



ΡΕΠΟΡΤΑΖ

> **Πώς θα δημιωθούν στην Εφορία τα ενοίκια ακινήτων**

Καίριες ερωτήσεις και απαντήσεις για να αποφύγουν τις παγίδες οι φορολογούμενοι. ■ ΣΕΛ. 13



Φορολογία

'Ετσι δηλώνονται οι ενοικιάσεις ακινήτων στην Εφορία

ΟΙ ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΑΠΟ ΤΟΝ ΣΠΥΡΟ ΔΗΜΗΤΡΕΛΗ dimitrelis@kefalaio.gr

E κανονικές χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων προχωρούν κάθε χρόνο στην ενοικίαση των ακινήτων τους. Στο πλαίσιο των μισθώσεων ακινήτων, υπάρχει μια υποχρέωση πολύ κρίσιμη προκειμένου οι ιδιοκτήτες να είναι φορολογικά νόμιμοι. Είναι η υποχρέωση δήλωσης των στοιχείων των μισθώσεων στο Taxisnet, και συγκεκριμένα στην πλεκτρονική διεύθυνση www.aade.gr. Με τη δήλωση γνωστοποιούνται στην Εφορία στοιχεία όπως ποιο είναι το ακίνητο, το ύψος της μίσθωσης, ο μισθωτής και η ενεργειακή κλάση του ακινήτου. Ακολουθούν οι κυριότερες ερωτήσεις και οι αντίστοιχες απαντήσεις για τις δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων ακινήτων.

01 Καταργήθηκε η σύνταξη Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης:

Σε καμία περίπτωση. Η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται αποκλειστικά για φορολογικούς λόγους και, γι' αυτό, γίνονται δεκτές τόσο έγγραφες όσο και προφορικές συμφωνίες. Η δήλωση αυτή δεν καθορίζει τις σχέσεις των συμβαλλόμενων μερών (εκμισθωτή και μισθωτή). Οι σχέσεις αυτές **ρυθμίζονται και προστατεύονται από τον Αστικό Κώδικα**.

02 Πότε υπάρχει υποχρέωση υποβολής:

Οι εκμισθωτές-υπεκμισθωτές ακίνητης περιουσίας, και όσοι προβαίνουν σε παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτου, υποχρεούνται να δηλώνουν με πλεκτρονικό τρόπο όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων ή της παραχώρησης της χρήσης, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία και ανεξάρτητα αν το μίσθωμα καταβάλλεται σε χρήμα ή σε είδος.

Εξαιρούνται της υποχρέωσης όσοι παραχωρούν δωρεάν κατοικία μέχρι 200 τ.μ. προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατόντες.

03 Για ποιες μισθώσεις υπάρχει υποχρέωση υποβολής:

- Για αστικές μισθώσεις (κατοικίας)
- Για επαγγελματικές/εμπορικές
- Για τουριστικές βραχυπρόθεσμες (διάρκεια μέχρι τρεις μήνες)
- Για αγροτικές/γεωργικές
- Για παραχώρηση χρήσης (δωρεάν ή με αντάλλαγμα σε είδος)

04 Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται δήλωση μίσθωσης:

- Υπάρχει υποχρέωση υποβολής για:
- Αστικές μισθώσεις ή υπεκμισθώσεις ή δωρεάν παραχωρήσεις χρήσης γης ή ακινήτου.
- Τροποποίησης μισθώσεων ή υπεκμισθώσεων ή δωρεάν παραχωρήσεων χρήσης γης ή ακινήτου.



05 Ποιος έχει υποχρέωση υποβολής:

Ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής ή ο παρέκτων δωρεάν τη χρήση του ακινήτου ή της γης και, σε περίπτωση περισσοτέρων, καθένας έχει αυτοτέλει υποχρέωση.

(Προσοχή, η επιλογή δεν οριστικοποιεί την υποβολή.)

➤ Οριστικοποίηση. Με την επιλογή αυτή οριστικοποιείται (υποβάλλεται) η δήλωση.

06 Πρέπει να υποβάλω στο Taxisnet μισθωτήριο που το έχω καταθέσει σε ΔΟΥ:

Όχι. Παλιά μισθωτήρια (πριν από το 2014, όποτε «άνοιξε» η πλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων μίσθωσης στο Taxisnet) δεν χρειάζεται να υποβληθούν ξανά, αφού έχουν υποβληθεί στο παρελθόν σε ΔΟΥ.

