



Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά
Καραϊσκού 111, 185 32 Πειραιάς
Τηλ: 210-4110443, 210-4174765
Fax: 210-4179495, 210-4174152

Δημοσιεύτηκε στις **20-11-2020** στην κατηγορία

Διευκρινίσεις για ζητήματα που άπτονται της υποβολής της «Δήλωσης Covid» για τους μήνες Μάρτιο έως και Αύγουστο 2020

Με την [Α.1243/2020](#) (Β' 4914/09-11-2020) Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. προστέθηκε νέα παράγραφος 8 στο άρθρο 11 της απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων [ΠΟΛ.1162/2018](#) σύμφωνα με την οποία οι εκμισθωτές που λαμβάνουν ειδοποίηση από τη Φορολογική Διοίκηση για υποβολή της «Δήλωσης Covid» ή και της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» μηνών Μαρτίου έως και Αυγούστου 2020 προκειμένου να διορθώσουν λάθη ή παραλείψεις τους, έχουν τη δυνατότητα να υποβάλλουν τις σχετικές δηλώσεις έως την 15η Δεκεμβρίου 2020. Στο πλαίσιο αυτό και προκειμένου οι φορολογούμενοι που θα λάβουν την ως άνω ειδοποίηση από τη Φορολογική Διοίκηση, να υποβάλουν τις σχετικές δηλώσεις, ώστε να τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις της [παρ. 2](#) του [άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α'104), σχετικά με την έκπτωση ποσοστού 20% επί του 60% των μισθωμάτων λογιζομένων πριν από την μείωση, από οφειλές με καταληκτική ημερομηνία καταβολής προς τη φορολογική αρχή από 31/7/2020 και μετά, διευκρινίζονται τα ακόλουθα: 1. Με βάση τα οριζόμενα στο άρθρο 11 της [ΠΟΛ.1162/2018](#) (Β'3579) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 5 της [Α.1139/2020](#) (Β' 2269) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. και την [Α. 1230/2020](#) (Β'4620) Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., οι εκμισθωτές ακινήτων, των οποίων το μίσθωμα έχει μειωθεί με βάση τις ισχύουσες διατάξεις που αφορούν μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19, υποβάλλουν «Δήλωση Covid» προκειμένου να δηλώσουν τη μεταβολή του μισθώματος και να τύχουν των ευνοϊκών ρυθμίσεων που προβλέπονται στις κείμενες διατάξεις. Η αρχική ή τροποποιητική «Δήλωση Covid» υποβάλλεται εντός των προθεσμιών που ορίζουν οι ως άνω αποφάσεις. 2. Με την [παρ. 4](#) της [Α. 1192/2020](#) (Β' 3636) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ορίστηκε ότι ως τροποποιητική «Δήλωση Covid» νοείται εκείνη που έπεται της «Δήλωσης Covid» που υποβλήθηκε για πρώτη φορά (αρχική δήλωση) ανεξάρτητα από τους μήνες που αφορά. 3. Περαιτέρω, η υποβολή της «Δήλωσης Covid» προϋποθέτει την υποβολή «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». Ως εκ τούτου στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 της [ΠΟΛ.1162/2018](#), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 4 της [Α.1139/2020](#) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., θα πρέπει η εν λόγω δήλωση να προηγηθεί της υποβολής «Δήλωσης Covid». Η περίπτωση αυτή καταλαμβάνει και τις συμφωνίες μίσθωσης που είχαν συναφθεί πριν την 1η Ιανουαρίου 2014 καθώς και τις περιπτώσεις αναπροσαρμογής του μισθώματος (για παράδειγμα η αναπροσαρμογή του μισθώματος σε ετήσια βάση), η οποία θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στο ποσό μισθώματος και να αποτυπώνεται κατ' αυτόν τον τρόπο ορθά στο αντίστοιχο πεδίο ώστε να καλυφθούν οι περιπτώσεις που αφορούν αναπροσαρμογή (π.χ. 2% επί του

