

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ B2 GREEN <http://www.b2green.gr/el/post/32451/>

Πολλά είναι τα ερωτήματα που έχουν εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων σχετικά με την υποχρέωση αναγραφής του αριθμού πρωτοκόλλου του ενεργειακού πιστοποιητικού (ΠΕΑ), στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» της ΓΓΔΕ.

Οι απαντήσεις θα βοηθήσουν τους ιδιοκτήτες να κατανοήσουν πότε θα πληρώσουν για να εκδώσουν πιστοποιητικό, πώς, σε ποιες περιπτώσεις είναι υποχρεωτικό και με ποιες προϋποθέσεις.

I. Από τις 9 Ιανουαρίου 2011 ξεκίνησε και στη χώρα μας ο θεσμός της ενεργειακής επιθεώρησης των κτιρίων και της έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για τις περιπτώσεις πώλησης, καθώς και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής κάθε νέου κτιρίου. (Για τις μισθώσεις η υποχρέωση ήταν από 9.1.2012).

Συγκεκριμένα με την απόφαση : "Αρ. πρωτ.: οικ. 2279/22.12.2010 Διευκρινίσεις για την ορθή εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)" ορίστηκαν τα εξής :

"[...] 4. Υποχρέωση έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) (άρθρα 14 και 15 του ΚΕΝΑΚ)

4.1. Από 9 Ιανουαρίου 2011 είναι υποχρεωτική η έκδοση ΠΕΑ στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Σε περίπτωση αγοράς-πώλησης κτιρίου προκειμένου να ολοκληρωθεί η δικαιοπραξία και να υπογραφούν τα οριστικά συμβόλαια.

- Σε περίπτωση νέων συμβάσεων μίσθωσης [και όχι ανανέωσης υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης] ενιαίων κτιρίων άνω των 50 τ.μ., όλων των κατηγοριών και χρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3661/2008 (άρθρο 3 παρ. 4).

Στην περίπτωση πώλησης ακινήτου βάσει σχεδίων, το οποίο μελετήθηκε και κατασκευάστηκε σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, η ολοκλήρωση της δικαιοπραξίας και η καταγραφή του συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο γίνεται μόνο μετά από την προσκόμιση στο συμβολαιογράφο του ΠΕΑ του κτιρίου ή τμήματος αυτού [το οποίο εκδίδεται μετά την πλήρη αποπεράτωση του κτιρίου] μαζί με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά που περιλαμβάνονται στη συγγραφή υποχρεώσεων, καθώς και στη συγγραφή πωλητηρίου συμβολαίου, προκειμένου να επανακαθορισθεί το τίμημα πώλησης και να εξοφληθεί το ακίνητο.

4.2. Από 9 Ιουλίου 2011 είναι υποχρεωτική η έκδοση ΠΕΑ κατά τη νέα μίσθωση τμημάτων κτιρίων, που έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και επαγγελματική στέγη και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

4.3. Σε περίπτωση κτιρίου, που μελετήθηκε σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, αλλά δεν αποπερατώθηκε στο σύνολο του (δηλαδή ημιτελές κτίριο), η ενεργειακή επιθεώρηση που διενεργείται αφορά στο τμήμα που έχει αποπερατωθεί και το οποίο πρέπει να πληροί τα οριζόμενα στον ΚΕΝΑΚ. Μετά την οριστική αποπεράτωση του κτιρίου η ενεργειακή επιθεώρηση διενεργείται για το σύνολο του κτιρίου. [...]."

II. Στη συνέχεια δόθηκαν διευκρινίσεις με την απόφαση : "Αρ. Πρωτ. 2366/5.1.2011 Διευκρινίσεις επί της εγκυκλίου 2279/22.12.2010 ως προς την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε περιπτώσεις αγοροπωλησίας ακινήτων.

