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. Επίσης, σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ο εκμισθωτής δύναται να δηλώνει τη λύση της μίσθωσης μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση. (Ισχύει για μισθώσεις που λύνονται μετά την 01/10/2018).

3. Ε **Για ποιες μισθώσεις υπάρχει υποχρέωση υποβολής;**

Α
- 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)
- για εκμισθώσεις του άρθρου 41 ν.4172/2013

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.
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. 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 υποβάλλετε 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:** 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 (ΓΕΜΗ). Στην 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». Ακολούθως, με το πλήκτρο «επιλογή», μεταφέρεται στη φόρμα υποβολής, την οποία πρέπει να συμπληρώσει. Η φόρμα υποβολής προτείνει 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 έχουμε εκπληρωθεί η υποχρέωση.

10. E **Πώς θα αποδεικνύεται η υποβολή;**

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

11. E **Πώς μπορώ να εκτυπώσω απόδειξη υποβολής;**

A 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 απόδειξη υποβολής και μπορεί να πραγματοποιηθεί εκτύπωση.

Υποβληθείσες Δηλώσεις «Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» 2014

Αριθμός Καταχώρησης	Ημ/νια Υποβολής	Στάδιο Υποβολής	ΕΙΔΟΣ
101010 (Τροποποιεί το Α/Α 100983)	27/01/2014 08:45	Οριστικό	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ
100993		Προσωρινά Αποθηκευμένο	ΑΡΧΙΚΗ
100991	20/01/2014 13:46	Οριστικό	ΑΡΧΙΚΗ

12. E **Πώς ενημερώνονται οι ενδιαφερόμενοι για την υποβολή;**

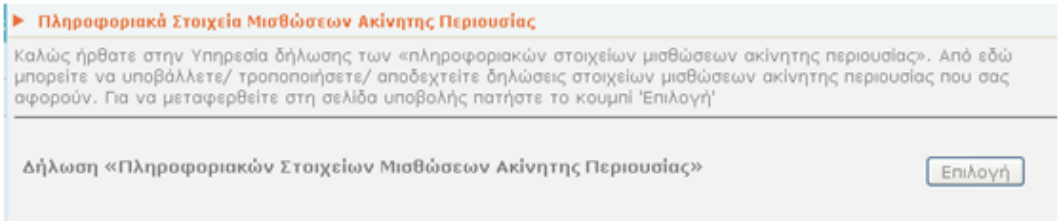
A Αφού η υποβολή ολοκληρωθεί από τον εκμισθωτή, θα σταλεί ηλεκτρονικό μήνυμα στο λογαριασμό που τηρείται στο TAXISnet προς όλους τους υπόλοιπους συμβαλλόμενους (εκμισθωτές και μισθωτές).

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

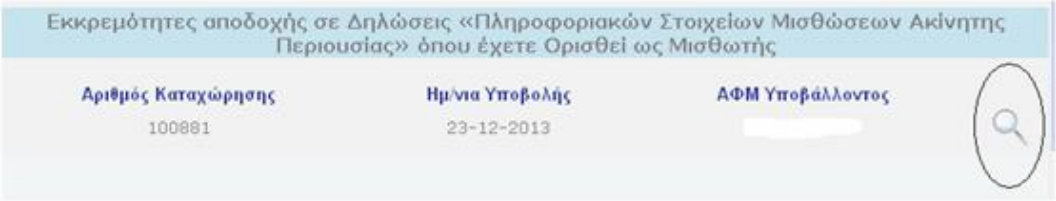
A Προϋπόθεση για αυτό είναι ο εκμισθωτής να έχει οριστικοποιήσει την υποβολή της δήλωσης μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στο TAXISnet.
ΠΡΟΣΟΧΗ: η αποδοχή ή η άρνηση **δεν αναιρείται.**
Η διαδικασία είναι η εξής:
Α. Αν ο μισθωτής είναι **Νομικό Πρόσωπο**, τότε την αποδοχή (ή την άρνηση) δεν την κάνει το 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 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»,

