

# ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

Περιοδική Ενημερωτική Έκδοση σε Λογιστικά & Φοροτεχνικά Θέματα της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Φοροτεχνικών Ελευθέρων Επαγγελματιών



## Συνεδρίαση Δ.Σ. Π.Ο.Φ.Ε.Ε. στα Τρίκαλα - Λήψη αποφάσεων για την πραγματοποίηση της επόμενης εκλογοαπολογιστικής Γενικής Συνέλευσης

Η εξέλιξη κρίσιμων θεμάτων για τον κλάδο των Λογιστών-Φοροτεχνικών, όπως ο Κώδικας Δεοντολογίας, η εκκαθάριση των ασφαλιστικών εισφορών ΕΦΚΑ και οι σχετικές τροποποιητικές δηλώσεις, αλλά και η πραγματοποίηση της επόμενης εκλογοαπολογιστικής Γενικής Συνέλευσης, βρέθηκαν στο επίκεντρο συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Π.Ο.Φ.Ε.Ε., που συνήλθε στην πόλη των Τρικάλων την Παρασκευή 7 Σεπτεμβρίου.

Οι αποκεντρωμένες συνεδριάσεις του Δ.Σ. της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. είναι μία πρακτική, που εφαρμόζεται με συνέπεια, προκειμένου να δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής όσο το δυνατόν περισσότερων Ενώσεων από όλη την Ελλάδα.

Ο Πρόεδρος της Ένωσης Οικονομολόγων – Φοροτεχνικών Ελευθέρων Επαγγελματιών Ν. Τρικάλων, και Ταμίας της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. κ. Θωμάς Γρηγορίου και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Ένωσης Τρικάλων οργάνωσαν από κάθε άποψη με επιτυχία τις εργασίες της συνεδρίασης, στις οποίες συμμετείχαν και πρόεδροι και μέλη των Δ.Σ. των Ενώσεων της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλίας και συγκεκριμένα των Νομών: Καρδίτσας, Μαγνησίας, Λάρισας καθώς και Θεσσαλονίκης.

Αναφερόμενος στην ατζέντα των θεμάτων, ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. κ. Βασίλης Καμπάνης, ζήτησε από όλους τους παριστάμενους να συμμετάσχουν και να προτείνουν θέματα προς συζήτηση που αφορούν τόσο τις Ενώσεις τους, όσο και γενικότερα θέματα του Κλάδου.

### ΣΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΤΕΥΧΟΣ:

- ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ Δ.Σ. Π.Ο.Φ.Ε.Ε. ΣΤΑ ΤΡΙΚΑΛΑ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΚΛΟΓΟΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ
- ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Ε.Δ.Ο.Ε.Α.Π. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΩΝ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΓΚΥΚΛΙΟ 11/2018
- ΈΩΣ ΤΙΣ 13 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ Η ΔΗΛΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ
- ΤΑ SOS ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
- ΞΕΚΙΝΗΣΕ ΑΠΟ 1Η ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ Η ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε8 ΣΤΟ «ΕΡΓΑΝΗ»

Στην έναρξη της συνεδρίασης η οποία διεξήχθη στο δημαρχείο της πόλης των Τρικάλων προς τιμήν της Π.Ο.Φ.Ε.Ε., ο κ. Καμπάνης κάλεσε στο βήμα τον Δήμαρχο κ. Δημήτρη Παπαστεργίου, ο οποίος στον χαιρετισμό του αναφέρθηκε στην σημασία της συνέργειας θεσμών και φορέων και ανέδειξε με απτά παραδείγματα τα πολλαπλά αποτελέσματα που έχουν επιτευχθεί μέσω της συλλογικής δράσης στον Δήμο του.

Η ημερήσια διάταξη περιελάμβανε μεταξύ άλλων θεμάτων: την ανασκόπηση πεπραγμένων από την προηγούμενη συνεδρίαση, την επίσημη είσοδο στην δύναμη της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. της Ένωσης Φοροτεχνικών Λογιστών Ελευθέρων Επαγγελματιών Ν. Χίου, την ταμειακή ενημέρωση της τρέχουσας περιόδου από τον κ. Γρηγορίου, στην οποία υπογραμμίστηκε η επιτυχία του στόχου – από την ανάληψη των καθηκόντων του Δ.Σ. – της πρόωρης εξόφλησης του δάνειου για την αγορά του ακινήτου στο οποίο στεγάζεται η Ομοσπονδία, επιτρέποντας έτσι την εκπλήρωση μείωσης των συνδρομών των Ενώσεων-Μελών.