"[...] 1. Δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ στην περίπτωση κτιρίων, στο σύνολό τους ή σε τμήματα αυτών, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ., όπως αυτά προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, και όπως καταγράφονται στο φύλλο της οικοδομικής άδειας [σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 2 του ν. 3661/2008]. Στη συνολική επιφάνεια προσμετρούνται επίσης και τα Μεσογείων 119, 101 92 Τηλ. 210 69 74 714, 210 69 74 730, Fax: 210 69 69 708

τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις [όπως διευκρινίζεται και στο σημείο 1.3. της (α) σχετικής εγκυκλίου].

2. Στην έννοια «κτίριο», όπως ορίζεται τεχνικά στο άρθρο 2, περίπτωση 1 του ν. 3661/2008, νοούνται όλες οι περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων κτιρίων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς επίσης και οι περιπτώσεις κτιρίων της παραγράφου 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 και τα κτίρια που διαθέτουν χώρους, που έχουν τακτοποιηθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 3843 /2010.

3. Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξης αγοραπωλησίας πλήρως αποπερατωμένου ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) υποχρεούται να ελέγξει την εγκυρότητα του ΠΕΑ από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), να μνημονεύσει στο συμβόλαιο τον αριθμό πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και να προσαρτήσει το έντυπο - απόσπασμα ΠΕΑ, που εκδίδεται από το παραπάνω πληροφοριακό σύστημα και περιέχει τα βασικά στοιχεία του ΠΕΑ. Η υλική πράξη της παράδοσης - παραλαβής ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη.

4. Αποσαφηνίζεται το δεύτερο τμήμα της παραγράφου 4 της (α) σχετικής εγκυκλίου, που αναφέρεται στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) για το οποίο δεν έχει αρχίσει η κατασκευή του ή έχει αρχίσει μεν, αλλά είναι ημιτελής, ότι η έκδοση ΠΕΑ απαιτείται με την αποπεράτωση της κατασκευής του, το οποίο παραδίδεται στον αγοραστή με υλική πράξη παράδοσης - παραλαβής ΠΕΑ, η οποία δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου και συντάσσεται και υπογράφεται σχετική πράξη.

5. Η ως άνω διάταξη (παράγραφος 4) ισχύει και στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος), που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ [(γ) σχετικό] με την προϋπόθεση ότι τηρούνται υποχρεωτικά οι διατάξεις της παραγράφου 2.9 του άρθρου 15 του ΚΕΝΑΚ, όπως αυτές διευκρινίζονται στη (β) σχετική εγκύκλιο και ακολουθεί η παράδοσή του στον αγοραστή. Και σε αυτή την περίπτωση η υλική πράξη της παράδοσης - παραλαβής του ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη. [...].

III. Με την απόφαση : "Αρ. Πρωτ.: οικ. 382/12.1.2012 Διευκρινίσεις για την από 09.01.2012 υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για όλες τις περιπτώσεις νέων συμβάσεων μίσθωσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών" διευκρινίστηκαν τα εξής:

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. 3661/2010 (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 3661/2010.

IV. Περαιτέρω διευκρινίσεις δοθήκαν με την απόφαση : Αρ. πρωτ.: οικ.2021/14.6.2012

"[...] 6. Στο πεδίο εφαρμογής του Ν 3661/2008 και του ΚΕΝΑΚ δεν εμπίπτουν οι παρακάτω χρήσεις (σημείο 1.1 της 2279/2010 Εγκυκλίου), όπως εξειδικεύονται στον Κτιριοδομικό Κανονισμό:

α) βιομηχανία - βιοτεχνία - εργαστήρια,

β) αποθήκευση,

γ) στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.

Ομοίως, εξαιρούνται και κτίρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας ή θρησκευτικών δραστηριοτήτων.

Δηλαδή, για κτίρια των παραπάνω χρήσεων:

α) δεν είναι υποχρεωτική η εκπόνηση ΜΕΑ και

β) δεν απαιτείται έκδοση ΠΕΑ.