07 Ποια είναι η διαδικασία της δήλωσης των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης:

Ο εκμισθωτής του ακινήτου εισέρχεται στο Taxisnet με τους προσωπικούς του κωδικούς και επιλέγει «Δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας».

Ακολούθως, με το πλήκτρο «επιλογή», μεταφερεται στη φόρμα υποβολής, την οποία πρέπει να συμπληρώσει. Η φόρμα υποβολής προτείνει στο τέλος της σελίδας δύο επιλογές:

- Αποθήκευση, στην περίπτωση που θέλουμε να αποθηκεύσουμε την εργασία μας.

Η υποβολή της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων γίνεται σε ειδική πλεκτρονική εφαρμογή στο Taxisnet (www.aade.gr)

ωστ έκδοσης ΠΕΑ, τότε πρέπει να συμπληρώσετε υποχρεωτικά τα πεδία στην ενότητα «Ενεργειακό πιστοποιητικό».

13 Τι κάνουμε στην περίπτωση ανάνεωσης (παράτασης) υπάρχουσας μίσθωσης:

Μετά την υποχρεωτική πλεκτρονική υποβολή των μισθώσεων μέσω Taxisnet, θα υπάρχουν πλέον δύο κατηγορίες μισθώσεων που μπορούν να ανανεωθούν (παραταθούν):

1. Η αρχική δήλωση μίσθωσης (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί στο Taxisnet (είχε δηλαδί πιμεροπνία έναρξης της μίσθωσης μετά την 1/1/2014).

2. Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε ΔΟΥ (πριν από την 1/1/2014).

14 Τι κάνουμε στην περίπτωση λάθους της καταχώρισης:

Στην περίπτωση αυτή, κάνουμε νέα υποβολή δηλώσης μίσθωσης και στις «Σημεώσεις» προσδιορίζουμε τα λάθη της αρχικής καταχώρισης και τον αριθμό που έλαβε η αρχική καταχώριση. Οι «σημεώσεις» που καταχωρίζει ο χρόνος εμφανίζονται και στην απόδειξη υποβολής.

15 Τι κάνουμε στην περίπτωση που υπάρχουν ειδικοί όροι μίσθωσης:

Οι ειδικοί όροι νοούνται περιορισμοί στη χρήση του ακινήτου, απαγορεύσεις υπεκμισθώσεων κ.λπ. Συνήθεις περιπτώσεις τέτοιων ειδικών όρων είναι η απαγόρευση της υπομίσθωσης, η απαγόρευση της παραχώρησης χρήσης ή της παραχώρησης άδειας στον μισθωτή να συστήνει Νομικά Πρόσωπα, στα οποία θα συμμετέχει και ο ίδιος, ή πρόσληψη συνεταίρου κ.λπ. Στη φόρμα υποβολής έχουμε ενσωματώσει τους παραπάνω ειδικούς όρους (ακριβώς επειδή αποτελούν συνήθεις περιπτώσεις). Με την επιλογή τους, αυτοί οι ειδικοί όροι εμφανίζονται στην απόδειξη υποβολής.

16 Πότε συμπληρώνω τον αριθμό παροχής ΔΕΗ:

Εάν δεν επλέξω ότι «Το Ακίνητο ΔΕΗ πλεκτροδοτείται», έχω υποχρέωση να καταχωρίσω τον αριθμό παροχής της ΔΕΗ, και ειδικότερα τα 9 πρώτα ψηφία. Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων παροχών, επιλέγω την κυριότερη παροχή.

17 Τι δηλώνω το συμφωνηθέν μίσθωμα:

Στα «Στοιχεία Μίσθωσης» υπάρχει πεδίο όπου καταχωρίζουμε το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα. Ως συνολικό μηνιαίο μίσθωμα εννοείται το συμφωνηθέν μίσθωμα, όπως αυτό έχει καθοριστεί από τους συμβαλλομένους. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι εκμισθωτές, αναγράφουμε το συνολικό μίσθωμα που θα καταβάλλει ο μισθωτής. Δεν πρέπει να επιμερίσουμε το μίσθωμα ανάλογα με το ποσοστό του κάθε εκμισθωτή.