ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

Ι. ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ - Β΄
Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10
Ταχ. Κώδικας : 10184 Αθήνα
Τηλέφωνο : 210.3375315-6
E-mail : d12.a@yo.syzefxis.gov.gr
d12.b@yo.syzefxis.gov.gr
ΙΙ. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
Α. Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ
Β. Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΦΟΡΟΛ. ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
Γ. Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
Δ. Δ/ΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ
Ταχ. Δ/νση : Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης
Ταχ. Κωδ : 183 46 Μοσχάτο
Τηλέφωνο : 210-4802204
E-mail : diepidi@aade.gr ,dafe@aade.gr
distepl@aade.gr
Url : www.aade.gr

Αθήνα , 11 Ιουνίου 2021
Αριθ. Πρωτ.: Ε. 2123

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακας Διανομής

ΘΕΜΑ: Παροχή συμπληρωματικών διευκρινίσεων για ζητήματα που άπτονται της υποβολής της «Δήλωσης Covid» για τους μήνες από τον Μάρτιο 2020 έως και τον Μάιο 2021.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν προκύψει μετά την υποβολή των «Δηλώσεων Covid» όσον αφορά ακίνητα τα οποία υπεκμισθώνονται, διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

i) Υπεκμίσθωση του συνόλου ενός ακινήτου

Δικαιούχος για την είσπραξη της αποζημίωσης του άρθρου 13 ν. 4690/2020 είναι καταρχάς ο υπεκμισθωτής, εφόσον, ο υπομισθωτής κατέβαλε μειωμένο ή δεν κατέβαλε μηνιαίο μίσθωμα, ως πληττόμενος, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας (ΚΑΔ) και την κείμενη νομοθεσία, και υπέβαλε «Δήλωση Covid».

Εφόσον κατά τα ανωτέρω, ο υπεκμισθωτής ωφελήθηκε από τις διατάξεις του άρθρου 13 ν.4690/2020, δεν δύναται να ωφεληθεί και από τα οριζόμενα στις κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης που προβλέπουν την καταβολή μειωμένου μισθώματος ή την απαλλαγή από την καταβολή μισθώματος.

Σε περίπτωση που ο υπομισθωτής είναι πληττόμενος, κατέβαλε μειωμένο ή δεν κατέβαλε μίσθωμα στον υπεκμισθωτή και ο τελευταίος δεν υπέβαλε «Δήλωση Covid», ή υπέβαλε «Δήλωση Covid», η οποία είναι απορριπτέα διότι ο υπεκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο (ισχύει για τους μήνες Μάρτιο – Δεκέμβριο 2020), δικαιούχος για την είσπραξη της αποζημίωσης του άρθρου 13 ν.4690/2020, είναι ο εκμισθωτής, υπό την προϋπόθεση, ότι ο υπεκμισθωτής είναι πληττόμενος, κατέβαλε στον εκμισθωτή μειωμένο μίσθωμα ή δεν κατέβαλε μίσθωμα και ο τελευταίος υπέβαλε «Δήλωση Covid».

Στη συγκεκριμένη περίπτωση εντάσσονται και μισθώσεις/υπομισθώσεις ακινήτων που ενδεικτικά εμπίπτουν στις ακόλουθες κατηγορίες:

α) Το ακίνητο υπεκμισθώνεται στο πλαίσιο σύμβασης δικαιόχρησης (franchise) από τον δικαιοπάροχο στον δικαιοδόχο.

β) Εταιρεία εκμετάλλευσης παιγνιομηχανημάτων μισθώνει ακίνητο για την εγκατάστασή τους και βάσει νόμου παραχωρεί το δικαίωμα εκμετάλλευσης τους σε πρόσωπα προς τα οποία υπεκμισθώνει το ακίνητο.

Για την κατανόηση των παραπάνω αναφερομένων παρατίθεται το παρακάτω παράδειγμα:

Κατάστημα εκμισθώνεται από το φυσικό πρόσωπο Α (εκμισθωτής) στην επιχείρηση Β (μισθώτρια).

Η επιχείρηση Β (μισθώτρια και στη συνέχεια υπεκμισθώτρια) υπεκμισθώνει το ίδιο κατάστημα στην επιχείρηση Γ (υπομισθώτρια).

Η υπομισθώτρια Γ είναι βάσει Κωδικού Αριθμού Δραστηριότητας (ΚΑΔ) πληττόμενη επιχείρηση και συνεπώς καταβάλλει μειωμένο υπομίσθωμα προς την υπεκμισθώτρια Β.

