

Ο ιστότοπος www.ontax.gr είναι ιδιοκτησία της εταιρίας www.etairikiaxia.gr, «ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΑΞΙΑ», που δραστηριοποιείται στην ποιοτική παροχή λογιστικών, φορολογικών, χρηματοοικονομικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Οι υπηρεσίες που παρέχουμε καλύπτουν όλο το φάσμα των επιχειρησιακών λειτουργιών με έμφαση στους τομείς της Λογιστικής Κάλυψης, της Φορολογικής Αντιμετώπισης, της Αξιοποίησης Ευκαιριών Χρηματοδότησης και Διαχείρισης Επενδυτικών Έργων, του Στρατηγικού και Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, της Οργάνωσης Επιχειρήσεων, καθώς και της Εύρεσης και Υποστήριξης Ανθρώπινου Δυναμικού.

Σε ένα ραγδαία μεταβαλλόμενο Φορολογικό και Επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα, η εταιρία μας αποδεικνύει έμπρακτα ότι είναι σε θέση να παρέχει υπηρεσίες υψηλού ποιοτικού επιπέδου στους πελάτες της.

Για αυτό, επενδύουμε συνεχώς στην επιμόρφωση των στελεχών μας και αναβαθμίζουμε τις γνώσεις και τα εργαλεία μας, προκειμένου να στηρίζουμε αποτελεσματικά τους πελάτες μας παρέχοντας υπηρεσίες υψηλής αξιοπιστίας, υπευθυνότητας και καινοτομίας.



www.ontax.gr

www.etairikiaxia.gr

Κοσμά Αιτωλίου 9, 151 25 Μαρούσι

Τηλ. 210-9625163

Fax 210-6197783

Κιν. 693-6647211

email: ontax@etairikiaxia.gr

Φορολογική Συμβουλή του Μήνα

«Μειώστε τη φορολογίας σας μέσω εκχώρησης ανείσπρακτων μισθωμάτων στο Δημόσιο»

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του ν.2238/1994, εισοδήματα από την εκμίσθωση ακινήτων και από τόκους δανείων που θεωρητικά έχουν αποκτηθεί και αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από το δικαιούχο, είναι δυνατό να μη συνυπολογίζονται στο συνολικό φορολογητέο εισόδημά του, εφόσον εκχωρηθούν στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα.

Η εκχώρηση γίνεται με απλή έγγραφη δήλωση του φορολογούμενου, η οποία υποβάλλεται στον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. που ανήκει ο φορολογούμενος μέσα στο οικονομικό έτος στο οποίο τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φόρο. Μαζί με τη έγγραφη δήλωση παραδίδονται στον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και τα αποδεικτικά έγγραφα της εκχωρούμενης απαίτησης και στην ίδια δήλωση ο εκχωρών βεβαιώνει ότι δεν κατέχει κανένα άλλο αποδεικτικό στοιχείο.

Μέσω της προαναφερθείσας διαδικασίας το Δημόσιο υποκαθίσταται στα δικαιώματα του εκχωρητή για την είσπραξη της απαίτησης από τον οφειλέτη. Για την απόδειξη της μη είσπραξης των εκχωρούμενων μισθωμάτων ακινήτου στην έγγραφη δήλωση πρέπει να επισυνάπτονται όλα τα έγγραφα που υπάρχουν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:

- Το συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου.
- Η εξώδικη καταγγελία της μίσθωσης ή πρόσκληση καταβολής μισθωμάτων.
- Η αγωγή απόδοσης του μισθίου ή μη καταβολής μισθωμάτων.
- Η δικαστική απόφαση απόδοσης του μισθίου και καταβολής μισθωμάτων.

Επίσης, δηλώνεται και η μη είσπραξη των οφειλόμενων μισθωμάτων και η μη κατοχή άλλων αποδεικτικών στοιχείων της εκχωρούμενης απαίτησης όπως ορίστηκε και με την 510/1990 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. που έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών.

Εκτός από τα προαναφερθέντα αποδεικτικά έγγραφα μπορεί επίσης να επισυνάπτεται και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που αποδεικνύει τη μη καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων.