Επίσης το Δ.Σ. συζήτησε το ζήτημα της λήξης της θτείας των οργάνων της Ομοσπονδίας μέσα στο 2018 και τον προγραμματισμό για την διεξαγωγή εκλογοαπολογιστικής Γενικής Συνέλευσης αφού προηγηθούν οι αρχαιρεσίες για την εκλογή οργάνων και αντιπροσώπων των πρωτοβάθμιων Ενώσεων της Ομοσπονδίας. Συγκεκριμένα, αποφασίστηκε ο χρόνος διεξαγωγής για το τριήμερο από Παρασκευή 7 μέχρι Κυριακή 9 Δεκεμβρίου στην Αθήνα με σχετική ενημέρωση και πρόσκληση των Αντιπροσώπων.

Στη συνέχεια, στην πολύωρη συνεδρίαση το Δ.Σ. με ανταλλαγή απόψεων συζήτησε σοβαρά και κρίσιμα για τον Κλάδο ζητήματα όπως:

Την εξέλιξη του θέματος ύστερα από τις γνωστές δηλώσεις του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., κ. Γιώργου Πιτσιλή, που αφορούσαν την εμπλοκή λογιστών σε ένομες ενέργειες επιστροφής φόρων με τροποποιητικές δηλώσεις. Θέμα για το οποίο η Π.Ο.Φ.Ε.Ε. με το από 20/08/2018 Δελτίο Τύπου αφενός καταδικάζει τις ενέργειες αυτές ζητώντας την πλήρη διαλεύκανση για την προστασία του κύρους του επαγγέλματος.

Την στενή παρακολούθηση στα πλαίσια των γραπτών αιτημάτων προς την Α.Α.Δ.Ε. για την κατάργηση των προστίμων και για τις δηλώσεις (πέραν αυτών που προβλέπουν οι διατάξεις του Αρ.54 του ΚΦΔ) στις περιπτώσεις εμπρόθεσμης αρχικής δήλωσης. Υπενθυμίζεται ότι αναλυτική εν-

μέρωση έκανε η Π.Ο.Φ.Ε.Ε. επί του θέματος αυτού με το από 04/06/2018 Δελτίο Τύπου, όπου αναφέρεται μεταξύ άλλων: «...να καταργηθεί το πρόστιμο όλων των ειδών των τροποποιητικών δηλώσεων όταν υπάρχει εμπρόθεσμη αρχική δήλωση (εισοδήματος, πληροφοριακών, φόρου διαμονής και ότι άλλο καινούργιο έρχεται) που χρόνια ζητάει η Π.Ο.Φ.Ε.Ε., αλλά και όλοι οι επιχειρηματικοί φορείς.»

Την ανάγκη αποσαφήνισης της εφαρμογής της νέας διάταξης που αφορά την υποβολή γνωστοποίησης για υπεργασία και υπερωριακή απασχόληση και σε συνεργασία με τους αρμόδιους εργοδοτικούς φορείς. Η εν λόγω διάταξη δεν είναι σαφής για το αν απαιτείται και ξεχωριστή γνωστοποίηση (SMS, κλπ.) όταν έχει υποβληθεί το πρόγραμμα απασχόλησης που ορίζει με σαφήνεια τον χρόνο έναρξης και λήξης, εκτός από την κανονική απασχόληση, την υπερωριακή απασχόληση καθώς και την απασχόληση με υπεργασία.

Το γνωστό, διαχρονικό και πολυσυζητημένο θέμα της τροποποίησης του Κώδικα Δεοντολογίας των Λογιστών - Φοροτεχνικών. Επί του θέματος αυτού, το Δ.Σ. αφού άκουσε και την ενημέρωση από τον παριστάμενο κ. Κώστα Κωνσταντινίδη, Α' Αντιπρόεδρο του Ο.Ε.Ε. για τα αποτελέσματα της διαβούλευσης που έχουν διαβιβαστεί στην αρμόδια επιτροπή του Ο.Ε.Ε., συζήτησε την ανάγκη να αναδειχθούν και να συμπεριληφθούν κομβικά σημεία, που απουσιάζουν από τον υφιστάμενο, με γνώμονα την θωράκιση της ανεξαρτησίας του επαγγέλματος, στο πλαίσιο αρχών, κανόνων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Σχετικά αποφάσισε αφού επικαιροποιήσει και πάλι το προτεινόμενο σχέδιο τροποποίησης, με βάση τις παραπάνω αρχές, που είχε υποβάλει στο Ο.Ε.Ε., να ζητήσει να ληφθεί υπόψη στη τελική διαμόρφωση του κώδικα με αίτημα να παραστεί το Δ.Σ. της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. και σε συνεδρίαση της Κεντρικής Διοίκησης του Ο.Ε.Ε. στα πλαίσια της θεμελιώδους διάταξης του Ν.2515/1997, αρ.1 παρ.3 που ορίζει: «Το Οικονομικό Επιμελητήριο της Ελλάδος, προ της έκφρασης γνώμης, θα ζητά τις απόψεις και θα διαβουλεύεται με τις δευτεροβάθμιες συνδικαλιστικές οργανώσεις του χώρου των Λογιστών Φοροτεχνικών».

