



Ενοίκια τα οποία αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από τον ιδιοκτήτη είναι δυνατόν να μην περιληφθούν στη φορολογική δήλωση μόνο αν εκχωρηθούν στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Η εκχώρηση γίνεται με απλή έγγραφη δήλωση από τον δικαιούχο των ενοικίων μέσα στο οικονομικό έτος στο οποίο τα ενοίκια πρέπει να φορολογηθούν. Τι σημαίνει αυτό στην πράξη; Οτι μέσα στο 2012 ο φορολογούμενος πρέπει να αποφασίσει αν τα ενοίκια που του οφείλει ο ενοικιαστής για το 2011 θα τα διεκδικήσει ή θα τα χάσει οριστικά εκχωρώντας το ποσό στο Δημόσιο. Αν αποφασίσει να τα διεκδικήσει, θα φορολογηθεί κανονικά. Αλλά το αποτέλεσμα της διεκδίκησης δεν θα είναι σε θέση να το γνωρίζει, καθώς, αν καταθέσει αγωγή στο πρωτοδικείο για να πάρει τα χρήματά του, θα του δώσουν δικάσιμο για ύστερα από 12 έως 14 μήνες.

Το παράδειγμα είναι χαρακτηριστικό. Ο ιδιοκτήτης δεν έχει εισπράξει ενοίκια 10 μηνών για το 2011 συνολικού ύψους 10.000 ευρώ. Καταθέτει αγωγή στο πρωτοδικείο της Αθήνας τον Δεκέμβριο και παίρνει ημερομηνία εκδίκασης για τον Δεκέμβριο του 2012 (σ.σ.: το παράδειγμα είναι υπαρκτό και προέρχεται από την εμπειρία των εκπροσώπων της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων). Την άνοιξη του 2012 έρχεται η ώρα υποβολής της φορολογικής του δήλωσης. Και εκεί έχει να πάρει δύο αποφάσεις:

1 Να πληρώσει φόρο για τις 10.000 ευρώ δηλώνοντας κανονικά όλο το ποσό. Ο φόρος μπορεί να ξεπερνάει το 50% καθώς πρέπει να συνυπολογιστεί:

* Ο συμπληρωματικός φόρος που επιβάλλεται στα εισοδήματα από ενοίκια ύψους 1,5%.

* Ο φόρος εισοδήματος ο οποίος εξαρτάται και από τα υπόλοιπα εισοδήματα του ιδιοκτήτη. Ο συντελεστής μπορεί να φτάσει στο 45%.

* Η εισφορά αλληλεγγύης, που αφαιρεί από 1% έως 4% επί του εισοδήματος του ενοικίου, με τον συντελεστή να εξαρτάται και πάλι από το συνολικό ύψος του εισοδήματος. Η πληρωμή του ποσού (που όμως μπορεί να προσεγγίσει τις 5.000 ευρώ) θα του επιτρέψει να διεκδικήσει τις 10.000 ευρώ στα δικαστήρια όποτε βγει η απόφαση και υπό την προϋπόθεση ότι θα βρεθεί τρόπος ώστε να πιεστεί ο ενοικιαστής και να πληρώσει.

Ενοίκια:Για να μη πέσετε στη παγίδα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 19 Δεκέμβριος 2011 13:54 -

2.Η δεύτερη επιλογή είναι να κατατεθεί δήλωση εκχώρησης των εισοδημάτων στο Δημόσιο. Ο ιδιοκτήτης χάνει οριστικά τις 10.000 ευρώ, αλλά δεν πληρώνει τον φόρο, ο οποίος μπορεί να φτάσει στα 5.000 ευρώ. Επίσης, δεν καταβάλλει τα δικαστικά έξοδα, καθώς τι νόημα έχει να διεκδικείς δικαστικά εισοδήματα τα οποία έχεις εκχωρήσει στο κράτος. Είναι προφανές ότι ο ιδιοκτήτης και στη μία περίπτωση και στην άλλη είναι χαμένος. Στη μία περίπτωση πληρώνει φόρο και ρισκάρει να μην εισπράξει τα ενοίκια ποτέ, στη δεύτερη δεν πληρώνει φόρο αλλά μηδενίζει τις πιθανότητες να εισπράξει τα ενοίκια. Για όποιους πάρουν την απόφαση να εκχωρήσουν τα ενοίκια στο Δημόσιο, ισχύουν τα ακόλουθα:

* Εκτός από τη δήλωση εκχώρησης, πρέπει να συνυποβληθούν και τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

-Το συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου. -Η εξώδικη καταγγελία της μίσθωσης ή η πρόσκληση καταβολής των μισθωμάτων.

-Η αγωγή απόδοσης του μισθίου ή η αγωγή μη καταβολής των μισθωμάτων.

-Η δικαστική απόφαση απόδοσης του ενοικίου και καταβολής των μισθωμάτων.

* Αν δεν υπάρχει κάποιο ή κάποια από αυτά τα δικαιολογητικά, τότε με τη φορολογική δήλωση πρέπει να κατατεθεί μια υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1.599/1986, με την οποία να δηλώνεται η μη εισπράξη των οφειλόμενων ενοικίων και η μη κατοχή αποδεικτικών στοιχείων της εκχωρούμενης απαίτησης.

* Για τα ενοίκια του 2011, η δήλωση εκχώρησης μπορεί να υποβληθεί μέχρι 31/12/2012.