

Συχνές ερωτήσεις-απαντήσεις (Ενημερωμένο) «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» και «Δήλωση Covid»

4 Σεπ 2020

Taxheaven.gr

aade.gr

Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για τη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας»

Τελευταία Ενημέρωση: 4/9/2020 - 6:17 μμ

1. Καταργήθηκε η σύνταξη Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης;

Όχι. Η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», υποβάλλεται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και για το 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.

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

3. 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)

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.
- Λύσεις 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. 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.

6. Πρέπει να υποβάλω στο TAXISnet μισθωτήριο που το έχω καταθέσει σε Δ.Ο.Υ.;

Ναι. Για μισθώσεις πριν την 01/01/2014, για τις οποίες μέχρι σήμερα δεν υπήρχε υποχρέωση υποβολής, θα πρέπει να υποβληθεί ηλεκτρονικά «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», μέχρι τις 30/09/2020, δηλώνοντας τα στοιχεία της μίσθωσης όπως έχουν διαμορφωθεί την 12/06/2020.

7. 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.

8. Αν δεν έχει Α.Φ.Μ. ο μισθωτής 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. 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.

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». Ακολούθως, με το πλήκτρο «επιλογή», μεταφέρεται στη φόρμα υποβολής, την οποία πρέπει να συμπληρώσει. Η φόρμα υποβολής εμφανίζει, στο τέλος της σελίδας, δύο επιλογές:

- Αποθήκευση στην περίπτωση που επιθυμείται η αποθήκευση της εργασίας. (Προσοχή, η επιλογή δεν οριστικοποιεί την υποβολή).
- Οριστικοποίηση. Με την επιλογή αυτή οριστικοποιείται (υποβάλλεται) η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και διασφαλίζεται ότι έχει εκπληρωθεί η υποχρέωση.

10. Πως θα αποδεικνύεται η υποβολή;

Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής, εκτυπώνεται σχετική «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», η οποία αντικαθιστά την ειδική σφράγιση που πραγματοποιούσε η Δ.Ο.Υ.

11. Πως μπορώ να εκτυπώσω «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»;

Με τη χρήση των προσωπικών σας κωδικών, μπορείτε ανά πάσα στιγμή, μέσα από τον ιστότοπο www.aade.gr να δείτε τις δηλώσεις μίσθωσης που έχετε υποβάλει, καθώς και να εκτυπώσετε το σχετικό αποδεικτικό. Από τη σχετική οθόνη επιλέγεται η γραμμή με τη δήλωση που επιθυμείται η εκτύπωση και επιλέγεται το εικονίδιο «απόδειξη (PDF)». Η εφαρμογή ανοίγει σε νέο παράθυρο την «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και μπορεί να πραγματοποιηθεί εκτύπωση.

12. Πως ενημερώνονται οι ενδιαφερόμενοι για την υποβολή;

Αφού η υποβολή ολοκληρωθεί από τον εκμισθωτή, θα σταλεί ηλεκτρονικό μήνυμα στο λογαριασμό που τηρείται στο TAXISnet προς όλους τους

υπόλοιπους συμβαλλόμενους (εκμισθωτές και μισθωτές).

13. 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 «ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» στο TAXISnet.

ΠΡΟΣΟΧΗ: η αποδοχή ή η άρνηση δεν αναιρείται.

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 υποβάλει δηλώσεις μίσθωσης όταν το Νομικό Πρόσωπο είναι εκμισθωτής ή να αποδέχεται (ή να προβαίνει σε άρνηση αποδοχής) δηλώσεις μίσθωσης όταν το Νομικό Πρόσωπο έχει ορισθεί 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 Ν.Π (και όχι για τον εαυτό του)

Β. Αν ο μισθωτής είναι Φυσικό Πρόσωπο, και

- έχει εισέλθει στο TAXISnet με τους προσωπικούς του κωδικούς,
- έχει επιλέξει από το μενού «Εφαρμογές TAXISnet» τη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας», τότε στην 1η εικόνα της εφαρμογής

θα πατήσει το «Επιλογή» ώστε στην επόμενη εικόνα να δει το παρακάτω:

Επιλέγοντας την «Προβολή» (τον μεγεθυντικό φακό στα δεξιά), τότε στην επόμενη εικόνα θα δει τα 2 πεδία με τα οποία θα προβεί είτε στην ΑΠΟΔΟΧΗ, είτε στην ΑΡΝΗΣΗ.

- Αν ΣΥΜΦΩΝΕΙΤΕ με τη μίσθωση τότε επιλέξτε την «Αποδοχή». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα σας ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέξατε αποδοχή.

Πατήστε το OK για να ολοκληρωθεί η αποδοχή.

- Αν ΔΙΑΦΩΝΕΙΤΕ με τη δήλωση και δεν θέλετε να την αποδεχτείτε τότε επιλέξτε την «Μη Αποδοχή» και στο ειδικό πεδίο αναγράψτε τους λόγους μη αποδοχής Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα σας ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέξατε «Μή αποδοχή».

Πατήστε το OK για να ολοκληρωθεί η μη αποδοχή.

