



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Μισθωτήρια Ακινήτων

1. Ε Καταργήθηκε η σύνταξη Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης;

Α Σε καμία περίπτωση. Η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, υποβάλλεται αποκλειστικά για φορολογικούς λόγους και για το λόγο αυτό δεχόμαστε τόσο έγγραφες όσο και προφορικές συμφωνίες.
Η δήλωση αυτή δεν καθορίζει τις σχέσεις των συμβαλλομένων μερών (εκμισθωτή και μισθωτή). Οι σχέσεις αυτές ρυθμίζονται και προστατεύονται από τον Αστικό Κώδικα.

2. Ε. Πότε υπάρχει υποχρέωση υποβολής;

Α. 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. Ε. Για ποιες μισθώσεις υπάρχει υποχρέωση υποβολής;

- Α. - 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. Ε. Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται δήλωση μίσθωσης;

- Α. 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. Ε. Ποιος έχει υποχρέωση υποβολής;

Α. 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 υποβάλει 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 το δικό της Α.Φ.Μ. στο πεδίο του Εκμισθωτή.

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

Α. 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 Δ.Ο.Υ.
Για τις περιπτώσεις που θα θέλετε να επισημάνετε ότι μια νέα δήλωση μίσθωσης που θα υποβάλετε στο TAXISnet, είναι συνέχεια προηγούμενης μίσθωσης δείτε την ερώτηση 17: Τι κάνουμε στην περίπτωση ανανέωσης (παράτασης) υπάρχουσας μίσθωσης;

7. Ε. Αν δεν έχει Α.Φ.Μ. ο εκμισθωτής τι κάνουμε;

Α. Πρέπει να ζητήσει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να του χορηγηθεί Α.Φ.Μ. Χωρίς Α.Φ.Μ. 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 Α.Φ.Μ. στο πεδίο των εκμισθωτών.

8. Ε. Αν δεν έχει Α.Φ.Μ. ο μισθωτής τι κάνουμε;

Α. Πρέπει να ζητήσει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να του χορηγηθεί Α.Φ.Μ. Χωρίς Α.Φ.Μ. δεν είναι δυνατόν να προχωρήσει στην καταχώρηση ο εκμισθωτής. Σε δύο μόνο περιπτώσεις επιτρέπεται να μην έχει Α.Φ.Μ. ο μισθωτής:

- **Αλλοδαπός μισθωτής:** η περίπτωση αφορά μόνο βραχυχρόνιες μισθώσεις παραθεριστικών κατοικιών σε αλλοδαπούς μισθωτές, οι οποίοι δεν έχουν υποχρέωση Α.Φ.Μ. (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 (6) 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 Α.Φ.Μ. από την αρμόδια υπηρεσία (Γ.Ε.Μ.Η). Στη περίπτωση αυτή καταχωρούμε 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 αυτήν τη νέα δήλωση θα καταχωρήσει τον Α.Φ.Μ., 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. Ε. Ποια είναι η διαδικασία της δήλωσης των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης;

Α. 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 μας 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 διασφαλίζουμε ότι έχουμε εκπληρώσει την υποχρέωση μας.

10. Ε. Πώς θα αποδεικνύεται η υποβολή;

Α. Μετά την οριστικοποίηση της υποβολής, εκτυπώνεται σχετική απόδειξη υποβολής, η οποία αντικαθιστά την ειδική σφράγιση που πραγματοποιούσε η Δ.Ο.Υ.

11. Ε. Πώς μπορώ να εκτυπώσω απόδειξη υποβολής;

Α. 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 επιλέγω τη γραμμή με τη δήλωση που θέλω να εκτυπώσω και με το δείκτη του ποντικιού επιλέγω το εικονίδιο «απόδειξη (PDF)». Η εφαρμογή ανοίγει σε νέο παράθυρο την απόδειξη υποβολής και την εκτυπώνετε.

Αριθμός Καταχώρησης	Ημέρα Υποβολής	Στάδιο Υποβολής	ΕΙΔΟΣ
10000	21/01/2014 08:45	Οριστικό	ΠΡΟΣΟΧΗ
10000		Προσωπική Αποθήκευση	ΑΡΧΕΙΟ
10000	20/01/2014 13:46	Οριστικό	ΑΡΧΕΙΟ

12. Ε. Πώς ενημερώνονται για την υποβολή οι ενδιαφερόμενοι;

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

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

Α. 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.