- Στην περίπτωση που η υπεκμισθώτρια Β υπέβαλε «Δήλωση Covid» και έλαβε την προβλεπόμενη στις ανωτέρω διατάξεις ωφέλεια για το μέρος του υπομισθώματος που δεν εισέπραξε, οφείλει σε κάθε περίπτωση να καταβάλει ακέραιο το μίσθωμα στον Α, ακόμη και αν η δραστηριότητά της εντάσσεται σε πληττόμενο ΚΑΔ.
- Στην περίπτωση που η υπεκμισθώτρια Β, δεν υπέβαλε «Δήλωση Covid», τότε, εφόσον είναι πληττόμενη, δικαιούται να καταβάλει, μειωμένο μίσθωμα προς τον Α ή να απαλλαγεί από την καταβολή αυτού συνολικά. Στην εν λόγω περίπτωση, η «Δήλωση Covid» υποβάλλεται από τον εκμισθωτή Α, ο οποίος είναι και δικαιούχος της ωφέλειας του άρθρου 13 του ν. 4690/2020.

ii) Μερική Υπεκμίσθωση

Σε περίπτωση μερικής υπεκμίσθωσης, όπου τόσο ο μισθωτής / υπεκμισθωτής όσο και ο υπομισθωτής είναι πληττόμενοι, δικαιούχοι των μέτρων στήριξης των εκμισθωτών της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν.4690/2020, καθίστανται τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο υπεκμισθωτής του εν λόγω ακινήτου για το ποσοστό επί του μισθώματος που απώλεσαν και αντιστοιχεί στη χρήση μέρους του ακινήτου. Προκειμένου να καταβληθεί το σχετικό ποσό υποχρεούνται σε υποβολή «Δήλωσης Covid» και οι δύο (εκμισθωτής - υπεκμισθωτής).

Συγκεκριμένα, για τις περιπτώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης που αφορούν σε ένα ακίνητο και παρέχεται η δυνατότητα της υπεκμίσθωσης, η οποία εν συνεχεία ασκείται από τον υπεκμισθωτή, είτε επιλέγοντας την ένδειξη μερική μίσθωση είτε συμπληρώνοντας στη δήλωση υπεκμίσθωσης λιγότερα συνολικά τετραγωνικά σε σχέση

με τη δήλωση εκμίσθωσης, η επεξεργασία των δηλώσεων covid που αφορούν στις ως άνω δηλώσεις διενεργείται από τη ΓΔΗΛΕΔ.

Εάν η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης περιλαμβάνει περισσότερα από ένα ακίνητα, για τα οποία παρέχεται η δυνατότητα της υπεκμίσθωσης η οποία εν συνεχεία ασκείται από τον υπεκμισθωτή για ορισμένα από τα ακίνητα ή για το σύνολό τους, ο υπεκμισθωτής πρέπει να υποβάλλει τροποποιητική δήλωση στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για την υπεκμίσθωση/υπεκμισθώσεις, χωρίς επιβολή κυρώσεων, ώστε να συμπληρωθούν οι αύξοντες αριθμοί των ακινήτων οι οποίοι πρέπει να αντιστοιχίζονται με τους αύξοντες αριθμούς που έχουν τα εν λόγω ακίνητα στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας που αφορά στην αρχική εκμίσθωση.

Για την καλύτερη κατανόηση των ανωτέρω παρατίθεται το κάτωθι παράδειγμα:

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

Κατάστημα 200 τ. μ. εκμισθώνεται από το φυσικό πρόσωπο Α στην εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε. έναντι 1000 ευρώ το μήνα. Η εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε. υπεκμισθώνει στην εταιρεία ΓΑΜΜΑ Ο.Ε. τα 20 τ. μ. του ιδίου ακινήτου έναντι 300 ευρώ το μήνα. Οι εταιρείες ΒΗΤΑ Α.Ε. και ΓΑΜΜΑ Ο.Ε. είναι πληττόμενες για τον μήνα **Ιανουάριο 2021** και απαλλάσσονται από την καταβολή μισθώματος και υπομισθώματος, αντίστοιχα, ως εξής:

Η εταιρεία ΓΑΜΜΑ Ο.Ε. δικαιούται να μην καταβάλει υπομίσθωμα στην εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε.. Περαιτέρω η εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε. δικαιούται να εισπράξει, βάσει του άρθρου 13 του ν.4690/2020, το 60% του μισθώματος που δεν εισέπραξε από την εταιρεία ΓΑΜΜΑ Ο.Ε. ήτοι 180 ευρώ (60% * 300).

Η εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε. η οποία χρησιμοποιεί τα 180 από τα 200 τ. μ. του ακινήτου που μισθώνει, ήτοι το 90% του ακινήτου, δικαιούται να μην καταβάλλει στο φυσικό πρόσωπο Α μίσθωμα για το 90% του μισθώματος (90%*1000 = 900 ευρώ). Επίσης, το φυσικό πρόσωπο Α δικαιούται να λάβει βάσει του άρθρου 13 του ν.4690/20 το 80% του μισθώματος που δεν εισέπραξε από την εταιρεία ΒΗΤΑ Α.Ε. ήτοι ποσό 720 ευρώ (80% * 900 ευρώ).