14. Ποιος είναι ο χρόνος υποβολής;

Αρχική ή τροποποιητική δήλωση

Για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια ξεκινάει από την 12/06/2020 και μετά, η δήλωση υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι το τέλος του επομένου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίηση της.

Για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια ξεκινάει πριν την 12/06/2020 και είναι σε ισχύ την 12/06/2020, η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 30η Σεπτεμβρίου 2020 είτε αφορά έναρξη μίσθωσης είτε αφορά τροποποίηση μίσθωσης.

Για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια ξεκινάει πριν την 12/06/2020 και ΔΕΝ είναι σε ισχύ την 12/06/2020, δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης. (θα πρέπει όμως να υποβληθεί δήλωση λύσης).

Δήλωση λύσης

Για μισθώσεις που λύνονται από 12/06/2020 και μετά, η δήλωση υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την λύση.

Για μισθώσεις που έχουν λυθεί πριν την 12/06/2020, η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 30η Σεπτεμβρίου 2020.

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής οφείλει να υποβάλλει «Δήλωση Covid», θα πρέπει πριν από την υποβολή της, να επικαιροποιήσει τα στοιχεία της μίσθωσης, υποβάλλοντας αρχική ή τροποποιητική «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», κατά περίπτωση.

15. 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., πρέπει να συμπληρώσετε, υποχρεωτικά, τα πεδία στην ενότητα «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ».

16. Πώς υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση;

Για την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης, 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:

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

Επιπλέον ο χρήστης μπορεί να συμπληρώσει ή/ και να τροποποιήσει-μεταβάλλει τα στοιχεία του πεδίου "ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ".

Τα παραπάνω τέσσερα πεδία μπορεί ο χρήστης να τα μεταβάλει. Για τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν είναι δυνατή η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, αλλά πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση (εξαρχής). Επισημαίνεται ότι, η τροποποιητική δήλωση υποβάλλεται υποχρεωτικά λόγω μεταβολής του όρου της συμφωνίας μίσθωσης που αφορά στο ποσό του μισθώματος. Τονίζεται ότι για νέες μισθώσεις, μετά την έκδοση της Α.1139/2020 Απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ, δεν χρειάζεται να δηλώνεται η τυχόν παράταση της μίσθωσης, καθότι η μίσθωση θα θεωρείται ότι είναι σε ισχύ μέχρι τη δήλωση της λύσης αυτής.

17. Τι γίνεται στην περίπτωση ανανέωσης (παράτασης) υπάρχουσας μίσθωσης;

Η τροποποιητική δήλωση υποβάλλεται υποχρεωτικά λόγω μεταβολής του όρου της συμφωνίας μίσθωσης που αφορά στο ποσό του μισθώματος. Τονίζεται ότι για νέες μισθώσεις, μετά την έκδοση της Α.1139/2020 Απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ, δεν χρειάζεται να δηλώνεται η τυχόν παράταση της μίσθωσης, καθότι η μίσθωση θα θεωρείται ότι είναι σε ισχύ μέχρι τη δήλωση της λύσης αυτής.

Κατά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, δύνανται να αλλάξουν τα στοιχεία στα εξής πεδία:

- τη διάρκεια της μίσθωσης
- το μίσθωμα
- την ημερομηνία σύνταξης του συμφωνητικού
- καθώς και να συμπληρώσει ή/και να μεταβάλλει τα στοιχεία του πεδίου "ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ"

Για να τροποποιηθεί οποιοδήποτε άλλο στοιχείο της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν μπορεί να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση (εξαρχής).

Για την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης (όπου θα μεταβληθεί η διάρκεια, το μίσθωμα ή θα προστεθούν 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 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 εκτός της διάρκειας, του μισθώματος και της ημερομηνίας υποβολής, τα οποία ο χρήστης μπορεί να μεταβάλει.

18. Τι γίνεται στην περίπτωση Λύσης υπάρχουσας μίσθωσης;

Θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση Λύσης Μίσθωσης

Διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

- Για μισθώσεις που λύνονται από 12/06/2020 και μετά, η δήλωση υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την λύση. Για μισθώσεις που έχουν λυθεί πριν την 12/06/2020, η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 30η Σεπτεμβρίου 2020.

19. Τι γίνεται στην περίπτωση λάθους της καταχώρησης;

Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να γίνουν τα ακόλουθα:

- Γίνεται νέα υποβολή δήλωσης μίσθωσης και στις «Σημειώσεις» προσδιορίζονται τα λάθη της αρχικής καταχώρησης και ο αριθμός της αρχικής καταχώρησης. Οι «σημειώσεις» που καταχωρούνται από το χρήστη εμφανίζονται και στην «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και
- Υποβάλλεται δήλωση Λύσης Μίσθωσης συμπληρώνοντας στο πεδίο «ημερομηνία λύσης» την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης που είχε συμπληρωθεί στη λάθος δήλωση.

20. Τι γίνεται στην περίπτωση όπου υπάρχουν ειδικοί όροι μίσθωσης;

Ως ειδικοί όροι νοούνται περιορισμοί στη χρήση του ακινήτου, απαγορεύσεις υπεκμισθώσεων κ.λπ.

