

# «Οδηγός επιβίωσης» στον «λαβύρινθ»

Όλα όσα πρέπει να ξέρουν για να αποφύγουν τις φοροπαγίδες και να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους χωρίς λογιστή οι ιδιοκτήτες ακινήτων και οι ενοικιαστές

**Η** υποβολή ηλεκτρονικού μισθωτηρίου για όσους ενοικιάζουν ακίνητα είναι μια περίπλοκη διαδικασία, αλλά με μερικές προσεκτικές κινήσεις οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους και να αποφύγουν τις φοροπαγίδες χωρίς τη βοήθεια λογιστή. Η «κυριακάτικη δημοκρατία» δημοσιεύει σήμερα ένα εγχειρίδιο με τις κυριότερες ερωτήσεις και τις αντίστοιχες απαντήσεις αναφορικά με τον τρόπο που δηλώνονται οι μισθώσεις ακινήτων στη σχετική ηλεκτρονική εφαρμογή και τι πρέπει να κάνουν ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές. Ειδικότερα:

**1 Πότε υπάρχει υποχρέωση υποβολής;**

- για αστικές μισθώσεις (κατοικίες)
- για επαγγελματικές / εμπορικές
- για τουριστικές βραχυπρόθεσμες (διάρκεια έως τρεις μήνες)
- για αγροτικές / γεωργικές
- για παραχώρηση χρήσης (δωρεάν ή με αντάλλαγμα σε είδος)

**2 Ποιος έχει υποχρέωση υποβολής;**

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

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

**3 Αν δεν έχει ΑΦΜ ο εκμισθωτής, τι γίνεται;**

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

**4 Πώς θα αποδεικνύεται η υποβολή;**

Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής, εκτυπώνεται σχετική απόδειξη υποβολής, η οποία αντικαθιστά την ειδική σφράγιση που έκανε η ΔΟΥ.

**5 Πώς μπορεί ο εκμισθωτής να εκτυπώσει απόδειξη υποβολής;**

Με τη χρήση των προσωπικών κωδικών του μπορεί ανά πάσα στιγμή μέσα από τον ιστότοπο [www.aade.gr](http://www.aade.gr) να δει τις δηλώσεις μισθώσεων που έχει υποβάλει και να εκτυπώσει το αποδεικτικό. Από τη σχετική οθόνη επιλέγει τη γραμμή με τη δήλωση που θέλει να εκτυπώσει και στη συνέχεια επιλέγει το εικονίδιο «Απόδειξη (PDF)». Η εφαρμο-

γή ανοίγει σε νέο παράθυρο την απόδειξη υποβολής και μπορεί να εκτυπωθεί.

**6 Πώς ενημερώνονται για την υποβολή οι ενδιαφερόμενοι;**

Αφού ο εκμισθωτής ολοκληρώσει την υποβολή, το σύστημα θα στείλει σε όλους τους υπόλοιπους συμβαλλομένους (εκμισθωτές και μισθωτές) ηλεκτρονικό μήνυμα στον λογαριασμό τους στο TAXISnet.

**7 Είμαι μισθωτής και θέλω να κάνω αποδοχή (ή άρνηση) της δήλωσης μίσθωσης. Τι κάνω;**

Προϋπόθεση γι' αυτό είναι ο εκμισθωτής να έχει οριστικοποιήσει τη δήλωση μίσθωσης ακίνητης περιουσίας στο TAXISnet. Προσοχή: Η αποδοχή ή η άρνηση δεν αναιρεί. Η διαδικασία είναι η εξής:

**Α.** 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 δηλώσεων μίσθωσης, δηλαδή είτε να υποβάλλει δηλώσεις μίσθωσης, όταν το Νομικό Πρόσωπο είναι εκμισθωτής, ή να αποδέχεται (ή να προβαίνει σε άρνηση αποδοχής) δήλωση μίσθωσης, όταν το Νομικό Πρόσωπο έχει οριστεί ως μισθωτής ή συνεκμισθωτής.

