



Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 2020

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Οικονομικών

**Θέμα: «ΘΕΣΠΙΣΗ ΕΥΝΟΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΕ ΜΙΚΡΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ –
ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΟΥ ΕΞΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΑ ΜΕΤΡΑ ΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΛΟΓΩ COVID 19».**

Με το άρθρο 13 Ν. 4690/2020, κατ' εξουσιοδότηση του οποίου εξεδόθη η υπ' Αριθ. Α.1193(ΦΕΚ Β' 3505/24.08.2020) Υπουργική Απόφαση, νομοθετήθηκαν τα μέτρα στήριξης των εκμισθωτών από τη μη είσπραξη μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19. Ειδικότερα, στην παρ. 2 του άρθρου 13, προβλέπεται ότι :

«**Τα πρόσωπα** της παρ. 42 του άρθρου 72 του ν. 4172/ 2013, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1, εφόσον εισέπραξαν μειωμένο μίσθωμα κατά τουλάχιστον 40%, έχουν δικαίωμα έκπτωσης ποσού ίσου με ποσοστό 20% επί του 60% των μισθωμάτων των μηνών αυτών λογιζομένων πριν την ως άνω μείωση, από οφειλές με καταληκτική ημερομηνία καταβολής προς τη φορολογική αρχή από 31.7.2020 και μετά, πλην των οφειλών από ρυθμίσεις/ διευκολύνσεις τμηματικής καταβολής, οφειλών υπέρ αλλοδαπού δημοσίου και από ανάκτηση κρατικών ενισχύσεων».

Υπό την ως άνω μορφή, η διάταξη της παρ. 2 όριζε ως δικαιούχους των ευνοϊκών ρυθμίσεων της έκπτωσης «τα πρόσωπα», καταλαμβάνοντας με την διατύπωση αυτή τόσο τους εκμισθωτές που είναι φυσικά πρόσωπα, όσο και τους εκμισθωτές ακινήτων, που είναι νομικά πρόσωπα.

Όμως, η εν λόγω διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4690/2020 τροποποιήθηκε κατά την ακόλουθη διατύπωση:

Στην παρ. 2 του [άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α' 104) μετά από τη λέξη «τα» προστίθεται η λέξη «φυσικά», μετά από τις λέξεις «τουλάχιστον 40%,» προστίθενται οι λέξεις «ή εφόσον εισέπραξαν κατόπιν συμφωνίας μειωμένο μίσθωμα κατά τουλάχιστον 30%, σύμφωνα με διατάξεις στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19» και έτσι η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. **Τα φυσικά πρόσωπα** της παρ. 42 του [άρθρου 72](#) του ν. [4172/2013](#), όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1, εφόσον εισέπραξαν μειωμένο μίσθωμα κατά τουλάχιστον 40% ή εφόσον εισέπραξαν κατόπιν συμφωνίας μειωμένο μίσθωμα κατά τουλάχιστον 30%, σύμφωνα με διατάξεις στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19, έχουν δικαίωμα έκπτωσης ποσού ίσου με ποσοστό 20% επί του 60% των

μισθωμάτων των μηνών αυτών λογιζομένων πριν την ως άνω μείωση, από οφειλές με καταληκτική ημερομηνία καταβολής προς τη φορολογική αρχή από τις 31.7.2020 και μετά, πλην των οφειλών από ρυθμίσεις/διευκολύνσεις τμηματικής καταβολής, οφειλών υπέρ αλλοδαπού δημοσίου και από ανάκτηση κρατικών ενισχύσεων».

Σε εφαρμογή της τροποποιηθείσας διατάξεως, εξεδόθη εγκύκλιος του Υπουργείου με αριθμό 2184/19-11-2020 για ζητήματα που άπτονται της υποβολής της «Δήλωσης Covid» για τους μήνες Μάρτιο έως και Αύγουστο 2020 και αφορά εκμισθωτές ακινήτων που λαμβάνουν ειδοποίηση προκειμένου να διορθώσουν λάθη ή παραλείψεις.