Συνήθεις περιπτώσεις τέτοιων ειδικών όρων είναι η απαγόρευση της υπεκμίσθωσης, η απαγόρευση της παραχώρησης χρήσης ή η παραχώρηση άδειας στο μισθωτή να συστήνει Νομικά Πρόσωπα στα οποία θα συμμετέχει και ο ίδιος, ή η πρόσληψη συνεταίρου, κ.λπ. Στη φόρμα υποβολής έχουν ενσωματωθεί οι ανωτέρω ειδικοί όροι (δεδομένου ότι αποτελούν συνήθεις περιπτώσεις). Με την επιλογή τους, οι ειδικοί όροι εμφανίζονται στην «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ». Προτείνεται, ωστόσο, οι ειδικοί όροι να καταχωρούνται στις «σημειώσεις», ώστε οι πληροφορίες τους να είναι πιο ακριβείς. Αν στο συμφωνητικό προβλέπονται και άλλοι ειδικοί όροι μίσθωσης, τότε στο πεδίο

«Σημειώσεις» περιγράφονται οι ειδικοί όροι, ώστε να εμφανιστούν στην «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» που θα εκτυπωθεί στο τέλος της διαδικασίας.

21. Είναι υποχρεωτική η καταχώρηση του ΑΤΑΚ;

Η καταχώρηση του Αριθμού Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) είναι προαιρετική και αφορά όσα ακίνητα έχουν λάβει τέτοιο αριθμό. Με την πληκτρολόγησή του, εμφανίζονται αυτόματα τα στοιχεία του ακινήτου, όπως έχουν δηλωθεί στις δηλώσεις Ε9. Συνιστάται η πληκτρολόγηση του ΑΤΑΚ, για τον ακριβή εντοπισμό του ακινήτου που μισθώνεται.

Προσοχή: Σε περίπτωση που επιλέξετε το πεδίο «Επιτρέπεται η εκμίσθωση ακινήτου μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας βάσει του άρθρου 111, ν. 4446/2016», τότε η καταχώρηση του Α.Τ.ΑΚ. είναι υποχρεωτική.

22. Πώς συμπληρώνονται στοιχεία ακινήτου που δεν υπάγεται σε κάποια κατηγορία ακινήτου;

Οι κατηγορίες των ακινήτων, κατά βάση, είναι εκείνες που χρησιμοποιούνται στο έντυπο Ε9. Συνεπώς, θα χρησιμοποιηθεί η ίδια κατηγορία που δηλώθηκε στις δηλώσεις Ε9. Στην περίπτωση, ωστόσο, που το ακίνητο δεν εντάσσεται σε αυτές, επιλέγεται «άλλο είδος» και στο πεδίο «περιγραφή» περιγράφεται η ιδιοκτησία.

23. Πότε συμπληρώνεται ο αριθμός παροχής ΔΕΗ;

Εάν δεν επιλεγεί ότι «Το Ακίνητο ΔΕΝ ηλεκτροδοτείται», υπάρχει υποχρέωση να καταχωρηθεί ο αριθμός παροχής της Δ.Ε.Η και ειδικότερα τα 9 πρώτα 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 εταιρεία που παρέχει το ηλεκτρικό ρεύμα (ΔΕΗ ή οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση)
- το είδος του παρεχόμενου ρεύματος (συμβατικό, εργοταξιακό κ.λπ.)
- το εάν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτούνται ένα ή περισσότερα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.).

24. Πώς επιλέγεται το είδος μίσθωσης;

Υπάρχει η δυνατότητα να επιλεγούν 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 σε χρήμα ή σε είδος για χρήση κατοικίας, αποθήκης, χώρου στάθμευσης κ.λπ.
- Επαγγελματική. Πρόκειται για μίσθωση ακινήτων σε χρήμα ή σε είδος, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική χρήση, δηλαδή άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Αγροτική/Γεωργική. Πρόκειται για μίσθωση αγροτικών ακινήτων σε χρήμα ή σε είδος και αφορούν αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

- Βραχυχρόνια μίσθωση εκτός ψηφιακής πλατφόρμας. Πρόκειται για βραχυχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δε συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών.
 - Παραχώρηση χρήσης. Πρόκειται για δωρεάν παραχώρηση ακινήτων όπου το εισόδημα τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
 - Άλλο είδος. Γενικότερη πρόβλεψη, για μισθώσεις ακίνητης περιουσίας σε χρήμα ή σε είδος που δεν καλύπτονται από τα ανωτέρω. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να προσδιοριστεί το είδος της μίσθωσης στο πεδίο «περιγραφή».
- Τονίζεται ότι το είδος της μίσθωσης δηλώνεται από τον εκμισθωτή με βάση τη συμφωνία που έχει συναφθεί.