Για την εφαρμογή των παραπάνω (σημείο 6) επισημαίνονται τα ακόλουθα:

6.1. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα (συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των 50 τμ), στα οποία στεγάζονται χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου, κλπ.), για τα τμήματα αυτά εκπονείται υποχρεωτικά ΜΕΑ.

Διευκρινίζεται ότι η έννοια της λειτουργικής ανεξαρτησίας και της αυτονομίας διαπιστώνεται αφενός από το σαφή διαχωρισμό του εν λόγω τμήματος από τον υπόλοιπο όγκο του κτιρίου, μέσω αδιαφανών ή και διαφανών δομικών στοιχείων και αφετέρου από τη διαφορετική χρήση του χώρου και επομένως τις διαφορετικές λειτουργικές συνθήκες και τις ιδιαίτερες ανάγκες - απαιτήσεις που πρέπει να ικανοποιούνται.

6.2. Στην περίπτωση που οι ως άνω επιμέρους χρήσεις καταλαμβάνουν ξεχωριστά κτίρια απ' αυτό της κύριας χρήσης, τότε εμπίπτουν αυτοτελώς στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ και άρα, απαιτείται η εκπόνηση ΜΕΑ για τα κτίρια αυτά.

Για τις περιπτώσεις των σημείων 6.1. και 6.2. απαιτείται και η έκδοση ΠΕΑ..[...].

V. Στις 19.2.2013 δημοσιεύεται στο ΦΕΚ ο νέος νόμος για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων [ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4122 Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 42/19-02-2013)].

Συγκεκριμένα στα άρθρα 12 και 20 αναφέρονται τα εξής σε ότι αφορά το ΠΕΑ:

Άρθρο 12. Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

1. Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:

α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4,

β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το Π.Ε.Α. και ο χρόνος ισχύος αυτού.

δ) κατά την μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το Π.Ε.Α. και ο χρόνος ισχύος αυτού.

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων μειώνεται στα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.).

2. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το ΠΕΑ ή αντίγραφο του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή.

3. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

4. Κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, που διαθέτει ΠΕΑ, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.

6. Από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου εξαιρούνται οι περιπτώσεις α', γ', δ', ε' και στ' της παραγράφου 7 του άρθρου 4.

7. Η έκδοση ΠΕΑ σε κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) είναι υποχρεωτική από 1.1.2016.

Άρθρο 20. Κυρώσεις

1. Αν παραβιασθούν οι διατάξεις των άρθρων 12, 14 και 15, επιβάλλεται πρόστιμο από χίλια (1.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ σε βάρος του κατά νόμο υπόχρεου. Τα πρόστιμα επιβάλλονται λαμβάνοντας υπόψη την επιφάνεια και τη χρήση του πιστοποιούμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, το μέγεθος των συστημάτων του κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας και την τυχόν υποτροπή του υπόχρεου.

VI. Με την απόφαση : Δ12Α 1142295 ΕΞ 2014/22.10.2014 Δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης" διευκρινίζονται τα εξής :

"[...] Οι δηλώσεις των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης υποβάλλονται από 1/1/2014 και μετά με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης στο διαδικτυακό τόπο www.gsis.gr, προκειμένου εκ των υστέρων να διενεργηθούν διασταυρώσεις για φορολογικούς σκοπούς. Στην απόφαση αυτή ορίζεται ότι, κατά την συμπλήρωση της ηλεκτρονικής φόρμας υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης, η αναγραφή των στοιχείων του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης είναι προαιρετική (παρ. 1 αριθμ. 3).

4. Η απόφαση αυτή ορίζει την υποχρέωση παροχής αυτομάτως πληροφοριών σχετικά με οικονομικές συναλλαγές φορολογούμενων και σε καμιά περίπτωση δεν καταργεί την υποχρεωτική έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίων.[...]."

VII. Στις 9.11.2015 με τον νόμο 4342/2015 και συγκεκριμένα με το άρθρο 58 γίνεται υποχρεωτική η αναγραφής του ΠΕΑ στην ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων μίσθωσης.