# Επιστολή προς τον Ε.Δ.Ο.Ε.Α.Π. για την παροχή διευκρινίσεων όσον αφορά στην εγκύκλιο 11/2018



Επιστολή προς τον Πρόεδρο του ΕΔΟΕΑΠ κ. Σταύρο Καπάκο απέστειλε το Δ.Σ. της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. ζητώντας διευκρινίσεις σχετικά με την εγκύκλιο 11/2018 του ΕΔΟΕΑΠ και την μεταφορά της καταληκτικής ημερομηνίας 30/9/2018, που ορίζεται από αυτήν. Η επιστολή έχει ως εξής:

“Κύριε Πρόεδρε,

Κρίνουμε ότι η ενημερωτική εγκύκλιος 11/2018 του ΕΔΟΕΑΠ χρήζει διευκρινήσεων.

Στην εγκύκλιο σας αναγράφεται:

«Δηλαδή κάθε διαφημιζόμενο ή προβαλλόμενο σε Μ.Μ.Ε. ή μέσω διαδικτύου, φυσικό ή νομικό πρόσωπο με κατοικία ή έδρα στην Ελλάδα, εφόσον η έδρα της επιχείρησης που παρέχει σε αυτό το πρόσωπο την υπηρεσία διαφήμισης ή προβολής ή εν γένει προώθησης προϊόντος δεν είναι στην Ελλάδα, και δεν έχει υποχρέωση απόδοσης της εργοδοτικής εισφοράς ποσοστού 2% επί του κύκλου εργασιών της, θα πρέπει [το φυσικό ή νομικό αυτό πρόσωπο] να αποδίδει στον Ε.Δ.Ο.Ε.Α.Π. ποσοστό 2% επί του ποσού της τιμολογημένης δαπάνης διαφήμισης, προβολής ή προώθησης προϊόντος [προ Φ.Π.Α.], μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την ημερομηνία εκδόσεως του σχετικού παραστατικού.»

Αυτό έρχεται σε αντίθεση με την περίπτωση σ' της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του Ν. 4498/2017, όπου αναφέρεται: «και ανεξαρτήτως του τόπου κατοικίας ή έδρας του παρόχου των υπηρεσιών...». Με λίγα λόγια, ο νόμος αναφέρεται στους παρόχους υπηρεσιών που βρίσκονται και εκτός και εντός της Ελλάδας, ενώ στην εγκύκλιο δίνετε έμφαση σε παρόχους μόνο εκτός Ελλάδας.

Ακόμα, δεν έχει διευκρινιστεί επαρκώς η έννοια «υπηρεσία διαφήμισης ή προβολής ή εν γένει προώθησης προϊόντος» και αν μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται και υπηρεσίες ταξινόμησης και παρουσίασης προϊόντων και υπηρεσιών, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση ιστοσελίδων τύπου “booking”, “airbnb” ή ακόμα και υπηρεσιών σύγκρισης τιμών προϊόντων με έδρα την Ελλάδα.

Επίσης, δεν διευκρινίζονται ξεκάθαρα οι υπόχρεοι της υποβολής των ΑΚΕΕΔ, δηλαδή αν αφορά και φυσικά πρόσωπα - ιδιώτες [μη-επαγγελματίες].

Μετά από όλα τα παραπάνω, όσο αφορά στο θέμα της προθεσμίας της υποβολής και καταβολής, η Π.Ο.Φ.Ε.Ε. θεωρεί ότι η προθεσμία μέχρι 30/09/2018 που δίνετε για την αναδρομική υποβολή των ΑΚΕΕΔ [από 16/11/2017 μέχρι 31/08/2018], δεν επαρκεί για την ομαλή διεξαγωγή της συγκέντρωσης και υποβολής των στοιχείων αυτών, δεδομένου ότι είναι μια ακόμα μνηιαία υποχρέωση που πέφτει τελικά στις πλάτες των Λογιστών-Φοροτεχνικών.

Δεδομένου ότι ισχύουν τα πρόστιμα του Ν.2972/2001 (που αφορούν και τις ΑΠΔ) και εν αναμονή διευκρίνισης των παραπάνω και της διαδικασίας που απαιτείται από τους συναδέλφους Λογιστές-Φοροτεχνικούς [συγκέντρωση, έλεγχος και υποβολή], η Π.Ο.Φ.Ε.Ε. θεωρεί ότι θα πρέπει η λήξη της προθεσμίας αναδρομικής υποβολής να οριστεί η 31/12/2018 και το χρονικό διάστημα που θα αφορά να είναι μέχρι και 30/11/2018.

## Έως τις 13 Δεκεμβρίου η δήλωση επαγγελματικών λογαριασμών



Στην υποχρέωση δήλωσης των επαγγελματικών λογαριασμών που είναι συνδεδεμένοι με τερματικά POS στην εφορία έως τις 13 Δεκεμβρίου 2018, αναφέρεται ανακοίνωση που εξέδωσε η Ελληνική Ένωση Τραπεζών.

