

ΕΡΣΙΛΟΝ



04

+ΕΙΔΙΚΟ
ΕΝΘΕΤΟ
«ΔΕΛΤΙΟΝ»
ΑΝΩΝΥΜΩΝ
ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΚΑΙ Ε.Π.Ε.

ΑΦΙΕΡΩΜΑ

**Χαρτογραφώντας
το ελληνικό εμπόριο:
Μετασχηματισμοί και
προκλήσεις - Κερδισμένοι
και χαμένοι από τη μεγέθυνση
του κλάδου μετά την πανδημία -
Ενισχύεται η διασύνδεση
με τον Τουρισμό**

**Επενδύσεις σε ακίνητα (Λογαριασμός 16 Ε.Λ.Π.)
Λογιστικός και φορολογικός χειρισμός για τις εταιρείες
διαχείρισης ακινήτων**

ΣΩΤΗΡΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ, A' Class Accountant, Lead Instructor of Accounting &
Founder of SotEle Accounting Office

ΘΕΜΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα (Λογαριασμός 16 Ε.Λ.Π.) Λογιστικός και φορολογικός χειρισμός για τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων

ΣΩΤΗΡΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ, Α' Class Accountant, Lead Instructor of Accounting & Founder of SotEle Accounting Office

Ο λογαριασμός 16 των Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014 «Επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει όλα τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει μια επιχείρηση με σκοπό το εμπορικό κέρδος

Ο λογιστικός και φορολογικός χειρισμός των επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον τη σημερινή εποχή λόγω της έξαρσης της αγοράς ακινήτων τόσο από ελληνικά όσο και από ξένα κεφάλαια και τη σύσταση πολλών επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων ως προέκταση του φαινομένου.

Βασικό χαρακτηριστικό των επενδύσεων σε ακίνητα είναι η εκμετάλλευση των κτισμάτων και της γης με τρόπο που να αποφέρει επιπλέον οικονομικά οφέλη για μια επιχείρηση, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται προφανώς ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται ως γραφεία, αποθήκες, χώροι παραγωγής ή πώλησης εμπορευμάτων κ.λπ..

ΟΡΙΣΜΟΣ

Ο λογαριασμός 16 των Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014 «Επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει όλα τα περιουσιακά στοιχεία

που κατέχει μια επιχείρηση με σκοπό το εμπορικό κέρδος: είτε από την εκμετάλλευση τους ως χώροι ενοικίασης είτε από τη μετέπειτα πώλησή τους που αποτελεί αντικείμενο εργασιών (Κ.Α.Δ.) της οντότητας. Βασικά χαρακτηριστικά των επενδύσεων σε ακίνητα είναι ότι:

- Είτε είναι ιδιόκτητα, είτε χρησιμοποιούνται μέσω του μοντέλου χρηματοοικονομικής μίσθωσης.
- Δεν ιδιοχρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης.
- Δημιουργούν εισπράξεις ως αυτοτελή πάγια και ως απόρροια ενοικίασης, δηλαδή ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα πάγια που διαθέτει η οντότητα.
- Διακατέχονται με σκοπό να πωληθούν στο μέλλον κατά τη συνήθη δραστηριότητα της επιχείρησης.

Στα πλαίσια αυτά, επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν γη, ακίνητα και κτίσματα υπό κατασκευή που όμως διαθέτουν τα παραπάνω γνωρίσματα και που δύνανται να είναι κενά ή απλά διακρατούμενα για μελλοντική πώληση με σκοπό πάντα το εμπορικό κέρδος. Να σημειωθεί ότι ειδικά για επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων, πολλές φορές δεν εί-





ναι ευδιάκριτο ποιο ακίνητο είναι επενδυτικό και ποιο όχι, ειδικά σε περιπτώσεις που ένα μέρος του ακινήτου είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο και κάποιο άλλο κενό προς μίσθωση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, προτείνεται η σύνταξη ενός πρακτικού διαχείρισης από τους ιδύνοντες που να ορίζει ακριβώς τη χρήση του εκάστοτε ιδιόκτητου ακινήτου ή του μέρους αυτού.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ