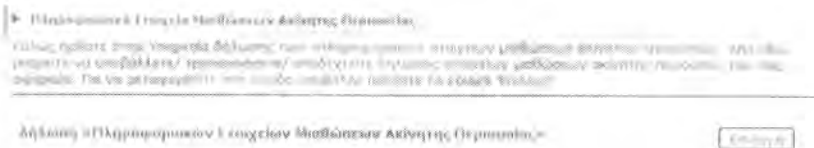
Η διαδικασία είναι η εξής:

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) 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

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



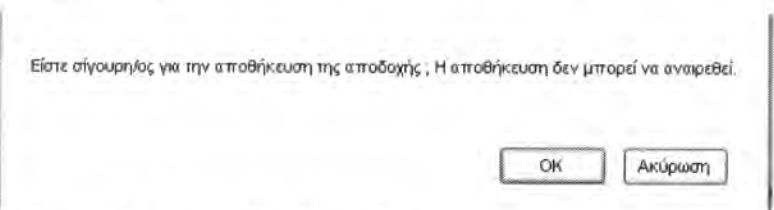
θα πατήσει το «Επιλογή» ώστε στην επόμενη εικόνα να δει το παρακάτω:



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.

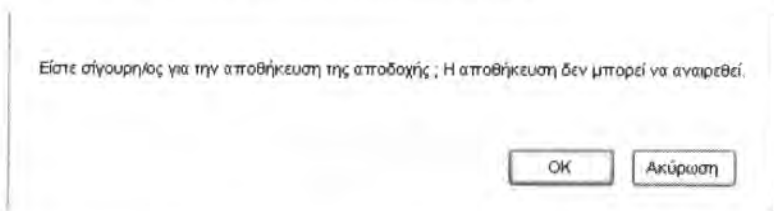


- Αν ΣΥΜΦΩΝΕΙΤΕ με τη μίσθωση τότε επιλέξτε την «Αποδοχή». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα σας ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέξατε αποδοχή.



Πατήστε το OK για να ολοκληρωθεί η αποδοχή.

- Αν ΔΙΑΦΩΝΕΙΤΕ με την μίσθωση και θέλετε να την αρνηθείτε τότε επιλέξτε την «Αρνηση». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα σας ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέξατε «Αρνηση».



Πατήστε το OK για να ολοκληρωθεί η Αρνηση αποδοχής.

14.Ε.Ποιος είναι ο χρόνος υποβολής;

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

Παραδείγματα κατανόησης:

- Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 1 Απριλίου: το ιδιωτικό συμφωνητικό πρέπει να υποβληθεί έως την 31η Μαΐου.
- Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης 30 Απριλίου: το ιδιωτικό συμφωνητικό πρέπει να υποβληθεί έως την 31η Μαΐου.

15.Ε. Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α. (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης) στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας;

Α. 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».

16. Ε.Πώς υποβάλλω τροποποιητική δήλωση;

Α.Για να υποβάλλετε τροποποιητική δήλωση μέσω TAXISnet πρέπει η αρχική δήλωση να έχει υποβληθεί μέσω TAXISnet (για την τροποποίηση μισθώσεων που υποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. διαβάστε την επόμενη ερώτηση και ειδικά την παράγραφο 2. "Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε Δ.Ο.Υ. (πριν 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:

- 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 μεταβάλλει. Για τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν μπορούμε να υποβάλουμε τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβάλουμε μια νέα δήλωση (εξαρχής).

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

Α.Μετά την υποχρεωτική ηλεκτρονική υποβολή των μισθώσεων μέσω TAXISnet, θα υπάρχουν πλέον 2 κατηγορίες μισθώσεων που μπορούν να ανανεωθούν (παράταθούν):

1. Η αρχική δήλωση μίσθωσης (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί στο TAXISnet (είχε δηλαδή ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης μετά την 1/1/2014).
2. Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε Δ.Ο.Υ. (πριν την 1/1/2014).

