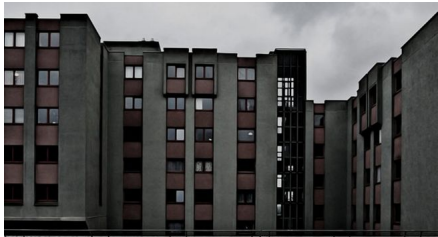


Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -



Η ΑΑΔΕ κοινοποίησε το νέο εγχειρίδιο απαντήσεων στα συνηθέστερα ερωτήματα που αφορούν σε φορολογικά θέματα για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

1. Πότε μια μίσθωση ακινήτου θεωρείται ως βραχυχρόνια, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Οι διατάξεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α 240) και του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013 (Α' 167) αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού», δηλαδή μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους και όταν δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες, πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων (εφεξής «Βραχυχρόνια Μίσθωση»).

Ειδικά, για την περίπτωση της «Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «ψηφιακές πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

και δεν περιορίζονται στην προβολή του «ακινήτου».

Επομένως, τυχόν βραχυχρόνιες μισθώσεις, που συνάπτονται ιδιωτικά και όχι μέσω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες διατάξεις και αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις, εκτός εάν συνοδεύονται από παρεπόμενες υπηρεσίες, οπότε αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματική δραστηριότητα (σχετική είναι η αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 - Β' 4232, ΑΔΑ: Ω76046ΜΠ3Ζ-Ν64 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.).

2. Εάν κάποιος εκμισθώσει το ακίνητό του με Βραχυχρόνια Μίσθωση, αλλά δεν το κάνει μέσω ψηφιακών πλατφορμών, πρέπει να εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Όχι, γιατί δεν εμπίπτει σε ό,τι ορίζει η αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., πλην, όμως, έχει τις υποχρεώσεις που ορίζει η αριθ. ΠΟΛ.1162/2018 (Β' 3579, ΑΔΑ: 6ΚΛΗ46ΜΠ3Ζ-ΝΘ2) Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.. Πρακτικά, αυτές οι μισθώσεις δηλώνονται με τη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας».

3. Ισχύουν άλλοι περιορισμοί εκτός από τη χρονική διάρκεια μίσθωσης μικρότερη του έτους και της αποκλειστικής παροχής κλινοσκεπασμάτων;

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Όχι, εκτός εάν τεθούν μελλοντικά, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού, όπως προβλέπεται στην παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, όπως ισχύει.

4. Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013. Σχετικές για το θέμα αυτό είναι και οι εγκύκλιοι με αριθ. ΠΟΛ.1069/2015 (ΑΔΑ:Ω0ΥΓΗ-ΗΩ2) της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων και ΠΟΛ.1112/2017 (ΑΔΑ:64ΦΘ46ΜΠ3Ζ-ΛΜΟ) του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.. Συγκεκριμένα και όσον αφορά τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα, το εισόδημα αυτό φορολογείται με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013, καθώς τα εν λόγω έσοδα θεωρούνται, σε κάθε περίπτωση, έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Συνακόλουθα, για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται και αφορούν τα ακίνητα, που μισθώνονται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ίδιου ως άνω νόμου. Όσον αφορά τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, το εν λόγω εισόδημα θεωρείται έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση τα προαναφερθέντα, ενώ ως προς την έκπτωση των δαπανών, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτ. β' ή γ' της παρ. 3 του άρθρου 39 του ν. 4172/2013, ανάλογα αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ.) / ίδρυμα ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου (ν.π.ι.δ.), αντίστοιχα.

5. Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Ως Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στο εξής «Διαχειριστής Ακινήτου») ορίζεται φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα και δύναται να είναι:

α) ο κύριος του ακινήτου,

β) ο επικαρπωτής,

γ) ο υπεκμισθωτής,

δ) τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:

- ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς,

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

- ο εκκαθαριστής κληρονομιάς,

- ο εκτελεστής διαθήκης,

- ο σύνδικος πτώχευσης,

- ο προσωρινός διαχειριστής,

- ο μεσεγγυούχος,

- ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα, κατά περίπτωση.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

6. Ποιες είναι οι υποχρεώσεις του «Διαχειριστή Ακινήτου», προκειμένου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Προκειμένου ο «Διαχειριστής Ακινήτου» να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, πρέπει:

α) Να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς TAXISnet στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», που τηρείται στον ιστότοπο www.aade.gr, ώστε να καταχωρήσει / εγγράψει το ακίνητο και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.). Διευκρινίζεται ότι η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε..