Δεν είναι υποχρεωτικό να συνυποβάλλονται τα πρωτότυπα δικαιολογητικά έγγραφα αλλά αρκεί να επισυνάπτονται τα ακριβή επικυρωμένα αντίγραφα αυτών των εγγράφων και ακολουθεί επίδειξη των πρωτοτύπων στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Η εκχώρηση μη εισπραχθέντων εισοδημάτων διενεργείται και στην περίπτωση που κατά τη συμπλήρωση της δήλωσης εκχώρησης παραλείπεται, λόγω μη γνώσης από τον εκμισθωτή των στοιχείων του μισθωτή που δεν είναι ουσιώδη για τη διενέργεια της εκχώρησης, όπως π.χ. η αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας του οφειλέτη των μισθωμάτων, ο αριθμός του ατομικού δελτίου ταυτότητας ή του διαβατηρίου του ή

Φορολογική Συμβουλή του Μήνα

παραλείπεται η προσκόμιση κάποιου από τα πιο πάνω συνυποβαλλόμενα έγγραφα, γιατί δεν το έχει στην κατοχή του ο εκμισθωτής, πλην όμως από τα υπόλοιπα συνυποβαλλόμενα στοιχεία αποδεικνύεται η νομιμότητα της απαίτησής του. Επίσης, αν ο οφειλέτης εγκατέλειψε το μίσθιο με την θέληση του, πριν ασκηθεί οποιαδήποτε δικαστική ενέργεια και τελικά δεν είναι δυνατή η προσκόμιση της αγωγής έξωσης, η εκχώρηση θα διενεργηθεί με την προσκόμιση του συμφωνητικού μίσθωσης.

Προσοχή!! Η δήλωση εκχώρησης μη εισπραχθέντων μισθωμάτων ακολουθεί διαφορετική διαδικασία υποβολής από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος και δεν είναι δυνατή η ενσωμάτωσή τους. Αν η δήλωση εκχώρησης μισθωμάτων υποβληθεί πριν ή συγχρόνως με τη δήλωση φορολογίας των εισοδημάτων, διενεργείται αρχική εκκαθάριση φόρου χωρίς να συνυπολογίζονται τα εισοδήματα από τα εκχωρημένα μισθώματα, έτσι ο φορολογούμενος έχει το όφελος από τον πληρωμή μειωμένου φόρου σε σχέση με αυτόν που θα πλήρωνε εάν δεν ακολουθήσει την παραπάνω διαδικασία.

Αν όμως η δήλωση εκχώρησης υποβληθεί μετά το χρόνο υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, θα πρέπει να δηλωθούν τα ανείσπρακτα μισθώματα στην δήλωση φορολογίας εισοδήματος, να φορολογηθούν, και εν συνεχεία όταν εκ των υστέρων υποβληθεί η δήλωση εκχώρησης των μισθωμάτων, θα διενεργηθεί νέα εκκαθάριση φόρου εισοδήματος, προκειμένου να επιστραφεί ο φόρος που αναλογεί στα εκχωρηθέντα μισθώματα.

Ως προϋπόθεση που απαιτείται για την αποδοχή της εκχώρησης είναι η μη είσπραξη των εκχωρούμενων εισοδημάτων και όχι το εκκαθαρισμένο ή μη της απαίτησης, καθώς και η φερεγγυότητα ή μη του οφειλέτη. Επίσης, αρκετή προσοχή πρέπει να δοθεί στην περίπτωση υποβολής της δήλωσης εκχώρησης εκπρόθεσμα, δηλαδή μέσα στο οικονομικό έτος στο οποίο φορολογούνται τα εισοδήματα που εκχωρούνται, καθώς η εκχώρηση δεν γίνεται δεκτή για εκχώρηση μισθωμάτων παρελθόντων ετών.

Μετά την υποβολή της σχετικής δήλωσης και των δικαιολογητικών που απαιτούνται, η φορολογική αρχή προβαίνει στον έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να εξακριβώσει αν πραγματικά δεν έχουν εισπραχθεί από τον εκχωρητή τα συγκεκριμένα εισοδήματα που εκχωρούνται.

Αν μεταγενέστερα διαπιστωθεί ότι οι εκχωρούμενες απαιτήσεις δεν υπήρχαν, η εκχώρηση ματαιώνεται. Στην περίπτωση αυτή τα μη συνυπολογισθέντα - εκχωρηθέντα εισοδήματα προστίθενται στο συνολικό εισόδημα του εκχωρητή κατά το χρόνο φορολογίας του, προκειμένου να υπολογισθεί ο συνολικός φόρος, κοινοποιώντας σ' αυτόν σχετική ειδοποίηση ή φύλλο ελέγχου.

Εν κατακλείδι σύμφωνα με όλα τα παραπάνω απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή για τις ακολουθούμενες ενέργειες και τη χρονική υποβολή των δηλώσεων και εγγράφων πριν την εκχώρηση των μισθωμάτων από τον εκχωρητή, ώστε η ολοκλήρωση της διαδικασίας να έχει θετική εξέλιξη για τον εκχωρητή.