Ο συνήθης λογιστικός χειρισμός που προκρίνεται από τα Ε.Λ.Π. του Ν.4308/2014 και αφορά το σύνολο των παγίων του άρθρου 18 είναι το **μοντέλο του κόστους κτήσης**. Σύμφωνα με αυτό, οι επενδύσεις σε ακίνητα διαχωρίζονται σε λογαριασμούς οικοπέδων και κτισμάτων για λόγους απόσβεσης, ενώ τουλάχιστον ανά διετία ή οποτε οι οικονομικές συνθήκες το επιτάσσουν, γίνεται έλεγχος απομείωσης της λογιστικής αξίας των παγίων από επαγγελματία εκτιμητή. Σε αυτή τη λογική, ο λογιστικός χειρισμός του λογαριασμού 16 των Ε.Λ.Π. περιλαμβάνει τα κάτωθι για όσο χρονικό διάστημα διακατέχεται το επενδυτικό πάγιο από την επιχείρηση:

- Αναγνώριση στο κόστος κτήσης κατά τη στιγμή αγοράς, το οποίο συμπεριλαμβάνει όλα τα έξοδα που θέτουν το επενδυτικό πάγιο στην κατάσταση για την οποία προορίζεται, δηλαδή την εμπορική εκμετάλλευση. Συνεπώς, ειδικά έξοδα απόκτησης επενδυτικών ακινήτων αφορούν ενδεικτικά οι αμοιβές των μηχανικών, συμβολαιογράφων, δικηγόρων, μεσιτών που έχουν μεσολαβήσει για την απόκτηση καθώς και ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων.
- Διενέργεια ετήσιας σταθερής απόσβεσης με βάση τα έτη ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου.

- Αναγνώριση ζημίας απομείωσης εφόσον η λογιστική αξία του επενδυτικού παγίου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη όπως προσδιορίζεται από τον επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων.

Ένας εναλλακτικός τρόπος λογιστικής παρακολούθησης των επενδύσεων σε ακίνητα είναι το μοντέλο της εύλογης αξίας που προκρίνεται κυρίως από το Δ.Λ.Π. 40 για τις επιχειρήσεις που ανήκουν στο λογιστικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και υπάρχει ως προαιρετική επιλογή στο άρθρο 24 των Ε.Λ.Π. του Ν.4308/2014 για τις υπόλοιπες. Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, το επενδυτικό ακίνητο αποτιμάται όποτε οι οικονομικές συνθήκες το επιβάλλουν και σίγουρα όχι περισσότερο από κάθε δύο χρόνια, στην εύλογη αξία, δηλαδή σε μια πιθανή αξία πώλησης την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού, όπως ορίζεται από επαγγελματία εκτιμητή, μειωμένη από πιθανά κόστη διάθεσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία:

- Δεν διαχωρίζονται ως οικοπέδα και ως κτίσματα, παρά αντιμετωπίζονται ως ενιαία επενδυτική ολότητα.
- Δεν χάνουν αξία λόγω φθοράς, συνεπώς δεν υπολογίζονται για αυτά αποσβέσεις χρήσης.
- Αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ως διαφορά μεταξύ ανακτήσιμης αξίας και αντίστοιχης λογιστικής στο χρόνο αναφοράς, συνεπώς οποτε αυτή μεταβληθεί: α) είτε θα εμφανιστεί ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα χρήσης εφόσον η αποτίμηση είναι δυσώϊωνη για το επενδυτικό πάγιο, β) είτε θα αυξήσει την καθαρή θέση και συγκεκριμένα το λογαριασμό 44.01 «Διαφορές εύλογης αξίας ενσώματων παγίων» των Ε.Λ.Π., εφόσον η αποτίμηση είναι θετική για το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο.



ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Τα μισθώματα που λαμβάνονται από τη διαχείριση των επενδύσεων σε ακίνητα ή το κέρδος που προκύπτει από την πώληση τους, αποτελούν φορολογητέα έσοδα κατά τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. Ν.4172/2013 καθώς προκύπτουν από τη συνήθη δραστηριότητα (Κ.Α.Δ.) της οντότητας. Συνεπώς, για τα νομικά πρόσωπα – επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων, τα κέρδη που προκύπτουν από τη δραστηριότητά τους φορολογούνται με 22%.

