



## ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

### *Δυσκολίες και σημεία προσοχής*

Από την 1/1/2014 οι υποβολές των μισθωτηρίων για ενοικίαση ακινήτων και γαιών γίνονται αποκλειστικά και μόνο ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων ([www.gsis.gr](http://www.gsis.gr)) μέσω της εφαρμογής «*Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας*». Σκοπός του Υπουργείου Οικονομικών μέσω αυτής της εφαρμογής είναι να μηχανογραφηθούν όλες οι ιδιωτικές συμφωνίες που αφορούν τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων για καλύτερο έλεγχο και γενικότερη απλούστευση των γραφειοκρατικών διαδικασιών.

Ευθύνη για την υποβολή των μισθωτηρίων έχουν μόνο οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι στη συνέχεια ενημερώνουν τους ενοικιαστές για να προβούν και οι ίδιοι σε αποδοχή του υποβεβλημένου μισθωτηρίου και πάλι ηλεκτρονικά μέσω της αντίστοιχης εφαρμογής στο [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr).

### **Χρόνος Υποβολής**

Η υποβολή θα πρέπει να πραγματοποιείται **εντός του επόμενου μήνα** από την ημερομηνία έναρξης του μισθωτηρίου. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι εάν ένα μισθωτήριο συμβόλαιο υπογραφεί στις 23/8/2015 μεταξύ των δύο μερών με ημερομηνία έναρξης μίσθωσης την 1/9/2015, τότε η ηλεκτρονική υποβολή του θα πρέπει να γίνει από τον ιδιοκτήτη έως την 31/10/2015<sup>1</sup>.

### **Υποβολή μισθωτηρίου από σύζυγο - ιδιοκτήτρια**

Στις περιπτώσεις συζύγων, όπου μόνο ο υπόχρεος διαθέτει κωδικούς πρόσβασης στις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, δεν μπορεί να υποβάλλει μισθωτήριο για λογαριασμό της συζύγου του, η οποία είναι ιδιοκτήτρια ακινήτου. Για να πραγματοποιηθεί η υποβολή του μισθωτηρίου, θα πρέπει η ίδια να παραλάβει τον προσωπικό της κλειδάριθμο και να αποκτήσει δικούς της κωδικούς πρόσβασης στις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, ακολουθώντας πάλι τη συνήθη σχετική διαδικασία.

Να σημειωθεί ότι το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει καθόλου την υποβολή της κοινής φορολογικής δήλωσης των εγγάμων, η οποία εξακολουθεί να πραγματοποιείται από τον λογαριασμό του υπόχρεου.

### **Ύπαρξη πολλών συνιδιοκτητών επί του ίδιου ακινήτου**

<sup>1</sup> [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr), συχνές ερωτήσεις, ερώτηση 15



Εφόσον υπάρχουν ακίνητα που ανήκουν σε παραπάνω από ένα ιδιοκτήτη, τονίζεται ότι θα πρέπει ο καθένας από αυτούς να υποβάλλει ξεχωριστό ηλεκτρονικό μισθωτήριο από τον δικό του λογαριασμό, αναφέροντας όλους τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες με το ποσοστό της ιδιοκτησίας τους επί του μισθωμένου ακινήτου<sup>2</sup>. Στην συνέχεια, ο μισθωτής θα πρέπει να προβεί στην αποδοχή του υποβεβλημένου μισθωτηρίου από όλους τους εκμισθωτές.

### **ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ υποβολής μισθωτηρίου (παράδειγμα)**

#### **Ενοικίαση τμήματος αγροτεμαχίου 100 τ.μ. το οποίο έχει συνολική έκταση 500 τ.μ.**

Προφανώς, εάν κατά την υποβολή του μισθωτηρίου, πληκτρολογηθεί ο αριθμός ΑΤΑΚ από το Ε9 του ιδιοκτήτη, θα εμφανιστεί προς ενοικίαση όλη η επιφάνεια του αγροτεμαχίου 500 τ.μ. Για να μην συμβεί αυτό, αφήνεται κενό το πεδίο ΑΤΑΚ, συμπληρώνονται ορθά όλα τα υπόλοιπα στοιχεία που αφορούν τη θέση, την περιοχή, τον Δήμο κτλ του αγροτεμαχίου και επιπροσθέτως στο πεδίο ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ αναγράφεται η ένδειξη: «*Η εν λόγω μίσθωση αφορά τμήμα 100 τ.μ. επί του όλου αγροτεμαχίου συνολικής επιφάνειας 500 τ.μ.*». Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και σε περίπτωση μισθώσεων επαγγελματικής στέγης, κατοικίας κτλ.

### **ΛΟΙΠΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΑ ΘΕΜΑΤΑ που χρήζουν προσοχής:**

- ☞ Καταχώρηση του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου (πλήρη κυριότητα ή επικαρπία)
- ☞ Υποβολή ΕΝΟΣ μισθωτηρίου για την ενοικίαση πολλών ακινήτων από τον ΙΔΙΟ μισθωτή.
- ☞ Πιθανή προσθήκη ειδικών όρων (κυρίως σε επαγγελματικές μισθώσεις).
- ☞ Καταχώρηση αρχικού αριθμού πρωτοκόλλου σε περίπτωση ανανέωσης, κ.ά.

### **Αποψη SotEle Accounting Office**

Σε κάθε περίπτωση, η υποβολή ηλεκτρονικά ενός μισθωτηρίου γίνεται για λόγους λήψης πρωτοκόλλου από την αρμόδια Δ.Ο.Υ με μειωμένο ταυτόχρονα γραφειοκρατικό κόστος. Γνώμη μας είναι να υπάρχει οπωσδήποτε και έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ των δύο συμβαλλομένων μερών με αναγραφόμενους όλους τους επιμέρους όρους της συμφωνίας, για ενδεχόμενη νομική κάλυψη στο μέλλον.

**Για περισσότερες διευκρινίσεις, είμαστε στη διάθεσή σας!**

<sup>2</sup> www.gsis.gr, συχνές ερωτήσεις, ερώτηση 14