Σημειώνεται πως κοινή υπουργική απόφαση των υπουργών Οικονομικών και Οικονομίας, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ στις 13 Σεπτεμβρίου προβλέπει την υποχρεωτική δήλωση επαγγελματικού λογαριασμού από όσους ήδη έχουν επαγγελματική δραστηριότητα και υποχρέωση αποδοχής πληρωμών με ηλεκτρονικά μέσα, αλλά και την επιβολή προστίμου 1.000 ευρώ σε όσους δε συμμορφωθούν εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση της απόφασης.

Ειδικότερα, η απόφαση προβλέπει ότι:

1. Οι δικαιούχοι πληρωμής με ηλεκτρονικά μέσα υποχρεούνται να δηλώνουν ηλεκτρονικά τους επαγγελματικούς λογαριασμούς στο διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ [www.aade.gr] με τη χρήση των διαπιστευτηρίων που διαθέτουν οι χρήστες για όλες τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ, εντός μηνός από την έναρξη άσκησης δραστηριότητας που υπάγεται στους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας με υποχρέωση αποδοχής πληρωμών μέσω POS. Για την πρώτη εφαρμογή οι ως άνω υπόχρεοι οφείλουν να συμμορφωθούν εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση της παρούσας.

2. Στον επαγγελματικό λογαριασμό οι υπόχρεοι αποδέχονται συναλλαγές που πραγματοποιούνται με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής όπως, ενδεικτικά, μέσα πληρωμής με κάρτα, εντολές άμεσης χρέωσης, μεταφορές πίστωσης, πάγιες εντολές, καθώς και συναλλαγές με μετρητά. Οι συναλλαγές που διενεργούνται μέσω του επαγγελματικού λογαριασμού αφορούν αποκλειστικά την εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική δραστηριότητα του υπόχρεου.

3. Συναλλαγές που αφορούν την εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική δραστηριότητα του υπόχρεου, μέσω των Παρόχων Υπηρεσιών Πληρωμών του ν. 3862/2010 ανεξαρτήτως του μέσου συναλλαγής, διενεργούνται μέσω επαγγελματικού λογαριασμού.

4. Οι επαγγελματικοί λογαριασμοί δηλώνονται με χρήση του Αριθμού Λογαριασμού Πληρωμών. Εφόσον υπάρχει IBAN, δηλώνονται υποχρεωτικά με τη μορφή αυτή και επιβεβαιώνονται από τους Παρόχους Υπηρεσιών Πληρωμών του ν. 3862/2010. Σε περίπτωση μη επιβεβαίωσης του Λογαριασμού, η ΑΑΔΕ προβαίνει σε απενεργοποίηση του.

5. Δήλωση ίδιου επαγγελματικού λογαριασμού από διαφορετικούς δικαιούχους πληρωμής δεν επιτρέπεται και η ΑΑΔΕ προβαίνει σε απενεργοποίηση των Λογαριασμών.

6. Οι δικαιούχοι πληρωμής υποχρεούνται να δηλώσουν το σύνολο των επαγγελματικών λογαριασμών τους, σε περίπτωση που οι συναλλαγές της παρ. 2 διενεργούνται σε πλέον του ενός επαγγελματικούς λογαριασμούς.

7. Οι δικαιούχοι πληρωμής δύνανται να διαγράψουν Επαγγελματικό Λογαριασμό ή/και να προβαίνουν σε προσθήκη Επαγγελματικού λογαριασμού, σε περίπτωση τροποποίησης. Οι μεταβολές που επέρχονται στους επαγγελματικούς λογαριασμούς δηλώνονται εντός μηνός από την ημερομηνία κατά την οποία επήλθε η μεταβολή. Για την πρώτη εφαρμογή οι ως άνω υπόχρεοι οφείλουν να συμμορφωθούν εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση της νέας απόφασης.

8. Η ΑΑΔΕ δύναται να αξιοποιήσει τις πληροφορίες σχετικά με τους επαγγελματικούς λογαριασμούς για την υλοποίηση του άρθρου 16 του ν. 4172/2013, όπως ισχύει.

Για τη μη δήλωση επαγγελματικού λογαριασμού στο διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ θα επιβάλλεται στους υπόχρεους διοικητικό πρόστιμο ύψους 1.000 ευρώ. Η μη υποβολή δήλωσης διόρθωσης, προς συμμόρφωση, από τους υπόχρεους, στις περιπτώσεις απενεργοποίησης επαγγελματικού λογαριασμού, νοείται ως μη δήλωση επαγγελματικού λογαριασμού και επιφέρει το ίδιο πρόστιμο. Για την υποβολή δήλωσης επαγγελματικού λογαριασμού στον διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ πέραν των προθεσμιών που ορίζονται επιβάλλεται στους υπόχρεους διοικητικό πρόστιμο ύψους 100 ευρώ.