Φ.Π.Α. ή ΧΑΡΤΟΣΗΜΟ ΣΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1180/2013, η επαγγελματική μίσθωση περιλαμβάνει την εκμετάλλευση κάθε κτίσματος και γης στα πλαίσια άσκησης οικονομικής δραστηριότητας, δηλαδή αποτελεί αντικείμενο εργασιών του εκμισθωτή, αναφερόμενη στα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή υπεκμίσθωσης επί των ακινήτων.

Σε αυτά τα πλαίσια, η εκμίσθωση ακινήτων ως έσοδο από επιχείρηση διαχείρισης, ενοικίασης και αγοραπωλησίας επενδυτικών παγίων:

- Είτε υπάγεται σε καθεστώς χαρτοσήμου 3,6% με απαλλαγή Φ.Π.Α. σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν.2859/2000.
- Είτε προαιρετικά υπάγεται σε καθεστώς Φ.Π.Α., κατόπιν αιτήσεως που θα υποβάλλει η οντότητα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1180/2013.

Πιο αναλυτικά, μια ευρεία πρακτική που συναντάται συχνά προκειμένου οι μισθωτές να μην επιβαρυνθούν με Φ.Π.Α. επί της αξίας του μισθώματος είναι η επιβολή χαρτοσήμου 3,6% στη μίσθωση που είναι εμπορική – επαγγελματική μόνο, καθώς η αστική μίσθωση απαλλάσσεται από οποιοδήποτε προσθήκη φόρου ή χαρτοσήμου. Επομένως, εάν μια οντότητα ενοικιάζει ένα ακίνητο σε άλλη οντότητα, τότε αυτή επιβαρύνεται με χαρτόσημο 3,6%, ενώ εάν ενοικιάζει ένα χώρο προς ιδιώτη, δεν υπάρχει καμία επιπλέον επιβάρυνση παρά το κόστος του ενοικίου.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1180/2013, τις πρώτες 30 ημέρες κάθε διαχειριστικής χρήσης, ο εκμισθωτής – εκμεταλλευτής ακινήτων δύναται να αιτηθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. υπαγωγή στο καθεστώς Φ.Π.Α. επί των μισθωμάτων. Πρακτικά αυτό συνεπάγεται ότι θα προσθέσει και κατ' επέκταση θα εισπράττει Φ.Π.Α. από τα μισθώματα ενώ παράλληλα θα εκπίπτει το Φ.Π.Α. των εξόδων που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα και που προκύπτουν από εργασίες επισκευής και συντήρησης, επίπλωσης, ανοικοδόμησης κ.λπ..

Στην περίπτωση υπαγωγής των μισθωμάτων σε Φ.Π.Α. ισχύουν τα κάτωθι:

→ Δικαίωμα υπαγωγής στο Φ.Π.Α. κατόπιν αιτήσεως έχουν οι επιχειρήσεις που ήδη εντάσσονται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. ως προς τους υπόλοιπους Κ.Α.Δ. που διαθέτουν.

→ Η υπαγωγή των μισθωμάτων σε Φ.Π.Α. μπορεί να γίνει χρονικά οποιοδήποτε έτος, αρκεί η αίτηση να υποβληθεί στον πρώτο μήνα του. Συνεπώς, μια οντότητα μπορεί αρχικά να μισθώνει τα ακίνητα της χωρίς Φ.Π.Α. και μετά από κάποια χρόνια να αποφασίσει να υπαχθεί σε καθεστώς Φ.Π.Α. στα μισθώματα. Από εκείνη τη χρονική στιγμή και μετά, θα αποκτήσει το δικαίωμα να εκπίπτει το Φ.Π.Α. των εξόδων που δημιουργούν τα ακίνητα αυτά ως προς την εκμετάλλευσή τους, τηρώντας τη διαδικασία αιτήσεως υπαγωγής σε Φ.Π.Α..