Άρθρο 58. Τροποποιούμενες διατάξεις

"[...] 3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η παράγραφος 3 του άρθρου 14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Β' 407/9.4.2010) αντικαθίσταται ως εξής:
«3. Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξεως αγοραπωλησίας ακινήτου υποχρεούται να μνημονεύσει στο συμβόλαιο τον αριθμό πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και να επισυνάψει σε αυτό επίσημο αντίγραφο του ΠΕΑ. Σε κάθε μίσθωση ακινήτου, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» της ιστοσελίδας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (www.gsis.gr).» [...]".

Το ίδιο αναφέρεται και στις συχνές ερωτήσεις απαντήσεις για την υποβολή στοιχείων μίσθωσης ακινήτων στην ιστοσελίδα της ΓΓΔΕ. (www.gsis.gr)

Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης) στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας ;

Βάσει του άρθρου 58, παρ. 3, Ν.4342 /2015 (ΦΕΚ 143/09/11/2015) η αναγραφή του πρωτοκόλλου ΠΕΑ στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» είναι υποχρεωτική. Επομένως αν για το ακίνητο που εκμισθώνετε έχετε υποχρέωση έκδοσης Π.Ε.Α τότε πρέπει να συμπληρώσετε υποχρεωτικά τα πεδία στην ενότητα «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ».

Όπως επίσης και στην απόφαση "Αρ. πρωτ.: ΔΕΑΦ Α 1151184 ΕΞ 2015/18.11.2015 Κοινοποίηση διατάξεων των νόμων 4337/2015 (ΦΕΚ Α' 129) και 4342/2015 (ΦΕΚ Α' 143) σχετικά με τις μισθώσεις ακίνητης περιουσίας."

"[...]B. Με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 58 του ν. 4342/2015 με τις οποίες αντικαταστάθηκε η παράγραφος 3 του άρθρου 14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, κατέστη υποχρεωτική η αναγραφή του αριθμού πρωτοκόλλου του Π.Ε.Α. στα συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων και στις Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Επομένως, από τη δημοσίευση του ανωτέρω νόμου, ήτοι από 09-11-2015 και εφεξής, οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας, εφόσον έχουν την υποχρέωση έκδοσης Π.Ε.Α. για το ακίνητο που εκμισθώνουν, πρέπει υποχρεωτικά να συμπληρώνουν τον αριθμό πρωτοκόλλου του εν λόγω πιστοποιητικού στο αντίστοιχο πεδίο της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας κατά την υποβολή αυτής.[...]".

VIII. Συμπεράσματα

Με βάση όλα τα ανωτέρω και σε ότι αφορά τις ενέργειες των συναδέλφων σχετικά με το ΠΕΑ (Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης) έχουμε να αναφέρουμε τα εξής :

1) Η υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ καθώς και τα πρόστιμα που ορίζονται στο άρθρο 20 του νόμου 4122/2013 βαρύνουν τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

2) Από 1.1.2016 η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική **και σε κτίρια με μικρότερη ωφέλιμη επιφάνεια από 50τμ**

3) Από την υποχρέωση έκδοσης Π.Ε.Α. εξαιρούνται οι περιπτώσεις α', γ', δ', ε' της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του ν. 4122/2013.

α) μνημεία,

γ) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,

δ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια,

ε) προσωρινής χρήσης κτίρια που με βάση το σχεδιασμό τους η διάρκεια χρήσης τους δεν υπερβαίνει τα

δύο (2) έτη, αποθήκες, χώροι στάθμευσης οχημάτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, κτίρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια πλην κατοικιών που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,

4) Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 4122/2013, η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:

α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4,

β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

δ) κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων μειώνεται στα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.).

5) Η υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ 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 (σ.σ. πρέπει να αναφέρεται αυτό και στην ηλεκτρονική πλατφόρμα υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακινήτων, έτσι ώστε να αποφεύγονται παρερμηνείες)

6) **Από 9.11.2015 ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» της ιστοσελίδας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (www.gsis.gr)**