

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
Α. ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Ι. Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' - Β'

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10
Τ.Κ. : 101 84 Αθήνα
Τηλέφωνο : 210 3375312 και 316
FAX : 210 3375001

ΠΕΔΜΕΔΕ
Αρ. Πρ.: 2593 Ημερ. 23-10-2015
Πρόεδρος
Γεν. Γραμ.

ΙΙ. Δ/ΝΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση : Χανδρή 1 και Θεσ/νίκης
Τ.Κ. : 183 46 ΜΟΣΧΑΤΟ
Τηλέφωνο : 210 4802552

Β. ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ και ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ
ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ Γ.Γ.Δ.Ε.
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' και Ε'

Ταχ. Δ/ση : Χανδρή 1 και Θεσ/νίκης
Τ.Κ. : 183 46 ΜΟΣΧΑΤΟ
Τηλέφωνο : 210 4803266

ΠΟΛ.1230/14.10.2015

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για διάφορα θέματα που ανακύπτουν κατά την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας, αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Ι. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ

1. Από την ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε προκύπτει ότι τα πληροφοριακά στοιχεία για τις αρχικές ή τροποποιητικές μισθώσεις γης ή ακινήτων, ανεξαρτήτως ποσού μισθώματος, που συνάφθηκαν εγγράφως ή προφορικά από 1/1/2014 και μετά, υποβάλλονται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Υποχρέωση υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης γης ή ακινήτων υπάρχει επίσης για όσες έγγραφες, αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες μίσθωσης είχαν συναφθεί μέχρι και 31/12/2013 και παρά την υποχρέωση θεώρησής τους, δεν υποβλήθηκαν στην Δ.Ο.Υ. για θεώρηση.

Ανάλογη υποχρέωση υπάρχει για την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση γης ή ακινήτων, με αντάλλαγμα σε είδος, καθώς και για την παραχώρηση χρήσης αυτών (δωρεάν παραχώρηση) για την οποία τεκμαίρεται φορολογητέο εισόδημα, εκτός από τη δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ. που θα χρησιμοποιηθεί ως κυρία κατοικία από ανιόντες ή κατιόντες.

2. Εξαιρούνται από την υποχρέωση υποβολής, εφόσον έχουν συναφθεί πριν την 1/1/2014 και είναι σε ισχύ, οι έγγραφες αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες μίσθωσης γεωργικής γης με μηνιαίο μίσθωμα έως εκατό (100) ευρώ, οι προφορικές αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες μίσθωσης, καθώς και οι έγγραφες ή προφορικές δωρεάν παραχωρήσεις χρήσης γης ή ακινήτου, για τις οποίες δεν υπήρχε υποχρέωση θεώρησης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Επίσης, καθίσταται προαιρετική η υποβολή αρχικών ή τροποποιητικών δηλώσεων αγροτικών εκτάσεων με μηνιαίο μίσθωμα μέχρι 80€ από την 27-2-2015, όπως ορίζεται στην ΠΟΛ.1028/23.1.2015 (ΦΕΚ 294Β727-2-2015) Απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε.

Εξαιρούνται από την επιβολή προστίμου :

α) Η ετεροχρονισμένη υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης, λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 2 και της παρ. 2 του άρθρου 4 της ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφασης.

β) Η εκ νέου υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης, η οποία υποβάλλεται υποχρεωτικά στις περιπτώσεις μισθώσεων, όπου ως μισθωτής συμβάλλεται υπό σύσταση Νομικό Πρόσωπο ή νομική οντότητα εφόσον αυτή υποβληθεί μέσα στον επόμενο μήνα από την χορήγηση ΑΦΜ στο Νομικό Πρόσωπο ή νομική οντότητα.

γ) Η εκπρόθεσμη υποβολή αγροτικών μισθώσεων που είχαν συναφθεί από 1/1/2014 μέχρι 31/12/2014, εφόσον αυτές υποβλήθηκαν μέχρι 31/3/2015 (ΠΟΛ.1027/22.1.2015 ΦΕΚ 294Β727-2-2015).

