

ΑΑΔΕ

**Οδικός χάρτης για την ε-δήλωση
μισθωτηρίων παραχώρησης
χρήσης γης και ακινήτου**

- ✓ **Για ποιες περιπτώσεις ισχύει:**
 - Μισθώσεις κατοικίας
 - Επαγγελματικές/εμπορικές
 - Τουριστικές (έως τρεις μήνες)
 - Αγροτικές/γεωργικές
 - Παραχώρηση χρήσης.
- ✓ **Ποιους υπόχρεους αφορά**
- ✓ **Ποιοι εξαιρούνται**
- ✓ **Πότε και πώς υποβάλλεται η δήλωση**

{6}



Εξαιρούνται της υποχρέωσης δύλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας όσοι παραχωρούν δωρεάν κατοικία μέχρι 200 τ.μ. προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες.

[ΑΔΑΔΕ] Αναλυτικός οδηγός για εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας και για όσους προβαίνουν σε παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτου

Οδικός χάρτης για μισθωτήρια ακινήτων

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 κατιόντες.

Τα ανωτέρω διευκρινίζονται σε αναλυτικό οδηγό που εξέδωσε η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με ερωτήσεις και απαντήσεις, σχετικά με τα μισθωτήρια ακινήτων και στις οποίες, μεταξύ άλλων, επισημαίνονται τα εξής:

1. Καταργήθηκε η σύνταξη Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης; Σε καμία περίπτωση. Η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται αποκλειστικά για φορολογικούς λόγους και για τον λόγο αυτό δεχόμαστε 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.

2. 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 κατιόντες.

3. Για ποιες μισθώσεις υπάρχει υποχρέωση υποβολής;

▪ Για αστικές μισθώσεις (κατοικίας),
▪ για επαγγελματικές/εμπορικές,
▪ για τουριστικές βραχυπρόθε-

σμες (διάρκεια μέχρι τρεις μήνες),

- για αγροτικές/γεωργικές,
- για παραχώρηση χρήσης (δωρεάν ή με αντάλλαγμα σε είδος).

4. Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται δήλωση μίσθωσης;

Υπάρχει υποχρέωση υποβολής για:

- Αρχικές μισθώσεις ή υπεκμισθώσεις ή δωρεάν παραχωρήσεις χρήσης γης ή ακινήτου.
- Τροποποιήσεις μισθώσεων ή υπεκμισθώσεων ή δωρεάν παραχωρήσεων χρήσης γης ή ακινήτου.

5. Ποιος έχει υποχρέωση υποβολής;

Ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής ή ο παρέχων δωρεάν τη χρήση του ακινήτου ή της γης και σε περίπτωση περισσοτέρων, κάθε ένας έχει αυτοτελή υποχρέωση.

Παράδειγμα κατανόησης: Στην περίπτωση των έγγαμων τη δήλωση την υποβάλλει όποιος κατέχει το ακίνητο (όχι αναγκαστικά ο σύζυγος). Αν το ακίνητο ανήκει στη σύζυγο, τότε η σύζυγος πρέπει να εγγραφεί στις πλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet, να λάβει κωδικούς χρήσης (κλειδάριθμο), να εισέλθει με τους προσωπικούς της κωδικούς στο TAXISnet και να καταχωρίσει τον δήλο της ΑΦΜ στο πεδίο του εκμισθωτή.

6. Πρέπει να υποβάλω στο TAXISnet μισθωτήριο που το έχω καταθέσει σε ΔΟΥ;

ΟΧΙ. Παλιά μισθωτήρια (πριν από το 2014 που «άνοιξε» η πλεκτρονική υπηρεσία μίσθωσης στο TAXISnet) δεν χρειάζεται να υποβληθούν ξανά, αφού έχουν υποβάλθηκε στο παρελθόν σε ΔΟΥ.

7. Αν δεν έχει ΑΦΜ ο εκμισθωτής τι κάνουμε;

Πρέπει να ζητήσει από την αρμόδια ΔΟΥ να του χορηγηθεί ΑΦΜ. Χωρίς ΑΦΜ δεν είναι δυνατόν να προχωρήσει στην καταχώρηση. Επίσης πρέπει να εγγραφεί στις πλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet, να λάβει κωδικούς χρήσης (κλειδάριθμο), ώστε να μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή και να καταχωρίσει τον ΑΦΜ στο πεδίο του εκμισθωτή.