## Τα SOS των βραχυρόνιων μισθώσεων ακινήτων



Αναλυτικό οδηγό με 34 ερωτήσεις-απαντήσεις για τις βραχυρόνιες μισθώσεις ακινήτων και το μητρώο ακινήτων βραχυρόνιας διαμονής στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού εξέδωσε η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Οι ερωτήσεις – απαντήσεις είναι οι ακόλουθες:

**Πότε μια μίσθωση ακινήτου ορίζεται ως βραχυρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

Οι διατάξεις του άρ. 111 του ν.4446/2016 και του άρ. 39 του ν.4172/2013 αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο στις Βραχυρόνιες 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 πέραν της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων [εφεξής «Βραχυρόνια Μίσθωση»].

Ειδικά, για την περίπτωση της «Βραχυρόνιας Μίσθωσης», «ψηφιακές πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του «ακινήτου».

Επομένως, τυχόν βραχυρόνιες 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 [ΠΟΛ.1187/2017].

**Εάν κάποιος εκμισθώσει το ακίνητό του με Βραχυρόνια Μίσθωση, αλλά δεν το κάνει μέσω ψηφιακών πλατφορμών, πρέπει να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυρόνιας Διαμονής;**

Όχι, καθώς δεν εμπίπτει σε ό,τι ορίζει η ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., έχει όμως τις υποχρεώσεις που ορίζει η ΠΟΛ.1162/2018. Πρακτικά αυτές οι μισθώσεις δηλώνονται με Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

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

Όχι, εκτός εάν τεθούν μελλοντικά, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και

Τουρισμού όπως προβλέπεται στην παρ. 8 του άρ. 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει.

**Πως φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυρόνια Μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

Θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρ. 39 του ν.4172/2013 σε συνδυασμό με τα όσα έχουν διευκρινισθεί με τις ΠΟΛ.1069/23.3.2015 και ΠΟΛ.1112/2017 εγκυκλίου.

**Υπάγεται σε Φ.Π.Α. το εισόδημα από Βραχυρόνια Μίσθωση;**

Όχι [ΠΟΛ.1059/2018 «Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού»].

**Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυρόνιας Μίσθωσης;**

Καταρχήν ορίζεται ότι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυρόνιας Μίσθωσης (στο εξής «Διαχειριστής Ακινήτου») είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη Βραχυρόνια Μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυρόνια μίσθωση του ακινήτου.

Διαχειριστής Ακινήτου δύναται να είναι:

- ο κύριος του ακινήτου
- ο επικαρπωτής
- ο υπεκμισθωτής
- τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:
  - ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς
  - 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.

## **Πως μπορεί ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

Προκειμένου ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, θα πρέπει:

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

β) να αναρτά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.) στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής (σχετικά με τα ακίνητα που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας [Ε.Σ.Λ.], δείτε την ερώτηση 11).

γ) να υποβάλλει τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να καταχωρεί συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, μέχρι την τελευταία ημέρα του τρίτου μήνα από την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», όπου θα συμπεριλαμβάνει όλες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από την 1η.1.2018 έως και την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής [ΠΟΛ.1170/2018].

## **Πως 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 κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου και, για τις περιπτώσεις τμηματικής μίσθωσης, τα σχετικά τ.μ.

## **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.

**Είχα στην κατοχή μου ακίνητο το οποίο σήμερα το έχω μεταβιβάσει και μέσα στο έτος 2018 είχα εκμισθώσει αυτό με Βραχυχρόνια Μίσθωση. Τι πρέπει να κάνω για να δηλώσω το εισόδημα που είχα αποκτήσει από αυτό καθώς σήμερα δε μπορώ να πάρω «Αριθμό Μητρώου Ακινήτου»;**

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1170/2018, «τα πρόσωπα που από την 1.1.2018 και μέχρι τη λειτουργία της εφαρμογής του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού και δεν δύνανται να εγγραφούν σε αυτό, θα πρέπει μόνο να δηλώσουν τα εισοδήματα που απόκτησαν 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]».

**Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν οι Διαχειριστές Ακινήτων σχετικά με τις Τουριστικές Επαύψεις (πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν Ε.Σ.Λ.), καθώς και οι διαχειριστές ακινήτων που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας [Ε.Σ.Λ.];**

Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύψεων στις οποίες πραγματοποιούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει:

α) να καταχωρήσουν τις Τουριστικές Επαύψεις, 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 [Ε.Σ.Λ.] όταν αναρτούν ένα ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.

γ) να υποβάλλουν τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να δηλώσουν τα εισοδήματα που απόκτησαν από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο.