3. Σε κάθε περίπτωση για την επιβολή κυρώσεων σε εκπρόθεσμη ή μη υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης λαμβάνονται υπόψη οι προθεσμίες που ορίστηκαν με την ΠΟΛ.1038/31.1.2014 Απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε και την ΠΟΛ.1027/22.1.2015 Απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε.

4. Εξαιρετικά:

α) Στις περιπτώσεις αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων που οι όροι τους καθορίζονται με νόμο ή δικαστική απόφαση, θεωρείται εμπρόθεσμη η υποβολή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης, εφόσον πραγματοποιηθεί μέσα στον επόμενο μήνα από την δημοσίευση του νόμου ή την κοινοποίηση της απόφασης αντίστοιχα.

β) Σε περίπτωση θανάτου του φορολογούμενου, οι κληρονόμοι του υποβάλλουν εμπρόθεσμα τα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για το προ του θανάτου χρονικό διάστημα, μέσα στον επόμενο μήνα από την εκπνοή της τετράμηνης προθεσμίας του κληρονόμου για αποποίηση της κληρονομίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1846-1850 Α.Κ..

5. Για εκπρόθεσμη ή ελλιπή υποβολή ή μη υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 54 του ν. 4174/2013.

6. Τα συμφωνητικά μίσθωσης που εκ παραδρομής έχουν υποβληθεί στις Δ.Ο.Υ (εμπρόθεσμα) καταχωρούνται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά χωρίς κυρώσεις μέχρι 30/4/2016.

7. Επισημαίνεται, ότι σε καμία περίπτωση δεν επιβάλλεται οποιοδήποτε πρόστιμο στον μισθωτή για μη αποδοχή των δηλωθέντων πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης.

II. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το συμφωνητικό που συντάσσεται για την παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης περιπτέρου, δεν αποτελεί συμφωνητικό εκμίσθωσης ή δωρεάν παραχώρησης ακίνητου και συνεπώς δεν περιλαμβάνεται μεταξύ των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας που υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην παρούσα εφαρμογή.

Όσον αφορά τις «μικτές συμβάσεις», ήτοι συμβάσεις παραχώρησης του δικαιώματος παρουσίας και λειτουργίας μιας επιχείρησης σε ακίνητο (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου), στο οποίο περιλαμβάνεται διακριτά και παρεπόμενο δικαίωμα μίσθωσης, με την ΠΟΛ.1069/23.3.2015 έχει διευκρινισθεί, ότι ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το μίσθωμα που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών όσο και το ποσό της άυλης αξίας (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης). Ως εκ τούτου, στο πεδίο «Σημειώσεις» της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να αναγράφεται η συμφωνία που αφορά στην καταβολή ποσού άυλης αξίας, το συμφωνηθέν ποσό και ο χρόνος καταβολής αυτού.

III. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ

A. ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ

Σε περίπτωση εκμίσθωσης αγροτικής γης για συγκεκριμένη καλλιεργητική περίοδο που εκτείνεται σε δύο (2) ή και περισσότερα φορολογικά έτη με ενιαία συμφωνία, εφόσον υπάρχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με την ΠΟΛ.1028/23.1.2015 Απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε., αυτή θα υποβληθεί μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Σημειώνεται ότι για τις περιπτώσεις εκμίσθωσης αγροτικών εκτάσεων, εάν δεν δηλωθούν τα στοιχεία όλων των συνιδιοκτητών η δήλωση δεν θεωρείται ελλιπής σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1030/23.1.2015 εγκύκλιο.

B. ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Σε περίπτωση εκμίσθωσης κοινόχρηστου χώρου τα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης

θα υποβληθούν από τον διαχειριστή της πολυκατοικίας (φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) με το ΑΦΜ της πολυκατοικίας ή του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας, αντίστοιχα, δηλώνοντας στις παρατηρήσεις τους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών κατά το ποσοστό συμμετοχής τους στους χώρους αυτούς, όπως ορίζεται στο συμβόλαιο σύστασης οριζόντιας (ή κάθετης) ιδιοκτησίας. Αν δεν προβλέπεται στο συμβόλαιο συγκεκριμένο ποσοστό, θα ληφθεί υπόψη το ποσοστό συμμετοχής τους στο οικόπεδο.