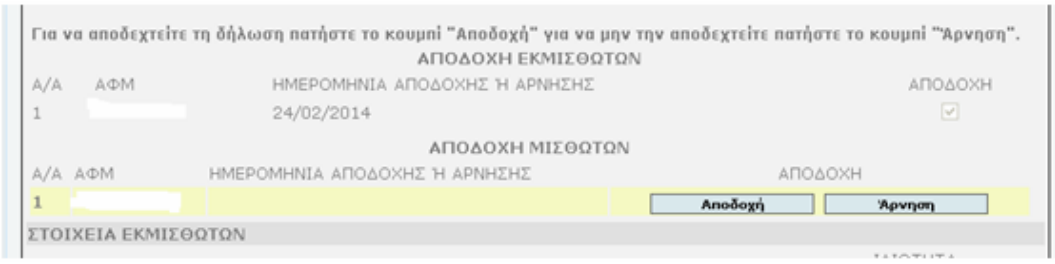
τότε στην 1η εικόνα της εφαρμογής



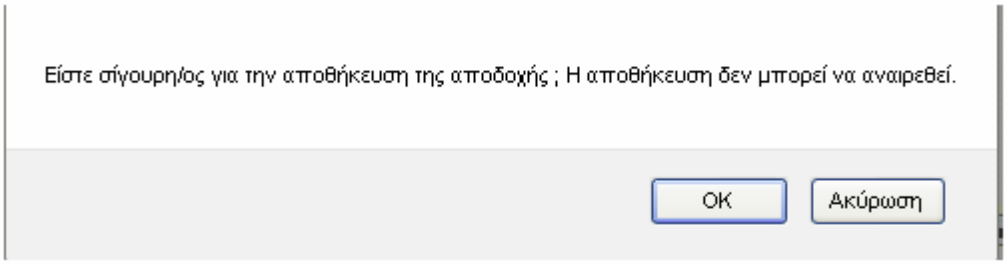
θα πατήσει το «Επιλογή» ώστε στην επόμενη εικόνα να δει το παρακάτω:



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.**

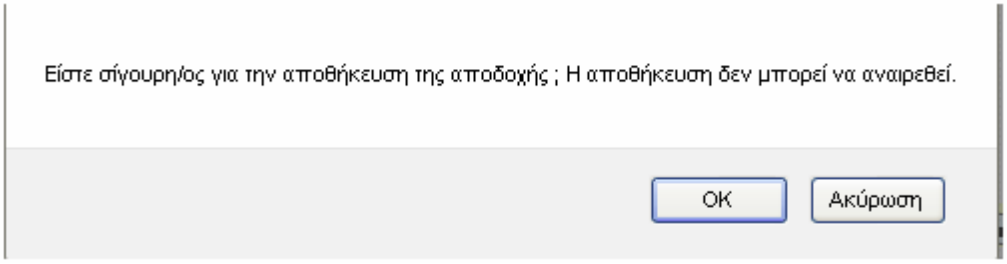


- Αν **ΣΥΜΦΩΝΕΙΤΕ** με τη μίσθωση τότε επιλέξτε την «**Αποδοχή**». Στη συνέχεια θα εμφανιστεί μήνυμα που θα σας ειδοποιεί (για την αποφυγή λάθους) ότι επιλέξατε αποδοχή.



Πατήστε το ΟΚ για να ολοκληρωθεί η αποδοχή.

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



Πατήστε το ΟΚ για να ολοκληρωθεί η Άρνηση 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 ή τη λύση 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.

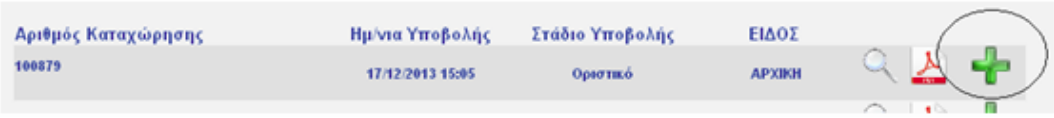
15. Ε **Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α. (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης) στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας ;**

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 υποβάλλεται η τροποποιητική δήλωση;**

Α Για να υποβάλετε 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 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).**

17. Ε **Τι γίνεται 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 (παραταθούν):

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):

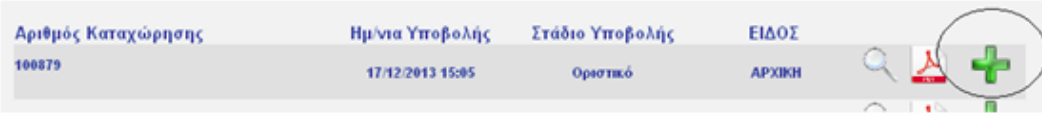
1. **Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί στο TAXISnet (είχε δηλαδή ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης μετά την 1/1/2014):**