τζίρου, 5% ετησίως σε σχέση με το μίσθωμα του πρώτου έτους κλπ), οι οποίες κατά την αρχική υποβολή της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης έχουν αναγραφεί στο πεδίο των σημειώσεων. 4. Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α' 104), όπως τροποποιήθηκε με την [παρ. 2 του άρθρου 5](#) του ν. [4722/2020](#) (Α' 177) οι εν λόγω ευνοϊκές ρυθμίσεις καταλαμβάνουν μόνο τα φυσικά πρόσωπα εκμισθωτές και όχι τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες. 5. Στην περίπτωση που η συμφωνία μίσθωσης έχει παραταθεί σιωπηρά και δεν έχει υποβληθεί τροποποιητική «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», προκειμένου να δηλωθεί η εν λόγω παράταση, η συμφωνία μίσθωσης θα θεωρείται ότι είναι σε ισχύ, εφόσον δεν έχει υποβληθεί δήλωση λύσης της και ως εκ τούτου θα γίνεται δεκτή από τη Φορολογική Διοίκηση η «Δήλωση Covid» για την υλοποίηση της έκπτωσης ποσοστού 20% επί του 60% των μισθώματων λογιζομένων πριν από τη μείωση, από οφειλές με καταληκτική ημερομηνία καταβολής προς τη φορολογική αρχή από 31/7/2020 και μετά, υπό την προϋπόθεση ότι το αρχικό μίσθωμα της «Δήλωσης Covid» είναι ισόποσο με το μίσθωμα που έχει δηλωθεί στην «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας». 6. Σε περίπτωση που υποβλήθηκαν «Δηλώσεις Covid» με αρχικό μίσθωμα διαφορετικό από το μηναίο μίσθωμα της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», για να υλοποιηθεί η έκπτωση ποσοστού 20% επί του 60% του μισθώματος λογιζομένου πριν από τη μείωση, από οφειλές προς τη φορολογική αρχή από 31/7/2020 και μετά, και εφόσον πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις, πρέπει ο εκμισθωτής που έχει υποβάλει τη δήλωση να υποβάλει εκ νέου είτε τροποποιητική «Δήλωση Covid» είτε τροποποιητική «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» απεικονίζοντας στο ορθό τα στοιχεία της μίσθωσης που αφορούν στο ποσό του μισθώματος. 7. Τονίζεται ότι σε περιπτώσεις πληττόμενων επιχειρήσεων που έχουν υποβάλει δήλωση διακοπής εργασιών η «Δήλωση Covid» θα λαμβάνεται υπόψη και ο υπολογισμός της έκπτωσης της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) ν. [4690/2020](#) θα διενεργείται αναλογικά μόνο για το διάστημα του μηνός που αφορά μέχρι την ημερομηνία της διακοπής εργασιών. Αναλογικός υπολογισμός διενεργείται και σε περίπτωση έναρξης εργασιών. 8. Η «Δήλωση Covid» στην οποία ο εκμισθωτής είναι πτωχός γίνεται δεκτή. Στην περίπτωση που ο μισθωτής είναι πτωχός η «Δήλωση Covid» γίνεται δεκτή μόνο εφόσον είναι ταυτόχρονα εργαζόμενος με σύμβαση εργασίας σε αναστολή και η «Δήλωση Covid» αφορά τη μίσθωση της κύριας κατοικίας του. Εάν η «Δήλωση Covid» αφορά στην επαγγελματική στέγη μισθωτή - πτωχού δεν γίνεται δεκτή. 