→ Στην ίδια λογική της υπαγωγής, η επιχείρηση – εκμεταλλευτής ακινήτων δύναται να ανακαλέσει την υπαγωγή των μισθωμάτων σε Φ.Π.Α. με αίτηση και πάλι εντός των πρώτων 30 ημερών κάθε διαχειριστικής χρήσης οποτεδήποτε.

→ Η επιλογή υπαγωγής των μισθωμάτων σε Φ.Π.Α. μπορεί να αφορά ολόκληρο ή μέρος/η του ακινήτου, αρκεί να μπορούν αυτά να διαχωριστούν και να αποτελούν ανεξάρτητους χώρους, οι οποίοι και δηλώνονται στην αίτηση υπαγωγής στο Φ.Π.Α. στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.. Ειδικά στην περίπτωση όπου ένα ακίνητο ανήκει εξ' αδιαίρετου σε έναν ιδιώτη και σε μια επιχείρηση, τότε δύναται το μέρος του μισθώματος που εισπράττει ο ιδιώτης να έχει χαρτόσημο 3,6% εφόσον πρόκειται για εμπορική – επαγγελματική μίσθωση ή τίποτα εφόσον πρόκειται για αντίστοιχα αστική, ενώ το μέρος του ενοικίου που εισπράττει η οντότητα να επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. κατόπιν υπαγωγής της στη φορολόγηση.

Γίνεται κατανοητό ότι η υπαγωγή των μισθωμάτων σε Φ.Π.Α. διαστρεβλώνει τον ανταγωνισμό καθώς δημιουργείται επιπλέον κόστος για τους μισθωτές, συνεπώς, προτείνεται να λαμβάνεται η σύμφωνη γνώμη αυτών για την επιπλέον επιβάρυνση με Φ.Π.Α. επί του ενοικίου που πληρώνουν πριν την αίτηση υπαγωγής της επιχείρησης στο καθεστώς αυτό.

Επισημαίνεται και καθίσταται σαφές από τα παραπάνω ότι η επαγγελματική μίσθωση είτε θα υπάγεται σε χαρτόσημο 3,6% είτε σε Φ.Π.Α. και όχι και στα δύο ταυτόχρονα!

Περίπτωση Airbnb

Η φιλοσοφία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού έγκειται

στην αστική μίσθωση ακινήτου έναντι χρηματικού ανταλλάγματος για διάρκεια μικρότερης του έτους μέσω διαδικτυακών πλατφορμών ή μη. Πρόκειται για υπηρεσίες στέγασης όπως προκύπτουν από μισθώσεις αστικών ακινήτων σε πρόσωπα που θα μείνουν για περιορισμένο χρονικό διάστημα στη χώρα μας, χωρίς να παρέχονται επιπλέον ξενοδοχειακές υπηρεσίες όπως καθαριότητα, πρωινό, εξυπηρέτηση πελατών κ.λπ..

Με τα σημερινά οικονομικά δεδομένα, πολλές επιχειρήσεις εκμετάλλευσης επενδυτικών παγίων εντάσσονται και τη μίσθωση μέσω Airbnb στις οικονομικές δραστηριότητες τους, με αποτέλεσμα να προκύπτουν οι εξής επιλογές ως προς τη μίσθωση:

- Δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. το εισπραττόμενο ενοίκιο εφόσον οι υπηρεσίες είναι στέγασης και διαμονής και όχι επιπρόσθετες ξενοδοχειακές, χωρίς να λογίζονται ως τέτοιες υπηρεσίες τα έξοδα Δ.Ε.Κ.Ο. και η παροχή κλινοσκεπασμάτων. Επίσης, εύλογο είναι και το γεγονός ότι ο Φ.Π.Α. όλων των εξόδων που αφορούν επισκευή και συντήρηση των ακινήτων που διατίθενται με το καθεστώς Airbnb δεν εκπίπτει.
- Εάν η εκμίσθωση περιλαμβάνει και επιπρόσθετες υπηρεσίες για την περιποίηση των διαμενόντων όπως παροχή πρωινού, χώρου γυμναστηρίου, room service, καθαρισμός και συναφείς υπηρεσίες, τότε ανήκουν στις υπηρεσίες διαμονής ξενοδοχείων και εντάσσονται στο 13% Φ.Π.Α.. Προφανώς, στην ίδια κατηγορία εντάσσονται και τα ακίνητα που διαθέτουν σήμα από τον Ε.Ο.Τ..