Η αναλυτική διαδικασία αποδοχής ή άρνησης είναι ίδια όπως θα περιγραφεί παρακάτω για τα Φυσικά Πρόσωπα, με τη σημείωση ότι ο εκπρόσωπος του Νομικού Προσώπου με την «επιλογή ρόλου» θα λειτουργήσει ως εκπρόσωπος του Νομικού Προσώπου.

**Β.** Αν ο μισθωτής είναι Φυσικό Πρόσωπο και

■ έχει εισέλθει στο TAXISnet με τους προσωπικούς κωδικούς του,

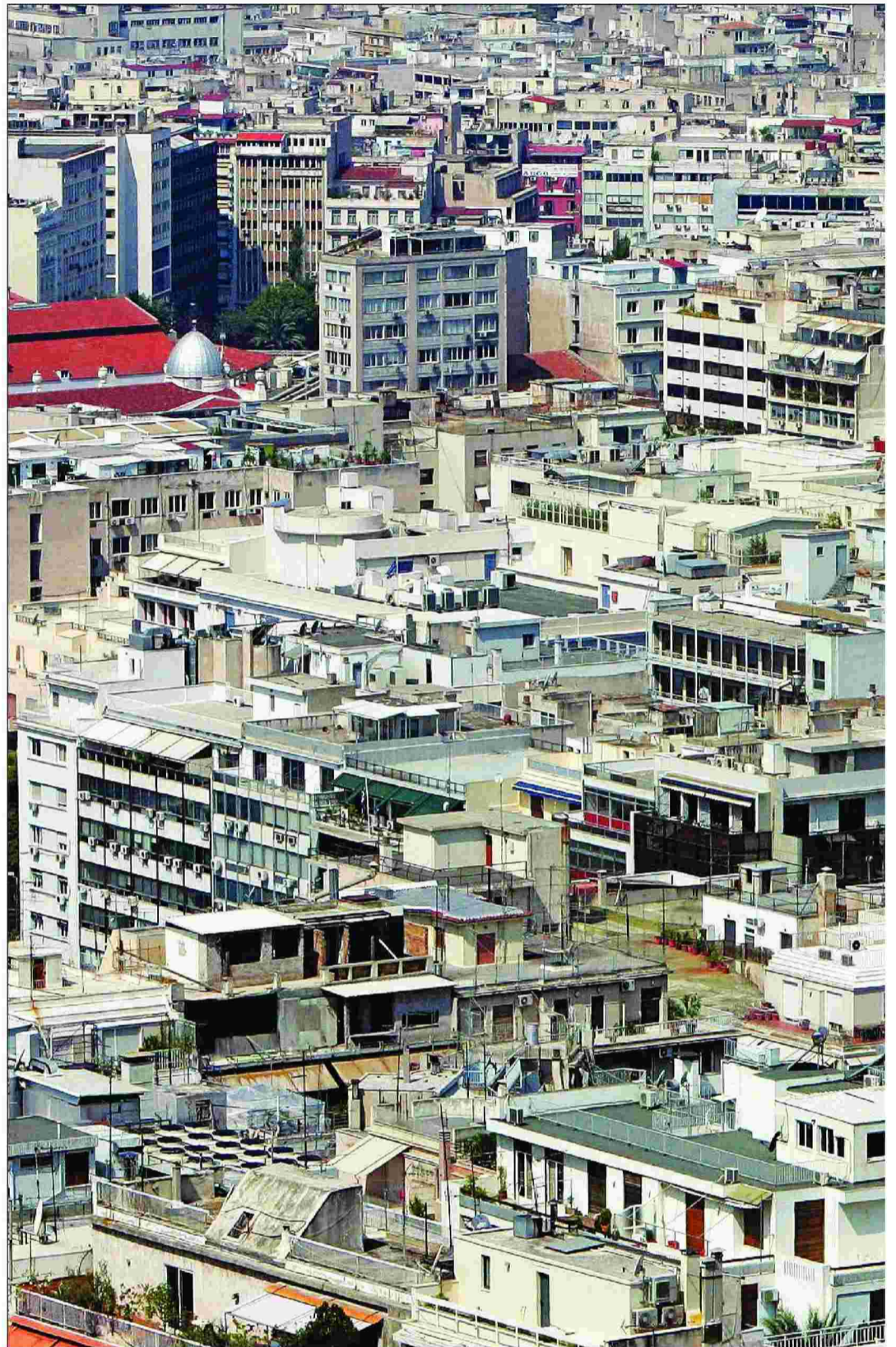
■ έχει επιλέξει από το μενού «Εφαρμογές TAXISnet» τη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας», τότε στην πρώτη εικόνα της εφαρμογής θα πατήσει την «Επιλογή», ώστε στην επόμενη εικόνα να δει το εξής: Επιλέγοντας την «Προβολή» (τον μεγεθυντικό φακό στα δεξιά), τότε στην επόμενη εικόνα θα δει τα δύο πεδία, με τα οποία θα προβεί είτε στην «Αποδοχή» είτε στην «Άρνηση».