## **Όταν Διαχειριστής Ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, ποιες είναι οι υποχρεώσεις του Διαχειριστή Ακινήτου και ποιες των συνιδιοκτητών του;**

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1187/2017, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ.1170/2018, για κάθε ένα ακίνητο ορίζεται ένας διαχειριστής. Δύνανται να ορίζονται περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές», με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα.

Στην περίπτωση που ως «Διαχειριστής» ακινήτου έχει οριστεί ένας εκ των συνιδιοκτητών, τότε αυτός πραγματοποιεί την εγγραφή του ακινήτου στο Μητρώο με τους προσωπικούς 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 Μίσθωσης 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 Ακινήτου Περιουσίας.

## **Πως ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο επικαρπωτής του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);**

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

**Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι Διαχειριστής Ακινήτου με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);**

Σε κάθε περίπτωση όχι. Η μόνη περίπτωση να είναι Διαχειριστής Ακινήτου και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.), είναι με την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή ακολουθώντας τις οδηγίες που δίνονται στην επόμενη ερώτηση.

**Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου-μη ιδιοκτήτης αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);**

Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλει 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 άρ. 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 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, αυτό συνεπάγεται ότι ο κάθε ένας από τους παραπάνω μπορεί να εγγραφεί στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης και να πάρει Α.Μ.Α. με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον κάθε ένα των μισθωτών σε διαφορετική πλατφόρμα.

**Σε περίπτωση εκ νέου υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας 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.

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

Η διαδικασία είναι όπως περιγράφηκε στην προηγούμενη απάντηση. Προκειμένου όμως να τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις της ΠΟΛ.1187/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως ισχύει κατά το χρόνο που το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής τίθεται σε λειτουργία, θα 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 αναγράψει 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 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

β) να επιλέξει το σχετικό πεδίο για την παραχώρηση του δικαιώματος υπεκμίσθωσης 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.

**Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δυο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης λαμβάνει έναν ή δυο Α.Μ.Α.;**

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

**Όταν Διαχειριστής Ακινήτου αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δυο διαφορετικές πλατφόρμες λαμβάνει έναν ή δυο Α.Μ.Α.;**

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

**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.;**

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

**Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου επιθυμεί να εκμισθώσει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες είτε όλο το ακίνητο είτε περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο Α.Μ.Α.;**

Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό Α.Μ.Α. και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η απόκτηση Α.Μ.Α. για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια να αποκτήσει ξεχωριστό Α.Μ.Α. για κάθε ένα χώρο του ίδιου ακινήτου που προτίθεται να εκμισθώνει ξεχωριστά, μέσω της επιλογής «Τμηματική Μίσθωση», και μέχρι της συμπλήρωσης του συνοδικού εμβადού του ακινήτου.

**Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη διαχείρισή του, μπορεί να προβεί σε διαγραφή του συγκεκριμένου ακινήτου από το Μητρώο;**

Ναι, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, μπορεί να εισέλθει στο TAXISnet και να το διακόψει άμεσα. Το χρονί-



κό όριο που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την ημερομηνία έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.

**Πως αποκτούν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) τα αλλοδαπά πρόσωπα (Φυσικά ή Νομικά) που είναι Διαχειριστές Ακινήτων ή ευρύτερα είναι δικαιούχοι εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

Καταρχήν κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα θα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό Α.Φ.Μ., τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του (ΕΝ.Φ.Ι.Α., υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος για τυχόν εισοδήματα που εισπράττει από τα ακίνητα).

Στο πλαίσιο αυτό, όσοι συμμετέχουν σε Βραχυχρόνια Μίσθωση και αποκτούν εισόδημα από αυτήν, πρέπει να αποκτήσουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.).

Τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες για την εγγραφή τους στο Φορολογικό Μητρώο υποβάλλουν στον αρμόδιο υπάλληλο του Τμήματος ή Γραφείου Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης της Δ.Ο.Υ.:

α) Στην περίπτωση αλλοδαπού φυσικού προσώπου, το έντυπο Μ1 «Δήλωση Απόδοσης Α.Φ.Μ./ Μεταβολής Ατομικών Στοιχείων», με το οποίο δηλώνονται τα προσωπικά του στοιχεία [ταυτότητα, υπηκοότητα, επάγγελμα, διεύθυνση κατοικίας κλπ].

Ως στοιχείο ταυτότητας αναγράφεται:

i) Από τους υπηκόους χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης το διαβατήριο ή η ταυτότητα.

ii) από τους ομογενείς το Ειδικό Δελτίο Ταυτότητας Ομογενούς.

iii) από τους αλλοδαπούς υπηκόων τρίτων χωρών ο αριθμός διαβατηρίου.