Γ. ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Συγκεκριμένα σε περίπτωση:

1. Σχολάζουσας κληρονομίας, υπόχρεος σε υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης της κληρονομιάς περιουσίας είναι ο κηδεμόνας.
2. Κληρονομιάς περιουσίας υπό εκκαθάριση, που διατίθεται υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε άλλου και απαιτείται διορισμός δικαστικού εκκαθαριστή, υπόχρεος για την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης αυτής είναι ο διορισμένος από το δικαστήριο εκκαθαριστής κληρονομίας.
3. Κληρονομιάς περιουσίας υπό εκκαθάριση, που διατίθεται σε υφιστάμενο μη κερδοσκοπικό Νομικό Πρόσωπο κοινωφελούς χαρακτήρα, χωρίς να επιτάσσει την εκτέλεση ειδικού έργου, υπόχρεος σε υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης αυτής είναι ο εκτελεστής διαθήκης που διορίστηκε από το δικαστήριο ή από την αρμόδια αρχή.
4. Κληρονομιάς περιουσίας που διατίθεται σε υφιστάμενο μη κερδοσκοπικό Νομικό Πρόσωπο κοινωφελούς χαρακτήρα για την εκτέλεση ορισμένων έργων (Κεφάλαια Αυτοτελούς Διαχείρισης), υπόχρεος για την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης αυτής είναι ο διορισμένος από τον διαθέτη ή την αρμόδια αρχή εκτελεστής διαθήκης.
5. Κληρονομιάς περιουσίας υπό εκκαθάριση, που προορίζεται για τη σύσταση αυτοτελούς κοινωφελούς ιδρύματος, αρμόδιο για την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης αυτής είναι το υπό σύσταση νομικό πρόσωπο.
6. Θανάτου του φορολογούμενου, υπόχρεοι για την υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης για τη μέχρι του θανάτου χρονολογία είναι οι κληρονόμοι.

Δ. ΛΟΙΠΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Σε περίπτωση πτώχευσης, υπόχρεος σε υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης είναι ο σύνδικος πτώχευσης.
2. Σε περίπτωση επιδικίας, υπόχρεος σε υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης είναι ο προσωρινός διαχειριστής.
3. Σε περίπτωση μεσεγγύησης, υπόχρεος σε υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης είναι ο μεσεγγυούχος.

4. Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης είναι ανήλικο τέκνο, υπόχρεος σε υποβολή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας είναι ο γονέας που ασκεί την γονική μέριμνα.

5. Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης ακινήτου είναι ανήλικος ή άτομο σε δικαστική συμπαράσταση, υπόχρεος σε υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης είναι ο επίτροπος ή ο κηδεμόνας ή ο δικαστικός συμπαραστάτης.

Επισημαίνεται ότι για τις περιπτώσεις εκμίσθωσης κληρονομιαίας περιουσίας (Γ), καθώς και τις λοιπές ειδικές περιπτώσεις εκμίσθωσης (Δ), οι Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας θα υποβάλλονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.2 της ΠΟΛ.1028/23.1.2015 Απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε.