β) Να αναρτά τον Α.Μ.Α. στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

γ) Να υποβάλλει τη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 20η του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

δ) Να καταχωρεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στοιχεία (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά, κ.λπ.), τα οποία είναι απαραίτητα για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013, ανά δικαιούχο εισοδήματος.

ε) Να προβαίνει σε δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.&Δ.) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος, τους οποίους ο «Διαχειριστής», δεν ήταν δυνατόν να γνωρίζει κατά την εγγραφή του «Ακινήτου» στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Ο «Διαχειριστής» έχει την υποχρέωση να καταθέσει στο Τ.Π.&Δ. το ως άνω ποσόν έως την ημερομηνία οριστικοποίησης της εικόνας του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», με σχετική μνεία στο γραμματίο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης (σχετική είναι η προαναφερθείσα αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση).

7. Εκτός από φυσικό πρόσωπο, μπορεί ένα νομικό πρόσωπο να είναι «Διαχειριστής Ακινήτου»;

Ναι, «Διαχειριστής Ακινήτου» μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

8. Για κάθε ακίνητο που εκμισθώνεται βραχυχρόνια, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, μπορεί να οριστούν περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές»;

Ναι, σύμφωνα με την αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση, για κάθε ένα ακίνητο δύνανται να ορίζονται περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές», με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα.

9. Πώς ένας «Διαχειριστής Ακινήτου», που είναι ο ιδιοκτήτης του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);

Η διαδικασία γίνεται ηλεκτρονικά από τον ιδιοκτήτη, με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) του ακινήτου και τα σχετικά τετραγωνικά μέτρα στις περιπτώσεις της τμηματικής μίσθωσης.

10. Στην περίπτωση ακινήτου, το οποίο σήμερα έχει μεταβιβασθεί και μέσα στο έτος 2018 είχε εκμισθωθεί με Βραχυχρόνια Μίσθωση, πώς μπορεί να δηλωθεί το εισόδημα που είχε αποκτηθεί αφού δεν δύνανται να ληφθεί γι' αυτό «Αριθμός Μητρώου Ακινήτου»;

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Σύμφωνα με την αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση, τα πρόσωπα που από την 1.1.2018 και μέχρι την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού και δεν δύνανται να εγγραφούν σε αυτό, πρέπει μόνο να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, διακριτά και συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο, στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2018 (έντυπα Ε2 και Ε1).

11. Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν οι «Διαχειριστές Ακινήτων» σχετικά με τις Τουριστικές Επαύλειες (πρόσωπα της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, οι οποίες διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας- Ε.Σ.Λ.);

Οι «Διαχειριστές Ακινήτων» Τουριστικών Επαύλειων, στις οποίες πραγματοποιούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, μέσω ψηφιακών πλατφορμών, πρέπει:

α) Να καταχωρήσουν τις Τουριστικές Επαύλειες στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Η καταχώρηση αυτή δε θα συνοδεύεται με απόδοση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.). Ως Α.Μ.Α. θα αναφέρεται ο αριθμός Ε.Σ.Λ. με το πρόθεμα Ε.Σ.Λ. στην αρχή.

β) Να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

(Ε.Σ.Λ.), όταν αναρτούν ένα ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.

γ) Να υποβάλλουν τη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 20ή του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

12. Όταν «Διαχειριστής Ακινήτου» είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, ποιες είναι οι υποχρεώσεις του «Διαχειριστή Ακινήτου» και ποιες των συνιδιοκτητών του;

Στην περίπτωση που ως «Διαχειριστής Ακινήτου» έχει οριστεί ένας εκ των συνιδιοκτητών, τότε αυτός πραγματοποιεί την εγγραφή του ακινήτου στο Μητρώο με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του δικαιώματος του ακινήτου. Ο ίδιος υποχρεούται στην υποβολή των «Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής», καθώς και στην κατάρτιση του πίνακα «Δικαιούχων Εισοδήματος».

Οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται σε έκδοση Α.Μ.Α., ούτε και στην υποβολή «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Επισημαίνεται ότι, σε κάθε περίπτωση, οι συνιδιοκτήτες του ακινήτου που αποκτούν εισόδημα ως «Δικαιούχοι Εισοδήματος» υποχρεούνται να δηλώνουν το εισόδημα αυτό κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

13. Πώς ένας «Διαχειριστής Ακινήτου», που είναι ο επικαρπωτής του, αποκτά Α.Μ.Α.;

Η διαδικασία γίνεται ηλεκτρονικά από τον επικαρπωτή του ακινήτου, με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου.

14. Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι «Διαχειριστής Ακινήτου» με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά Α.Μ.Α.;

Σε κάθε περίπτωση όχι. Η μόνη περίπτωση να είναι «Διαχειριστής Ακινήτου» και να αποκτήσει Α.Μ.Α. είναι με την ιδιότητα του υπεκμισθωτή.

15. Πώς μπορεί ένα πρόσωπο που δεν έχει κυριότητα ή επικαρπία σε ένα ακίνητο να εγγραφεί ως «Διαχειριστής Ακινήτου»;

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλλει «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Στη συγκεκριμένη δήλωση, πρέπει ο ιδιοκτήτης να επιλέξει το σχετικό πεδίο, με το οποίο παραχωρεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση, βάσει των διατάξεων του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, όπως ισχύει και να καταχωρήσει τον Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου. Στη συνέχεια, ο «Διαχειριστής Ακινήτου» - μη ιδιοκτήτης, με τη χρήση των προσωπικών του κωδικών TAXISnet και αφού επιλέξει την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, θα καταχωρήσει το ακίνητο στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Αριθμός της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης.

Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός μισθωτές στη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», τότε ο κάθε ένας από αυτούς μπορεί να εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και να αποκτήσει Α.Μ.Α., με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον κάθε ένα των μισθωτών σε διαφορετική πλατφόρμα.

16. Σε περίπτωση εκ νέου υποβολής «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», προκειμένου να παραχωρηθεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση, βάσει των διατάξεων του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, επιβάλλονται κυρώσεις;

Δεν επιβάλλονται κυρώσεις σε όσους εκμισθωτές υποβάλλουν, υποχρεωτικά, εκ νέου «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», για τις περιπτώσεις που ο υπεκμισθωτής του ακινήτου επιθυμεί την εγγραφή του ακινήτου αυτού στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

17. Πώς μπορούν οι «Διαχειριστές Ακινήτων» - μη ιδιοκτήτες, που έχουν συνάψει συμφωνίες μίσθωσης, πριν να τεθεί σε λειτουργία το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στον ιστότοπο της Α.Α.Δ.Ε., να εγγραφούν σε αυτό;

Προκειμένου να τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις, που καθορίζονται στην αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση, όπως ισχύει, κατά το χρόνο που το «Μητρώο

Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» τίθεται σε λειτουργία, πρέπει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου-εκμισθωτής:

α) Να υποβάλει «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» (ακόμη και στην περίπτωση που αυτή έχει ήδη υποβληθεί), όπου στο σχετικό πεδίο των σημειώσεων θα αναγράφει τα στοιχεία της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης (αριθμός δήλωσης και ημερομηνία), καθώς και ότι η εν λόγω δήλωση υποβάλλεται στο πλαίσιο της ΠΟΛ.1187/2017 Απόφασης.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

β) Να επιλέξει το σχετικό πεδίο για την παραχώρηση του δικαιώματος υπεκμισθώσεως για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

γ) Να αναγράψει στο σχετικό πεδίο τον Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.).

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις περαιτέρω υπεκμισθώσεων, όπου θα γίνεται αναφορά στον αρχικό αριθμό της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας».

18. Ένας «Διαχειριστής Ακινήτου», που διαχειρίζεται δυο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης, λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;

Η καταχώρηση στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο, όπως αυτό ορίζεται στην αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση, όπως ισχύει. Επομένως, στην περίπτωση αυτή ο «Διαχειριστής» θα πραγματοποιήσει δύο (2) καταχωρήσεις και θα λάβει δύο (2) διαφορετικούς Α.Μ.Α..

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

19. Πώς ένας «Διαχειριστής Ακινήτου» που εκμισθώνει - υπεκμισθώνει ενιαία δύο (2) ακίνητα με διαφορετικό ΑΤΑΚ, ίδιου ή άλλου ιδιοκτήτη, λαμβάνει Α.Μ.Α.;

Πρέπει να καταχωρήσει στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» το ένα ακίνητο και να αποκτήσει Α.Μ.Α. και στις σημειώσεις να αναγράψει τα στοιχεία του δεύτερου ακινήτου, καθώς και τα στοιχεία του ιδιοκτήτη - συνιδιοκτητών σε κάθε περίπτωση.