Επιπλέον, οι υπήκοοι τρίτων χωρών κάτοικοι Ελλάδος υποβάλλουν υποχρεωτικά και άδεια διαμονής σε ισχύ, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

Με το παραπάνω έντυπο συνοψάλλεται, όπου απαιτείται, το έντυπο Μ7 «Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου», με το οποίο το αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο δηλώνει τη σχέση του με άλλα πρόσωπα που αφορούν στην οικογενειακή του κατάσταση ή στην εκπροσώπησή του.

Εάν το αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο δε διαθέτει ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα, για την εγγραφή του στο Φορολογικό Μητρώο υποχρεούται να ορίσει φορολογικό εκπρόσωπο στην Ελλάδα και υποβάλλοντας τα έντυπα Μ1 και Μ7, να συνοψάλλει απλή έγγραφη δήλωση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής των συμβαλλομένων, για τον ορισμό φορολογικού εκπροσώπου.

β) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, το έντυπο Μ3 «Δήλωση Έναρξης / Μεταβολής Εργασιών μη Φυσικού Προσώπου», με συνημμένα τα έντυπα Μ9 «Δήλωση Στοιχείων Έδρας Αλλοδαπής Επιχείρησης» και Μ7 «Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου».

Επιπλέον, τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες συνοψάλλουν και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

Το συστατικό τους έγγραφο, επίσημα μεταφρασμένο.

Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του νομικού προσώπου για την ύπαρξή του, επίσημα μεταφρασμένο.

Απλή έγγραφη δήλωση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής των συμβαλλομένων για τον ορισμό φορολογικού εκπροσώπου στην Ελλάδα, επίσημα μεταφρασμένη.

Είχα ήδη καταχώριση Ακινήτου σε Ψηφιακή Πλατφόρμα κατά την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Μέχρι τότε πρέπει να εγγραφώ στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Για βραχυχρόνιες μισθώσεις όπου η αναχώρηση ήταν μέχρι την 30ή.8.2018, η προθεσμία εγγραφής είναι η 30ή.11.2018.

**Πότε υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;**

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

Π.χ. Για Βραχυχρόνια Μίσθωση που έχει συναφθεί με ημερομηνία άφιξης 25.8.2018 και αναχώρησης 2.9.2018, η δήλωση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι την 20ή.10.2018.

**Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής αν 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).

**Έχω καταχωρίσει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια αυτή ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να κάνω;**

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση, είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή, είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, υποβάλλεται αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής 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.

**Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής και της οριστικοποίησης του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Η εγγραφή στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης 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, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Σε γενικές γραμμές, οι ιδιοκτήτες αποκτούν Α.Μ.Α. με την καταχώρηση του Α.Τ.ΑΚ. που αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα τους, ενώ οι Υπεκμισθωτές με την καταχώρηση του αριθμού της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων με την οποία έγιναν μισθωτές με δικαίωμα υπεκμίσθωσης.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής έχει σχέση με την υποχρέωση του Διαχειριστή Ακινήτου να επιμερίσει το εισόδημα που αποκτήθηκε από το σύνολο των Βραχυχρόνιων Δηλώσεων 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 ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της ηλεκτρονικής εφαρμογής 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 έναρξη των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, 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 την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους με την οριστικοποίηση του πίνακα των συνδικαιούχων εισοδήματος από την αντίστοιχη επιλογή.

#### **Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δεν οριστικοποιήσει το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης το αργότερο μέχρι την ημερομηνία έναρξης της ηλεκτρονικής υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος κάθε φορολογικού έτους, τα δεδομένα που 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.

#### **Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δε μπορεί να καταχωρήσει στο Μητρώο Ακινήτων 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 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.

Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύθλων (πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν Ε.Σ.Λ.), πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων;

Ναι, η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική και για αυτούς τους Διαχειριστές Ακινήτων και ισχύουν όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες απαντήσεις.

#### **Τι γίνεται όταν Δικαιούχοι Εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση είναι αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα;**

Στις περιπτώσεις αυτές τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα υποχρεούνται, προκειμένου να τους αποδοθεί Α.Φ.Μ., να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, με τη διαδικασία που ορίζεται στην ΠΟΛ.1283/30.12.2013.

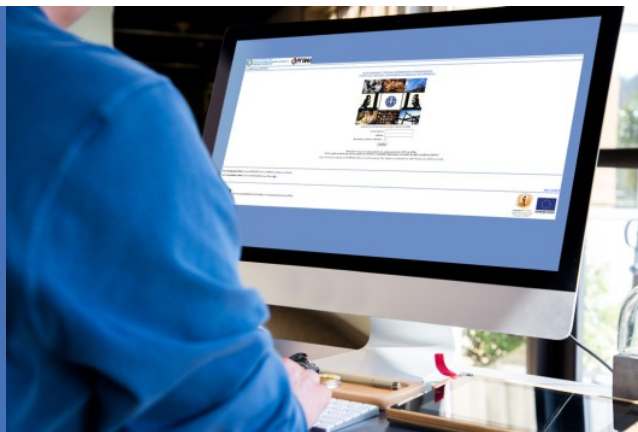
#### **Ποια είναι η ευθύνη του Διαχειριστή Ακινήτου σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου για κάθε φορολογικό έτος;**

Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρ. 8 ν.1599/1986. 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 την απόκτηση Α.Μ.Α. ο Διαχειριστής δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων, προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις, είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου».

