

## **Μισθώσεις ακινήτων Όλα όσα πρέπει να ξέρουν οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές.**

### **Καταργήθηκε η σύνταξη Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης;**

Όχι. Η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» υποβάλλεται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και για τον λόγο αυτό η ως άνω δήλωση καταλαμβάνει τόσο τις έγγραφες όσο και τις προφορικές συμφωνίες μίσθωσης. Η δήλωση αυτή δεν καθορίζει τις σχέσεις των συμβαλλομένων μερών (εκμισθωτή και μισθωτή). Οι σχέσεις αυτές ρυθμίζονται και προστατεύονται από τον Αστικό Κώδικα.

### **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. Επίσης, σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώνει τη λύση της μίσθωσης μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση.

### **Για ποιες μισθώσεις υπάρχει υποχρέωση υποβολής;**

- για αστικές μισθώσεις (κατοικίας)
- για επαγγελματικές μισθώσεις
- για βραχυχρόνιες μισθώσεις εκτός ψηφιακής πλατφόρμας
- για αγροτικές/γεωργικές
- για παραχώρηση χρήσης (δωρεάν ή με αντάλλαγμα σε είδος).

### **Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται δήλωση μίσθωσης;**

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

### **Ποιος έχει υποχρέωση υποβολής;**

Ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής ή ο παρέχων δωρεάν τη χρήση του ακινήτου ή της γης.

## **Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας υποβάλλεται από έναν εκ των συνιδιοκτητών.**

Αν κάποιος από τους συνιδιοκτήτες δεν αποδέχεται τα στοιχεία της μίσθωσης θα πρέπει, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, να επιλέξει το πεδίο «ΜΗ ΑΠΟΔΟΧΗ» και να αναγράψει τους λόγους της μη αποδοχής.

## **Αν δεν έχει Α.Φ.Μ. ο εκμισθωτής τι κάνουμε;**

Πρέπει να ζητήσει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να του χορηγηθεί Α.Φ.Μ. Χωρίς Α.Φ.Μ. δεν είναι δυνατόν να καταχωρήσει δήλωση. Επίσης, πρέπει να εγγραφεί στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet, να λάβει κωδικούς χρήσης (κλειδάριθμο), ώστε να μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή και να καταχωρήσει τον Α.Φ.Μ. στο πεδίο των εκμισθωτών.

Σε δύο μόνο περιπτώσεις επιτρέπεται να μην έχει Α.Φ.Μ. ο μισθωτής:

**Αλλοδαπός μισθωτής:** Στην περίπτωση αυτή καταχωρείται ο αριθμός διαβατηρίου ή ο αριθμός ταυτότητας ή οποιοδήποτε άλλο νομιμοποιητικό έγγραφο, η διεύθυνση μόνιμης κατοικίας και η χώρα προέλευσης. Σε περίπτωση νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων – φορολογικών κατοίκων αλλοδαπής χωρίς μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, καταχωρείται ο ΑΦΜ του μισθωτή, εφόσον υφίσταται, ή τα πλήρη στοιχεία του (επωνυμία, ταχυδρομική διεύθυνση, χώρα φορολογικής κατοικίας).

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

## **Πότε υποβάλλετε το ηλεκτρονικό μισθωτήριο. Ποιοι είναι υπόχρεοι;**

Στο τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης θα πρέπει να υποβληθεί ηλεκτρονικά στο σύστημα taxisnet το μισθωτήριο συμβόλαιο ακινήτου από τον εκμισθωτή. Σύμφωνα με διευκρινίσεις του υπουργείου Οικονομικών, όλες οι προφορικές ή έγγραφες, αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες μίσθωσης γης ή ακινήτων, ανεξαρτήτως ποσού μισθώματος, υποβάλλονται ηλεκτρονικά από τον εκμισθωτή μέσα στον επόμενο μήνα από την έναρξη της μίσθωσης.

Ανάλογη υποχρέωση υπάρχει και για την υπεκμίσθωση γης ή ακινήτων, καθώς και για τη δωρεάν παραχώρηση αυτών για την οποία τεκμαίρεται φορολογητέο εισόδημα. Επίσης, υποχρέωση υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης γης ή ακινήτων υπάρχει για όσες έγγραφες, αρχικές ή τροποποιητικές, συμφωνίες μίσθωσης είχαν συναφθεί μέχρι και 31/12/2013, οι οποίες, παρά την υποχρέωση θεώρησής τους, δεν υποβλήθηκαν στη ΔΟΥ για θεώρηση.

**Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α. (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 Π.Ε.Α. στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» είναι υποχρεωτική. Επομένως αν για το ακίνητο που εκμισθώνετε έχετε υποχρέωση έκδοσης Π.Ε.Α. τότε πρέπει να συμπληρώσετε υποχρεωτικά τα πεδία στην ενότητα «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ».

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Invst Real Estate