Σε αυτή την περίπτωση, η αρχική δήλωση μίσθωσης αφορούσε μια μίσθωση με ημερομηνία έναρξης μετά την 1/1/2014, 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 τέσσερα **μόνο** 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"

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):

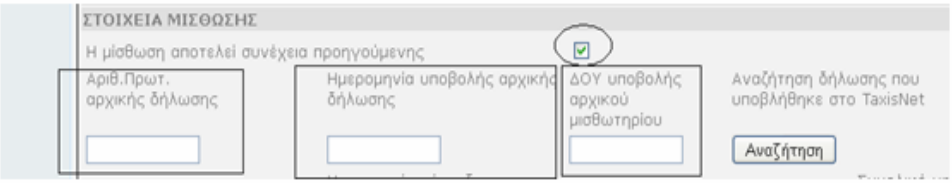


Η δήλωση που θα «ανοίξει» θα έχει συμπληρωμένα όλα τα πεδία **εκτός** της διάρκειας, του μισθώματος και της ημερομηνίας υποβολής, τα οποία μπορεί ο χρήστης να μεταβάλει.

2. **Η αρχική δήλωση (που τώρα ο εκμισθωτής θέλει να ανανεώσει) έχει υποβληθεί σε Δ.Ο.Υ. (πριν την 1/1/2014):**

Σε αυτή την περίπτωση το μισθωτήριο της αρχικής μίσθωσης υποβλήθηκε σε Δ.Ο.Υ.. και είχε λάβει αριθμό καταχώρησης από τη Δ.Ο.Υ. **Δε χρειάζεται να** γίνει επανακαταχώρηση του μισθωτηρίου αυτού στο TAXISnet. Η διαδικασία που ακολουθείτε είναι η εξής:

Υποβάλλεται, μέσω TAXISnet, μια νέα δήλωση μίσθωσης (εξαρχής) όπου θα συμπληρωθούν όλα τα πεδία, αποτυπώνοντας την πραγματική εικόνα της μίσθωσης όπως θα ισχύει εφεξής. Επιπλέον, θα επιλεγεί και το πεδίο «Η μίσθωση αποτελεί συνέχεια προηγούμενης».



Σε αυτά τα πεδία συμπληρώνονται τα στοιχεία του αρχικού μισθωτηρίου που

υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ., καταχωρούνται, δηλαδή, τα πεδία «Αριθ. Πρωτ. αρχικής δήλωσης», «Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης» και «Δ.Ο.Υ. υποβολής αρχικού μισθωτηρίου». Με αυτό τον τρόπο όταν θα οριστικοποιηθεί η υποβολή θα έχει συντελεστεί η υποβολή νέας δήλωσης μίσθωσης, όπου θα ανανεώνεται (παρατείνεται) 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. συμπληρώνονται τα επόμενα πεδία «Αριθ. Πρωτ. αρχικής μίσθωσης», «Ημερομηνία υποβολής αρχικής δήλωσης» και «Δ.Ο.Υ. υποβολής αρχικού μισθωτηρίου» **χωρίς** να επιλεγεί η «Αναζήτηση δήλωσης που υποβλήθηκε στο TAXISnet».

18. Ε **Τι γίνεται στην περίπτωση Λύσης υπάρχουσας μίσθωσης;**

Α Για μισθώσεις που λύνονται μετά την 01/10/2018 (ΠΟΛ. 1162/2018), ο εκμισθωτής δύναται να δηλώνει τη λύση της μίσθωσης μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση.

19. Ε **Τι γίνεται στην περίπτωση λάθους της καταχώρησης;**

Α Στην περίπτωση αυτή 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 απόδειξη υποβολής.

20. Ε **Τι γίνεται στην περίπτωση όπου 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 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 απόδειξη υποβολής. 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 απόδειξη υποβολής που θα εκτυπωθεί στο τέλος της διαδικασίας.