Συμπερασματικά, η επιβολή Φ.Π.Α. ή χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων για τις εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων, αρχικά είναι θέμα πραγματικό ως προς το περιεχόμενο μίσθωσης και κατά δεύτερον είναι θέμα επιλογής φορολόγησης από την ίδια την οντότητα.

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Φ.Α.)

Όλες οι επιχειρήσεις – νομικά πρόσωπα (παρ. 3 του άρθρου 51Α του Ν.2238/1994 πρώην Κ.Φ.Ε.) που διαθέτουν ιδιόκτητα ακίνητα στην Ελλάδα υπό τα δικαιώματα της επικαρπίας ή ψιλής ή πλήρης κυριότητας οφείλουν να υποβάλλουν δήλωση Ειδικού Φόρου Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 57 του Ν.3842/2010, ο οποίος υπολογίζεται ως το **15% επί της αξίας των ιδιόκτητων ακινήτων** (άρθρο 17 του Ν. 3091/2002).

Ο Ε.Φ.Α. είναι ένας επιπρόσθετος φόρος επί των ακινήτων ο οποίος ΔΕΝ σχετίζεται με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Η νομοθετική διάσταση επιβολής του αφορά στη δημιουργία αντικινήτρων προς τις offshore εταιρείες να αγοράζουν ακίνητα προς εκμετάλλευση στην Ελλάδα, αλλά να έχουν τα φορολογικά τους δικαιώματα σε άλλη χώρα με ευνοϊκό φορολογικό δίκαιο.

Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω φόρου είναι τα κάτωθι:

→ Η υπαγωγή στον Ε.Φ.Α. αφορά τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους, ψιλής κυριότητας και επικαρπίας επί των επενδυτικών ακινήτων. Επομένως, επιστημαίνεται ότι ο Ε.Φ.Α. δεν επιβάλλεται σε ιδιόκτητα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται για τους εμπορικούς σκοπούς της επιχείρησης.

→ Η φορολογική υποχρέωση καταβολής του Ε.Φ.Α. ορίζεται ως η 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, ημερομηνία που λογίζεται και η αξία των υπαγόμενων ακινήτων στο φόρο αυτό.

→ Η ηλεκτρονική δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20η Μαΐου του έτους φορολογίας και εφόσον προκύψει φόρος, αυτός θα πρέπει να καταβληθεί εντός τριών ημερών από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης Ε.Φ.Α..

Συγκεκριμένα, **υπόχρεος** υποβολής είναι οι νομικές οντότητες που διαθέτουν επενδυτικά ακίνητα και αναφέρονται στο άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 3091/2002 και συγκεκριμένα:

- Τα νομικά πρόσωπα ως ορίστηκαν παραπάνω με την παρ. 3 του άρθρου 51Α του Ν.2238/1994 πρώην Κ.Φ.Ε..
- Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε. που ο καταστατικός σκοπός τους αφορά τις δραστηριότητες της αγοραπωλησίας, της διαχείρισης, της επένδυσης και εν γένει της εκμετάλλευσης ακινήτων.
- Ναυτιλιακές επιχειρήσεις με έδρα την Ελλάδα του Ν.89/1967 και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων.
- Νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα όπως σωματεία θρησκευτικού ή πολιτιστικού ή κοινωφελούς ή εκπαιδευτικού καταστατικού σκοπού κ.λπ..

Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι ο Ε.Φ.Α. αφορά έναν επιπρόσθετο φόρο επί των επενδύσεων σε ακίνητα που θέλει να αγγίξει τις περιπτώσεις των offshore εταιρειών, για αυτό, ενώ η ηλεκτρονική υποβολή του είναι υποχρεωτική ετησίως, υπάρχει μια πληθώρα εξαιρέσεων που τελικά απαλλάσσεται από την καταβολή του εν λόγω φόρου σύμφωνα με το άρθρο 15 Ν. 3091/2002, ως κάτωθι:



ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Ε.Φ.Α.				
ΧΩΡΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΗΣ ΕΔΡΑΣ	ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ	ΑΠΑΛΛΑΓΗ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΙΤΙΑΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Ε.Φ.Α.	ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ Ε.Φ.Α.
ΟΠΟΥΔΗΠΟΤΕ Άρθρο 15 παρ. 2 Ν.3091/2002	A	Εταιρείες των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών	1	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	B	Εταιρείες των οποίων τα ακαθάριστα έσοδα από εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερα από τα έσοδα από ενοίκια των επενδυτικών ακινήτων	2	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	B	Εταιρείες που ανεγείρουν κτίσματα με σκοπό να τα ιδιοχρησιμοποιήσουν για άσκηση εμπορικής, βιομηχανικής κ.λπ. δραστηριότητας, για 7 συναπτά έτη αρχή γενομένης από την κατάθεση των δικαιολογητικών στη Δ.Ο.Υ. για έκδοση οικοδομικής άδειας, περ β παρ. 2 άρθρο 15 Ν. 3091/2002.	3	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	Γ	Ναυτιλιακές επιχειρήσεις με έδρα την Ελλάδα του Ν.89/1967 και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης και συναφείς δραστηριότητες.	4,5	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1075/2010 ΠΟΛ. 1112/2011
	Γ	Νομικά πρόσωπα και οντότητες που ενοικιάζουν ακίνητα σε ναυτιλιακές και πλοιοκτήτριες εταιρείες με σκοπό να τα χρησιμοποιήσουν ως μη επενδυτικά ακίνητα, δηλαδή για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης και συναφείς δραστηριότητες.	6,7	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1075/2010 ΠΟΛ. 1112/2011
	Δ	Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. των οποίων η Διοίκηση εκλέγεται από το Ελληνικό Δημόσιο.	8,9	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	E	Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.	16	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	ΣΤ	Νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα όπως σωματεία θρησκευτικού ή πολιτιστικού ή κοινωφελούς ή εκπαιδευτικού καταστατικού σκοπού, εφόσον τα ακίνητα είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα ή τα έσοδα από ενοίκια χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς του νομικού προσώπου ή δεν ενοικιάζονται.	10	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1075/2010 ΠΟΛ. 1112/2011
	Z	Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Α.Π.), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του Ν. 2778/1999, που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.	11	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1114/2011

	H	Οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον Ν. 4209/2013 (ΦΕΚ Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013, ΦΕΚ Α' 167).	16	A.1206/2020
ΕΛΛΑΔΑ ή ΑΛΛΗ ΧΩΡΑ ΤΗΣ ΕΕ Άρθρο 15 παρ. 3 Ν.3091/2002	A-Γ	A.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε. των οποίων οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια ανήκουν μόνο σε φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν ελληνικό Α.Φ.Μ. και Α.Ε. εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χ.Α..	12,13,14	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011
	Δ	Εταιρείες των οποίων το κεφαλαίο ανήκει σε ίδρυμα που επιδιώκει κοινωφελή σκοπό θρησκευτικού ή πολιτιστικού ή κοινωνοφελούς ή εκπαιδευτικού περιεχομένου εφόσον τα ακίνητα είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα ή τα έσοδα από ενοίκια χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς του νομικού προσώπου ή δεν ενοικιάζονται.	15	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1075/2010 ΠΟΛ. 1112/2011
	E	Ν.Π.Δ.Δ., κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 3647/2008 (ΦΕΚ Α' 37), τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, τα ημεδαπά σωματεία, καθώς και οι ημεδαπές εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Π..	16	A.1206/2020 ΠΟΛ. 1093/2010 ΠΟΛ. 1114/2011