Για κάθε μια περίπτωση υπάρχει διαφορετική διαδικασία της ανανέωσης (παράτασης):

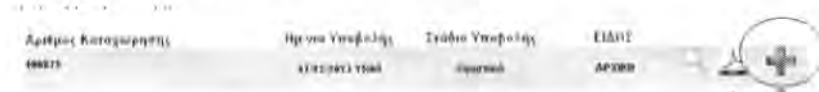
1. Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί στο TAXISnet (είχε δηλαδή ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης μετά την 1/1/2014):

Σε αυτήν την περίπτωση η αρχική δήλωση μίσθωσης, αφορούσε μια μίσθωση με ημερομηνία έναρξης μετά την 1/1/2014 και άρα υποχρεωτικά έχει καταχωρηθεί μέσω TAXISnet και έχει λάβει αριθμό καταχώρησης. Η ανανέωση (παράταση) της μίσθωσης θα γίνει με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης. Η τροποποιητική δήλωση όμως μπορεί να αλλάξει μόνο τέσσερα στοιχεία:

- 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"

Σε τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κλπ) δεν μπορούμε να υποβάλουμε τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβάλουμε μια νέα δήλωση (εξαρχής).

Για την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης (που θα μεταβάλλει τη διάρκεια, το μίσθωμα ή θα προσθέτει 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 μπορεί ο χρήστης να μεταβάλλει.

2. Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε Δ.Ο.Υ. (πριν την 1/1/2014). Σε αυτήν την περίπτωση το μισθωτήριο της αρχικής μίσθωσης υποβλήθηκε σε Δ.Ο.Υ. και είχε πάρει αριθμό καταχώρησης από την Δ.Ο.Υ. Δεν χρειάζεται να προβούμε σε επανακαταχώρηση αυτού του μισθωτηρίου στο TAXISnet. Η διαδικασία που ακολουθούμε είναι η εξής:

Υποβάλλουμε μέσω TAXISnet μια νέα δήλωση μίσθωσης (εξαρχής) όπου θα συμπληρώσουμε όλα τα πεδία αποτυπώνοντας την πραγματική εικόνα της μίσθωσης όπως θέλουμε να ισχύει από εδώ και πέρα. Επιπλέον όμως θα επιλέξουμε και το πεδίο «Η μίσθωση αποτελεί συνέχεια προηγούμενης».

The screenshot shows a web form with the following elements:

- Header: ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΟΤΗΤΕΣ
- Form fields: Αριθμός Δήλωσης, Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης, Δ.Ο.Υ. υποβολής αρχικού μισθωτηρίου, Αποδοση (with a red circle around the 'Ε' option), and Αριθμός προηγούμενης υποβολής.
- Buttons: Αποστολή

Σε αυτά τα πεδία συμπληρώνουμε τα στοιχεία του αρχικού μισθωτηρίου που υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ., θα καταχωρήσουμε δηλαδή τα πεδία «Αριθ. Πρωτ. αρχικής δήλωσης», «Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης» και «Δ.Ο.Υ. 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 Δ.Ο.Υ.

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

18. Ε.Τι κάνουμε στην περίπτωση Λύσης υπάρχουσας μίσθωσης;

Α. Δεν χρειάζεται να προβούμε σε οποιαδήποτε ενέργεια.

19. Ε.Τι κάνουμε στην περίπτωση λάθους της καταχώρησης;

Α. Στην περίπτωση αυτή κάνουμε νέα υποβολή δήλωσης μίσθωσης και στις «Σημειώσεις» προσδιορίζουμε τα λάθη της αρχικής καταχώρησης και τον αριθμό που έλαβε η αρχική καταχώρηση. Οι «σημειώσεις» που καταχωρεί ο χρήστης εμφανίζονται και στην απόδειξη υποβολής.

