

Στην πλήρη προσυμπλήρωση και αυτόματα υποβολή του εντύπου Ε2 θα προχωρήσει η φορολογική διοίκηση το αργότερο μέχρι το 2027, με κλειδί την ενεργοποίηση του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων. Έτσι, το προγραμματικό ποσόδότημα από μικροχρόνιες και βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων θα μεταφέρονται αυτόματα στο Ε2, καθώς η ΑΑΔΕ, με τα νέα ψηφιακά εργαλεία και την πλήρη λειτουργία του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, θα έχει στη διάθεσή της και σε πραγματικό χρόνο όλα τα δεδομένα και τις μεταβολές των δηλώσεων μίσθωσης ακινήτων που υποβλήθηκαν από ιδιοκτήτες και ενοικιαστές κατά τη διάρκεια του έτους. Οι φορολογούμενοι δεν θα χρειάζονται καν να εισέρχονται στην ηλεκτρονική εφαρμογή της ΑΑΔΕ για να υποβάλουν τις δηλώσεις τους, αφού η ΑΑΔΕ θα τις υποβάλλει αυτόματα, όπως συμβαίνει πλέον με 1,5 εκατομμύριο δηλώσεις μισθώσεων και συνταξιοδότηση, σε προθεσμία προγενέστερη της γενικής προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων, και θα τις εκκαθαρίζει, αποστέλλοντας τον λογαριασμό του εκκαθαριστικού σε κάθε φορολογούμενο.



Οι φορολογούμενοι δεν θα χρειάζονται καν να εισέρχονται στην ηλεκτρονική εφαρμογή της ΑΑΔΕ για να υποβάλουν το Ε2, αφού η ΑΑΔΕ θα προχωρήσει στην αυτόματα υποβολή και εκκαθάριση, όπως συμβαίνει με τις προσυμπληρωμένες δηλώσεις εισοδήματος.

► Νέες προκάτ δηλώσεις

Κλειδώνει το Ε2 από το 2027

ΠΛΗΡΗ ΠΡΟΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΜΑΤΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΑΖΕΙ Η ΑΑΔΕ

ΑΙ ΚΙΟΥΤΟΝ ΔΗΜΗΤΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ

Με το ισχύον καθεστώς, τα ποσά που εισπράττουν οι φορολογούμενοι από την εκμετάλλευση ακινήτων είναι προσυμπληρωμένα, αλλά όχι κλειδωμένα στο έντυπο Ε2, με βάση τα στοιχεία που είχαν περιληφθεί στα αντίστοιχα περριμένα έντυπα

συναλλαγές αλλά και οι ελεγχοί, καθώς θα παρέχεται στα ελεγκτικά όργανα η δυνατότητα να εντοπίζουν, για παράδειγμα, περιπτώσεις αδελφών τετραγωνικών μέτρων.

Σε πρώτη φάση θα ελέγχονται οι αλλαγές στο καθεστώς του κάθε ακινήτου σε πραγματικό χρόνο, η δηλώνει ένας ενοικιαστής ως ενοίκιο στην πλατφόρμα και η δηλώνει ο ιδιοκτήτης, η τυχόν αποκλήση κριτικών ενοικίων και αδελφών περιουσίας, ενώ θα λειτουργεί συνδυαστικά με το κίνητρο επιστροφής ενοικίου. Όπως είναι γνωστό, πολλά ακίνητα (κυρίως ιδιωτών) δεν είναι δηλωμένα ποθεν, ούτε στο Κτηματολόγιο. Πρόκειται συνήθως για αμοιβαία κληρονομιάς η οποία δεν έχει δηλωθεί και το κράτος δεν μπορεί

να ξέρει πώς αξιοποιείται, κάτι που από το καλοκαίρι και μετά πρόκειται να αλλάξει.

Με την ολοκλήρωση της πλατφόρμας, κάθε αλλαγή ιδιοκτησίας θα καταγράφεται αυτόματα. Έτσι, όταν υπογράφεται ένα συμβόλαιο και αναρτάται στο myPROPERTY, το μητρώο θα ενημερώνει αυτόματα τις υπηρεσίες ηλεκτροδοσίας, οδηγών κ.λπ., χωρίς να απαιτούνται επιπλέον ενέργειες από τον πωστή και τον νέο ιδιοκτήτη.

Τι δηλώνεται στο Ε2

► Στο έντυπο Ε2 καταχωρίζονται όλα τα οικοδομημένα ακίνητα του φορολογούμενου, ακόμα και αν δεν αποφέρουν εισόδημα.

