



Ο ΕΝΦΙΑ το 2016 θα στο ίδιο επίπεδο από άποψη εσόδων, όμως στο εσωτερικό του φόρου θα είναι πιο δίκαιος και πιο αναλογικός, διαβεβαίωσε ο αναπληρωτής υπουργός Οικονομικών Τρύφων Αλεξιάδης, μιλώντας στο Mega. "Ο ΕΝΦΙΑ για το 2015 δυστυχώς θα είναι περίπου όπως ήταν για το 2014. Δεν μπορέσαμε μέσα από τη διαπραγμάτευση να πάμε σε ένα πιο δίκαιο και αναλογικό ΕΝΦΙΑ. Βεβαίως έχουν ξεκινήσει από τώρα οι σχεδιασμοί για το 2016, ο ΕΝΦΙΑ θα είναι στο ίδιο επίπεδο από άποψη εσόδων, θα είναι όμως στο εσωτερικό του φόρου με άλλο περιεχόμενο πιο δίκαιος και πιο αναλογικός" είπε

Για το περιουσιολόγιο είπε ότι υπάρχει δέσμευση για ολοκλήρωσή του εντός του 2015.

Στο μεταξύ , εισοδήματα από εκμίσθωση ακινήτων και από τόκους δανείων τα οποία θεωρούνται ότι έχουν αποκτηθεί και τα οποία αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο επιτρέπεται να μη συνυπολογίζονται στο συνολικό καθαρό εισόδημα του φορολογουμένου, εφόσον εκχωρηθούν χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο. Με την εκχώρηση το Δημόσιο υποκαθίσταται στα δικαιώματα του εκχωρητή. Με υπουργική απόφαση είχαν οριστεί η διαδικασία εκχώρησης και τα δικαιολογητικά που έπρεπε να υποβληθούν στην αρμόδια ΔΟΥ.

Τα ενοίκια

Με τις διατάξεις του νέου ΚΦΕ (Ν. 4172/2013) που ισχύει από 1.1.2014 η πιο πάνω διάταξη καταργήθηκε. Ορίστηκε ότι σε φόρο υπόκειται και το εισόδημα που δεν εισπράχθηκε, αρκεί αυτό το εισόδημα να έγινε απαιτητό, να έχει δηλαδή ο δικαιούχος τη δυνατότητα άσκησης δικαιώματος. Έτσι ο εκμισθωτής ακινήτου οφείλει φόρο όχι μόνο για το εισόδημα που πράγματι εισέπραξε αλλά και για τα μισθώματα που δεν εισέπραξε ούτε πρόκειται ποτέ να εισπράξει. Αρκεί το γεγονός ότι διατηρεί το δικαίωμα εισπράξης ανεξάρτητα αν αυτό, για

διάφορους λόγους, είναι εντελώς ανέφικτο.

Φαίνεται ωστόσο ότι στο υπουργείο Οικονομικών πρυτάνευσε η λογική. Η πιο πάνω παράλογη και εξωφρενική ρύθμιση ανακλήθηκε με απόφαση που εξέδωσε η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων, με την οποία ορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία εκχώρησης. Στην ίδια απόφαση ορίζονται τα εξής:

Η εκχώρηση γίνεται με την υποβολή του συμπληρωμένου εντύπου δήλωσης εκχώρησης από τον εκχωρητή στον αρμόδιο για την παραλαβή της φορολογικής του δήλωσης προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας μετά το πέρας του φορολογικού έτους το οποίο αφορούν και πριν από την εμπρόθεσμη υποβολή της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Στη δήλωση αναγράφονται υποχρεωτικά οι ΑΦΜ του εκμισθωτή (εκχωρητή) και του μισθωτή (οφειλέτη) και ο αριθμός δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων ακίνητης περιουσίας, εφόσον η σύμβαση μίσθωσης έγινε μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 ή ο αριθμός καταχώρισης μισθωτηρίου.

Με τη δήλωση εκχώρησης συνυποβάλλονται από τον εκχωρητή όλα τα σχετικά έγγραφα που αποδεικνύουν τη μη είσπραξη των εκχωρούμενων μισθωμάτων, όπως ενδεικτικά:

Το συμφωνητικό μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (σε περίπτωση που υφίσταται έγγραφη σύμβαση μίσθωσης).

Εξώδικη καταγγελία της μίσθωσης ή πρόσκληση καταβολής μισθωμάτων.

Αγωγή απόδοσης του μισθίου και καταβολής μισθωμάτων.

Δικαστική απόφαση απόδοσης του μισθίου και καταβολής μισθωμάτων.

Τα ανωτέρω δικαιολογητικά δεν απαιτείται να υποβάλλονται πρωτότυπα, αλλά αρκεί να υποβάλλονται ευκρινή φωτοαντίγραφα αυτών κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 1 του Κεφαλαίου Α' του Ν. 4250/2014 (Α'74).

Η δήλωση εκχώρησης συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986, στην οποία βεβαιώνονται από τον εκχωρητή η μη είσπραξη των οφειλόμενων μισθωμάτων, το ακριβές ποσό αυτών, η ακρίβεια των κατατεθειμένων εγγράφων καθώς και η μη κατοχή άλλων εγγράφων και αποδεικτικών στοιχείων πλην των κατατεθειμένων.

Αν ο μισθωτής εγκατέλειψε το μίσθιο εκουσίως, πριν ασκηθεί κατ' αυτού κάποια δικαστική ενέργεια, και δεν είναι δυνατή η προσκόμιση της αγωγής έξωσης, η εκχώρηση θα διενεργηθεί με την προσκόμιση του συμφωνητικού μίσθωσης, εφόσον έχει συναφθεί έγγραφη σύμβαση μίσθωσης, και σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη στην οποία θα αναφέρεται η ημερομηνία εγκατάλειψης του μισθίου από τον μισθωτή.

Στην περίπτωση προφορικής μίσθωσης που έχει συναφθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 αρκεί η καταχώριση των πληροφοριακών στοιχείων της ακίνητης περιουσίας.

Βεβαίωση και είσπραξη των μισθωμάτων που εκχωρούνται

1. Η εκχώρηση ολοκληρώνεται με μόνη τη μονομερή δήλωση του εκχωρητή, χωρίς να απαιτούνται προηγούμενη ρητή αποδοχή της εκχώρησης από το Δημόσιο και αναγγελία της

εκχώρησης των μισθωμάτων στον οφειλέτη. Το Δημόσιο υποκαθίσταται στα δικαιώματα του εκχωρητή. Ανάκληση της δήλωσης εκχώρησης δεν είναι δυνατή.

2. Σε περίπτωση υποβολής δήλωσης εκχώρησης εκπρόθεσμα, μετά την υποβολή της εμπρόθεσμης ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, η εκχώρηση δεν γίνεται δεκτή.

3. Η προϋπόθεση που απαιτείται για την αποδοχή της εκχώρησης είναι η μη εισπραξη των εκχωρούμενων μισθωμάτων και όχι το εκκαθαρισμένο ή μη της απαίτησης, καθώς και η φερεγγυότητα ή μη του οφειλέτη.

Ελεγχος

Η εκχώρηση μη εισπραχθέντων μισθωμάτων ενεργείται με τις πιο πάνω προϋποθέσεις και στην περίπτωση που ο οφειλέτης μισθωτής έχει πτωχεύσει. Η φορολογική αρχή προβαίνει στον έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν προκειμένου να εξακριβώσει αν πραγματικά προκύπτει από αυτά ότι δεν έχουν εισπραχθεί από τον εκχωρητή τα μισθώματα που εκχωρούνται.