20. Ε.Τι κάνουμε στην περίπτωση που υπάρχουν ειδικοί όροι μίσθωσης;

Α. Ως ειδικοί όροι νοούνται περιορισμοί στη χρήση του ακινήτου, απαγορεύσεις υπεκμισθώσεων κ.λπ. Συνήθεις περιπτώσεις τέτοιων ειδικών όρων είναι η απαγόρευση της υπομίσθωσης, η απαγόρευση της παραχώρησης χρήσης ή η παραχώρηση άδειας στον μισθωτή να συστήνει Νομικά Πρόσωπα στα οποία θα συμμετέχει και ο ίδιος, ή πρόσληψη συνταίρου, κ.λπ. Στη φόρμα υποβολής έχουμε ενσωματώσει τους παραπάνω ειδικούς όρους (ακριβώς επειδή αποτελούν συνήθεις περιπτώσεις). Με την επιλογή τους, αυτοί οι ειδικοί όροι εμφανίζονται στην απόδειξη υποβολής. Προτείνουμε όμως τους ειδικούς όρους να τους καταχωρείτε στις «σημειώσεις», ώστε οι πληροφορίες των ειδικών όρων να είναι πιο ακριβείς. Αν στο συμφωνητικό προβλέπονται και άλλοι ειδικοί όροι μίσθωσης, τότε στο πεδίο «Σημειώσεις» περιγράψουμε τους ειδικούς όρους ώστε να εμφανιστούν στην απόδειξη υποβολής που θα εκτυπωθεί στο τέλος της διαδικασίας.

21. Ε. Είναι υποχρεωτική η καταχώρηση του ΑΤΑΚ;

Α. Η καταχώρηση του Αριθμού Ταυτότητας Ακινήτου 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. Συνιστούμε την πληκτρολόγηση του ΑΤΑΚ, για τον ακριβή εντοπισμό του ακινήτου που μισθώνετε. Σε περίπτωση συνιδιοκτητών ο καθένας ιδιοκτήτης καταχωρεί τον δικό του ΑΤΑΚ (ο ΑΤΑΚ δεν είναι κοινός).

22. Ε. Αν το ακίνητό μου δενπάγεται στις κατηγορίες ακινήτων τι κάνω;

Α. Οι κατηγορίες των ακινήτων κατά βάση είναι οι κατηγορίες που χρησιμοποιούμε στο έντυπο Ε9. Κατά συνέπεια θα χρησιμοποιήσετε την ίδια κατηγορία που δηλώσατε με τις δηλώσεις Ε9 που έχετε υποβάλει. Στην περίπτωση που δεν εντάσσεται σε αυτές, επιλέγετε «άλλο είδος» και στο πεδίο «περιγραφή» περιγράψετε την ιδιοκτησία σας.

23. Ε. Πότε συμπληρώνω τον αριθμό παροχής ΔΕΗ;

Α. Εάν δεν επιλέξετε ότι «Το Ακίνητο ΔΕΝ ηλεκτροδοτείται», έχετε υποχρέωση να καταχωρήσω τον αριθμό παροχής της Δ.Ε.Η και ειδικότερα τα 9 πρώτα ψηφία.

Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων παροχών, επιλέγω την 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 κλπ)
- το εάν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτούνται ένα ή περισσότερα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κλπ)

24. Ε.Πώς επιλέγω είδος μίσθωσης;

Α. Έχω τη δυνατότητα να επιλέξω 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.
- Επαγγελματική/εμπορική. Πρόκειται για μίσθωση ακινήτων, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική χρήση, δηλαδή άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Αγροτική/Γεωργική. Πρόκειται για μίσθωση αγροτικών ακινήτων και αφορούν αγροτικές εκμεταλλεύσεις.
- Τουριστική (βραχυπρόθεσμη). Πρόκειται για βραχυχρόνια μίσθωση παραθεριστικών κατοικιών, για τουριστικούς λόγους από αλλοδαπούς μισθωτές, μη μονίμους κατοίκους Ελλάδας χωρίς Α.Φ.Μ. Η διάρκεια αυτής της μίσθωσης πρέπει να είναι έως 3 μήνες.
- Παραχώρηση χρήσης. Πρόκειται είτε για δωρεάν παραχώρηση ακινήτων, είτε για παραχώρηση χρήσης όπου «παράγεται» τεκμαρτό μίσθωμα για τον εκμισθωτή, είτε για εκμίσθωση ακινήτου με αντάλλαγμα σε είδος.
- Άλλο είδος. Γενικότερη πρόβλεψη, για μισθώσεις που δεν καλύπτονται από τα ανωτέρω. Στη περίπτωση αυτή πρέπει να προσδιορίσουμε το είδος της μίσθωσης στο πεδίο «περιγραφή»