IV. ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΑΛΛΟΔΑΠΟΥΣ

Αναφορικά με την εκμίσθωση καταλυμάτων (επιπλωμένων ή μη δωματίων ή διαμερισμάτων ή κατοικιών ή επαύλεων), σε αλλοδαπά φυσικά πρόσωπα, με διάρκεια μίσθωσης έως τρεις (3) μήνες ανά έτος, χωρίς την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών (πχ. πρωινό, καθαριότητα, παροχή κλινοσκεπασμάτων κλπ.), διευκρινίζεται ότι για την καταχώρηση των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας δεν απαιτείται ο ΑΦΜ του μισθωτή, αλλά καταχωρείται ο αριθμός του αλλοδαπού διαβατηρίου, η διεύθυνση και η χώρα προέλευσης. Επίσης, δεν απαιτείται ο ΑΦΜ του μισθωτή σε περιπτώσεις εξάμηνης μίσθωσης σε αλλοδαπούς φοιτητές με το πρόγραμμα ERASMUS, όπως αναφέρεται στην ΠΟΛ.1030/23.1.2015 εγκύκλιο. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση μίσθωσης απαιτείται η καταχώρηση του ΑΦΜ του μισθωτή.

Διευκρινίζεται ότι η προβλεπόμενη υποχρέωση θεώρησης από τις Δ.Ο.Υ των εν λόγω μισθωτηρίων που προβλέπεται από τον ν.4179/2013 έπαυσε να ισχύει, λόγω κατάργησης από 1.1.2014 των διατάξεων του άρθρου 77 του ν.2238/1994. Η υποχρέωση αυτή αντικαθίσταται από τη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Επιπρόσθετα τονίζουμε ότι η χρονική διάρκεια των τουριστικών μισθώσεων που αναφέρεται στις διατάξεις του πρώτου άρθρου του ν.4254/2014, καθώς και οι προβλεπόμενες κυρώσεις από τις διατάξεις του ν.4179/2013 αφορούν τα θέματα του Υπουργείου Τουρισμού και δεν επηρεάζουν την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης.

V. ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1. Οι Φορείς Κεντρικής Διοίκησης (ή Δημοσίου ή Κράτους), όπως αυτοί ορίζονταν από τις διατάξεις του άρθρου 1B του ν.2362/1995 και από 1.1.2015 από τις διατάξεις του άρθρου 14 του ν.4270/2014, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από την πλευρά του μισθωτή, δεν υπάγονται στις διατάξεις της ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων. Ειδικότερα, οι εν λόγω Φορείς ως εκμισθωτές απαλλάσσονται από την υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και ως μισθωτές απαλλάσσονται αντίστοιχα από την υποχρέωση αποδοχής της μίσθωσης.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα

εκμισθώνει ακίνητη περιουσία σε Φορέα Κεντρικής Διοίκησης, υποχρεούται στην ηλεκτρονική υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων αυτής της μίσθωσης.

Οι Δήμοι και Περιφέρειες, ως εκμισθωτές, υποχρεούνται σε υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, με βάση τις διατάξεις της ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε..

Οι σχολικές επιτροπές υποχρεούνται σε υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, με βάση τις διατάξεις της ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, τόσο για την εκμίσθωση των σχολικών κυλικείων όσο και για την εκμίσθωση σχολικών αιθουσών ή υπαίθριων χώρων με σκοπό την διενέργεια διαφόρων εκδηλώσεων ή σεμιναρίων, καθόσον δεν υφίσταται σχετική απαλλακτική διάταξη από την υποχρέωση αυτή.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής (νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) μισθώνει ακίνητο, στα πλαίσια σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, από εταιρεία leasing και στη συνέχεια το υπεκμισθώνει σε τρίτο, υποχρεούται σε υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ως υπεκμισθωτής.

Σε περίπτωση ακύρωσης της συμφωνίας μίσθωσης μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, δεν προβλέπεται συγκεκριμένη διαδικασία για την ακύρωση της δήλωσης των στοιχείων της εν λόγω μίσθωσης, στα πλαίσια της ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε., αλλά η ακύρωση της συμφωνίας αυτής υπόκειται κάθε φορά στον έλεγχο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

Φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που αποκτά ακίνητη περιουσία με οποιοδήποτε τρόπο και εξ αυτού του λόγου υπεισέρχεται σε ήδη υφιστάμενη και σε ισχύ σύμβαση μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (π.χ. σε περίπτωση που καθίσταται κληρονόμος ακινήτου), δεν έχει υποχρέωση υποβολής νέας Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Αντίθετα, εάν τροποποιούνται οι υφιστάμενες μισθωτικές σχέσεις (για παράδειγμα, αναπροσαρμογή του υφιστάμενου μισθώματος σε χρήμα ή μεταβολή της διάρκειας μίσθωσης), υφίσταται η σχετική υποχρέωση για την υποβολή της παραπάνω δήλωσης.

2. Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, όπου μισθωτής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, η φόρμα ηλεκτρονικής υποβολής συμπληρώνεται ως εξής: Στο πεδίο «Στοιχεία Εκμισθωτών» θα συμπληρωθούν μόνο τα στοιχεία των συνιδιοκτητών που εκμισθώνουν το ποσοστό τους. Στην ένδειξη «Ποσοστό», θα δηλωθεί το ποσοστό 100%, ποσοτικοποιώντας την αναλογία των ποσοστών ιδιοκτησίας στο ακίνητο εκάστου εκμισθωτή επί του συμφωνηθέντος μισθώματος. Ο συνιδιοκτήτης που είναι συγχρόνως και μισθωτής θα δηλωθεί μόνο στο πεδίο «Στοιχεία Μισθωτή» και όχι στο πεδίο «Στοιχεία των Εκμισθωτών». Στην ένδειξη «Σημειώσεις» θα αναφερθούν τα στοιχεία όλων των συνιδιοκτητών (ονοματεπώνυμο, ΑΦΜ) και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους στο εκμισθούμενο ακίνητο.

Παράδειγμα

Οι Α, Β, Γ και Δ είναι συνιδιοκτήτες ενός ακινήτου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 25% έκαστος. Οι Α, Β και Γ (συνιδιοκτήτες) εκμισθώνουν το ποσοστό τους επί του ακινήτου στον Δ (μισθωτή) αντί ποσού 500€. Κατά την ηλεκτρονική υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας έκαστος εκ των ιδιοκτητών που εκμισθώνουν το ακίνητό τους θα δηλώσουν στο πεδίο «εκμισθωτές» τα στοιχεία των εκμισθωτών (Α,Β και Γ) με ποσοστό συνολικό 100% (33,33% έκαστος) το οποίο αντιστοιχεί στο ποσό των 500€. Στο πεδίο «μισθωτές» θα δηλωθούν τα στοιχεία του συνιδιοκτήτη-μισθωτή (Δ). Στις σημειώσεις σαν ποσοστό έκαστου εκμισθωτή θα αναφερθεί το 25%.

Επισημαίνουμε, ότι έκαστος εκ των συνιδιοκτητών που εκμισθώνουν το ποσοστό τους, έχει υποχρέωση υποβολής χωριστής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο συνιδιοκτήτης (μισθωτής), δεν υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης, έχει όμως υποχρέωση αποδοχής των Δηλώσεων που υποβάλλουν οι άλλοι συνιδιοκτήτες.

3. Στις περιπτώσεις που η εκμίσθωση δεν γίνεται από το σύνολο των ιδιοκτητών του ακινήτου, σε φορολογία για το εισόδημα που προκύπτει από αυτή υπόκεινται όλα τα πρόσωπα που κατέχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας κ.λπ. κατά περίπτωση σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 39 του ν.4172/2013 και την ΠΟΛ.1069/23.3.2015 εγκύκλιο.

