

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Αρ. Πρωτ.: οικ. 382/12.1.2012

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για την από 09.01.2012 υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για όλες τις περιπτώσεις νέων συμβάσεων μίσθωσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών

Η παρούσα διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδίδεται με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση των ιδιοκτητών ακινήτων και τη διευκόλυνση της λειτουργίας των αρμόδιων Δ.Ο.Υ., καθώς από τις 9 Ιανουαρίου 2012 η υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΠΕΑ) ισχύει πλέον και για τις περιπτώσεις νέων συμβάσεων μίσθωσης μεμονωμένων ιδιοκτησιών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, άνω των πενήντα (50) τ.μ., που έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και επαγγελματική στέγη και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Η υποχρέωση αυτή δεν ισχύει στην περίπτωση ανανέωσης υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι ως «μίσθωση ακινήτου» νοείται κάθε νέα μίσθωση κτιρίου ή τμήματος αυτού, η οποία καταρτίζεται για πρώτη φορά προς νέο μισθωτή που εγκαθίσταται για πρώτη φορά στο μίσθιο.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407 Β, 2010), «Σε κάθε μίσθωση ακινήτου, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να αναγράφεται στο ιδιωτικό ή συμβολαιογραφικό μισθωτήριο έγγραφο. Η φορολογική αρχή δε θεωρεί μισθωτήρια έγγραφα εάν δεν προσκομίζεται ενώπιον της ισχύον ΠΕΑ».

Συνεπώς, από τις 09.01.2012 οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. δεν θα παραλαμβάνουν νέα μισθωτήρια προς θεώρηση, εάν δεν αναγράφεται σε αυτά ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και εάν δεν προσκομίζεται το πρωτότυπο ή γνήσιο αντίγραφο του ΠΕΑ για επίδειξη στη Δ.Ο.Υ., ανεξάρτητα από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης.

Διευκρινίζονται περαιτέρω τα ακόλουθα:

- Η υποχρέωση αυτή ισχύει για όλες τις περιπτώσεις κτιρίων άνω των πενήντα (50) τ.μ., όλων των κατηγοριών και χρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3661/2008 (άρθρο 3 παρ.

4), όπως περαιτέρω διευκρινίστηκαν με την οικ. 2279/22.12.2010 Εγκύκλιό μας, δηλαδή εξαιρουμένων των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, των κτιρίων αγροτικών χρήσεων (πλην κατοικιών), των εργαστηρίων, των κτιρίων αποθήκευσης, των πρατηρίων υγρών καυσίμων και των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

- Ως ημερομηνία έναρξης της υποχρέωσης έκδοσης ΠΕΑ νοείται η ημερομηνία θεώρησης της σύμβασης από την οικεία Δ.Ο.Υ. και όχι η ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης,

- Ανανέωση ή παράταση της σύμβασης μίσθωσης θεωρείται η περίπτωση όπου για το ίδιο ακίνητο εξακολουθεί να είναι ίδιος ο μισθωτής ανεξάρτητα από το ποσό του μισθίου

- Σε περίπτωση που ο μισθωτής ή τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου που μισθώνεται μεταβληθούν, τότε πρόκειται για περίπτωση νέας σύμβασης και άρα απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ.

- Η διάρκεια ισχύος του ΠΕΑ είναι δέκα (10) έτη.

- Για το διάστημα των δέκα χρόνων ισχύος του ΠΕΑ (και εφόσον δεν έχει εκδοθεί νέο ΠΕΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο) χρησιμοποιείται το ίδιο ΠΕΑ και δεν απαιτείται η έκδοση νέου ΠΕΑ, για όσες περιπτώσεις νέων μισθώσεων προκύψουν.

Υπενθυμίζεται ότι το μέτρο αυτό εφαρμόζεται ήδη από τις 9 Ιανουαρίου 2011 εκδίδονται ΠΕΑ σε όλες τις περιπτώσεις αγοράς-πώλησης ακινήτων, προκειμένου να ολοκληρωθεί η δικαιοπραξία και να υπογραφούν τα οριστικά συμβόλαια, καθώς και σε περίπτωση νέων συμβάσεων μίσθωσης ενιαίων κτιρίων, άνω των πενήντα (50) τ.μ., όλων των κατηγοριών και χρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν 3661/2008.

Η Ειδική Γραμματέας
Μαργαρίτα Καραβασίλη