

---

**ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ  
ΕΚΜΙΣΘΟΥΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** **>6**

---



**[φορολογία εισοδήματος]** Απαλλαγή για ανείσπρακτα ενοίκια - Εκπτώσεις για λειτουργικές δαπάνες και αποζημίωση σε ενοικιαστή

# Ελαφρύνσεις στους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων

Τέσσερις διατάξεις ευνοϊκές για τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων αναμένεται να ισχύσουν και φέτος κατά την εκκαθάριση των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων. Οι διατάξεις αυτές αναγνωρίζουν δικαιώματα απαλλαγής ιδιοκτητών από τον φόρο εισοδήματος σε περιπτώσεις ανείσπρακτων ενοίκιων, καθώς και μειώσεις στο ύψος των τελικών φορολογικών τους επιβαρύνσεων, λόγω έκπτωσης δαπανών από τα ακαθάριστα ποσά των εισπραχθέντων μισθωμάτων.

Αναλυτικά, οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας που θα ισχύσουν και φέτος κατά τη φορολόγηση των ιδιοκτητών εκμισθούμενων ακινήτων προβλέπουν:

1) Απαλλαγή από τον φόρο εισο-

δήματος για τα ανείσπρακτα ενοίκια. Τα ποσά των οφειλόμενων ενοικίων τα οποία δεν κατάφερε να εισπράξει εντός του 2017 φορολογούμενος-ιδιοκτήτης εκμισθούμενων ακινήτων δεν θα συνυπολογιστούν στο συνολικό φορολογητέο εισόδημά του και δεν θα επιβαρυνθούν με φόρο εισοδήματος, εφόσον:

α) Δηλωθούν σε ξεχωριστό κωδικό και στο έντυπο E2 και στο έντυπο E1. Συγκεκριμένα, στο E2 τα ανείσπρακτα ενοίκια πρέπει να δηλωθούν στη στίλη 16 της πρότυπης σελίδας, και στο E1 πρέπει να αναγραφούν στους κωδικούς 125-126 του πίνακα 4Δ2 στην 3η σελίδα.

β) Έως την προθεσμία υποβολής της δηλώσης έχει εκδοθεί εις βά-

ρος του ενοικιαστή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει, πριν την υποβολή της δηλώσης, να προσκομίσει στην αρμόδια ΔΟΥ ευκρινή φωτοαντίγραφα των διαταγών, δικαστικών αποφάσεων ή ασκηθεισών αγωγών που κατά περίπτωση υπάρχουν. Ειδικά για την περίπτωση που ο μισθωτής έχει πιωχεύσει αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή / υπεκμισθωτή.

2) Έκπτωση δαπανών επισκευής,

συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλων παγίων και λειτουργικών δαπανών. Αναγνωρίζεται και φέτος, αυτόμata κατά την εκκαθάριση της φορολογικής δηλώσης, έκπτωση 5% επί του ακαθάριστου εισοδήματος από εκμισθώσεις ακινήτων ως συνολικό ποσό επισκευών δαπανών για επισκευή, συντήρηση, ανακαίνιση ή για άλλες πάγιες και λειτουργικές ανάγκες όσων ακινήτων αποφέρουν φορολογητέο εισόδημα, ανεξάρτητα από το είδος και τη χρήση αυτών. Η έκπτωση υπολογίζεται αυτόμata επί του δηλωθέντος ακαθάριστου εισοδήματος, κατά την εκκαθάριση της φορολογικής δηλώσης, οπότε για την κατοχύρωση δεν απαιτείται η συμπλήρωση κάποιου ποσού στη φορολογική δηλώση ούτε η συγ-

κέντρωση των σχετικών δικαιολογητικών.

3) Έκπτωση δαπανών για γαίες. Οι δαπάνες για γαίες εκπίπτουν σε ποσοστό 10% επί του ακαθάριστου εισοδήματος από εκμισθωση, υπεκμισθωση, δωρεάν παραχώρηση και ιδιόχρηση γιαών. Στα ποσά αυτά, τα οποία δηλώνονται στους κωδικούς 159-160 του πίνακα 4Δ2, περιλαμβάνονται οι δαπάνες για αντιληπτυρικά έργα και έργα αποξήρανσης ελών. Οι δαπάνες αυτές αποδεικνύονται από τα σχετικά παραστατικά παροχής υπηρεσιών που οφείλουν να έχουν εκδώσει οι επιχειρήσεις οι οποίες εκτέλεσαν τα συγκεκριμένα έργα.

4) Έκπτωση αποζημίωσης που καταβλήθηκε σε ενοικιαστή. Από

το ακαθάριστο εισόδημα εκμισθωσης επαγγελματικής στέγης εκπίπτει το ποσό της αποζημίωσης που έχει καταβάλει ο ιδιοκτήτης στον ενοικιαστή για την πρόωρη λύση της επαγγελματικής μίσθωσης. Το ποσό της αποζημίωσης αυτής δηλώνεται στους κωδικούς 163-164 του πίνακα 4Δ2 της φορολογικής δηλώσης. Για την απόδειξη του ποσού της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης ακινήτου, απαιτείται ο ιδιοκτήτης να έχει κρατήσει τη σχετική απόδειξη καταβολής της αποζημίωσης, την οποία οφείλει να έχει εκδώσει ο ενοικιαστής.

[SID:11683373]