25. Τι γίνεται στην περίπτωση υπεκμίσθωσης;

Στην περίπτωση υπεκμίσθωσης, επιλέγεται:

- στο πεδίο «ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΔΗΛΟΥΝΤΟΣ» η επιλογή «Υπεκμισθωτής»
- το πεδίο «Υπεκμίσθωση» και καταχωρείται ο αριθμός πρωτοκόλλου και η ημερομηνία που έλαβε το αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό, από το οποίο αποκτάται το δικαίωμα υπεκμίσθωσης ακινήτου τρίτου.
- Δεν θα συμπληρώνεται ο ΑΤΑΚ (είναι προαιρετικό πεδίο), διότι η αναζήτηση του ακινήτου θα γίνεται στο Ε9 του υπεκμισθωτή, άρα θα προβάλλεται μήνυμα μη εύρεσης του ακινήτου. Καταχωρούνται τα στοιχεία της διεύθυνσης (οδός, αριθμός κ.λπ.) με τη χρήση του πληκτρολογίου.

Γενική παρατήρηση: Αν η αρχική μίσθωση είχε γίνει μέσω TAXISnet συμπληρώνεται μόνο ο «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» και επιλέγεται το «Αναζήτηση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet». Αν η προηγούμενη μίσθωση είχε κατατεθεί σε Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται τα επόμενα πεδία «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» «Έτος καταχώρησης» και «Δ.Ο.Υ. καταχώρησης» χωρίς να επιλέγεται η «Αναζήτηση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet». Αν πέραν της αρχικής μίσθωσης έχουν γίνει μεταγενέστερες τροποποιήσεις, τότε στο πεδίο «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» καταχωρείται ο αριθμός πρωτ. της αρχικής μίσθωσης και στις «Σημειώσεις» καταχωρούνται οι αριθμοί πρωτοκόλλων των τροποποιήσεων.

26. Τι συμβαίνει στην περίπτωση που μισθωτής είναι Νομικό Πρόσωπο υπό σύσταση και δεν έχει ακόμη λάβει Α.Φ.Μ.;

Στην περίπτωση που συμβάλλεται, ως μισθωτής, νομικό πρόσωπο το οποίο δεν έχει λάβει ακόμη Α.Φ.Μ. από την αρμόδια υπηρεσία (ΓΕΜΗ), ο εκμισθωτής καταχωρεί την επωνυμία του νομικού προσώπου και τον 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 αυτή τη νέα δήλωση θα καταχωρήσει τον Α.Φ.Μ. του Νομικού Προσώπου, 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.

27. Όταν ο μισθωτής είναι φοιτητής δηλώνεται ο Α.Φ.Μ. του γονέα που τον περιλαμβάνει στη δήλωση του ως προστατευόμενο μέλος;

Κριτήριο είναι αν συμβάλλεται ο γονέας ή ο ίδιος ο φοιτητής. Εφόσον στο συμφωνητικό συμβάλλεται ο γονέας, τότε καταχωρείται, ως μισθωτής, ο Α.Φ.Μ. του γονέα. Αν συμβάλλεται ο φοιτητής καταχωρείται, ως μισθωτής, ο Α.Φ.Μ. του φοιτητή.

28. Πώς δηλώνεται διαμέρισμα (δηλωμένο από τον ιδιοκτήτη κανονικά σε μια γραμμή του Ε9) όπου συγκατοικούν 3 φοιτητές έχοντας κοινή κουζίνα-μπάνιο, αλλά έχει ο καθένας το δικό του υπνοδωμάτιο και πληρώνουν διαφορετικό μίσθωμα ο καθένας;

Εξαρτάται από τον τρόπο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης ήτοι, εάν πρόκειται για μια ενιαία μίσθωση με τρεις μισθωτές ή εάν πρόκειται για τρεις ξεχωριστές συμβάσεις μίσθωσης.

Επομένως υπάρχουν 2 δυνατότητες:

A. Να υποβληθούν από τον εκμισθωτή, για αυτή την οικία, 3 διαφορετικές δηλώσεις μίσθωσης ακινήτων, δηλαδή ΜΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΕΝΑ μισθωτή όπου σε κάθε μια δήλωση θα καταχωρείται ό,τι αντιστοιχεί στον καθένα μισθωτή. Θα καταχωρηθεί, δηλαδή, ο Α.Φ.Μ. του μισθωτή, το ποσό του ενοικίου που πραγματικά πληρώνεται και ως τ.μ. της οικίας το ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού (π.χ. το 1/3 της συνολικής κατοικίας των 120 τ.μ., δηλαδή 40 τ.μ.).

B. Να υποβληθεί από τον εκμισθωτή μια δήλωση μίσθωσης, όπου στους μισθωτές θα καταχωρηθούν και τα 3 Α.Φ.Μ. των μισθωτών. Σε αυτήν την περίπτωση τόσο στο ποσό του μισθώματος (που εισπράττει ο εκμισθωτής), όσο και στα τ.μ. της κατοικίας, η συμμετοχή των μισθωτών θα θεωρηθεί ισομερής (1/3 ο καθένας)

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω καταλαμβάνουν και κάθε άλλη περίπτωση συμφωνίας μίσθωσης όπου οι συμβαλλόμενοι μισθωτές είναι περισσότεροι του ενός.

