

Ποια είναι τα 5 μυστικά των αφορολόγητων ενοικίων

ΑΠΟ ΤΑ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΑ των φορολογικών δηλώσεων του 2025 θα φανεί η φοροαπαλλαγή στα ενοίκια. Συγκεκριμένα, οι φορολογούμενοι οι οποίοι από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024 και μετά άνοιξαν κλειστές κατοικίες έως 120 τ.μ. και τις νοίκιασαν ή γύρισαν τις κατοικίες τους από τη βραχυχρόνια στη μακροχρόνια μίσθωση δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο για τα ενοίκια που εισέπραξαν το τελευταίο τρίμηνο του 2024. Η νέα ρύθμιση ορίζει ότι η φοροαπαλλαγή επί των μισθωμάτων εφαρμόζεται για τους 36 πρώτους μήνες μετά τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η αμετακίνητη σύμβαση μίσθωσης.

Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις της ΠΟΜΙΔΑ:

Η ρύθμιση αφορά μισθώσεις που έχουν ημερομηνία υπογραφής από 8 Σεπτεμβρίου 2024 έως και 31 Δεκεμβρίου 2025. Η φοροαπαλλαγή γίνεται οριστικά για τα μισθώματα από κατοικίες που μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν θα έχουν συμπληρώσει την τριετία κενότητας ή την ετήσια διάθεση σε βραχυχρόνια μίσθωση.

Η φοροαπαλλαγή επί των μισθωμάτων εφαρμόζεται για:
■ Κατοικίες επιφανείας έως 120 τ.μ.
■ Μίσθωση τριετούς διάρκειας για χρήση κατοικίας.

Κενή κατοικία: Θα πρέπει:

- Να έχει δηλωθεί στο έντυπο Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ως ΚΕΝΟ ακίνητο ή
- Να μην έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο, στα έντυπα Ε1 και Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των φορολογικών ετών 2022 και 2023 και για το έτος 2024, αν εκμισθωθεί το έτος 2025.
- Να μην έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ δήλωση πληροφοριακών στοιχείων άλλης μίσθωσης του ακινήτου

κατά το έτος της μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

Κατοικίες τύπου Airbnb: Θα πρέπει:

- Να έχει διατεθεί νόμιμα και αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση κατά το φορολογικό έτος 2023 ή κατά το φορολογικό έτος 2024 αν η μίσθωση καταρτιστεί κατά το 2025.
- Να έχουν δηλωθεί στη φορολογική διοίκηση οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- Να έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά το έτος της μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

Η φοροαπαλλαγή παύει να ισχύ-

ει και γίνεται για τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή αν εντός των τριών ετών της διάρκειάς της η κατοικία κενωθεί, δηλαδή αν παραμείνει κενή και χωρίς επόμενο ενοικιαστή, οπότε παύει να ισχύει από το φορολογικό έτος κατά το οποίο η κατοικία θα κενωθεί. Αν η κατοικία εντός των τριών ετών της διάρκειάς της διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή παύει να ισχύει αναδρομικά από το πρώτο έτος της μίσθωσης, οπότε θα τεθεί και θέμα αναδρομικής καταβολής φόρου εισοδήματος για όλα τα προηγούμενα εισοδηματικά μισθώματα που είχαν απαλλαγεί από τον φόρο εισοδήματος.

MARIA BOYRΓANA