

Με εκτεταμένες διασταυρώσεις εισοδημάτων από ακίνητα προχωρεί η ΑΑΔΕ, βάζοντας στο στόχαστρο τόσο τα ενοίκια όσο και τη νέα «μόδα» των βραχυχρόνιων μισθώσεων που έχει εξαπλωθεί δραματικά.

Στο πλαίσιο αυτό η συμπλήρωση του εντύπου Ε2, στο οποίο δηλώνονται τα πραγματικά ή τεκμαρτά εισοδήματα από ακίνητα, απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή. Η στροφή της ΑΑΔΕ στα εισοδήματα από ακίνητα, προκύπτει από δύο παράγοντες:

Ο πρώτος αφορά στις χιλιάδες περιπτώσεις αδήλωτων ενοικίων που αποκάλυψε η εφαρμογή για το επίδομα ενοικίου, όταν οι ενοικιαστές δήλωναν πως πληρώνουν ενοίκιο, το οποίο δεν είχε δηλωθεί στην ειδική εφαρμογή του taxisnet.

Ο δεύτερος αφορά στις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb, οι οποίες έχουν εξαπλώνονται με ταχείς ρυθμούς. Παρά τις δηλώσεις που έχουν γίνει στην ειδική εφαρμογή της ΑΑΔΕ, θεωρείται ότι υπάρχουν χιλιάδες ακόμη ακίνητα τα οποία δεν έχουν δηλωθεί.

Άλλωστε η ΑΑΔΕ υλοποίησε δράση εντοπισμού φορολογουμένων οι οποίοι εκμισθώνουν τα ακίνητα τους βραχυχρόνια μέσω διαδικτύου σε πλατφόρμες ενοικίασης καταλυμάτων και αποκρύπτουν τα εισοδήματα από τις εκμισθώσεις αυτές.

Πραγματοποιήθηκε επικοινωνία με τους υπόχρεους ώστε να προχωρήσουν εκούσια στην εκπλήρωση των φορολογικών τους υποχρεώσεων. Η ανωτέρω επικοινωνιακή δράση είχε ως αποτέλεσμα την οικειοθελή συμμόρφωση με ποσοστό 76% σε πλήθος 50 υποθέσεων και δηλωθέντα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων συνολικού ποσού 882.443 ευρώ.

Επίσης, δρομολογείται ηλεκτρονική εφαρμογή παρακολούθησης βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, η οποία θα ελέγχει εάν δηλώνονται τα μισθώματα με διασταυρώσεις από τις ειδικές πλατφόρμες.

Οι οδηγίες για τη συμπλήρωση του Ε2

Προκειμένου να αποφευχθούν λάθη κατά τη δήλωση των εισοδημάτων από ακίνητα που εισπράχτηκαν το 2018 , το Σin παρουσιάζει τον επίσημο οδηγό της ΑΑΔΕ με τις τελευταίες αι έγκυρες οδηγίες για την ορθή συμπλήρωση του εντύπου Ε2, ώστε να αποφευχθούν λάθη που οδηγούν σε αυξημένους φόρους και πρόστιμα.

1. Πως υποβάλλεται το έντυπο Ε2 της συζύγου σε περίπτωση εγγάμων;

Στην περίπτωση εγγάμων και εφόσον η σύζυγος έχει εισοδήματα από ακίνητη περιουσία που ανήκουν στη δική της κυριότητα, έχει υποχρέωση υποβολής του εντύπου Ε2 είτε χρησιμοποιώντας τους προσωπικούς της κωδικούς πρόσβασης είτε του υπόχρεου/ συζύγου, με την επιλογή «Ε2 συζύγου».

2. Πως συμπληρώνω τη στήλη ΕΙΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ;

Η στήλη 17 (Είδος μίσθωσης-χρήση ακινήτου) συμπληρώνεται υποχρεωτικά με το είδος της μίσθωσης και τη χρήση του μισθίου, όπως εκμίσθωση γραφείου, δωρεάν παραχώρηση κατοικίας, κενό κ.λπ..

3. Ποιες επιλογές εμφανίζονται στη στήλη 17 ΕΙΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ;

1. Εκμίσθωση ξενοδοχείων

2. Εκμίσθωση κλινικών

3. Εκμίσθωση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων

4. Εκμίσθωση αιθουσών θεαμάτων

5. Εκμίσθωση καταστημάτων

6. Εκμίσθωση γραφείων

7. Εκμίσθωση αποθηκών κ.λπ.