■ Αν συμφωνεί με τη μίσθωση, πρέπει να επιλέξει την «Αποδοχή». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέχτηκε η «Αποδοχή». Σε αυτήν την περίπτωση επιλέγει το «OK» για να ολοκληρωθεί η αποδοχή.

■ Αν διαφωνεί με τη μίσθωση και επιθυμεί να την αρνηθεί, τότε πρέπει να επιλέξει την «Άρνηση». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέχτηκε η «Άρνηση». Σε αυτήν την περίπτωση επιλέγει το «OK» για να ολοκληρωθεί η άρνηση αποδοχής.

**8 Ποιος είναι ο χρόνος υποβολής;**

Η δήλωση υποβάλλεται έως το τέλος



**9 Ποια είναι η διαδικασία της δήλωσης των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης;**

Ο εκμισθωτής του ακινήτου εισέρχεται στο TAXISnet με τους προσωπικούς κωδικούς του και επιλέγει «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας». Ακολούθως, με το πλήκτρο «Επιλογή» μεταφέρεται στη φόρμα υποβολής, την οποία πρέπει να συμπληρώσει. Η φόρμα υποβολής προτείνει στο τέλος της σελίδας δύο επιλογές:

■ Αποθήκευση, στην περίπτωση που θέλει να αποθηκεύσει τη διαδικασία. (Προσοχή η επιλογή δεν οριστικοποιεί την υποβολή)

■ Οριστικοποίηση, με την οποία οριστικοποιείται (υποβάλλεται) η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και διασφαλίζεται ότι ο εκμισθωτής έχει εκπληρώσει την υποχρέωσή του.

του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίησή της. Παραδείγματα:

■ Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 1 Απριλίου: Το ηλεκτρονικό μισθωτήριο πρέπει να υποβληθεί έως τις 31 Μαΐου.