Τα ανωτέρω ισχύουν και για τις περιπτώσεις μερικής υπεκμίσθωσης:

α) κύριας κατοικίας στις οποίες μισθωτής / υπομισθωτής είναι εργαζόμενος ή σύζυγος ή το έτερο μέρος συμφώνου συμβίωσης και των οποίων έχει ανασταλεί η σύμβαση εργασίας,

β) φοιτητικής κατοικίας τέκνου – εξαρτώμενου μέλους το οποίο φοιτά σε ίδρυμα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης εκτός του τόπου μόνιμης κατοικίας του, εφόσον ένας τουλάχιστον γονέας είναι εργαζόμενος σε πληττόμενη επιχείρηση και του οποίου έχει ανασταλεί η σύμβαση εργασίας,

γ) κύριας κατοικίας ναυτικού του οποίου η σύμβαση ναυτολόγησης τελεί σε αναστολή ή συζύγου ή έτερου μέρους συμφώνου συμβίωσης.

Παρατίθεται το κάτωθι παράδειγμα για την καλύτερη κατανόηση των ανωτέρω:

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

Οικία 100 τ.μ. εκμισθώνεται με μίσθωμα 500 ευρώ τον μήνα από φυσικό πρόσωπο Α σε φυσικό πρόσωπο Β. Το φυσικό πρόσωπο Β υπεκμισθώνει 20 τ.μ. της οικίας του με υπομίσθωμα 100 ευρώ τον μήνα, σε φυσικό πρόσωπο Γ. Το φυσικό πρόσωπο Β και το φυσικό πρόσωπο Γ είναι ιδιωτικοί υπάλληλοι των οποίων η σύμβαση εργασίας έχει ανασταλεί προσωρινά κατά το μήνα **Ιανουάριο 2021**, στο πλαίσιο των μέτρων της πανδημίας του κορωνοϊού COVID και δικαιούνται, μειωμένη καταβολή του μηνιαίου μισθώματος και υπομισθώματος, αντίστοιχα, ως εξής:

Το φυσικό πρόσωπο Γ δικαιούται να καταβάλει στο φυσικό πρόσωπο Β μειωμένο κατά 40% ήτοι κατά 40 ευρώ (100 * 40%) το μηνιαίο μίσθωμα που αντιστοιχεί στα 20 τ.μ., δηλαδή ποσό 60 ευρώ (100 – 40 = 60 ευρώ). Περαιτέρω, το φυσικό πρόσωπο Β δικαιούται να εισπράξει βάσει των διατάξεων του άρθρου 13 του ν.4690/2020 το ήμισυ του 40% του υπομισθώματος που δεν εισέπραξε, ήτοι 20 ευρώ (50% * 40).

Το φυσικό πρόσωπο Β που χρησιμοποιεί τα 80 από τα 100 τ.μ. του ακινήτου που μισθώνει (ήτοι, το 80% του ακινήτου), δικαιούται να καταβάλει στο φυσικό πρόσωπο Α μειωμένο κατά 40% το μηνιαίο μίσθωμα που αντιστοιχεί στα 80 τ.μ., ήτοι ποσό 240 ευρώ (80% * 500 = 400 ευρώ, 400 * 40% = 160 ευρώ, 400 – 160 = 240 ευρώ).

Τέλος, το φυσικό πρόσωπο Α δικαιούται να εισπράξει βάσει των διατάξεων του άρθρου 13 του ν.4690/2020 το ήμισυ του 40% του μισθώματος που δεν εισέπραξε από το φυσικό πρόσωπο Β, ήτοι 80 ευρώ (160* 50%).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ Α.Α.Δ.Ε.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες πίνακα Γ΄ (εκτός του αριθμού 2 αυτού)
2. Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
3. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη της ΑΑΔΕ)

ΙΙ. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
4. Αποδέκτες πινάκων Β΄ (εκτός των αριθ.1 και 2 αυτού), Ζ΄, Η΄, Θ΄, Ι΄, ΙΑ΄ (εκτός των αριθ.1 και 4 αυτού), ΙΕ΄, ΙΣΤ΄, ΙΗ΄, και ΚΑ΄
5. Επιχειρησιακή Δ/νση ΣΔΟΕ Αττικής & Επιχειρησιακή Δ/νση ΣΔΟΕ Μακεδονίας
6. ΔΤΔ - Εγκεκριμένοι Οικονομικοί Φορείς
7. Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιρειών, Πλ. Κάνιγγος, Τ.Κ. 101 81, Αθήνα

ΙΙΙ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Φορολογικής Διοίκησης
3. Γραφεία Γενικών Δ/ντών
4. Δ/νση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας - Τμήματα Α΄ - Β΄
5. Δ/νση Νομικής Υποστήριξης της Α.Α.Δ.Ε.
6. Αυτοτελές Τμήμα Συντονισμού Μεταρρυθμιστικών Δράσεων και Επικοινωνίας
7. Δ/νσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Α.Α.Δ.Ε.