9. Με την Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής [Α.1228/2020](#) (Β' 4582) ορίστηκε ότι οι διατάξεις περί μείωσης του μισθώματος κατά 40% εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή δικαιούχος της έκπτωσης της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α'104) δύναται να είναι μόνο ο υπεκμισθωτής, με την επιφύλαξη της συνδρομής των προϋποθέσεων μείωσης του μισθώματος και στο πρόσωπο του υπεκμισθωτή για επαγγελματική του εγκατάσταση, οπότε κατ' ανάλογη εφαρμογή δικαιούχος της έκπτωσης της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α'104) είναι και ο εκμισθωτής για τη μίσθωση αυτή. 10. Εφόσον έχει υποβληθεί για το ίδιο ακίνητο «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» από περισσότερους από έναν εκμισθωτές - συνιδιοκτήτες και υποβλήθηκαν από τον καθένα ξεχωριστά «Δηλώσεις Covid» η έκπτωση της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#) (Α'104) χορηγείται μόνο για την μία από τις «Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» και συγκεκριμένα για εκείνη που αντιστοιχεί στην πρώτη χρονικά υποβληθείσα «Δήλωση Covid» ή στη δήλωση με την οποία έχει

δηλωθεί η ημερομηνία λύσης της μίσθωσης. Εάν από την εν λόγω δήλωση προκύπτουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία, τότε η έκπτωση χορηγείται σε όλους τους εκμισθωτές. Εάν κατά τη μαζική επεξεργασία των πολλαπλών δηλώσεων Covid δεν ταυτοποιούνται πλήρως τα στοιχεία των ακινήτων, θα ακολουθήσει επικοινωνία της Φορολογικής Διοίκησης με τους εκμισθωτές για την παροχή διευκρινίσεων προκειμένου να πραγματοποιηθεί τελικά η έκπτωση ή όχι. 11. Εάν στη «Δήλωση Covid» δεν έχει επιλεγεί το είδος της χρήσης του μισθίου πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική «Δήλωση Covid» για να συμπληρωθεί η συγκεκριμένη παράλειψη. 12. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής έχει υποβάλλει «Δήλωση Covid» για ακίνητο που δεν έχει δηλώσει στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9), προκειμένου να έχει την ωφέλεια του 20% υποχρεούται, σε περίπτωση που δεν έχει παρέλθει η προθεσμία υποβολής του Ε9 και εντός της σχετικής προθεσμίας σύμφωνα με την [Α.1243/2020](#) Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (Β' 4914/09-11-2020), είτε, να υποβάλει τη δήλωση αυτή σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, είτε, να αποστείλει τα δικαιολογητικά από τα οποία προκύπτει η έννομη σχέση του με το εν λόγω ακίνητο, στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου diloseiscovid@aaade.gr σύμφωνα με σχετικό μήνυμα που θα λάβει στη θυρίδα του στο myTAXISnet. Εφόσον υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης Ε9 και έχει παρέλθει η προθεσμία υποβολής της, η υποβολή της εντός της προθεσμίας που θα τεθεί για τη διόρθωση παραλείψεων των «Δηλώσεων Covid», δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την τυχόν επιβολή κυρώσεων λόγω εκπρόθεσμης υποβολής, σύμφωνα με τις σχετικές με την υποβολή δηλώσεων Ε9 διατάξεις. Επισημαίνεται, ότι σε περίπτωση μη υποβολής των αναγκαίων τροποποιητικών δηλώσεων εντός της προθεσμίας που τέθηκε με την [Α.1243/2020](#) (Β' 4914/09-11-2020) Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. οι «Δηλώσεις Covid» οδηγούνται σε απόρριψη. 13. Δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις στις περιπτώσεις «Δηλώσεων Covid» όπου: α. Έχει δηλωθεί μη αποδοχή της «Δήλωση Covid» έστω και από έναν από τους αντισυμβαλλόμενους μισθωτές ή τους συνιδιοκτήτες επί της προβλεπόμενης προθεσμίας. β. Δεν δηλώθηκε μείωση του μισθώματος για τους μήνες που αφορά η «Δήλωση Covid». γ. Έχει δηλωθεί μίσθωση ακινήτου με χρήση κύριας κατοικίας και ο μισθωτής δεν είναι ούτε ο ίδιος ούτε ο/η σύζυγος/Μ.Σ.Σ., εργαζόμενοι με σύμβαση εργασίας/ναυτολόγησης σε αναστολή, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΡΓΑΝΗ ή του Υπ. Ναυτιλίας και Νησιωτικής πολιτικής αντίστοιχα, σε πληττόμενη επιχείρηση βάσει των κείμενων διατάξεων. δ. Η μείωση μισθώματος αφορά φοιτητή για τον μήνα Μάρτιο ή μισθωτές με επαγγελματική σύμβαση μίσθωσης που δεν έχουν ενταχθεί στις πληττόμενες επιχειρήσεις βάσει των κείμενων διατάξεων. ε. Η μείωση μισθώματος είναι μικρότερη του 40%. στ. Ο Α.Φ.Μ. του εκμισθωτή ή του μισθωτή τελεί σε αναστολή για τη διενέργεια ενδοκοινοτικών συναλλαγών. ζ. Ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα και έχει μισθώσει ακίνητο με χρήση κατοικίας. 14. Περαιτέρω αναφέρονται και μερικά παραδείγματα εφαρμογής των διατάξεων της [παρ. 2](#) του [άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#): Α. Ακίνητο με δύο συνιδιοκτήτες Α & Β και ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% έκαστος επί αυτού, οι οποίοι έχουν εκμισθώσει το εν λόγω ακίνητο σε 2 πρόσωπα Γ' Δ (συνμισθωτές) αντί του ποσού των 500 ευρώ μηνιαίως και οι οποίοι καταβάλουν, από 250 ευρώ έκαστος ως μίσθωμα στους Α & Β. Στην περίπτωση που μόνο ο ένας εκ των συνμισθωτών π.χ. ο Γ είναι πληττόμενος και δικαιούται μείωση κατά 40% του μισθώματος, η εφαρμογή του δικαιώματος έκπτωσης ποσού ίσου με ποσοστό 20% επί του 60% των μισθωμάτων των μηνών αυτών θα διενεργείται ως εξής: Μηνιαίο αρχικό μίσθωμα που καταβάλει ο Γ στους Α & Β = 250 ευρώ (125 ο Α και 125 ο Β) Μείωση μισθώματος κατά 40% με βάσει τις κείμενες διατάξεις : $250 \times 40\% = 100$ ευρώ Μίσθωμα που καταβάλλεται από τον μισθωτή Γ στους Α & Β, μετά τη μείωση του μισθώματος κατά 40%, επί του οποίου θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της [παρ. 2 του αρ. 13](#)

του ν. [4690/2020](#): $150 \text{ ευρώ} * 20\% = 30 \text{ ευρώ}$. Επομένως το ποσό που θα αφαιρεθεί από τις οφειλές των δύο (2) συνιδιοκτητών Α & Β, με καταληκτική ημερομηνία καταβολής προς τη φορολογική αρχή από 31/7/2020 και μετά, είναι 15 ευρώ για τον καθένα. Β. Ακίνητο με δύο συνιδιοκτήτες Α & Β και ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% έκαστος επί αυτού, οι οποίοι έχουν εκμισθώσει το εν λόγω ακίνητο σε 2 πρόσωπα Γ' Δ (συνμισθωτές) αντί του ποσού των 500 ευρώ μηνιαίως και οι οποίοι καταβάλουν, από 250 ευρώ έκαστος ως μίσθωμα στους Α & Β. Στην περίπτωση που ο ένας συνιδιοκτήτης ο Β' δεν δύναται να τύχει των ευνοϊκών ρυθμίσεων (έκπτωση της [παραγράφου 2](#) του [άρθρου 13](#) του ν. [4690/2020](#)), καθώς είναι π.