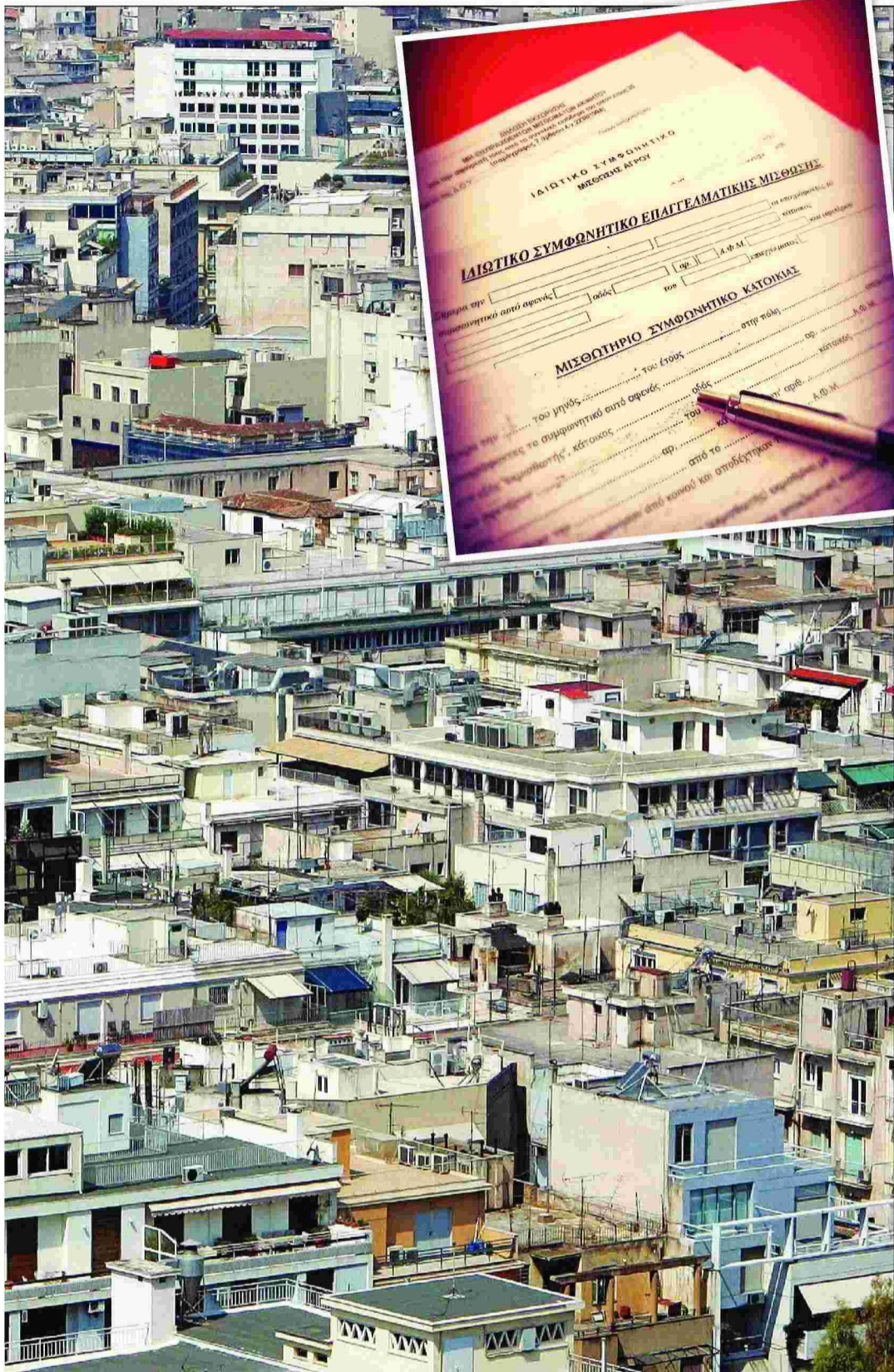
■ Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 30 Απριλίου: Το ηλεκτρονικό μισθωτήριο πρέπει να υποβληθεί έως τις 31 Μαΐου.

**10 Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου ΠΕΑ (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης) στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας;**

Βάσει του άρθρου 58, παρ. 3, Ν.4342/2015 (ΦΕΚ 143/09.11.2015) η αναγραφή του πρωτοκόλλου ΠΕΑ στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» είναι υποχρεωτική. Επομένως, αν για το ακίνητο που εκμισθώνει κάποιος έχει υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ, τότε πρέπει να συμπληρώσει υποχρεωτικά τα πεδία στην ενότητα «Ενεργειακό Πιστοποιητικό».



# «Θο» του ηλεκτρονικού μισθωτηρίου



**11** Πότε συμπληρώνω τον αριθμό παροχής ΔΕΗ; Εάν δεν επιλεγεί «Το Ακίνητο ΔΕΝ ηλεκτροδοτείται», είναι υποχρεωτική η καταχώριση του αριθμού παροχής της ΔΕΗ, και ειδικότερα τα πρώτα εννέα ψηφία.

Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων παροχών, επιλέγεται η κυριότερη παροχή. Ο αριθμός παροχής αναγράφεται υποχρεωτικά και ανεξάρτητα από: τη λειτουργία ή μη της παροχής, την εταιρία που παρέχει το ηλεκτρικό ρεύμα (ΔΕΗ ή οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση), το είδος του παρεχόμενου ρεύματος (συμβατικό, εργοταξιακό κ.λπ.) εάν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτούνται ένα ή περισσότερα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.).