Συνεπώς, στην περίπτωση που η εκμίσθωση γίνεται από την πλειοψηφία των ιδιοκτητών, οι ιδιοκτήτες της μειοψηφίας που δεν συμμετέχουν στην εκμίσθωση, δεν απαλλάσσονται από την φορολόγηση του εισοδήματος που τους αναλογεί. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που η εκμίσθωση γίνεται από την μειοψηφία των ιδιοκτητών, παρά το γεγονός ότι η εκμίσθωση αντιβαίνει στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Οι εκμισθωτές σε κάθε περίπτωση υποχρεούνται να δηλώνουν όλους τους γνωστούς συνιδιοκτήτες σύμφωνα με τα στοιχεία των μισθωτηρίων ή των λοιπών στοιχείων που έχουν στην διάθεσή τους. Επίσης πρέπει να κάνουν αναφορά στο πεδίο «Σημειώσεις» ότι η εκμίσθωση γίνεται από την πλειοψηφία ή την μειοψηφία και να αναγράφουν το ποσοστό που αυτή εκπροσωπεί. Όσον αφορά την περίπτωση ύπαρξης αγνώστων συνιδιοκτητών, στο πεδίο «Σημειώσεις» θα πρέπει επίσης να γίνεται σύντομη περιγραφή του ιστορικού καθώς και των λοιπών στοιχείων αναφορικά με τον αριθμό των αγνώστων συνιδιοκτητών, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και τυχόν άλλα στοιχεία που είναι γνωστά.

Στις περιπτώσεις που δεν δηλώνονται τα στοιχεία όλων των συνιδιοκτητών, η Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας οριστικοποιείται χωρίς την επιβολή προστίμου. Ωστόσο, ο χαρακτηρισμός της δήλωσης αυτής ως ελλιπής (π.χ. λόγω μη δήλωσης όλων των γνωστών συνιδιοκτητών κ.λπ.), είναι θέμα πραγματικό και υπόκειται στην κρίση του ελέγχου.

Εξαιρετικά, στις περιπτώσεις που δεν κατέστη δυνατή η υποβολή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης για προφορικές ή γραπτές συμφωνίες μίσθωσης λόγω αγνώστων συνιδιοκτητών και λόγω του ότι μέχρι σήμερα δεν παρεχόταν η δυνατότητα υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης χωρίς την αναγραφή των στοιχείων όλων των συνιδιοκτητών, οι σχετικές δηλώσεις

δύνανται να υποβληθούν χωρίς κυρώσεις του άρθρου 54 του ν.4174/2013 μέχρι 30/4/2016.

Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, η απόφαση αυτή προφορική ή γραπτή, πρέπει να γνωστοποιείται και στους λοιπούς γνωστούς συνιδιοκτήτες από τους εκμισθωτές, δεδομένου ότι δεν απαλλάσσονται από την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης.

4. Στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας, στις οποίες συμφωνείται η καταβολή μισθώματος σε είδος, όταν η ανταλλακτική του αξία δεν είναι γνωστή κατά το χρόνο της μίσθωσης, στα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας θα αναγράφεται το ποσό του μισθώματος που έχει κατά περίπτωση προϋπολογισθεί βάσει της ΠΟΛ.1069/23.3.2015 και στις σημειώσεις θα γίνεται λεπτομερής αναγραφή του είδους.

Σε καμία περίπτωση εκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας δεν θα καταχωρείται μηδενικό μίσθωμα.

Αν κατά την διάρκεια του φορολογικού έτους, η πιο πάνω τιμή του είδους που δηλώθηκε προϋπολογιστικά κατά το χρόνο μίσθωσης στα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας μεταβληθεί, αυξανόμενη ή μειούμενη (χωρίς να τροποποιηθούν οι λοιποί όροι της μίσθωσης) δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής τροποποιητικής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, καθόσον η αναπροσαρμογή αυτή θα αποτυπώνεται κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

5. Η Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας δεν υποκαθιστά οποιαδήποτε γραπτή ή προφορική συμφωνία μίσθωσης έχει συναφθεί μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, καθόσον δεν αποτυπώνονται σε αυτήν όλα τα στοιχεία της συμφωνίας, αλλά μόνο τα πληροφοριακά στοιχεία που κρίνονται αναγκαία για τον έλεγχο του εισοδήματος.

6. Στις περιπτώσεις που, στις σημειώσεις της αρχικής υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας συμπληρώνεται η παράταση διάρκειας ισχύος της μίσθωσης, δεν απαιτείται η υποβολή αυτής εκ νέου.

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος του Αυτοτελούς Τμήματος

Η Γεν. Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων
Αικ. Σαββαΐδου