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

- Ναι, η υποβολή δήλωσης μέσω TAXISnet είναι υποχρεωτική για όλες τις μισθώσεις ανεξάρτητα από το πότε έχουν συναφθεί. Ειδικά, για μισθώσεις που είχαν συναφθεί πριν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και είναι σε ισχύ την 12η Ιουνίου 2020, η υποχρέωση υποβολής της ως άνω δήλωσης ορίστηκε με την Α.1139/2020 Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ. Εξαιρετικά, η δήλωση υποβάλλεται χειρόγραφα στην αρμόδια ΔΟΥ φορολογίας του εκμισθωτή όταν ο υπόχρεος για την υποβολή της είναι κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας, εκκαθαριστής κληρονομίας διορισμένος από το δικαστήριο, εκτελεστής διαθήκης που διορίστηκε από το δικαστήριο ή από τη Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, σύνδικος πτώχευσης σε περίπτωση πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής σε περίπτωση επιδικίας, μεσεγγυούχος σε περίπτωση μεσεγγύησης, επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης σε περίπτωση που ιδιοκτήτης ακινήτου είναι ανήλικο τέκνο ή άτομο σε δικαστική συμπαράσταση (παρ.6 του άρθρου 3 της ΠΟΛ.1162/2018 Απόφασης).

30. Πατέρας (ή μητέρα) παραχωρεί σε τέκνο ακίνητο δωρεάν για επαγγελματική στέγη της επιχείρησης του τέκνου. Πρέπει να υποβληθεί «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας»;

Πρέπει να υποβληθεί «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Σύμφωνα με το άρθρο 39, παρ. 2 του ν. 4172/2013, «Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (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.

31. Για τις επαγγελματικές/εμπορικές μισθώσεις, στο συνολικό μηνιαίο μίσθωμα εμπεριέχεται και το χαρτόσημο;

Στο μίσθωμα καταχωρείται το ίδιο ποσό που θα καταχωρηθεί και στο Ε2, δηλαδή η καθαρή αξία (άνευ χαρτοσήμου). Στο πεδίο «Σημειώσεις» μπορεί να καταχωρηθεί οτιδήποτε έχει συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλόμενων.

32. Πότε χρησιμοποιείται το είδος μίσθωσης «Παραχώρηση χρήσης»;

Όταν υπάρχει δωρεάν παραχώρηση χρήσης ακινήτου. Επί παραδείγματι όταν γονέας παραχωρεί τη χρήση ακινήτου στο παιδί του, χωρίς αντάλλαγμα.

Στις περιπτώσεις αυτές προκύπτει φορολογητέο τεκμαρτό εισόδημα το οποίο προσδιορίζεται σε 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Το τεκμαρτό εισόδημα απαλλάσσεται μόνο στην περίπτωση παραχώρησης χρήσης κατοικίας έως 200 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες. (παρ. 2 άρθρου 39 ν.4172/2013).

33. Πως δηλώνονται: Α) βοηθητικοί χώροι (π.χ. αποθήκη) και Β) παρακολουθήματα;

A. i) Βοηθητικοί χώροι με χιλιοστά στο οικόπεδο:

Αυτό σημαίνει ότι τόσο η κατοικία όσο και η αποθήκη έχουν ξεχωριστά ΑΤΑΚ, άρα μπορούν να δηλωθούν ξεχωριστά. Προσοχή σε αυτήν την περίπτωση η αποθήκη πρέπει να δηλωθεί στους κυρίως χώρους (βλέπε παρακάτω)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΚΑΤΑΝΟΗΣΗΣ: κατοικία 100 τ.μ. και αποθήκη 15 τ.μ.

ii) Βοηθητικοί χώροι χωρίς χιλιοστά στο οικόπεδο

Σε αυτήν την περίπτωση μπορούν να δηλωθούν μαζί με το κυρίως ακίνητο, στους βοηθητικούς χώρους, όπως παρακάτω (όχι δηλ. ξεχωριστά).

B. Παρακολουθήματα του ακινήτου

Οι βοηθητικοί χώροι που δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (δεν έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο αλλά αναφέρονται ως παρακολουθήματα άλλου ακινήτου) καταχωρούνται στους βοηθητικούς χώρους, ενώ το κυρίως ακίνητο στην επιφάνεια κυρίων χώρων.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΚΑΤΑΝΟΗΣΗΣ: κατοικία 100 τ.μ. και παρακολουθήμα 15 τ.μ..

Αν ο εκμισθωτής προβαίνει στην εκμίσθωση (και εφόσον έχει τέτοιο δικαίωμα) των

παρακολουθημάτων αυτοτελώς (χωρίς το κυρίως ακίνητο), τότε θα ενταχθούν στο είδος ακινήτου που αφορούν (π.χ. αποθήκες) και η επιφάνειά τους θα αναφερθεί στην επιφάνεια κυρίων χώρων.

34. Πως δηλώνεται το συμφωνηθέν μίσθωμα;

Στα «Στοιχεία Μίσθωσης» υπάρχει πεδίο όπου καταχωρείται 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 αναγράφεται το συνολικό μίσθωμα που θα καταβάλλει ο μισθωτής. Δεν πρέπει να επιμερίζεται 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 500,00 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 (250,00 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 αναγράψουμε το μίσθωμα που αναλογεί σε κάθε ένα. Το σύνολο των επιμέρους μισθωμάτων, πρέπει να συμφωνεί με το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα.