## 12 Πώς υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση;

Για να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση μέσω TAXISnet πρέπει η αρχική δήλωση να έχει υποβληθεί μέσω TAXISnet [για την τροποποίηση μισθώσεων που υποβλήθηκαν στη ΔΟΥ διαβάστε την επόμενη ερώτηση και ειδικά την παράγραφο 2. «Αρχική δήλωση -που ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει- έχει υποβληθεί σε ΔΟΥ (πριν από την 1/1/2014)»].

Για την υποβολή της τροποποιητικής ο εκμισθωτής πρέπει να εισέλθει στο TAXISnet, να επιλέξει την εφαρμογή «Πληροφοριακά Στοιχεία Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας», να εντοπίσει στο μενού «Υποβληθείσες Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» τη συγκεκριμένη δήλωσή του και να επιλέξει την εισαγωγή τροποποιητικής δήλωσης μίσθωσης (να πατήσει δηλαδή τον πράσινο σταυρό που βρίσκεται στη συγκεκριμένη γραμμή της δήλωσης):

Η δήλωση που θα ανοίξει θα έχει συμπληρωμένα όλα τα πεδία (θα είναι ίδια όπως και στην αρχική δήλωση) εκτός από:

## 13 Πώς επιλέγεται το είδος μίσθωσης;

Α. Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να επιλέξει περισσότερα του ενός είδη μίσθωσης, εφόσον η συμφωνημένη μίσθωση περιλαμβάνει διαφορετικές περιπτώσεις. Τα ορισθέντα είδη μίσθωσης είναι τα εξής:

- Αστική (κατοικίας). Πρόκειται για μη εμπορική/επαγγελματική μίσθωση ακινήτων για χρήση κατοικίας, αποθήκης, χώρου στάθμευσης κ.λπ.

- Αγροτική/γεωργική. Πρόκειται για μίσθωση αγροτικών ακινήτων και αφορά αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

- Τουριστική (βραχυπρόθεσμη). Πρόκειται για βραχυπρόθεσμη μίσθωση παραθεριστικών κατοικιών για τουριστικούς λόγους από αλλοδαπούς μισθωτές, μη

μόνιμους κατοίκους Ελλάδας, χωρίς ΑΦΜ. Η διάρκεια αυτής της μίσθωσης πρέπει να είναι έως τρεις μήνες.

- Επαγγελματική/εμπορική. Πρόκειται για μίσθωση ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, δηλαδή για άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

- Παραχώρηση χρήσης. Πρόκειται είτε για δωρεάν παραχώρηση ακινήτων είτε για παραχώρηση χρήσης όπου «παράγεται» τεκμαρτό μίσθωμα για τον εκμισθωτή ή για εκμίσθωση ακινήτου με αντάλλαγμα σε είδος.

- Άλλο είδος. Γενικότερη πρόβλεψη, για μισθώσεις που δεν καλύπτονται από τα ανωτέρω. Σε αυτήν την περίπτωση πρέπει να προσδιοριστεί το είδος της μίσθωσης στο πεδίο «Περιγραφή».

- τη διάρκεια της μίσθωσης
- το μίσθωμα
- την ημερομηνία σύνταξης του συμφωνητικού.

Επιπλέον, ο χρήστης μπορεί να συμπληρώσει ή/και να τροποποιήσει τα στοιχεία του πεδίου «Ενεργειακό Πιστοποιητικό».

Ο χρήστης μπορεί να τροποποιήσει τα παραπάνω τέσσερα πεδία. Για τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν είναι δυνατό να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβληθεί νέα (από την αρχή).

## 14 Τι κάνουμε στην περίπτωση ανανέωσης (παράτασης) υπάρχουσας μίσθωσης;

Μετά την υποχρεωτική ηλεκτρονική υποβολή των μισθώσεων μέσω TAXISnet υπάρχουν πλέον δύο κατηγορίες μισθώσεων που μπορεί να ανανεωθούν (παραταθούν):

Α. Η αρχική δήλωση μίσθωσης (την οποία ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί στο TAXISnet (δηλαδή είχε ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης μετά την 1/1/2014). Σε αυτήν την περίπτωση η αρχική δήλωση μίσθωσης έχει λάβει αριθμό καταχώρισης μέσω TAXISnet.