8. Εκμίσθωση γαιών

9. Εκμίσθωση εγκαταστάσεων ή κατασκευών

10. Εκμίσθωση κατοικιών

11. Εκμίσθωση βιομηχανοστασίων με Φ.Π.Α.

12. Εκμίσθωση εμπορικών κέντρων με Φ.Π.Α.

13. Δωρεάν παραχώρηση κατοικιών

14. Δωρεάν παραχώρηση ξενοδοχείων

15. Δωρεάν παραχώρηση κλινικών

16. Δωρεάν παραχώρηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων

17. Δωρεάν παραχώρηση αιθουσών θεαμάτων

18. Δωρεάν παραχώρηση καταστημάτων

19. Δωρεάν παραχώρηση γραφείων

20. Δωρεάν παραχώρηση αποθηκών κ.λπ.

21. Δωρεάν παραχώρηση γαιών

22. Δωρεάν παραχώρηση εγκαταστάσεων ή κατασκευών

23. Εκμίσθωση χώρων τοποθέτησης επιγραφών

24. Υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας

25. Εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων (εκτός κατοικιών)

26. Δωρεάν παραχώρηση χώρων τοποθέτησης επιγραφών

27. Ιδιοχρησιμοποίηση ξενοδοχείων

28. Ιδιοχρησιμοποίηση κλινικών

29. Ιδιοχρησιμοποίηση σχολείων

30. Ιδιοχρησιμοποίηση αιθουσών κιν/φου ή θεάτρων

31. Ιδιοχρησιμοποίηση καταστημάτων

32. Ιδιοχρησιμοποίηση γραφείων

33. Ιδιοχρησιμοποίηση αποθηκών κ.λπ.

34. Ιδιοχρησιμοποίηση γαιών

35. Ιδιοχρησιμοποίηση εγκαταστάσεων ή κατασκευών

36. Ιδιοχρησιμοποίηση χώρων τοποθέτησης επιγραφών

37. Εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων (κατοικίες)

38. Δωρεάν παραχώρηση-ιδιοχρησιμοποίηση κοινόχρηστων χώρων

39. ΚΕΝΟ

41. Ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας

42. Υπεκμίσθωση γαιών-γης

43. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση ξενοδοχείων

44. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση κλινικών

45. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων

46. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση αιθουσών θεαμάτων

47. εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση καταστημάτων

48. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση γραφείων

49. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση αποθηκών κτλ

50. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση γαιών

51. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση εγκαταστάσεων ή κατασκευών

52. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση κατοικιών

53. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση βιομηχανοστασίων με ΦΠΑ

54. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση εμπορικών κέντρων με ΦΠΑ

55. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση χώρων τοποθέτησης επιγραφών

56. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας

57. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από υπεκμίσθωση γαιών-γης

58. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση κοινοχρήστων χώρων (εκτός κατοικιών)

59. Εισπραχθέντα εισοδήματα προηγούμενου έτους από εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων (κατοικίες)

60. Βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτων άρθρου 39Α του ν.4172/2013

61. Βραχυχρόνια υπεκμίσθωση ακινήτων άρθρου 39Α του ν.4172/2013

62. Εκμίσθωση κατοικίας που υπεκμισθώνεται

63. Εκμίσθωση κατοικίας που υπεκμισθώνονται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας

4. Πως θα δηλώσω τα ανείσπρακτα ενοίκια;

Θα πρέπει πρώτα να απευθυνθείτε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. με τα δικαιολογητικά που ορίζονται στις εγκυκλίους ΠΟΛ.1024/2016, ΠΟΛ.1102/2016 και αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία από τη Δ.Ο.Υ. θα υποβάλετε το Ε2, συμπληρώνοντας το ποσό των ανείσπρακτων ενοικίων για το οποίο έχει εκδοθεί η σχετική απόφαση. Τα ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που δηλώθηκαν στο προηγούμενο φορολογικό έτος στους κωδικούς 125-126 και εισπράχθηκαν κατά το έτος 2018, δηλώνονται ανά κατηγορία ακινήτου και είδος μίσθωσης στο έντυπο Ε2 του φορολογικού έτους 2018.