21. Ε **Είναι υποχρεωτική η καταχώρηση του ΑΤΑΚ;**

Α 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 κλικάρετε στο 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. Ε **Πώς συμπληρώνονται στοιχεία ακινήτου που δεν υπάγεται σε κάποια κατηγορία ακινήτου;**

Α 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. Ε Πότε συμπληρώνεται ο αριθμός παροχής ΔΕΗ;

Α 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. Ε Πώς επιλέγεται το είδος μίσθωσης;

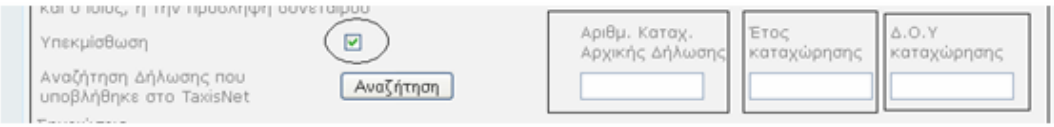
Α Υπάρχει η δυνατότητα να επιλεγούν περισσότερα του ενός είδη μίσθωσης, εφόσον η συμφωνημένη μίσθωση περιλαμβάνει διαφορετικές περιπτώσεις. Τα ορισθέντα είδη μίσθωσης είναι τα εξής:

- Αστική (κατοικίας). Πρόκειται για μη εμπορική/επαγγελματική μίσθωση ακινήτων για χρήση κατοικίας, αποθήκης, χώρου στάθμευσης κ.λπ.
- Επαγγελματική. 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.
- Βραχυχρόνια μίσθωση εκτός ψηφιακής πλατφόρμας. Πρόκειται για βραχυχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δε συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών.
- 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.
- Εκμίσθωση άρθρου 41 ν.4172/2013.
- Άλλο είδος. Γενικότερη πρόβλεψη, για μισθώσεις που δεν καλύπτονται από τα ανωτέρω. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να προσδιοριστεί το είδος της μίσθωσης στο πεδίο «περιγραφή»

25. Ε Τι γίνεται στην περίπτωση υπεκμίσθωσης;

Α Στην περίπτωση υπεκμίσθωσης, επιλέγεται:

- στο πεδίο «ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΔΗΛΟΥΝΤΟΣ» η επιλογή «Υπεκμισθωτής»
- το πεδίο «Υπεκμίσθωση» και καταχωρείται τον αριθμό πρωτοκόλλου και την 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. Ε **Τι συμβαίνει στην περίπτωση που μισθωτής είναι Νομικό Πρόσωπο υπό σύσταση και δεν έχει ακόμη λάβει 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 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. Ε **Όταν ο μισθωτής είναι φοιτητής δηλώνεται ο 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 καταχωρείται, ως μισθωτής, ο Α.Φ.Μ. του γονέα. Αν συμβάλλεται ο φοιτητής καταχωρείται, ως μισθωτής, ο 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 κουζίνα-μπάνιο, αλλά έχει ο καθένας το δικό του υπνοδωμάτιο και πληρώνουν διαφορετικό μίσθωμα ο καθένας;**

Α Υπάρχουν 2 δυνατότητες (επιλογές):

Α. Να υποβληθεί 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.).

Β. 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).

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

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

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

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

A 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. E **Πότε χρησιμοποιείται το είδος μίσθωσης «Παραχώρηση χρήσης»;**

A Η παραχώρηση χρήσης χρησιμοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

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

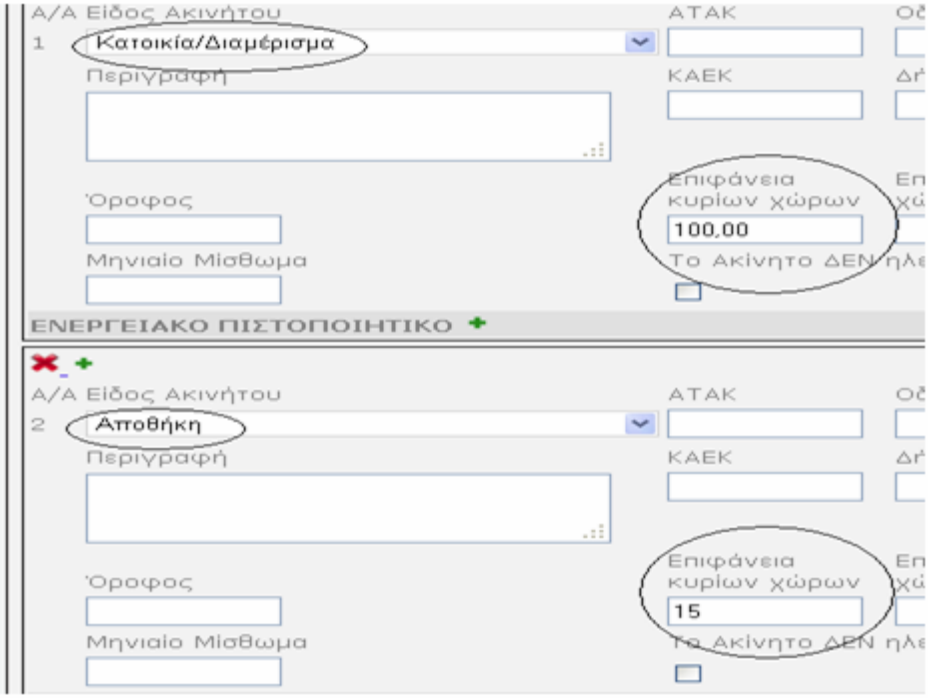
Στις περιπτώσεις αυτές προκύπτει φορολογητέο τεκμαρτό εισόδημα το οποίο προσδιορίζεται σε 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Το τεκμαρτό εισόδημα απαλλάσσεται μόνο στην περίπτωση παραχώρησης χρήσης κατοικίας έως 200 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες.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

