



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023

www.sioufaslaw.gr

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023

Μετά τη θέσπιση ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής του μισθώματος σε ποσοστό 3% για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022 δυνάμει του ν. 4926/2022, δημοσιεύτηκε – ενόψει μάλιστα των ιδιαίτερων συνθηκών που επιδρούν αρνητικά στην οικονομία – ο ν. 5007/2022¹ με τις διατάξεις του οποίου επαναλαμβάνεται για το έτος 2023 το ίδιο ποσοστό αναπροσαρμογής στις μισθώσεις αυτές και ειδικότερα από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2023 επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται επίσης σε ποσοστό 3% κατά ανώτατο όριο επί του μισθώματος του έτους 2022, προκειμένου να αντιμετωπιστεί - σύμφωνα και με την Αιτιολογική Έκθεση του νόμου αυτού - μέσα στο πλαίσιο της παγκόσμιας αύξησης των τιμών του διεθνούς εμπορίου, που με τη σειρά

¹ Ν. 5007/2022 (ΦΕΚ 241/Τ.Α'/23.12.2022) Ολοκληρωμένο σύστημα παροχής ανακουφιστικής φροντίδας-Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και την προστασία της δημόσιας υγείας και άλλες επείγουσες ρυθμίσεις.



της οδήγησε σε υψηλό πληθωρισμό και μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, ο τρέχων πληθωρισμός.

✓ **ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Οι εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995.

ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ. Υπάγονται στο πεδίο του π.δ. 34/1995 οι μισθώσεις για: Επιχείρηση σε αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν π.δ., εγκατάσταση γενικής εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται στο άρθρο αυτό, στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών και στέγαση οίκων ευγηρίας.²

ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ. Υπάγονται στις διατάξεις αυτές και οι μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται για να στεγαστούν δικηγορικά γραφεία, ιατρεία, οδοντιατρεία, γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς, συμβολαιογραφεία, γραφεία δικαστικών επιμελητών, κτηνιατρεία, λογιστικά γραφεία, γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων, αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα (α.ν.2039/1939), καθώς και οι μισθώσεις ή υπομισθώσεις χώρων με εγκαταστάσεις για τη διάθεση στο κοινό υγρών καυσίμων.

ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της αναπροσαρμογής του μισθώματος στις μισθώσεις με εκμισθωτή:

Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων ή δικαιωμάτων ψήφου ανήκει σε Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων, τους οποίους διαχειρίζονται Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ν. 4209/2013) και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο στο φορολογικό τομέα κράτος (ν. 4172/2013) και σε τρίτη χώρα που χαρακτηρίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ως υψηλού κινδύνου λόγω νομιμοποίησης

² Σε περίπτωση μικτής χρήσης λαμβάνεται υπόψη για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η προέχουσα χρήση του μισθίου.



εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας ή επιχείρηση εκμετάλλευσης εμπορικού κέντρου, που διαθέτει κατ' ελάχιστον συνολική επιφάνεια 15.000 τ.μ. σε ένα ή περισσότερα επίπεδα, ή εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει το Δημόσιο κατά ποσοστό 100%, καθώς και οι θυγατρικές εταιρείες αυτών.

✓ **ΑΝΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ**

Ποσοστό 3% κατά ανώτατο όριο επί του μισθώματος του έτους 2022 επιτρέπεται ως αναπροσαρμογή στις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις.

✓ **ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΙΣΧΥΟΣ**

Η χρονική διάρκεια της προβλεπόμενης αναπροσαρμογής αφορά το έτος 2023 δηλαδή από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