► Η μη οικοδομημένη ακίνητη περιουσία καταγράφεται

μόνο αν αποφέρει εισόδημα, είτε πραγματικό είτε τεκμαρτό.

► Αν το ακίνητο είναι κενό, πρέπει να δηλωθεί με την ένδειξη «ΚΕΝΟ» και να συμπληρωθεί το χρονικό διάστημα που παρέμεινε σε αυτή την κατάσταση.

► Στη στήλη 4 του Ε2 αναγράφεται η κατηγορία του δηλωθέντος ακινήτου, δηλαδή Κατοικία, Μονοκατοικία, Επαγγελματική Στέγη, Οικόπεδο, Αποθήκη, Γραφείο, Χώρος Στάθμευσης, Κατάστημα. Η σωστή απεικόνιση είναι καθοριστική για τη σωστή φορολόγηση.

► Στη στήλη 16 αναγράφονται τα ποσά τυχόν ανεισπρακτών ενοικίων. Για να θεωρηθούν βεβαίως ανεισπρακτά, απαιτείται η ύπαρξη

δικαστικών αποφάσεων ή διαταγών πληρωμής ή αποβολής. Ειδικά σε περιπτώσεις πτώχευσης του μισθωτή, αρκεί η προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών.

► Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ή συνεπιταρξίας ακινήτου, ο φορολογούμενος πρέπει να δηλώσει το ποσοστό του ακαθάρτου εισοδήματος που του αναλογεί, με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

► Στη στήλη 18 συμπληρώνεται υποχρεωτικά ο αριθμός παροχής ΔΕΗ του ακινήτου, ανεξάρτητα εάν έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση ή είναι κενό. Σε περίπτωση μη ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου, θα συμπληρώνεται η αντίστοιχη πληροφορία.

► Για βοηθητικούς χώρους, όπως αποθήκες ή θέσεις στάθμευσης, που ηλεκτροδοτούνται από κοινόχρηστο μετρητή, χρησιμοποιείται ο εννεαψήφιος αριθμός 999999999.

► Αγοραστάκια χωρίς μετρητή κοινωνικών μεγάλων δωλώνονται επίσης με τον ίδιο αριθμό (999999999).

► Ακίνητα που αποκτήθηκαν ή μεταβιβάστηκαν το 2024 ή που είναι ημετέλη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024 πρέπει να καταχωρίζονται στον πίνακα II του εντύπου Ε2.

► Απαιτείται η συμπλήρωση ξεχωριστής δήλωσης Ε2 για τον/τη σύνζυγο, έστω και αν η ακίνητη περιουσία είναι κοινή.

Το καθεστώς φορολόγησης των ακινήτων

Σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς, τα εισοδήματα που εισπράττουν από την εκμετάλλευση ακινήτων φορολογούνται από το πρώτο ευρώ ως εξής:

- Με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ.
- Με 35% στο τμήμα από τα 12.001 ευρώ έως τα 35.000 ευρώ.
- Με 45% στο υπερβάλλον των 35.000 ευρώ τμήμα.

Ειδικότερα, τα 95% του αθροίσματος των ενοικίων που εισπράττθηκαν πραγματικά κατά το προηγούμενο έτος και των τυχόν τεκμαρτών μισθώσεων που προκύπτουν για το προηγούμενο έτος σε περίπτωση ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης ή δωρεάν παραχώρησης ακινήτων αποτελεί το

καθαρό εισόδημα από ακίνητα το οποίο υπάγεται σε φόρο εισοδήματος. Αν η μίσθωση γίνεται μέσω ψηφιακών πλατφορμών (Booking, Airbnb κ.λπ.), τα ποσά είναι προσυμπληρωμένα στους κωδικούς 60 και 61. Ο φορολογούμενος μπορεί να επέλθει μόνο εάν το εισόδημα φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητα και όχι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Πίνεται σαφές, λοιπόν, ότι η μη ορθή συμπλήρωση του Ε2 μπορεί να «αποβεί μοιραία» για το ποσοστό του εισοδήματος του ακινήτου, καθώς λάθη ή παραλείψεις οδηγούν σε «φουσκωμένο» φόρο. Η κυβέρνηση σχεδιάζει το «κόκκινο» στη φορολογία των ενοικίων, ώστε να υπάρξει ελαφύριση φορολογικών βαρών.