

1. ΔΥΟ ΑΓΚΑΘΙΑ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/03/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/03/2021

Σελίδα: 5



Δύο αγκάθια στη φορολογία ιδιοκτητών ακινήτων

Ανείσπρακτα ενοίκια και έκπτωση φόρου από την αναβάθμιση των κατοικιών

Σε εκκρεμότητα παραμένει η επίλυση δύο σημαντικών ζητημάτων που αφορούν τη φορολογία εισοδήματος εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών ακινήτων, καθώς η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών δεν έχει ακόμη λάβει τις αποφάσεις που οφείλει σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Το ένα από τα δύο ζητήματα αφορά τη φορολογική αντιμετώπιση των ενοικίων που δεν κατάρφην να εισπράξουν οι ιδιοκτήτες ενώ τους ενοικιαστές τους κατά τη διάρκεια του 2020 εξαιτίας της οικονομικής δυσπραγίας που προκάλεσε η νέα κρίση της πανδημίας του κορονοϊού. Το άλλο αφορά την ενεργοποίηση του άρθρου 16 του ν. 4646/2019 που προβλέπει έκπτωση φόρου εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες οι οποίοι πραγματοποιούσαν το 2020 δαπάνες

για ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των ακινήτων τους.

Σύμφωνα με τα όσα επισήμανε η Γενελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Γ.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.) σε πρόσφατη επιστολή της προς την πολιτική ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών:

1) Κατά τη διάρκεια του 2020, λόγω της πανδημίας και των συνεπειών της, σημαντικό τμήμα των ενοικίων έχει καταστεί αδύνατο να εισπραχθεί από τους εκμισθωτές, πλην όμως είναι εκ μέρους τους αδύνατο και η τήρηση της ισχύουσας νόμιμης διαδικασίας αναβολής φορολόγησής του, με κλειστά τα δικαστήρια της χώρας, αλλά και με τις ΔΟΥ να μην είναι προσβάσιμες για τους πολίτες προκειμένου να καταθέσουν τα προβλεπόμενα νόμιμα δικαιολογητικά. Συνεπώς, επειδή είναι άδικο να φορολο-

γηθούν χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων για μισθώματα που δεν εισπράξαν, είναι αναγκαίο να προστεθεί άμεσα στην παράγραφο 4 του άρθρου 39 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος το εξής νέο εδάφιο: «Ειδικά για την αναβολή φορολόγησής των ανείσπρακτων μισθωμάτων του έτους 2020 αρκεί η επίδοση προς το μισθωτή της εξώδικης "έγγραφης όλλησης" που προβλέπεται από το άρθρο 637 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ως προαπαιτούμενο για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, στην οποία θα αναφέρονται επακριβώς τα ανείσπρακτα ποσά μισθωμάτων».

Η έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στην οποία συμπεριλαμβάνεται το κείμενο της εξώδικης αυτής δήλωσης θα αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην ΑΑΔΕ, από όπου θα «ξεκλειδώ-

νουν» τα πεδία της δήλωσης Ε2 για την καταχώρηση των προς αναβολή φορολόγησής ανείσπρακτων μισθωμάτων.

2) Με το άρθρο 16 του ν. 4646/2019, που ισχύει από την 1η 1-2020, ορίζεται ότι:

α) Οι δαπάνες που πραγματοποιήσαν ή θα πραγματοποιήσουν κατά το χρονικό διάστημα από 1-1-2020 μέχρι και 31-12-2022 οι ιδιοκτήτες κατοικιών και λοιπών κτηρίων για να εξοφλήσουν αμοιβές παροχής υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των ακινήτων τους, μειώνουν σε ποσοστό 40% του ύψους τους, τον φόρο εισοδήματός τους για τα επόμενα τέσσερα έτη. Το συνολικό ποσό των εκπιπόμενων δαπανών κατανέμει ισοποσοστά στα 4 επόμενα έτη και το ποσό που αντιστοιχεί σε κάθε έτος μειώνει τον φόρο εισο-

δήματος φυσικών προσώπων που βεβαιώνεται στον φορολογούμενο ιδιοκτήτη κατά το έτος αυτό. Σε κάθε περίπτωση ισχύει ανώτατο όριο 16.000 ευρώ στο ύψος των δαπανών που μπορούν να ληφθούν υπόψη. Ως εκ τούτου το ανώτατο ποσό έκπτωσης που θα μπορεί να χορηγηθεί ανέρχεται σε 6.400 ευρώ, δηλαδή στο 40% των 16.000 ευρώ.