35. Σε υποβολή «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» προκειμένου να δηλωθεί μίσθωση πριν την 01/01/2014 που είναι σε ισχύ κατά την 12η Ιουνίου 2020, ποιο μηνιαίο μίσθωμα θα πρέπει να αποτυπώσω στη δήλωση;

Σε υποβολή δήλωσης προκειμένου να δηλωθεί μίσθωση σε ισχύ την 12η Ιουνίου 2020, θα δηλώνονται τα στοιχεία της συμφωνίας μίσθωσης όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί κατά την 12η Ιουνίου 2020.

36. Πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση όπου ένα νέο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) υπεισέρχεται ως εκμισθωτής σε υφιστάμενη μίσθωση, λόγω απόκτησης ακινήτου (με επαχθή ή μη αιτία) ή λόγω μετασχηματισμού επιχειρήσεων (π.χ. συγχώνευση με απορρόφηση, μετατροπή, εισφορά κλάδου, κλπ.);

Θα πρέπει να υποβληθεί νέα «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», στην οποία θα δηλωθούν τα στοιχεία του νέου εκμισθωτή και στα σχόλια θα γίνει αναφορά στη σχετική αρχική μίσθωση, καθώς και στους λόγους για τους οποίους απέκτησε την ιδιότητα του νέου εκμισθωτή.

37. Σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή πώς και πού υποβάλλεται η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», καθώς και η Λύση;

Σε περίπτωση θανάτου και για το διάστημα μέχρι το θάνατο του εκμισθωτή, η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» καθώς και η δήλωση Λύσης υποβάλλεται χειρόγραφα στη Δ.Ο.Υ του θανόντος από τους κληρονόμους αυτού. Για το διάστημα μετά τον θάνατο η ως άνω δήλωση και η λύση, υποβάλλεται ηλεκτρονικά από του κληρονόμους στο όνομα τους.

Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για τη «Δήλωση Covid»

38. Ποιοι υποβάλλουν «Δήλωση Covid»;

Η «Δήλωση Covid» υποβάλλεται από τους εκμισθωτές ακινήτων των οποίων το μίσθωμα έχει μειωθεί κατά 40% με βάση τις ισχύουσες διατάξεις που αφορούν μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και προκειμένου να υλοποιηθούν οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

39. Πώς υποβάλλεται η «Δήλωση Covid»;

Προκειμένου να υποβληθεί «Δήλωση Covid», ο εκμισθωτής θα 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» την αρχική ή την τυχόν τελευταία τροποποιητική δήλωση, εφόσον έχει υποβληθεί, για το ακίνητο στο οποίο έχει μειωθεί το μίσθωμα και να επιλέξει το εικονίδιο «Δήλωση Covid» που βρίσκεται στη συγκεκριμένη γραμμή της δήλωσης.

40. Ποια η προθεσμία υποβολής της «Δήλωσης Covid»;

Η «Δήλωση Covid» υποβάλλεται από τον εκμισθωτή του ακινήτου μέχρι και την 1η/07/2020, προκειμένου να δηλωθεί η μεταβολή του μισθώματος (μείωση λόγω Covid) για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο, κατά περίπτωση.

Μέχρι την 31η/08/2020 υποβάλλεται η δήλωση covid (αρχική ή τροποποιητική κατά περίπτωση), για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο.

Σύμφωνα με την Α.1192/2020 Απόφαση, από την 4η/09/2020 έως και την 23η/09/2020 δύναται να υποβληθεί δήλωση covid για τις εξής περιπτώσεις:

- Αρχικές δήλωσης covid για τους μήνες από Μάρτιο έως Ιούνιο
- Τροποποιητικές δηλώσεις covid για τους μήνες από Μάρτιο έως Αύγουστο

Προσοχή, αρχική δήλωση covid για τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο δεν θα γίνεται δεκτή.

Επισημαίνεται ότι, η τελευταία τροποποιητική δήλωση covid, θα πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους μήνες μεταβολής του μισθώματος.

Στις 23/09/2020 η εφαρμογή θα «κλειδώσει» για όλους τους μήνες (Μάρτιο έως και Αύγουστο).

Επισημαίνεται ότι, εφόσον η μείωση του μισθώματος συνεχισθεί περαιτέρω, λόγω των μέτρων που λαμβάνονται συνεπεία της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19, η «Δήλωση Covid», αρχική ή τροποποιητική, κατά περίπτωση, πρέπει να υποβάλλεται μέχρι την εικοστή ημέρα του μήνα που αφορά η μείωση.