Η παρούσα εγκύκλιος κατ' επιταγή της τροποποίησης της παρ. 2 του άρθρου 13, διευκρινίζει ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν.4690/2020 (Α' 104), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν.4722/2020(Α'177) **οι εν λόγω ευνοϊκές ρυθμίσεις καταλαμβάνουν μόνο τα φυσικά πρόσωπα εκμισθωτές και όχι τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες.**

Πρόσθετα, και για το μελλοντικό διάστημα από τον Νοέμβριο του έτους 2020 και εφεξής, θεσπίστηκε ευνοϊκή ρύθμιση που καταλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο τα φυσικά πρόσωπα, εξαιρώντας τους εκμισθωτές – νομικά πρόσωπα, σύμφωνα με την οποία:

«Στα φυσικά πρόσωπα, τα οποία από τον μήνα Νοέμβριο και εφεξής, εισπράττουν μειωμένο μίσθωμα κατά 40%, σύμφωνα με διατάξεις στο πλαίσιο της αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνο-ϊού COVID-19, αντί της έκπτωσης του προηγούμενου εδαφίου καταβάλλεται στον τραπεζικό λογαριασμό που έχει δηλωθεί στη δήλωση φόρου εισοδήματος της ΑΑΔΕ ποσό ίσο με το ήμισυ της μείωσης των μισθωμάτων των μηνών αυτών σε βάρος των πιστώσεων του ΑΛΕ».

Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι το Υπουργείο προέβη σε αδικαιολόγητη και δυσμενή εξαίρεση των εκμισθωτών που συνιστούν νομικά πρόσωπα, έναντι των εκμισθωτών που είναι φυσικά πρόσωπα, εξαιρώντας αδικαιολόγητα τα νομικά πρόσωπα από τις ευνοϊκές ρυθμίσεις της έκπτωσης από τις φορολογικές υποχρεώσεις και για το μελλοντικό διάστημα, αντί της έκπτωσης, της καταβολής ποσού ίσου με το ήμισυ της μείωσης των μισθωμάτων.

Επειδή, ουδείς εμφανής λόγος δικαιολογεί την ανωτέρω εξαίρεση των νομικών προσώπων – εκμισθωτών από τις ευνοϊκές ρυθμίσεις, δεδομένου ότι οι και οι εκμισθωτές – νομικά πρόσωπα, χωρίς διάκριση υφίστανται τις ίδιες δυσμενείς συνέπειες από την έκπτωση ποσοστού 40% και την είσπραξη μόνο ποσοστού 60% του μηνιαίου μισθώματος από την εκμίσθωση των ακινήτων τους.

Επειδή, για τους ανωτέρω λόγους, και δεδομένης της ανάγκης ίσης μεταχείρισης μεταξύ κατηγοριών προσώπων (φυσικών και νομικών), εφόσον υφίστανται τις ίδιες επιπτώσεις από την είσπραξη μέρους του μισθώματός τους, πρέπει να ληφθούν μέτρα αντιστάθμισης μεταξύ των δύο κατηγοριών εκμισθωτών, που ανεπίτρεπτα αντιμετωπίστηκαν με διάφορο τρόπο και προνομιακό υπέρ της μια κατηγορίας εκμισθωτών.

Επειδή, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα νομικά πρόσωπα που εκμισθώνουν ακίνητα δεν είναι μόνο οι μεγάλες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων (πχ real estate, διαχείρισης εμπορικών κέντρων κ.λ.π), ώστε να δικαιολογείται η εξαίρεσή τους από τις ανωτέρω

ευνοϊκές διατάξεις, αλλά είναι κυρίως νομικά πρόσωπα – εκμισθωτές που έχουν περιορισμένη δραστηριότητα.

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

- 1. Ποιοι ήταν οι λόγοι που με την ανωτέρω τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4690/2020, εξαιρέθηκαν συλλήβδην τα νομικά πρόσωπα και τυγχάνουν των ευνοϊκών ρυθμίσεων της έκπτωσης και της μελλοντικής καταβολής ποσού ίσου με το ήμισυ της μείωσης των μισθωμάτων μόνο τα φυσικά πρόσωπα;**
- 2. Ποια μέτρα αντιστάθμισης προτίθεται να λάβει το Υπουργείο, για την συγκεκριμένη κατηγορία εκμισθωτών νομικών προσώπων, με μικρής έκτασης εισοδήματα από μισθώματα;**

Ο ερωτών Βουλευτής

Κόκκαλης Βασίλειος