8. Αν δεν έχει ΑΦΜ ο μισθωτής τι κάνουμε;

Πρέπει να ζητήσει από την αρμόδια ΔΟΥ να του χορηγηθεί ΑΦΜ. Χωρίς ΑΦΜ δεν είναι δυνατόν να προχωρήσει στην καταχώρηση του εκμισθωτή. Σε δύο μόνο περιπτώσεις επιτρέπεται να μην έχει ΑΦΜ ο μισθωτής:

- Για αστικές μισθώσεις (κατοικίας),
- για επαγγελματικές/εμπορικές,
- για τουριστικές βραχυπρόθε-

Πώς καταχωρείται το συνολικό μίσθωμα

16. Πώς δηλώνω το συμφωνηθέν μίσθωμα;

Στα «Στοιχεία Μίσθωσης» υπάρχει πεδίο όπου καταχωρούμε το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα. Ως συνολικό μηνιαίο μίσθωμα εγνοείται το συμφωνηθέν μίσθωμα όπως αυτό έχει καθοριστεί από τους συμβαλλόμενους. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι εκμισθωτές αναγράφουμε το συνολικό μίσθωμα που θα καταβάλλει ο μισθωτής. Δεν πρέπει να επιμεριστεί το μίσθωμα ανάλογα με το ποσοτό του κάθε εκμισθωτή.

Παράδειγμα: Υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες ενός διαμερίσματος με ποσοτό συνιδιοκτησίας 50% έκαστος. Εάν το συμφωνηθέν μίσθωμα είναι 500 ευρώ, το ποσό αυτό θα αναγραφεί στο αντίστοιχο πεδίο. Η λογιστική απεικόνιση είναι κοινή με το έντυπο μισθωμάτων Ε2, όπου εκεί θα εμφανιστεί η αναλογία επί του μισθώματος, ενός εκάστου των εκμισθωτών (250 ευρώ έκαστος) και όχι στη δήλωση μίσθωσης.

Στα «στοιχεία ακινήτου» υπάρχει πεδίο με την ένδειξη μηνιαίου μίσθωμα. Σε περίπτωση ύπαρξης περισσοτέρων του ενός ακινήτων, τα οποία εκμισθώνονται, καλό είναι να αναγράφουμε το μίσθωμα που αναλογεί σε κάθε ένα. Το σύνολο των επιμέρους μισθωμάτων πρέπει να συμφωνεί με το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα.



Η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης την τροποποίηση της.

▪ Άλλοδαπός μισθωτής: Η περίπτωση αφορά μόνο βραχυχρόνιες μισθώσεις παραθεριστικών κατοικιών σε άλλοδαπόύς μισθωτές, οι οποίοι δεν έχουν υποχρέωση ΑΦΜ (τουριστικές μισθώσεις και για περίοδο μέχρι τρεις μήνες εντός του ίδιου έτους) καθώς και μισθώσεις σε άλλοδαπόύς φοιτητές που διαμένουν στην Ελλάδα στο πλαίσιο των ανταλλαγών με το πρόγραμμα ERA-SMUS για χρονικό διάστημα μέχρι έξι μήνες. Στην περίπτωση αυτή καταχωρίζεται τον αριθμό διαβατηρίου, τη διεύθυνση μόνιμης κατοικίας και τη χώρα πρέπει να συμπληρωθούμε. Η φόρμα υποβολής μάλις μάς προτείνεται στο τέλος της σελίδας δύο επιλογές:

▪ Αποθήκευση στην περίπτωση που θέλουμε να αποθηκεύσουμε την εργασία μας. (Προσοχή, η επιλογή δεν οριστικοποιεί την υποβολή.)
▪ Οριστικοποίηση. Με την επιλογή αυτή οριστικοποιείται (υποβάλλεται) η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και διασφαλίζομενες ότι έχουμε εκπληρώσει την υποχρέωσή μας.

10. Πώς θα αποδεικνύεται η υποβολή;

Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής εκτυπώνεται σχετικά απόδειξη υποβολής, η οποία αντικαθιστά την ειδική σφράγιση που πραγματοποιούσε στην ΔΟΥ. **11. Είμαι μισθωτής και θέλω να**

κάνω αποδοχή (ή άρνηση) της δήλωσης μίσθωσης. Τι κάνω;

Προϋπόθεση για αυτό είναι ο εκμισθωτής να έχει οριστικοποιήσει την υποβολή μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στο TAXISnet.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Η αποδοχή ή η άρνηση δεν αναιρείται.

Η διαδικασία είναι η εξής:

Αν ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, τότε την αποδοχή (ή την άρνηση) δεν την κάνει το ίδιο το νομικό πρόσωπο, αλλά ο εκπρόσωπός του, ο οποίος, μέσω του μενού των εξουσιοδοτήσεων, έχει οριστεί για να διαχειρίζεται τις διαδικασίες των διλόσων μίσθωσης. Το νομικό π