41. Ποια στοιχεία συμπληρώνει ο εκμισθωτής στη «Δήλωση Covid»;

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να επιλέξει από την ακόλουθη λίστα κατά περίπτωση:

- Η μείωση μισθώματος αφορά κύρια κατοικία στην οποία μισθωτής είναι εργαζόμενος και έχει ανασταλεί η σύμβαση εργασίας του;
- Η μείωση μισθώματος αφορά κύρια κατοικία στην οποία ο/η σύζυγος/Μέρος Συμφώνου Συμβίωσης (Μ.Σ.Σ.) του μισθωτή είναι εργαζόμενος και έχει ανασταλεί η σύμβαση εργασίας του;
- Η μείωση μισθώματος αφορά την φοιτητική κατοικία τέκνου – εξαρτώμενου μέλους του πληττόμενου;

- Η μείωση μισθώματος αφορά την επαγγελματική στέγη του πληττόμενου;
- Η μείωση μισθώματος αφορά την κύρια κατοικία ναυτικού;

Στη συνέχεια συμπληρώνει ανά μήνα, το ποσό μισθώματος πριν την μείωση καθώς και το ποσό μισθώματος μετά τη μείωση

42. Είμαι ιδιοκτήτης σε ακίνητο κατά 50%. Η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» έχει υποβληθεί μόνο από τον συνιδιοκτήτη του ακινήτου, όπως προβλέπεται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις της 1162/2018 Απόφασης. Θα πρέπει να υποβάλλω «Δήλωση Covid»;

Όχι. Η «Δήλωση Covid» θα υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη που έχει υποβάλλει την «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Τα στοιχεία του εκμισθωτή, συνεκμισθωτή, μισθωτή και τα στοιχεία ακινήτου, θα ανακτώνται αυτόματα από την τελευταία «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής η «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ COVID» επέχει θέση δήλωσης και για τους λοιπούς συνιδιοκτήτες.

43. Είμαι ιδιοκτήτης σε ακίνητο κατά 50%. Η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» έχει υποβληθεί από όλους τους συνιδιοκτήτες, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν βάσει την 1013/2014 Απόφασης, σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας. Θα πρέπει να υποβάλλω «Δήλωση Covid»;

Η «Δήλωση Covid» θα υποβληθεί από έναν εκ των συνιδιοκτητών. Τα στοιχεία του εκμισθωτή, συνεκμισθωτή μισθωτή και τα στοιχεία ακινήτου, θα ανακτώνται αυτόματα από την τελευταία «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής η «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ COVID» επέχει θέση δήλωσης και για τους λοιπούς συνιδιοκτήτες.

44. Έχω κάνει λάθος στην υποβολή της «Δήλωσης Covid», μπορώ να διορθώσω τη δήλωσή μου;

Α Ναι, μέχρι την καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή της «Δήλωσης Covid», ο εκμισθωτής δύναται να διορθώσει- μεταβάλλει τα στοιχεία της

δήλωσης με υποβολή τροποποιητικής. Ειδικότερα, θα εντοπίσει τη «Δήλωση Covid» που θέλει να μεταβάλλει και θα επιλέξει το «κουμπί» + στη συγκεκριμένη γραμμή της δήλωσης.

Επισημαίνεται ότι, μετά την παρέλευση της προθεσμίας για την υποβολή της «Δήλωσης Covid» δεν θα δίνεται αυτή η δυνατότητα.

45. Θα πρέπει να υποβάλλω αρχική ή τροποποιητική «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» πριν την υποβολή της «Δήλωσης Covid»;

Ναι, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής οφείλει να υποβάλλει «Δήλωση Covid», θα πρέπει πριν από την υποβολή της, να επικαιροποιήσει τα στοιχεία της μίσθωσης, υποβάλλοντας αρχική ή τροποποιητική «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» κατά περίπτωση.

46. Είμαι μισθωτής και ο εκμισθωτής του ακινήτου έχει υποβάλλει «Δήλωση Covid», θα πρέπει να προβώ σε κάποια ενέργεια;

Ναι, ο μισθωτής έχει την υποχρέωση αποδοχής της «Δήλωση Covid» εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης από τον εκμισθωτή. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας για την αποδοχή, θεωρείται ότι η «Δήλωση Covid» έχει γίνει αποδεκτή.

Επισημαίνεται ότι, η προθεσμία για την αποδοχή της αρχικής «Δήλωση Covid» για τους μήνες Μάρτιο έως Ιούνιο καθώς και τυχόν τροποποιητικής για τους μήνες Μάρτιο έως Αύγουστο, είναι η 1η Οκτωβρίου 2020.

47. Είμαι κηδεμόνας ανήλικου τέκνου και έχω υποβάλλει «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» στη ΔΟΥ. Πώς θα υποβάλλω τη «Δήλωση Covid»;

Στις περιπτώσεις που η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» υποβάλλεται χειρόγραφα στη ΔΟΥ, η «Δήλωση Covid» θα πρέπει επίσης να υποβληθεί στη ΔΟΥ.

Οι περιπτώσεις αυτές περιγράφονται στην παρ. 6 άρθρου 3 ΠΟΛ.1162/2018, και είναι οι ακόλουθες:

- Σε όσες περιπτώσεις είναι αδύνατη η ηλεκτρονική υποβολή, ήτοι όταν ο υπόχρεος για την υποβολή της είναι κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας, εκκαθαριστής κληρονομίας διορισμένος από το δικαστήριο, εκτελεστής διαθήκης που διορίστηκε από το δικαστήριο ή από τη Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, σύνδικος πτώχευσης σε περίπτωση πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής σε περίπτωση επιδικίας, μεσεγγυούχος σε περίπτωση μεσεγγύησης, επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης σε περίπτωση που ιδιοκτήτης ακινήτου είναι ανήλικο τέκνο ή άτομο σε δικαστική συμπαράσταση.

