αυξάνεται η επιφάνεια του ακινήτου, η οποία συνυπολογίζεται για τον προσδιορισμό της υποκειμένης στο φόρο αξίας (622/2004 Γνωμ. ΝΣΚ). Στην περίπτωση αυτή ΤΑΠ επιβάλλεται από το χρόνο έναρξης ισχύος του ν.3843/2010 (δηλ. 28/4/2010) ή από την ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του ημιυπαίθριου (αναγράφεται στην υποβληθείσα υπεύθυνη δήλωση), στην περίπτωση που αυτή είναι μεταγενέστερη της 28^{ης} Απριλίου 2010.

Ενόψει των διατάξεων του άρθρου 22, παρ.5.α του ν.3897/2010 («δεν οφείλεται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος»), για τους χώρους που διατηρούνται κατά το ν.3843/2010 δεν επιβάλλονται αναδρομικά (δηλαδή για χρονική περίοδο προγενέστερη της 28^{ης} Απριλίου 2010) ΤΑΠ και ΔΦ, καθώς και τα παρακολουθηματικά, της κύριας οφειλής, πρόστιμα.

Διευκρινίζεται ωστόσο ότι παραμένει η δυνατότητα αναδρομικής επιβολής των προαναφερόμενων ανταποδοτικών τελών για τους χώρους που διατηρούνται, στην περίπτωση που ο δήμος δεν συνυπολόγιζε το εμβαδόν αυτών στην επιφάνεια των στεγασμένων χώρων των ακινήτων, όπως προβλέπεται από τη νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή, τα τέλη θα επιβληθούν με γνώμονα το συντελεστή που ισχύει για την προβλεπόμενη, από την οικοδομική άδεια, χρήση, χωρίς δηλαδή να ληφθεί υπόψη η αλλαγή της χρήσης που δηλώθηκε στο πλαίσιο του ν.3843/2010 (ενόψει της παρ.γ. του άρθρου 22 ν.3897/2010) και θα επιβληθούν τα πρόστιμα που προβλέπονται για την ανακριβή δήλωση της επιφάνειας των ακινήτων.

Δεν επιβάλλονται, εφεξής και αναδρομικά, τυχόν διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των ΔΤ, ΔΦ και των δυνητικών, ανταποδοτικών τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή της χρήσης των χώρων αυτών από βοηθητική σε κύρια σε συνδυασμό με την ύπαρξη υψηλότερου συντελεστή χρέωσης για τη χρήση αυτή (π.χ υπόγειος, βοηθητικός χώρος που έχει μετατραπεί σε επαγγελματικό χώρο). Για τις περιπτώσεις αυτές δεν επιβάλλονται και τα παρακολουθηματικού χαρακτήρα πρόστιμα που προβλέπονται από τη νομοθεσία (ανακριβεία δήλωσης ως προς τη χρήση).

Αντίθετα επιβάλλονται τυχόν διαφορές του τέλους καθώς και τα προβλεπόμενα πρόστιμα που προέρχονται από την αλλαγή της κύριας χρήσης των χώρων σε άλλη κύρια χρήση (π.χ. από κατοικία σε επαγγελματικό

χώρο) ή από βοηθητική χρήση σε άλλη βοηθητική χρήση, δεδομένου ότι οι συγκεκριμένες αλλαγές χρήσης δεν υπάγονται στις διατάξεις του ν.3843/2010 (βλ. εγν. 5/2010 και 6/2010 ΥΠΕΚΑ).

Τέλος επισημαίνεται ότι οι προαναφερόμενες απαλλαγές ισχύουν για τους χώρους που διατηρούνται κατά τις διατάξεις του ν.3843/2010, η οποία αποδεικνύεται από τον ενδιαφερόμενο με αντίγραφο της υποβληθείσας αίτησής του, επί της οποίας πρέπει να αναγράφονται («επισημειώνονται») τα στοιχεία που προβλέπονται από τα άρθρα 5, παρ.5 και 6, παρ.5 του προαναφερόμενου νόμου. Είναι ευνόητο ότι για χώρους που δεν διατηρούνται κατά τα προαναφερόμενα, εφαρμόζεται η ισχύουσα νομοθεσία.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω, οι Διευθύνσεις Οικονομικών Υπηρεσιών πρέπει να αναζητήσουν τα στοιχεία των δηλώσεων του ν.3843/2010 από τις υπηρεσίες πολεοδομίας του δήμου, προκειμένου να εντοπίσουν τους δηλούμενους χώρους που δε λαμβάνονται υπόψη κατά την επιβολή των προαναφερόμενων φόρων και τελών, ώστε να προβούν στη βεβαίωσή τους, αναδρομικά και εφεξής, εφαρμόζοντας τις οδηγίες της παρούσης εγκυκλίου.

Ο Υφυπουργός

Γ. Ντόλιος

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής
 - α) Γραφείο Υφυπουργού
 - β) Γραφείο Γενικού Γραμματέα κ. Α. Ανδρεόπουλου
 - γ) Γεν. Γραμ. Χωρ. & Αστ. Περιβάλλοντος κ. Μ. Καλτσά
 - δ) Διεύθυνση Ο.Κ.Κ
Μεσογείων & Τριτάλων 36, 115 26 Αθήνα
2. ΚΕΔΚΕ
Ακαδημίας 65 & Γενναδίου 8
Τ.Κ. 106 78 – ΑΘΗΝΑ
3. Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Αιγιήτων
Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, Αθήνα

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα
4. Προϊστάμενο Γενικής Διεύθυνσης Τοπικής Αυτοδιοίκησης
5. Διεύθυνση Οικονομικών Ο.Τ.Α
- Τμήμα Φορολογικό (2 αντίγραφα)
6. Διεύθυνση Οργάνωσης & Λειτουργίας ΟΤΑ
Τμήμα Οργάνωσης & Λειτουργίας ΟΤΑ
Υπόψη κ. Γαλάνη