20. Όταν «Διαχειριστής Ακινήτου» αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δύο (2) διαφορετικές πλατφόρμες λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;

Λαμβάνει έναν Α.Μ.Α., που θα τον αναγράφει σε όλες τις πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

21. Όταν ένας «Διαχειριστής Ακινήτου» εκμισθώνει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου), που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο Α.Μ.Α.;

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Όχι, πρέπει να αποκτά ξεχωριστό Α.Μ.Α. για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό τούτο, απαιτείται η επιλογή «Τμηματική Μίσθωση».

22. Όταν ένας «Διαχειριστής Ακινήτου» σταματήσει τη διαχείριση του ακινήτου, μπορεί να προβεί σε διαγραφή αυτού από το Μητρώο;

Ναι, όταν για οποιονδήποτε λόγο, ο «Διαχειριστής Ακινήτου» σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, μπορεί να εισέλθει στο TAXISnet και να το διακόψει άμεσα. Το χρονικό όριο που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.

23. Μέχρι πότε έπρεπε να γίνει η εγγραφή του ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», σε περίπτωση ανάρτησής του σε ψηφιακή πλατφόρμα, πριν από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» (ήτοι, πριν την 31.8.2018);

Για αναρτήσεις ακινήτων σε ψηφιακή πλατφόρμα από την 1.1.2018 μέχρι την 30.11.2018, οι εγγραφές στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έπρεπε να πραγματοποιηθούν μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2018.

24. Σε περίπτωση ανάρτησης ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών στο χρονικό διάστημα από 1.1.2018 έως και 30.8.2018 (ήτοι, πριν την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας των εφαρμογών), όπου για κάθε βραχυχρόνια μίσθωση που συνάφθηκε υποβλήθηκε «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έπρεπε να υποβληθεί και «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Ναι, ανεξάρτητα αν είχε ήδη υποβληθεί «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έπρεπε να υποβληθεί συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής», μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2018, στην οποία θα συμπεριλαμβάνονταν όλες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις με ημερομηνία αναχώρησης του μισθωτή μέχρι και την 31η Οκτωβρίου 2018. Στην προαναφερθείσα δήλωση δεν έπρεπε να συμπεριλαμβάνονται τυχόν μισθώσεις που είχαν ήδη περιληφθεί σε «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής». Επισημαίνεται ότι για αναχώρηση μισθωτή από την 1η Νοεμβρίου μέχρι και την 30η Νοεμβρίου 2018 έπρεπε να υποβληθεί «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 20.12.2018, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 της αριθ. ΠΟΛ. 1187/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως ισχύει.

25. Πότε υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Οι «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» υποβάλλονται μέχρι την 20η του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή, υποβάλλεται «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 20ή του επόμενου μήνα από την ακύρωση (σχετική είναι η αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 προαναφερθείσα Απόφαση).

26. Μέχρι πότε υποβάλλεται τροποποιητική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Οι «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» δύνανται να τροποποιούνται μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν από την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» (σχετική είναι η αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση).

27. Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής», στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αναχωρήσεις τον προηγούμενο μήνα;

ΟΧΙ. Δεν υπάρχει υποχρέωση μηδενικής δήλωσης. Υποβάλλονται δηλώσεις μέχρι την 20ή κάθε μήνα, εφόσον τον προηγούμενο μήνα υπήρχε κάποια αναχώρηση ή ακύρωση.

28. Έχει υποβληθεί «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής», η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν;

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για την οποία έχει ήδη υποβληθεί «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής», πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν από την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή, είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» εξαρχής, υποβάλλεται μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση, που βάσει πολιτικής ακύρωσης, προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

29. Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και της οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Η εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» καταλήγει στην απόδοση Α.Μ.Α. για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια. Η απόδοση Α.Μ.Α. γίνεται σε άμεσο χρόνο, με ηλεκτρονική διαδικασία, που ολοκληρώνεται με μια και μόνη εισαγωγή στο σύστημα TAXISnet. Οι ιδιοκτήτες αποκτούν Α.Μ.Α., με την καταχώρηση του Α.Τ.ΑΚ., που αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμά τους, ενώ οι υπεκμισθωτές, με την καταχώρηση του αριθμού της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», με την οποία έγιναν μισθωτές, με δικαίωμα υπεκμίσθωσης του ακινήτου για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώ σεις