Ειδικότερα, η υποβολή της «Δήλωση Covid» θα γίνει χειρόγραφα στην ΔΟΥ φορολογίας του εκμισθωτή με συμπλήρωση του ειδικού εντύπου δήλωσης (υπόδειγμα IV), υπογεγραμμένο και από τον μισθωτή με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής αυτού.

48. Σε περίπτωση που συνάπτονται διαφορετικές συμφωνίες μίσθωσης από τους συνιδιοκτήτες ενός ακινήτου με τον ίδιο μισθωτή, ανεξαρτήτως ποσοστού ιδιοκτησίας τους επί του ακινήτου, πώς υποβάλλεται η «Δήλωση Covid»;

Θα πρέπει να προηγηθεί ξεχωριστή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» από κάθε συνιδιοκτήτη, στην οποία θα δηλωθεί το συμφωνηθέν μίσθωμα και στη συνέχεια θα υποβληθεί ξεχωριστή «Δήλωση Covid» από κάθε έναν συνιδιοκτήτη.

49. Σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή πώς και πού υποβάλλεται η «Δήλωση Covid»;

Η «Δήλωση Covid», σε περίπτωση θανάτου και για το διάστημα μέχρι το θάνατο του εκμισθωτή, υποβάλλεται χειρόγραφα στη Δ.Ο.Υ του θανόντος από τους κληρονόμους αυτού. Για το διάστημα μετά τον θάνατο η ως άνω δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά από του κληρονόμους στο όνομα τους. Παραδείγματα:

1. Ημερομηνία θανάτου εκμισθωτή πριν τον Μάρτιο 2020, για παράδειγμα Δεκέμβριο 2019. Δεν έχει συναφθεί νέα σύμβαση μίσθωσης. Έχει γίνει μείωση ενοικίου από τον μισθωτή για τους μήνες Μάρτιο έως Ιούνιο.

Θα πρέπει να υποβληθεί νέα Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας από τους κληρονόμους, με έναρξη διάρκειας μίσθωσης την επομένη της ημερομηνίας θανάτου, ώστε η Δήλωση Covid να υποβληθεί επίσης ηλεκτρονικά.

2. Ημερομηνία θανάτου εκμισθωτή μετά τον Μάρτιο 2020, για παράδειγμα 30/04/2020.

Δεν υπάρχουν άλλοι συνεκμισθωτές. Έχει γίνει μείωση ενοικίου για τους μήνες Μάρτιο έως Ιούνιο.

Για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο η δήλωση covid, θα πρέπει να υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ. από τους κληρονόμους.

Για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο οι κληρονόμοι θα πρέπει να υποβάλλουν νέα Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας

με έναρξη διάρκειας μίσθωσης την επομένη της ημερομηνίας θανάτου, ώστε η δήλωση covid, να υποβληθεί επίσης ηλεκτρονικά.

3. Ημερομηνία θανάτου εκμισθωτή (ποσοστό συνιδιοκτησίας 50%) μετά τον Μάρτιο 2020, για παράδειγμα 30/04/2020. Υπάρχουν άλλοι δύο συνεκμισθωτές (ποσοστά συνιδιοκτησίας 25% έκαστος). Έχει γίνει μείωση ενοικίου για τους μήνες Μάρτιο έως Ιούνιο.

Για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο η υποβολή της δήλωσης covid θα πρέπει να γίνει στη Δ.Ο.Υ. από έναν από τους συνεκμισθωτές εξ ονόματος όλων των αρχικών εκμισθωτών.

Για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο οι κληρονόμοι μαζί με τους συνεκμισθωτές θα πρέπει να υποβάλλουν νέα Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με έναρξη διάρκειας μίσθωσης την επομένη της ημερομηνίας θανάτου, ώστε η δήλωση covid να υποβληθεί επίσης ηλεκτρονικά.

50. Έχω υποβάλλει δήλωση covid για του μήνες Μάρτιος έως Ιούνιο. Ο μισθωτής δικαιούται μείωση και τον Ιούλιο Αύγουστο. Πως θα υποβληθεί η δήλωση;

Σε περίπτωση που έχει ήδη υποβληθεί δήλωση covid για κάποιο μήνα, προκειμένου να προστεθεί και άλλος μήνας μείωσης ενοικίου, θα πρέπει να τροποποιηθεί η υποβληθείσα δήλωση covid.

Αναλυτικότερα, 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 δήλωση covid και να επιλέξει την εισαγωγή τροποποιητικής δήλωσης (να πατήσει δηλαδή τον πράσινο σταυρό που βρίσκεται στη συγκεκριμένη γραμμή της δήλωσης covid):

Επισημαίνεται ότι, η τελευταία τροποποιητική δήλωση covid, θα πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους μήνες μεταβολής του μισθώματος.