



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526  
TELEFAX : 210 6918088  
Τηλέφωνο : 210 6913407  
2106929011  
2106915981

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1

Αθήνα 28 / 1 / 2011  
Αρ. πρωτ. : 1463

**Προς :** Τους αποδέκτες πολεοδομικών εγκυκλίων

**Κοιν. : 1) ΥΠΕΚΑ**

- α) Γραφείο Υπουργού
- β) Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
- γ) Γραφείο Υφυπουργού
- δ) Γραφείο Γενικού Γραμματέα
- ε) Γραφείο Γενικής Γραμματέως  
Χωροταξίας & Αστικού Περι/ντος  
Αμαλιάδος 17 - 11523 – ΑΘΗΝΑ

**2) Υπουργείο Οικονομικών**  
Γενική Γραμματεία Φορολογικών &  
Τελωνειακών θεμάτων  
16<sup>ης</sup> Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων  
Καρ. Σερβίας 10 - 10184 ΑΘΗΝΑ

**3) Υπουργείο Πολιτισμού & Τουρισμού**  
Γραφείο Γεν. Γραμματέως κ. Λ. Μενδώνη  
Μπουμπουλίνας - ΑΘΗΝΑ

**ΘΕΜΑ:** Διευκρινίσεις για την εφαρμογή των διατάξεων ρύθμισης αλλαγής χρήσης χώρων του ν. 3843/10 (ΦΕΚ 62 Α'/28-4-10), όπως ισχύει.

Σε συνέχεια των εγκυκλίων Εγκ. 5/10, Εγκ. 8/10, Εγκ. 15/10, Εγκ. 17/10, Εγκ. 19/10 και σχετικά με το ν. 3843/10, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22, του ν. 3897/10 ( ΦΕΚ 208 Α'/10-12-2010 ) σας διευκρινίζουμε τα εξής :

1. Με την παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 3897/10 ( ΦΕΚ 208 Α' ) ορίζεται ότι η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης χώρου, που πρόκειται να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 3843/10 πρέπει να είναι προγενέστερη της υπεύθυνης δήλωσης της παρ. 2β, του άρθρου 5 του ν. 3843/10.
2. Με την παρ. 2 του ιδίου ως άνω άρθρου μετατρέπεται το χρονικό διάστημα καταβολής του ειδικού προστίμου για τα ακίνητα κατοικίας σε τριάντα (30) μήνες και για τα ακίνητα άλλης χρήσης σε τριάντα δύο (32) μήνες από την έναρξη ισχύος του ν. 3843/2010. Το ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται για τα ακίνητα κατοικίας σε δέκα (10) ισόποσες δόσεις και για τα ακίνητα άλλης χρήσης σε (8) ισόποσες δόσεις και η πρώτη δόση πρέπει να καταβληθεί μέχρι 28-4-2011.
3. Επισημαίνεται ότι με την παρ. 5 του ιδίου ως άνω άρθρου αναφέρεται ρητά ότι τους χώρους που διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 3843/10 ισχύουν, αναδρομικά από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 3843/10, τα εξής :
  - α) Δεν οφείλουν αναδρομικά οποιοδήποτε φόρο. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι δεν αναζητούνται.
  - β) Δεν λαμβάνονται υπ' όψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας, δηλ. συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της υπαγωγής τους στη ρύθμιση.
  - γ) Δεν λαμβάνονται υπ' όψη για των υπολογισμό των δημοτικών τελών (των τελών του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως ισχύει)

4. Σε συνέχεια των Εγκ. 5/10, Εγκ. 8/10 και αναφορικά με την παρ. 1β του άρθρου 5 του ν. 3843/10, λαμβανομένου υπ' όψη ότι στην παράγραφο αυτή περιγράφονται ρητά και περιοριστικά οι περιοχές στις οποίες από τις κείμενες διατάξεις απαγορεύεται η δόμηση, διευκρινίζουμε ότι στη ρύθμιση του ν. 3843/10 υπάγονται χώροι εντός του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου βάσει οικοδομικής άδειας, οι οποίοι βρίσκονται σε αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών, στους οποίους επιτρέπεται η δόμηση από ιδιώτες βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου δόμησης της περιοχής (π.χ. ζώνες Β' προστασίας).

5. Σχετικά με την οδηγία της παρ. 4 της Ε 19/26-11-10 και μετά το υπ' αριθ. Δ16Α1175427ΕΞ2010/29-12-10 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Φορολογίας, του Υπουργείου Οικονομικών σας ενημερώνουμε ότι η διαδικασία διαγραφής κατά τις ισχύουσες διατάξεις είναι η εξής :

«Η πολεοδομική αρχή, η οποία προέβη στη συγκεκριμένη βεβαίωση οφείλει να εκδώσει τίτλο έκπτωσης (Α.Φ.Ε.Κ.), τον οποίο θα τον διαβιβάσει στη Δ.Ο.Υ. που είναι η οφειλή. Το ποσό του τίτλου πρέπει να είναι ίσο με το υπόλοιπο της οφειλής και εκκαθαρίζεται μέσω συστήματος TAXIS με τύπο εκκαθάρισης «διαγραφή υπολοίπου», ώστε να μη δημιουργηθεί ποσό προς επιστροφή από πιθανώς καταβληθέντα ποσά.

Η Δ.Ο.Υ. υποχρεούται να ενημερώνει και εφ' όσον της ζητηθεί χορηγώντας βεβαίωση στον οφειλέτη ή την πολεοδομική υπηρεσία με το ακριβές υπόλοιπο ποσό, για το οποίο πρέπει να εκδοθεί Α.Φ.Ε.Κ.»

Κατόπιν των ανωτέρω η παρ. 4 της Ε 19/26-11-10 αναδιατυπώνεται ως εξής :

«4. Σε συνέχεια της παρ. 6, του άρθρου 5, της Εγκ. 5/10 διευκρινίζουμε τα εξής : Η διατύπωση της παρ. 6, του άρθρου 5, του ν. 3843/10 «...αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων..» αφορά το χρονικό διάστημα από της υποβολής όλων των δικαιολογητικών μέχρι την περαίωση της διαδικασίας.

Μετά την περαίωση της διαδικασίας της ρύθμισης χώρου με το ν. 3843/10 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 θα προβαίνουν στη διαδικασία ακύρωσης του βεβαιωθέντος προστίμου με Α.Φ.Ε.Κ., δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ. 6, του άρθρου 6, του ν. 3843/10 τα ήδη καταβληθέντα ποσά του σχετικού προστίμου δεν αναζητούνται, ενώ ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.»

6. Για τους χώρους για τους οποίους υποβάλλονται αιτήσεις για υπαγωγή τους στη ρύθμιση του ν. 3843/10 μετά την 1-1-2011 εφαρμόζονται τα όρια των Δήμων σύμφωνα με το ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης.» ( Φ.Ε.Κ. 87 Α/7-6-10 ) και οι τιμές ζώνης, όπως ισχύουν ή αναπροσαρμόστηκαν με την υπ' αριθ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ:1200/28-10-10 απόφαση Υπουργού Οικονομικών ( ΦΕΚ 2038 Β'/29-12-10).

Η Γενική Γραμματέας

ΕΔ:

1] Χρ. Αρχείο

2] Τμήμα α

3] Τμήμα β

Μ. Καλτσά