- Όταν εκμισθώνεται το ακίνητο και το αντάλλαγμα που θα ληφθεί 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.

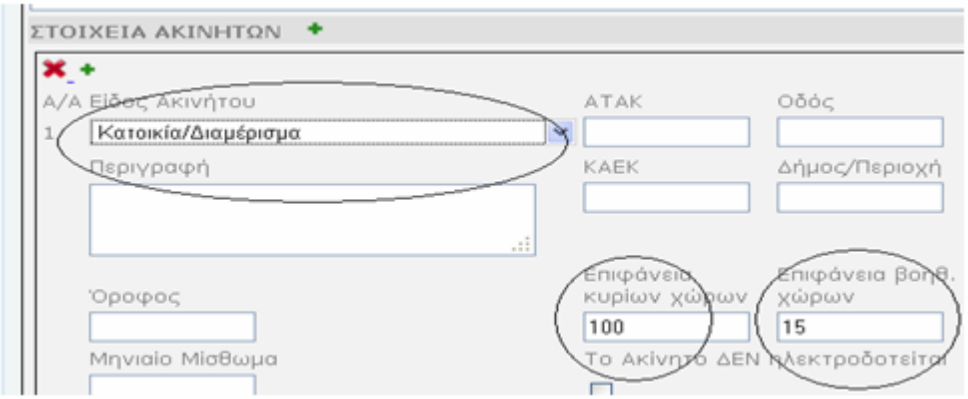
33. E **Πώς δηλώνονται: Α) βοηθητικοί χώροι (π.χ. αποθήκη) και Β) παρακολουθήματα;**

A **Α.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

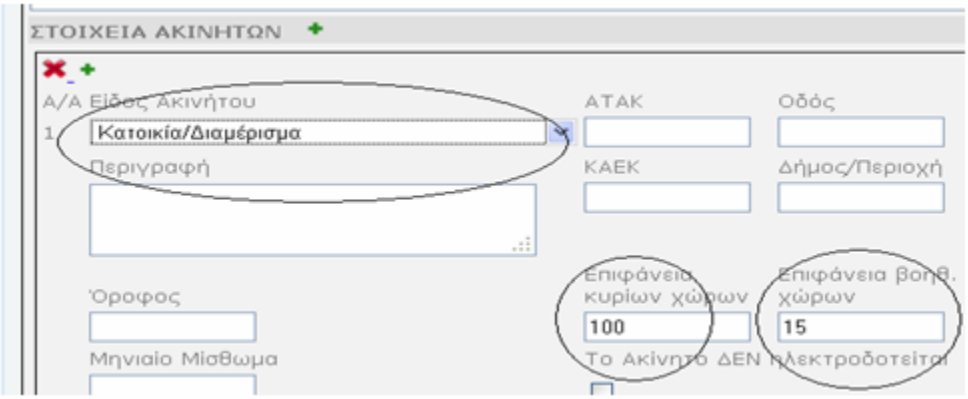
Σε αυτήν την περίπτωση μπορούν να δηλωθούν μαζί με το κυρίως ακίνητο, στους βοηθητικούς χώρους, όπως παρακάτω (όχι δηλ. ξεχωριστά).



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** **Πώς δηλώνεται το συμφωνηθέν μίσθωμα;**

Α 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, οπού **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 περισσοτέρων 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.