Για τον υπολογισμό της έκπτωσης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι δαπάνες για τις εργασίες και όχι τα έξοδα για τις προμήθειες των υλικών.

β) Απαραίτητες προϋποθέσεις για να ισχύσει, εξάλλου, η έκπτωση του 40% των δαπανών για αμοιβές εργασιών ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης κτηρίων από τον φόρο εισοδήματος του ιδιοκτήτη είναι:

• τα κτήρια να μην έχουν ήδη ενταχθεί ή να μην πρόκειται να εν-

ταχθούν σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτηρίων.

• οι δαπάνες να αποδεικνύονται με νόμιμα παραστατικά του ν. 4308/2014

• οι δαπάνες να έχουν εξοφληθεί με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής.

Ο νόμος ορίζει περαιτέρω ότι «με κοινή απόφαση των υπουργών Οικονομικών, Ενέργειας και του Διοικητή της ΑΑΔΕ, καθορίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος».

Είναι συνεπώς αναγκαία η άμεση έκδοση της κοινής αυτής απόφασης ώστε οι φορολογούμενοι που έχουν πραγματοποιήσει τέτοιες δαπάνες το 2020, να μπορούν να τις συμπεριλάβουν στις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβάλουν φέτος για τα εισοδήματα του 2020. [SID:14187453]

2. ΕΝΟΙΚΙΑ ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΞΕΡΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΓΙΑΤΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΟΥΝ...

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/03/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/03/2021

Σελίδα: 20



ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ COVID ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

ΜΕΧΡΙ 29 ΜΑΡΤΙΟΥ

οι επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται εκπαιδευτικά καταστήματα (outlet), εμπορικά κέντρα ή εκπαιδευτικά χωριά υποβάλλουν δηλώσεις για Ιανουάριο 2021

υποβάλλονται δηλώσεις για Φεβρουάριο 2021

ΜΕΧΡΙ 12 ΑΠΡΙΛΙΟΥ

μπορούν να δηλωθούν τα παλαιά μισθωτήρια που έληξαν μέχρι την 12η Ιουνίου 2020

υποβάλλονται διορθωτικές δηλώσεις για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020

οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης περιπτέρων ή κυλικίων υποβάλλουν δήλωση για Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020, καθώς και Ιανουάριο 2021

ΜΕΧΡΙ 19 ΑΠΡΙΛΙΟΥ

υποβάλλονται διορθωτικές δηλώσεις για την περίοδο Μαρτίου - Δεκεμβρίου 2020

Κουρεμένα ενοίκια

Μαρτύριο η αποζημίωση για ιδιοκτήτες ακινήτων

Οι καθυστερήσεις στον έλεγχο και την επεξεργασία των δηλώσεων, αλλά και πολλά λάθη και παραλείψεις, έχουν μπλοκάρει τις πληρωμές

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Στο... περίμενε για πολλούς μήνες βρίσκονται χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι ενώ έχουν υποβάλει τις δηλώσεις Covid για τα κουρεμένα ενοίκια από τον Μάρτιο του 2020, όταν ξέσπασε η πανδημία, μέχρι σήμερα δεν έχουν αποζημιωθεί για τις εισοδηματικές απώλειες που έχουν υποστεί.

Καθυστερήσεις στον έλεγχο και την επεξεργασία των δηλώσεων, αλλά και πολλά λάθη και παραλείψεις, έχουν μπλοκάρει τις πληρωμές για τα χαμένα ενοίκια, αφήνοντας στον αέρα τους ιδιοκτήτες, ειδικά αυτούς που ζουν αποκλειστικά από την εκμίσθωση των ακινήτων τους. Πέρα από τα λάθη των ιδιοκτητών, παρατηρήθηκαν δεκάδες προβλήματα που δεν είχαν προβλεφθεί από τον νόμο ή από παρατυπίες των ενοικιαστών, με αποτέλεσμα τόσους μήνες να μη λαμβάνουν ούτε το ενοίκιο από τους ενοικιαστές ούτε την αποζημίωση από το κράτος.