#### **Μισθώνω το ακίνητό μου βραχυχρόνια μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Για το διάστημα από 1.1.2018 έως και 30.8.2018, για κάθε μίσθωση, υπέβαλα Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης. Θα πρέπει αυτές οι μισθώσεις να καταχωρηθούν ξανά στη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Ναι, ανεξάρτητα αν έχετε ήδη υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης, θα πρέπει να υποβάλλετε συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, στην οποία θα συμπεριλάβετε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από 1.1.2018 έως 30.8.2018 [ΠΟΛ.1170/2018].

## Ξεκίνησε από 1η Σεπτεμβρίου η υποχρεωτική υποβολή του νέου εντύπου Ε8 στο «ΕΡΓΑΝΗ»



Από την 1η Σεπτεμβρίου έγινε υποχρεωτική η αναγγελία της υπερεργασίας ή της νόμιμης υπερωριακής απασχόλησης με το νέο έντυπο Ε8 «Αναγγελία Υπερεργασίας ή Νόμιμης Υπερωριακής Απασχόλησης».

Το νέο Ε8 υποβάλλεται και μέσω κινητού τηλεφώνου (ηχοειρητικά) από 1/7/2018, ενώ η υποχρεωτική του υποβολή ξεκίνησε από 1/9/2018.

Το Ε8 μπορεί να υποβάλλεται και με αποστολή μηνύματος, μέσω κινητού τηλεφώνου, υπό την προϋπόθεση ότι ο εργοδότης έχει δηλώσει αριθμό κινητού τηλεφώνου ανά παράρτημα στο ΠΣ ΕΡΓΑΝΗ. Ο εργοδότης ή τα εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα είναι αποκλειστικά υπεύθυνα για τη δήλωση του αριθμού κινητού τηλεφώνου, καθώς και για τη δήλωση τυχόν μεταβολής αυτού.

Όταν το νέο Ε8 υποβάλλεται με αποστολή μηνύματος, μέσω κινητού τηλεφώνου, ο αριθμός πρωτοκόλλου και η ημερομηνία υποβολής (τα οποία αποτελούν για τον εργοδότη αποδεικτικό υποβολής) αποστέλλονται επίσης με μήνυμα. Σε περίπτωση ανεπιτυχούς υποβολής, ο χρήστης λαμβάνει σχετικό μήνυμα.

Το Ε8 υποβάλλεται πριν από την έναρξη πραγματοποίησης της υπερεργασίας ή της νόμιμης υπερωριακής απασχόλησης. Στοιχεία που αφορούν την υπερεργασία ή τη νόμιμη υπερωριακή απασχόληση και έχουν καταχωριστεί σε επιτυχώς υποβληθέν έντυπο Ε8 μπορούν να τροποποιηθούν με νέα υποβολή πριν την πραγματοποίηση της αλλαγής.

Ως ημερομηνία υποβολής των εντύπων θεωρείται η ημερομηνία και ώρα επιτυχούς ηλεκτρονικής καταχώρισης αυτών στο σύστημα με αυτόματη απόδοση στον αποστολέα - εργοδότη μοναδικού αριθμού πρωτοκόλλου.

Από 1/9/2018 έπαυσε να υφίσταται η υποχρέωση (χειρόγραφης) τήρησης του ειδικού βιβλίου υπερωριών.

**Δεν λαμβάνετε το newsletter στο email σας;**  
Γραφτείτε στην λίστα παραληπτών μας για να λαμβάνετε τα ενημερωτικά της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. απευθείας στο email σας.



Μην ξεχάσετε να κάνετε like στην σελίδα της Π.Ο.Φ.Ε.Ε. στο Facebook



Για περισσότερες πληροφορίες  
και εγγραφή πατήστε εδώ



Πανελλήνια Ομοσπονδία  
Φοροτεχνικών Ελευθέρων  
Επαγγελματιών (Π.Ο.Φ.Ε.Ε.)

Ιουλιανού 42-46,  
Αθήνα, Τ.Κ. 10434

Τηλ: 210.82.53.445

Φαξ: 210.82.53.446

Email: [info@pofee.gr](mailto:info@pofee.gr)

Website: [www.pofee.gr](http://www.pofee.gr)

Facebook:  
[www.fb.com/pofee.gr](http://www.fb.com/pofee.gr)