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

Η οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχει σχέση με την υποχρέωση του «Διαχειριστή Ακινήτου» να επιμερίσει το εισόδημα, το οποίο αποκτήθηκε από το σύνολο των «Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής», που έχουν υποβληθεί σε έκαστο φορολογικό έτος, στον ίδιο και στους πιθανούς δικαιούχους εισοδήματος.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου μπορεί να γίνει έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους στην πλατφόρμα της Α.Α.Δ.Ε., προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος. Μέχρι την οριστικοποίηση, ο «Διαχειριστής Ακινήτου» μπορεί να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις και να τροποποιεί στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά εισοδήματος κ.λπ.), χωρίς να αλλάζει ο Α.Μ.Α. και χωρίς να υπάρχει πρόστιμο εκπροθέσμου.

Εν τέλει, ο «Διαχειριστής Ακινήτου» έχει ικανό περιθώριο, από το τέλος κάθε έτους έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους, για να αποτυπώσει τις συμφωνίες του με τους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος, στη βάση των πραγματικών γεγονότων και στη βάση του πραγματικού επιμερισμού του εισοδήματος.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου στην ηλεκτρονική εφαρμογή πραγματοποιείται μετά από την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους και μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους, με την οριστικοποίηση του πίνακα των συνδικαιούχων εισοδήματος από την αντίστοιχη επιλογή.

30. Τι γίνεται εάν ένας «Διαχειριστής Ακινήτου» δεν οριστικοποιήσει το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης, το αργότερο μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους, τα δεδομένα, τα οποία έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο θεωρούνται οριστικά και ο «Διαχειριστής» έχει την ευθύνη των δεδομένων, που έχουν καταχωρηθεί. Ειδικότερα, αν ο «Διαχειριστής Ακινήτου» δεν προσδιορίσει το ποσοστό διανομής του εισοδήματος στο 100%, το ποσοστό που υπολείπεται θα φορολογηθεί στο όνομά του (σχετική είναι η προαναφερθείσα αριθ. ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση).

31. Τι γίνεται εάν ένας «Διαχειριστής Ακινήτου» δεν μπορεί να καταχωρήσει στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» όλους τους Δικαιούχους Εισοδήματος, διότι υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες;

Στην περίπτωση αυτή, ο «Διαχειριστής», έως την οριστικοποίηση του Μητρώου, είναι υποχρεωμένος να επιλέξει, για το ποσοστό ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε αγνώστους, την ιδιότητα «Άγνωστοι Ιδιοκτήτες με ΤΠΔ», καταχωρώντας το ποσοστό εισοδήματος που τους αναλογεί, για έκαστο έτος. Στη συνέχεια, έχει την υποχρέωση και πριν από την οριστικοποίηση του Μητρώου, να καταθέσει το ποσό που αναλογεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.Δ.), με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης και να αναγράψει τον αριθμό του εν λόγω γραμματίου σε διακριτό πεδίο του Μητρώου, προκειμένου να ολοκληρωθεί η οριστικοποίηση.

Επισημαίνεται ότι, σε κάθε περίπτωση ο «Διαχειριστής» είναι υποχρεωμένος να καταχωρήσει όλα τα στοιχεία των γνωστών συνιδιοκτητών, οι οποίοι αποκτούν εισόδημα του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013.

32. Οι «Διαχειριστές Ακινήτων» Τουριστικών Επαύλεων (πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013 - Α' 175, που διαθέτουν Ε.Σ.Λ.), πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Ναι, η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους.

33. Ποια είναι η ευθύνη του «Διαχειριστή Ακινήτου» σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων, που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου για κάθε φορολογικό έτος;

Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75). Σε περίπτωση ελέγχου, ο «Διαχειριστής Ακινήτου» οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα - στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων, που έχει καταχωρήσει. Μετά από την απόκτηση Α.Μ.Α., ο «Διαχειριστής» δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως

Οδηγός για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 12 Ιούνιος 2019 12:04 -

και την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», προκειμένου, είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις, είτε να τροποποιεί στοιχεία, λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής του ακινήτου.