

## Φορο-αποφυγή ανείσπρακτων ενοικίων από 1/1/2015

Με την εγκύκλιο υπ' αριθμόν Δ12Α 1099261 ΕΞ 18-03-2014 «Κατάργηση της διαδικασίας εκχώρησης ανείσπρακτων μισθωμάτων και τόκων δανείων», καταργήθηκαν οι διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 4 του Ν. 2238/1994 στο οποίο προβλεπόταν η εκχώρηση των ανείσπρακτων μισθωμάτων προς το Δημόσιο, με σκοπό τη μη φορολογία του ιδιοκτήτη. Πιο συγκεκριμένα, η επιλογή αυτή ακολουθούνταν από τους εκμισθωτές, οι οποίοι δεν εισέπρατταν τα ενοίκια από τους μισθωτές τους και ταυτόχρονα δεν ήθελαν να προβούν σε νομικές διαδικασίες εναντίον τους, που θα ήταν αρκετά χρονοβόρες και επιπλέον κοστοβόρες. Πρακτικά λοιπόν, με μια απλή αίτηση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. που ανήκουν, οι εκμισθωτές παραχωρούσαν το δικαίωμά τους στο Ελληνικό Δημόσιο προς είσπραξη των ενοικίων, με σκοπό να μη φορολογηθούν οι ίδιοι για εισόδημα που δεν εισέπραξαν και δε διεκδίκησαν νομικά.

Στη συνέχεια, το Νοέμβριο του 2015 με το άρθρο 11 του Ν. 4346/2015, προστέθηκε στο άρθρο 39 του Ν. 4172/2013, μια επιπλέον παράγραφος η οποία προβλέπει τη μη φορολόγηση ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας από 1/1/2015, εφόσον πληρείται *έστω και μια* από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- ↳ Έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής.
- ↳ Έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή απόδοσης της χρήσης του μισθίου.
- ↳ Έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.
- ↳ Έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.



Συνεπώς, από 1/1/2015 προκειμένου κάποιος ιδιοκτήτης να **μην** φορολογηθεί για ανείσπρακτα μισθώματα θα πρέπει να έχει κινήσει τις απαραίτητες νομικές διαδικασίες εναντίον του ενοικιαστή του και μάλιστα μέχρι και πριν την υποβολή της φορολογικής του δήλωσης, *χωρίς* να περιλαμβάνονται σε αυτές η απλή αποστολή ενός εξωδίκου εγγράφου διαμαρτυρίας.

Σύμφωνα λοιπόν με την ανωτέρω διάταξη, τα συγκεκριμένα εισοδήματα θα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα θα εισπραχθούν. Ειδικά για το φετινό έντυπο του Ε2, έχουν προβλεφθεί ειδικοί κωδικοί στους οποίους θα αναγράφεται το ύψος των ανείσπρακτων μισθωμάτων, ενώ αναμένονται περαιτέρω διευκρινίσεις για την υποβολή των φορολογικών δηλώσεων του έτους 2015.