χ. νομικό πρόσωπο, και μόνο ο ένας από τους μισθωτές, ο Γ είναι πληττόμενος, η εφαρμογή του δικαιώματος έκπτωσης ποσού ίσου με ποσοστό 20% επί του 60% των μισθωμάτων των μηνών αυτών θα διενεργείται ως εξής: Μηνιαίο αρχικό μίσθωμα που καταβάλει ο Γ στους Α & Β = 250 ευρώ (125 ο Α και 125 ο Β) Μείωση μισθώματος κατά 40% με βάσει τις κείμενες διατάξεις : $250 * 40\% = 100 \text{ ευρώ}$ Μίσθωμα που καταβάλλεται από τον μισθωτή Γ στους Α & Β, μετά τη μείωση του μισθώματος κατά 40%, επί του οποίου θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της [παρ. 2 του αρ. 13](#) του ν. [4690/2020](#) : $250 \text{ ευρώ} - 100 \text{ ευρώ} = 150 \text{ ευρώ} * 20\% = 30 \text{ ευρώ}$ το ποσό που θα αφαιρεθεί από τις οφειλές του ενός εκ των συνιδιοκτητών, του Α, είναι το ποσό των 15 ευρώ. Γ. Ιδιοκτήτης Α με 20 ακίνητα που τα εκμισθώνει στον Β αντί μηνιαίου μισθώματος 200 ευρώ για κάθε ακίνητο και ο Β χρησιμοποιεί το ένα ακίνητο ως έδρα της επιχείρησής του και υπεκμισθώνει τα υπόλοιπα 19 ακίνητα σε 19 υπομισθωτές με 400 ευρώ μηνιαίο μίσθωμα ανά ακίνητο. Οι 19 υπομισθωτές είναι πληττόμενοι και δικαιούνται να καταβάλουν μειωμένο κατά 40% μίσθωμα, η εφαρμογή του δικαιώματος έκπτωσης ποσού ίσου με ποσοστό 20% επί του 60% των μισθωμάτων των μηνών αυτών θα διενεργείται ως εξής: Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα που καταβάλλεται από τον Β στον Α : $200 \text{ ευρώ} * 20 = 4000 \text{ ευρώ}$. Ο υπεκμισθωτής Β λαμβάνει από τους 19 υπομισθωτές μηνιαία μισθώματα : $400 \text{ ευρώ} * 19 = 7600 \text{ ευρώ}$. Μείωση μισθωμάτων κατά 40% για τους 19 υπομισθωτές με βάσει τις κείμενες διατάξεις : $7600 * 40\% = 3040 \text{ ευρώ}$ ($400 * 40\% = 160$ μείωση που έχει έκαστος υπομισθωτής). Μισθώματα που καταβάλλονται από τους 19 υπομισθωτές στον υπεκμισθωτή Β, μετά τη μείωση του μισθώματος κατά 40%, επί του οποίου θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της [παρ. 2 του αρ. 13](#) του ν. [4690/2020](#): $7600 \text{ ευρώ} - 3040 \text{ ευρώ} = 4560 \text{ ευρώ} * 20\% = 912 \text{ ευρώ}$, το οποίο είναι το ποσό που θα αφαιρεθεί από τις οφειλές του υπεκμισθωτή Β. Επίσης, στην περίπτωση που ο υπεκμισθωτής Β είναι και αυτός πληττόμενος και εφόσον για την επαγγελματική του εγκατάσταση έχει υποβληθεί ξεχωριστή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» κατ' επέκταση και «Δήλωση Covid» δικαιούται ως μισθωτής να καταβάλλει μειωμένο μίσθωμα κατά 40% στον εκμισθωτή Α ($200 \text{ ευρώ} * 40\% = 80 \text{ ευρώ}$ η μείωση και $200 - 80 = 120 \text{ ευρώ}$ το τελικό μίσθωμα που θα καταβάλλει) και ο εκμισθωτής Α θα λάβει την έκπτωση της [παρ. 2 του άρθρου 13](#) ν. [4690/2020](#) εφόσον για την επαγγελματική του εγκατάσταση έχει υποβληθεί ξεχωριστή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» κατ' επέκταση και «Δήλωση Covid». Η εν λόγω έκπτωση είναι ίση με το ποσό των ($120 \text{ ευρώ} * 20\%$) 24 ευρώ.

ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ Α.Α.Δ.Ε.