5. Πως δηλώνεται ακίνητο που έχει στην κατοχή του ένα ανήλικο εξαρτώμενο τέκνο μη υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης;

Το ακίνητο θα καταχωρηθεί στο Ε2 του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα, στον πρώτο πίνακα και στον πίνακα Ι (Εκμισθούμενα κ.λπ. Ακίνητα) των συμπληρωματικών στοιχείων επιλέγοντάς το στην πρώτη στήλη και συμπληρώνοντας το ονοματεπώνυμο και τον Α.Φ.Μ. του τέκνου στις αντίστοιχες στήλες.

6. Η στήλη Αριθμός Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας συμπληρώνεται υποχρεωτικά;

Συμπληρώνεται για τα μισθωτήρια των ακινήτων που έχουν κατατεθεί στη σχετική ηλεκτρονική εφαρμογή. Δε συμπληρώνεται ο αριθμός καταχώρησης του μισθωτηρίου που είχε παραληφθεί από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

7. Με ποιον τρόπο υποβάλλεται το έντυπο Ε2 σε περίπτωση που έχει στην ιδιοκτησία του ακίνητα, τόσο ο σύζυγος όσο και η σύζυγος;

Και οι δύο σύζυγοι έχουν την υποχρέωση να υποβάλουν χωριστό έντυπο Ε2 για τα ακίνητα που έχουν στην ιδιοκτησία τους, έστω και αν υπάρχει συνιδιοκτησία σε μερικά ή σε όλα τα ακίνητα.

8. Ποιον αριθμό παροχής θα συμπληρώσω σε βοηθητικούς χώρους (αποθήκη, θέση στάθμευσης) οι οποίοι ηλεκτροδοτούνται από τον κοινόχρηστο μετρητή κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος;

Στις περιπτώσεις αυτές θα συμπληρώνετε το πεδίο με τον εννιαψήφιο αριθμό 999999999.

9. Ποιον αριθμό παροχής θα συμπληρώσω σε αγροτεμάχιο που εκμισθώνω στο οποίο δεν υπάρχει μετρητής κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος;

Στις περιπτώσεις αγροτεμαχίων που δεν έχουν μετρητή κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, θα συμπληρώνετε το πεδίο με τον εννιαψήφιο αριθμό 999999999.

10. Πως συμπληρώνω τον αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος για ακίνητο που δηλώνεται ως κενό και έχει γίνει διακοπή του ηλεκτρικού ρεύματος;

Το ακίνητο διαθέτει μετρητή κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος επάνω στον οποίο αναγράφεται ο αριθμός παροχής ο οποίος υπάρχει και σε όλους τους λογαριασμούς του παρόχου ηλεκτρικής ενέργειας που σας έχουν αποσταλεί στο παρελθόν.

11. Κατά την συμπλήρωση του εντύπου Ε2 διαπιστώνω ότι δεν μου επιτρέπεται να επιλέξω και αντίστοιχα να συμπληρώσω το ετήσιο μίσθωμα σε μία από τις στήλες 13, 14, 15, 16. Τι να κάνω;

Αφού συμπληρώσετε τις υπόλοιπες στήλες του πρώτου πίνακα και ανάλογα με το είδος μίσθωσης-χρήσης ακινήτου που θα επιλέξετε στη στήλη 17 θα ανοίξει πεδίο στο τέλος της εγγραφής στην οποία θα συμπληρώσετε το ετήσιο μίσθωμα. Όταν επιλέξετε Καταχώρηση τότε το ετήσιο μίσθωμα θα καταχωρηθεί σε μία από τις στήλες για το ακαθάριστο εισόδημα σύμφωνα με την επιλογή που κάνατε στη στήλη 17.

12. Θα πρέπει να συμπληρώσω τα ποσά των στηλών 13, 14, 15, 16 στους αντίστοιχους κωδικούς του πίνακα 4Δ2 (Εισόδημα από ακίνητη περιουσία) του εντύπου Ε1;

Εφόσον υποβάλετε οριστικά το έντυπο Ε2 τα ποσά των στηλών 13, 14, 15, 16 μεταφέρονται στους αντίστοιχους κωδικούς του Ε1 όπου θα μπορέσετε να ελέγξετε την ορθότητα των ποσών που καταχωρήσατε στο Ε2. Εάν διαπιστώσετε λάθος θα πρέπει να διορθώσετε πρώτα το έντυπο Ε2 και στη συνέχεια να το οριστικοποιήσετε ξανά.