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η εκμετάλλευση ακινήτων σε επαγγελματικό επίπεδο είναι ένα προσοδοφόρο αντικείμενο ειδικά στην Ελλάδα που υπάρχει μια έντονη ζήτηση για αγορά ακινήτων συνδυαστικά με τη τουριστική βιομηχανία που ανθεί στη χώρα. Η σύσταση οντοτήτων διαχείρισης ιδιοκτητών και μισθωμένων ακινήτων εξυπηρετεί φορολογικούς σκοπούς απολαμβάνοντας, αφενός, τον συμψηφισμό των εξόδων συντήρησης των ακινήτων αυτών με τα τυχόντα έσοδα από ενοίκια με σκοπό η φορολογία να παραμένει στο 22% επί των κερδών, αφετέρου, αντιμετωπίζοντας την υψηλή φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία που επιβαρύνονται οι ιδιοκτήτες – φυσικά πρόσωπα ως τον κάτωθι πίνακα σύμφωνα με τα άρθρα 39 και 40 του Κ.Φ.Ε. Ν.4172/2013:

ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΥ (%)
0 - 12.000	15%
12.001 - 35.000	35%
>35.000	45%

Περαιτέρω, ο προαιρετικός χαρακτήρας υπαγωγής στο Φ.Π.Α. επί των εισπραττόμενων ακινήτων επιτρέπει στις εταιρείες διαχείρισης επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων να παραμένουν ανταγωνιστικές, προσφέροντας τους την ευκαιρία να επιλέγουν εκείνες το χρόνο υπαγωγής ή μη σε καθεστώς Φ.Π.Α., ανάλογα και με τη θέση των μισθωμάτων και το ύψος του Φ.Π.Α. των δαπανών επί των επενδυτικών παγίων που θέλουν να εκπέσουν.



Το σημείο που θέλει ιδιαίτερη προσοχή είναι το ενοίκιο που εισπράττει ο ιδιοκτήτης – φυσικό πρόσωπο από την παραχώρηση της περιουσίας του προς τη νεοσύστατη εταιρεία διαχείρισης ακινήτων που ίδρυσε για αυτό το σκοπό, να είναι αληθές και εύλογο ώστε να μη τεθεί στο μέλλον θέμα φοροδιαφυγής εισοδήματος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές



Από την άλλη πλευρά, η σύσταση εταιρειών διαχείρισης ακινήτων από φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν υψηλό εισόδημα από ενοίκια ιδιόκτητων περιουσιακών στοιχείων είναι μια επιλογή που συναντάται πολύ συχνά στις μέρες μας κυρίως για φορολογικούς σκοπούς όπως προαναφέρθηκε. Το σημείο που θέλει ιδιαίτερη προσοχή είναι το ενοίκιο που εισπράττει ο ιδιοκτήτης – φυσικό πρόσωπο από την παραχώρηση της περιουσίας του προς τη νεοσύστατη εταιρεία διαχείρισης ακινήτων που ίδρυσε για αυτό το σκοπό, να είναι **αληθές και εύλογο** ώστε να μη τεθεί στο μέλλον θέμα φοροδιαφυγής εισοδήματος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Σε αυτό το πλαίσιο, προτείνεται το μίσθωμα στην εν λόγω περίπτωση να υπερβαίνει το

ελάχιστο τεκμαρτό μίσθωμα 3% της αντικειμενικής αξίας όπως ορίζει η παρ.1 του άρθρου 39 του Ν.4172/2013.

Περαιτέρω, τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν υψηλό κεφάλαιο για επένδυση σε ακίνητα συστήνοντας εταιρείες για αυτό το σκοπό θα πρέπει να αναπτύξουν ένα business plan που θα τους διαλευκάνει εάν είναι τελικά συμφέρουσα η επένδυση στα ακίνητα της επιλογής τους και χρονικά πότε θα αποσβέσουν το κεφάλαιο που διέθεσαν. Γιατί η είσπραξη ενοικίων σε επαγγελματικό επίπεδο είναι ένα εισόδημα χωρίς κόπο και με φορολογικά οφέλη, ωστόσο όταν τα επενδυτικά ακίνητα απαιτούν υψηλά κεφάλαια για την απόκτηση τους, θα πρέπει να αξιολογηθεί εάν τελικά είναι η πλέον συμφέρουσα επένδυση ή όχι.