Η ανανέωση (παράταση) της μίσθωσης θα γίνει με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης. Όμως η τροποποιητική δήλωση μπορεί να αλλάξει μόνο τέσσερα στοιχεία:

- τη διάρκεια της μίσθωσης
- το μίσθωμα
- την ημερομηνία σύνταξης του συμφωνητικού
- να συμπληρώσει ή/και να μεταβάλει τα στοιχεία του πεδίου «Ενεργειακό Πιστοποιητικό».

Σε τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν μπορεί να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση (από την αρχή). Για την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης (που θα μεταβάλει τη διάρκεια, το μίσθωμα ή θα προσθέσει τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης) ο εκμισθωτής πρέπει να εισέλθει στο TAXISnet, να επιλέξει την εφαρμογή «Πληροφοριακά Στοιχεία Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας», να εντοπίσει στο μενού «Υποβληθείσες Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνη-

της Περιουσίας» τη συγκεκριμένη δήλωσή του και να επιλέξει την εισαγωγή τροποποιητικής δήλωσης μίσθωσης (να πατήσει δηλαδή τον πράσινο σταυρό που βρίσκεται στη συγκεκριμένη γραμμή της δήλωσης):

Η δήλωση που θα ανοίξει θα έχει συμπληρωμένα όλα τα πεδία εκτός της διάρκειας, του μισθώματος και της ημερομηνίας υποβολής, τα οποία μπορεί ο χρήστης να μεταβάλει.

Β. Η αρχική δήλωση (που ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε ΔΟΥ (πριν από την 1/1/2014): Σε αυτήν την περίπτωση το μισθωτήριο της αρχικής μίσθωσης είχε πάρει αριθμό καταχώρισης από τη ΔΟΥ. Ο ενδιαφερόμενος δεν χρειάζεται να προβεί σε εκ νέου καταχώριση αυτού του μισθωτηρίου στο TAXISnet. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής: Υποβάλλεται μέσω TAXISnet μια νέα δήλωση μίσθωσης (από την αρχή), όπου θα συμπληρωθούν όλα τα πεδία, αποτυπώνοντας την πραγματική εικόνα της μίσθωσης, όπως θα ισχύει στο εξής. Επιπλέον, θα πρέπει να επιλεγεί και το πεδίο «Η μίσθωση αποτελεί συνέχεια προηγούμενης».

Σε αυτά τα πεδία συμπληρώνονται τα στοιχεία του αρχικού μισθωτηρίου που υποβλήθηκε στη ΔΟΥ, θα καταχωρίζονται δηλαδή τα πεδία «Αριθ. πρωτ. αρχικής δήλωσης», «Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης» και «ΔΟΥ υποβολής αρχικού μισθωτηρίου». Με αυτόν τον τρόπο, όταν θα οριστικοποιήσουμε την υποβολή θα έχουμε προβεί σε υποβολή νέας δήλωσης μίσθωσης, όπου θα ανανεώνουμε (παρατείνουμε) μια μίσθωση που είχε κατατεθεί σε ΔΟΥ.

Γενική παρατήρηση γι' αυτό το πεδίο: Αφού η προηγούμενη μίσθωση είχε κατατεθεί σε ΔΟΥ, συμπληρώστε τα επόμενα πεδία «Αριθ. πρωτ. αρχικής μίσθωσης», «Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης» και «ΔΟΥ υποβολής αρχικού μισθωτηρίου», χωρίς να πατήσετε το «Αναζήτηση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet».

## 15 Όταν ο μισθωτής είναι φοιτητής, δηλώνεται ο ΑΦΜ του γονέα που τον περιλαμβάνει στη δήλωσή του ως προστατευόμενο μέλος;

Κριτήριο είναι αν συμβάλλεται ο γονέας ή ο ίδιος ο φοιτητής. Εφόσον στο συμφωνητικό συμβάλλεται ο γονέας, τότε καταχωρίζεται ως μισθωτής ο γονέας με τον ΑΦΜ του. Αν συμβάλλεται ο φοιτητής, καταχωρίζεται ως μισθωτής με τον ΑΦΜ.