Με βάση τις αρχικές δηλώσεις θα έπρεπε ήδη να έχουν καταβληθεί σε όλους τους ιδιοκτήτες οι αποζημιώσεις για τα μειωμένα κατά 40% ενοίκια του Νοεμβρίου και του Δεκεμβρίου. Αυτό δεν έχει συμβεί καθώς πολλοί δικαιούχοι βρίσκονται στην αναμονή για να εισπράξουν τα χρήματα για το 50% των χαμένων μισθωμάτων. Άλλοι περιμένουν ακόμα να γίνει συμπληρωστικός της έκπτωσης φόρου με φορολογικές οφειλές για τα ενοίκια που έχασαν από τον Μάρτιο

έως και τον Οκτώβριο του 2020. Και αυτό παρά το γεγονός ότι οι δηλώσεις Covid υποβλήθηκαν στην ώρα τους.

Χιλιάδες φορολογούμενοι λαμβάνουν μηνύματα από την ΑΑΔΕ και μαθαίνουν τώρα τον λόγο για τον οποίο απορρίφθηκαν οι αιτήσεις τους, άλλοι ενημερώνονται για τα λάθη που θα πρέπει να διορθώσουν στις δηλώσεις Covid και κάποιιοι άλλοι δεν έχουν δηλώσει ακόμα τον αριθμό IBAN του τραπεζικού λογαριασμού τους στο Taxisnet για να αποζημιωθούν από το κράτος.

Υπάρχουν όμως και οι περιπτώσεις

Δεύτερη ευκαιρία σε χιλιάδες ιδιοκτήτες να διορθώσουν τις δηλώσεις προκειμένου να λάβουν τα ποσά που δικαιούνται

ιδιοκτητών που έχουν μείνει χωρίς αποζημίωση καθώς όπως διαπιστώθηκε από τον έλεγχο δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις. Συγκεκριμένα, σε 21.658 δηλώσεις ο μισθωτής της επαγγελματικής στέγης διαπιστώθηκε ότι δεν είναι πληττόμενος, σε 19.611 δηλώσεις δεν υπήρχε αναστολή σύμβασης εργασίας σε κατοικία μισθωτή/συζύγου, σε 12.802 περιπτώσεις τα ποσοστά μείωσης ενοικίου ήταν χαμηλότερα από το 40% που προβλέπει ο νόμος.

Το οικονομικό επιτελείο αποφάσισε να ανοίξει ξανά τις υποθέσεις των μειωμένων ενοικίων, δίνοντας μια δεύτερη ευκαιρία σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινή-

των να διορθώσουν τις δηλώσεις που έχουν υποβάλει και να λάβουν με μεγάλη καθυστέρηση τα ποσά που δικαιούνται.

Μέσα στην εβδομάδα αναμένεται να πραγματοποιηθούν οι πρώτες εκταμιεύσεις των αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες οι οποίοι είτε δεν εισέπραξαν καθόλου ενοίκιο τον Ιανουάριο είτε έλαβαν αλλά ήταν μειωμένο κατά 40%. Οι συγκεκριμένες πληρωμές αφορούν δηλώσεις COVID οι οποίες έγιναν από τους ιδιοκτήτες έως τις 10 Μαρτίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπήρχαν προβλήματα. Παράλληλα η ΑΑΔΕ θα πληρώσει τις εκκρεμότητες για τα μειωμένα ενοίκια των μηνών Νοεμβρίου και Δεκεμβρίου και θα τρέξει και άλλους συμπληρωματικούς με φορολογικές υποχρεώσεις για τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο 2020. Όσον αφορά τις δηλώσεις COVID στις οποίες είχαν εντοπιστεί λάθη και θα πρέπει να γίνουν διορθώσεις, οι πληρωμές θα γίνουν αργότερα καθώς τρέχει η προθεσμία υποβολής διορθωτικών δηλώσεων. Ταυτόχρονα σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία για την υποβολή των δηλώσεων από τους ιδιοκτήτες για τα ενοίκια που δεν εισέπραξαν τον Φεβρουάριο και η οποία θα ολοκληρωθεί στις 31 Μαρτίου. Οι αποζημιώσεις στους ιδιοκτήτες για τον δεύτερο μήνα του έτους θα ξεκινήσουν μετά τις 15 Απριλίου και αναμένεται να ολοκληρωθούν μετά το Πάσχα.

Σημειώνεται ότι μέχρι στιγμής έχουν καταβληθεί 88,7 εκατ. ευρώ για 675.922 δηλώσεις που έχουν υποβάλει οι ιδιοκτήτες ακινήτων.