

Οδικός χάρτης για μισθωτήρια ακινήτων

ΑΑΔΕ: Αναλυτικός οδηγός για εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας και για όσους προβαίνουν σε παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτου

Δευτέρα, 12 Φεβρουαρίου 2018

Οι εκμισθωτές - υπεκμισθωτές ακίνητης περιουσίας και όσοι προβαίνουν σε παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτου υποχρεούνται να δηλώνουν με ηλεκτρονικό 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 ηλεκτρονικό 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 βραχυπρόθεσμες (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 χρήσεων γης ή ακινήτου.

* Τροποποιήσεις μισθώσεων ή υπεκμισθώσεων ή δωρεάν παραχωρήσεων χρήσεων 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 ηλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet, να λάβει κωδικούς χρήσης (κλειδάριθμο), να εισέλθει με τους προσωπικούς της κωδικούς στο TAXISnet και να καταχωρήσει τον δικό 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 ηλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων μίσθωσης στο TAXISnet) δεν χρειάζεται να υποβληθούν ξανά, αφού έχουν υποβληθεί 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 ηλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet, να λάβει κωδικούς χρήσης (κλειδάριθμο), ώστε να μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή και να καταχωρήσει τον ΑΦΜ στο πεδίο των εκμισθωτών.

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 ο εκμισθωτής. Σε δύο μόνο περιπτώσεις επιτρέπεται να μην έχει ΑΦΜ ο μισθωτής:

* Αλλοδαπός μισθωτής: Η περίπτωση αφορά μόνο βραχυχρόνιες μισθώσεις παραθεριστικών κατοικιών σε αλλοδαπούς μισθωτές, οι οποίοι δεν έχουν υποχρέωση ΑΦΜ (τουριστικές μισθώσεις και για περίοδο μέχρι τρεις μήνες εντός του ίδιου έτους) καθώς και μισθώσεις σε αλλοδαπούς φοιτητές που διαμένουν στην Ελλάδα στο πλαίσιο των ανταλλαγών με το πρόγραμμα ERASMUS για χρονικό διάστημα μέχρι έξι μήνες. Στην περίπτωση αυτή καταχωρούμε τον αριθμό διαβατηρίου, τη διεύθυνση μόνιμης κατοικίας και τη χώρα προέλευσης.

* Νομικά πρόσωπα υπό σύσταση: Η περίπτωση αφορά μίσθωση στην οποία συμβάλλεται νομικό πρόσωπο το οποίο δεν έχει λάβει ακόμη ΑΦΜ από την αρμόδια υπηρεσία (ΓΕΜΗ). Στην περίπτωση αυτή καταχωρούμε την επωνυμία του νομικού προσώπου και τον ΑΦΜ του νόμιμου εκπροσώπου. Στη συνέχεια όταν το Νομικό Πρόσωπο ολοκληρώσει τη διαδικασία έναρξης εργασιών και λάβει ΑΦΜ, ο εκμισθωτής πρέπει να επανέλθει στο TAXISnet προκειμένου να καταχωρήσει νέα δήλωση μίσθωσης μέσα στον επόμενο μήνα από τη χορήγηση ΑΦΜ. Σε αυτήν τη νέα δήλωση θα καταχωρήσει τον ΑΦΜ, τα υπόλοιπα στοιχεία της μίσθωσης (όπως ακριβώς είχαν καταχωρηθεί στην αρχική δήλωση) αλλά πρέπει να επιλέξει ΚΑΙ το πεδίο «συνέχεια προηγούμενης

μίσθωσης». Σε αυτό το πεδίο θα καταχωρήσει τον αριθμό καταχώρησης της αρχικής μίσθωσης.

9. 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» Ακολουθώντας, με το πλήκτρο «επιλογή» μεταφερόμαστε στη φόρμα υποβολής, την οποία πρέπει να συμπληρώσουμε. Η φόρμα υποβολής μάς προτείνει 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 διασφαλιζόμαστε ότι έχουμε εκπληρώσει την υποχρέωσή μας.

10. Πώς θα αποδεικνύεται η υποβολή;

Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής εκτυπώνεται σχετική απόδειξη υποβολής, η οποία αντικαθιστά την ειδική σφράγιση που πραγματοποιούσε η 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 της δήλωσης 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 δηλώσεων μίσθωσης, δηλαδή είτε να υποβάλει δηλώσεις μίσθωσης όταν το νομικό πρόσωπο είναι εκμισθωτής ή να αποδέχεται (ή να προβαίνει σε άρνηση αποδοχής) δηλώσεων 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 νομικού προσώπου (και όχι για τον εαυτό του).

12. Ποιος είναι ο χρόνος υποβολής;

Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι το τέλος του επομένου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίησή της.

Παραδείγματα κατανόησης:

* Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 1η Απριλίου: το ιδιωτικό συμφωνητικό πρέπει να υποβληθεί έως την 31η Μαΐου.

* Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 30ή Απριλίου: το ιδιωτικό συμφωνητικό πρέπει να υποβληθεί έως την 31η Μαΐου.

13. 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 εκμισθώνετε έχετε υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ τότε πρέπει να συμπληρώσετε υποχρεωτικά τα πεδία στην ενότητα «Ενεργειακό Πιστοποιητικό».

14. Είναι υποχρεωτική η υποβολή μέσω TAXISnet; Υποβάλλουμε και για παλιά μισθωτήρια (για παράδειγμα μισθωτήρια που είχαν γίνει το 2013);

Από τη 1/1/2014 είναι υποχρεωτική η υποβολή μέσω TAXISnet (ΠΟΛ.1013/7.1.2014). Όσα μισθωτήρια δεν έχουν υποβληθεί στη ΔΟΥ, θα υποβληθούν στο TAXISnet ανεξάρτητα του αν είναι εμπρόθεσμα ή εκπρόθεσμα.

15. Πατέρας (ή μητέρα) παραχωρεί σε τέκνο ακίνητο δωρεάν για επαγγελματική στέγη της επιχείρησης του τέκνου. Πρέπει να υποβληθεί δήλωση στοιχείων μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας;

Πρέπει να υποβληθεί δήλωση μίσθωσης. Σύμφωνα με το άρθρο 39, παρ. 2 του ν. 4172/2013, «το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση το τεκμαρτό εισόδημα του προηγούμενου εδαφίου που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες απαλλάσσεται από το φόρο». Άρα στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε παραχώρηση για χρήση επαγγελματικής στέγης και το ετήσιο μίσθωμα τεκμαίρεται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

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 εννοείται 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 επιμερίσετε το μίσθωμα ανάλογα με το ποσοστό του κάθε εκμισθωτή.

Παράδειγμα: Υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες ενός διαμερίσματος με ποσοστό 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 μηνιαίο μίσθωμα. Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων 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.