



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**  
**Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ Β΄**

Αθήνα, 17 Ιουνίου 2015

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΑΦ Β 1083083 ΕΞ 2015

**Ταχ. Δ/ση:** Καρ. Σερβίας 10

**ΠΡΟΣ: ΩΣ Π.Δ.**

**Ταχ. Κώδ.:** 101 84 Αθήνα

**Πληροφορίες:** Ε. Καπούτσου

**Τηλέφωνο:** 210 – 33.75.312

**ΦΑΞ:** 210 – 33.75.001

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός του ανταλλάγματος (μίσθωμα) που αποκτούν οι ΟΤΑ από την παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών ως εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 του ν. 4172/2013.

Με αφορμή γραπτά ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας, αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4172/2013, ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. Ειδικότερα το εισόδημα αυτό προκύπτει από: α) εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.
2. Με την ΠΟΛ. 1069/23.3.2015 εγκύκλιό μας διευκρινίστηκε ότι το εισόδημα από ακίνητη περιουσία αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το

δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, κατά περίπτωση, καθώς και από τον υπεκμισθωτή σε περίπτωση υπεκμίσθωσης.

**3.** Επίσης, με τις διατάξεις της περ. α' του άρθρου 46 του ν. 4172/2013 ορίζεται ότι από το φόρο εισοδήματος απαλλάσσονται οι φορείς γενικής κυβέρνησης με εξαίρεση το εισόδημα που αποκτούν από κεφάλαιο και υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, ήτοι από μερίσματα, τόκους, δικαιώματα, ακίνητη περιουσία και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και τίτλων.

**4.** Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 2971/2001 ορίζεται ότι ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται (παρ. 1). Ο κύριος προορισμός των ζωνών αυτών είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση σε αυτές. Κατ' εξαίρεση ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς και για απλή χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του ίδιου νόμου, καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος (παρ. 3).

**5.** Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 13 του ίδιου πιο πάνω νόμου ορίζεται ότι απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βασικά στοιχεία τους (παρ. 1). Η παραχώρηση της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών έναντι ανταλλάγματος, κατά τις διατάξεις για την εκμίσθωση δημόσιων κτημάτων. Σε Ο.Τ.Α., φορείς διοίκησης και εκμετάλλευσης Λιμένων, οργανισμούς κοινής ωφέλειας και Ν.Π.Δ.Δ. η παραχώρηση δύναται να γίνει και απευθείας με ή χωρίς αντάλλαγμα. Σε ιδιωτικό φορέα διαχείρισης η παραχώρηση γίνεται πάντοτε με αντάλλαγμα (παρ. 2). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομικών επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας σε δήμους και κοινότητες για την άσκηση των δραστηριοτήτων της παραγράφου 2. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια (παρ. 5).

**6.** Με την αριθ. ΔΔΠ0005159/586Β/ΕΞ 7.4.2015 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης (Β' 578), όπως ισχύει, ορίζεται ότι παραχωρείται απευθείας και με το αντάλλαγμα που ορίζεται στο άρθρο 6 της απόφασης αυτής στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α' βαθμού της χώρας, το δικαίωμα της απλής χρήσης των κοινόχρηστων χώρων αιγιαλού, παραλίας,

όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, που βρίσκονται στα όρια της διοικητικής τους περιφέρειας. Εγκρίνεται η περαιτέρω μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης από τους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού προς τρίτους, με σύναψη σύμβασης μίσθωσης, έναντι ανταλλάγματος, για την άσκηση των δραστηριοτήτων του άρθρου της απόφασης αυτής, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται στα επόμενα άρθρα (άρθρο 1).

Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 8 της ίδιας πιο πάνω απόφασης ορίζεται ότι οι τρίτοι στους οποίους μεταβιβάζεται το δικαίωμα απλής χρήσης δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με τους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού υπόκεινται στις υποχρεώσεις αυτών. Με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων της απόφασης αυτής, για τη μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού από τους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού σε τρίτους (κατόπιν δημοπρασίας), εφαρμόζεται η κείμενη νομοθεσία περί εκμίσθωσης δημόσιων ακινήτων (άρθρο 13 ν. 2971/2001). Απαγορεύεται η καθ' οιονδήποτε τρόπο περαιτέρω υπεκμίσθωση των κοινόχρηστων χώρων από τους μισθωτές.

Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 10 της ίδιας πιο πάνω απόφασης ορίζεται ότι η μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης από τους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού προς τρίτους διενεργείται αποκλειστικά και μόνο με τη σύναψη έγγραφης σύμβασης μίσθωσης. Το μισθωτήριο συμβόλαιο συντάσσεται σε τρία (3) αντίγραφα που υπογράφονται από τα συμβαλλόμενα μέρη, αφού καταβληθεί εφάπαξ από το μισθωτή ποσοστό 30% επί του συνολικού μισθώματος υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου.

**7.** Για το χρονικό διάστημα πριν την έκδοση της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης είχαν εκδοθεί και ήταν σε ισχύ αντίστοιχες κοινές υπουργικές αποφάσεις, που ρύθμιζαν την απευθείας παραχώρηση, με αντάλλαγμα, του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών στους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού, στις οποίες ορίζονταν όμοια τα αναφερόμενα στην πιο πάνω κοινή υπουργική απόφαση ζητήματα (Δ10 Β 1053970/1672/ΕΞ2013/29.3.2013 (ΦΕΚ 801 Β΄), Δ10Β 1027032/1033/ΕΞ2014/11.2.2014 (ΦΕΚ Β΄ 328)).

**8.** Από τα στοιχεία που έχουν τεθεί υπόψη μας προκύπτει ότι Δήμοι (ΟΤΑ Α΄ βαθμού) έχουν συνάψει συμβάσεις μίσθωσης με τρίτους για την περαιτέρω μεταβίβαση σε αυτούς του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λπ. που βρίσκονται στα όρια της διοικητικής τους περιφέρειας και εισπράττουν μίσθωμα (αντάλλαγμα), σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική κοινή υπουργική απόφαση.

**9.** Μετά από όλα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω συνάγεται ότι από τις ειδικές διατάξεις του ν. 2971/2001 προβλέπεται η παραχώρηση της απλής χρήσης των πιο πάνω κοινόχρηστων πραγμάτων στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να ασκήσουν οι ίδιοι το σχετικό

δικαίωμα, ή τρίτοι στους οποίους δύνανται να μεταβιβάσουν αυτό έναντι ανταλλάγματος. Η μεταβίβαση του σχετικού δικαιώματος συντελείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική κοινή υπουργική απόφαση, με τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης (μισθωτήριο συμβόλαιο), εφαρμοζόμενης της κείμενης νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημόσιων ακινήτων. Κατά συνέπεια, το μίσθωμα που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού από τη μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λπ. σε τρίτους αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία, για το οποίο, ως φορείς γενικής κυβέρνησης υπόκεινται σε φορολογία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 46 του ν. 4172/2013.

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη του Αυτοτελούς  
Τμήματος Διοίκησης

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΑΒΒΑΪΔΟΥ**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

### **I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες πίνακα Β΄
2. Κεντρική Υπηρεσία ΣΔΟΕ και Περιφερειακές Διευθύνσεις της
3. Δ/ση Παροχής Φορολογικών Υπηρεσιών – Τμήμα Β΄
4. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών (e-υπηρεσίες)  
(με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Γ.Γ.Δ.Ε.)

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Υπουργείο Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, Δ/ση Οικονομικών ΟΤΑ, Σταδίου 27 & Δραγατσανίου, 101 83 Αθήνα
2. Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.), Ακαδημίας 65 & Γενναδίου 8, 106 78 Αθήνα
3. Δήμος Σητείας, Λογιστήριο, Βαρθολομαίου 9, 723 00 Σητεία

### **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κας Αναπληρώτριας Υπουργού
3. Γραφείο κας Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων
4. Γραφεία κ.κ. Γενικών Δ/ντών

5. Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων
6. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
7. Δ/ση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας - Τμήματα Α΄ (3) - Β΄ (10)
8. Αυτοτελές Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Γ.Γ.Δ.Ε.