25. Ε.Τι κάνω στην περίπτωση υπεκμίσθωσης;

Α. Στην περίπτωση υπεκμίσθωσης, επιλέγετε:

- στο πεδίο «ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΔΗΛΟΥΝΤΟΣ» την επιλογή «Υπεκμισθωτής»
- το πεδίο «Υπεκμίσθωση» και καταχωρείτε τον αριθμό πρωτοκόλλου και την ημερομηνία που έλαβε το αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό, από το οποίο αποκτάτε το δικαίωμα να υπεκμισθώσετε ακίνητο τρίτου.
- Μην συμπληρώνετε τον ΑΤΑΚ (είναι προαιρετικό πεδίο), διότι η αναζήτηση του ακινήτου θα γίνει στο Ε9 του υπεκμισθωτή, άρα θα σας προβάλλεται μήνυμα μη εύρεσης του ακινήτου. Καταχωρήστε τα στοιχεία της διεύθυνσης (οδός, αριθμός κλπ) με την χρήση του πληκτρολογίου.

Αριθμ. Καταχ. Αρχικής Μίσθωσης	Ημερ. Καταχώρησης	Α.Φ.Μ. Καταχωρητής

Γενική παρατήρηση: Αν η αρχική μίσθωση είχε γίνει μέσω TAXISnet συμπληρώστε μόνο τον «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» και πατήστε το «Αναζητήση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet». Αν η προηγούμενη μίσθωση είχε κατατεθεί σε Δ.Ο.Υ. συμπληρώστε τα επόμενα πεδία «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» «Έτος καταχώρησης» και «Δ.Ο.Υ. καταχώρησης» χωρίς να πατήσετε το «Αναζητήση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet». Αν εκτός από την αρχική μίσθωση έχουν γίνει μεταγενέστερες τροποποιήσεις, τότε στο πεδίο «Αριθμ. Καταχ. Αρχικής μίσθωσης» καταχωρείτε τον αριθμό πρωτ. της αρχικής μίσθωσης και στις «Σημειώσεις» καταχωρείτε τους αριθμούς πρωτοκόλλων των τροποποιήσεων.

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

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

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

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

Α. Υπάρχουν 2 δυνατότητες (επιλογές):

Α. 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 πληρώνει 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.).

Β. Να υποβληθεί από τον εκμισθωτή μια δήλωση μίσθωσης, όπου στους μισθωτές θα καταχωρηθούν και τα 3 Λ.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).

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

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

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

Α. 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 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. Ε.Για τις επαγγελματικές/εμπορικές μισθώσεις, το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα εμπεριέχει και το χαρτόσημο;

Α. Στο μίσθωμα καταχωρούμε το ίδιο ποσό που θα καταχωρήσουμε και στο Ε2, δηλαδή την καθαρή αξία (άνευ χαρτοσήμου). Στο πεδίο «Σημειώσεις» μπορούμε να καταχωρήσουμε οτιδήποτε έχει συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλόμενων.

32. Ε.Πότε χρησιμοποιώ το είδος μίσθωσης «Παραχώρηση χρήσης»;

Α. Η παραχώρηση χρήσης χρησιμοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

- Όταν έχουμε δωρεάν παραχώρησης 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).

- Όταν εκμισθώνουμε το ακίνητο και το αντάλλαγμα που θα λάβουμε προσδιορίζεται σε είδος. Το εισόδημα σε είδος αποτιμάται στην αγοραία αξία. (παρ. 2 άρθρου 39 ν.4172/2013)

Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει υποχρεωτικά να προσδιορίσετε το είδος στις σημειώσεις.

33. Ε. Πως δηλώνω: Α) βοηθητικούς χώρους (π.χ. αποθήκη) και Β) παρακολουθήματα;

Α. Α. i) Βοηθητικοί χώροι με χλυστά 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 χλυστά στο οικόπεδο

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

Β. 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 παρακολούθημα 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. Ε. Πως δηλώνω το συμφωνηθέν μίσθωμα;

Α 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 500,00 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 αναγράφουμε το μίσθωμα που αναλογεί σε κάθε ένα. Το σύνολο των επιμέρους μισθωμάτων, πρέπει να συμφωνεί με το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα.