

Τα 7 κλειδιά που προστατεύουν τους

ΠΑΡΟΛΟ ότι η καταβολή των περισσότερων ενοικίων γίνεται ήδη τραπεζικά, η ΠΟΜΙΔΑ δίνει προς τους ενδιαφερόμενους εκμισθωτές ακινήτων τις εξής οδηγίες για την έγκαιρη προετοιμασία, ώστε να μη διακινδυνεύσουν να υποστούν την προβλεπόμενη σε βάρος τους άδικη «ποινή»:

1 Σε όλα τα νέα ή κατά παράταση μισθωτήρια - συμφωνητικά αλλά και στις αρχικές ή τροποποιητικές δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης στη σχετική εφαρμογή της ΑΑΔΕ, συνιστούμε ο κλασικός όρος περί του τόπου, τρόπου και χρόνου καταβολής

του μισθώματος να διαμορφωθεί πλέον ως εξής: «Η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται αποκλειστικά με κατάθεση ή μεταφορά στον τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή με IBAN της Τράπεζας (ή που έχει γνωστοποιηθεί στον μισθωτή) εντός του πρώτου πενθημέρου κάθε μισθωτικού μήνα, με τυχόν έξοδα διαβίβασης να βαρύνουν τον μισθωτή, και θα αποδεικνύεται αποκλειστικά με την τραπεζική απόδειξη κατάθεσης ή μεταφοράς, εφόσον έχει εκτελεστεί. Τυχόν άρνηση του μισθωτή για έγκαιρη τραπεζική καταβολή του μισθώματος λογίζεται ως μη καταβολή του και δίνει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να ζητήσει

για τον λόγο αυτόν την απόδοση του μισθίου με κάθε νόμιμο τρόπο». Η προσθήκη αυτή είναι απόλυτα αναγκαία γιατί ο εκμισθωτής δεν έχει άλλον τρόπο να εξασφαλίσει τη συμμόρφωση με τη νέα διαδικασία τυχόν ενοικιαστή του που εμμένει, για δικούς του λόγους, να μην του καταβάλλει τα ενοίκια στην τράπεζα, όπως ορίζει πλέον ο νόμος.

2 Η κατάθεση των μισθωμάτων θα πρέπει από 1ης.1.2026 να γίνεται σε τραπεζικό λογαριασμό που θα είναι στο όνομα του εκμισθωτή και όχι πλέον οποιουδήποτε τρίτου (π.χ. πληρεξουσίου του, συγγενούς του, δι-

Ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων

κηγόρου του, εταιρίας διαχείρισης ακινήτων κ.λπ.), ώστε να είναι δυνατή η επιβεβαίωση της τραπεζικής καταβολής των ενοικίων προς τον εκμισθωτή.

3 Ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιήσει τον αριθμό του λογαριασμού αυτού διαδικτυακά στην ΑΑΔΕ, μέσω διαδικασίας που θα οριστεί σύντομα από αυτήν.

4 Αν η κατάθεση των μισθωμάτων γίνεται σε κοινό τραπεζικό λογαριασμό, το όνομα του εκμισθωτή είναι σκόπιμο να είναι πρώτο με τα υπόλοιπα ονόματα των συνδικαιούχων του

λογαριασμού, για να είναι ευκολότερη η διασταύρωση των στοιχείων από την ΑΑΔΕ.

5 Σε περίπτωση ύπαρξης πολλών συνεκμισθωτών, καθένας τους θα πρέπει να γνωστοποιήσει στο μισθωτήριο συμφωνητικό (ή τη δήλωση της ΑΑΔΕ) τον δικό του λογαριασμό, με το όνομά του ως πρώτο δικαιούχο, όπου θα κατατίθεται το ποσό που του αντιστοιχεί.

6 Οι εκμισθωτές θα πρέπει να ζητούν από τους ενοικιαστές τους την καταβολή και των 12 μηνιαίων μισθωμάτων εντός του ίδιου οικονομικού έτους, ήτοι έως την

31η Δεκεμβρίου, ώστε να προκύπτει ότι όλα τα μηνιαία μισθώματα καταβλήθηκαν τραπεζικά, διαφορετικά θα κινδυνεύουν με απώλεια της νόμιμης έκπτωσης.

7 Το ισχύον ακατάσχετο όριο των 1.250€ από τραπεζικό λογαριασμό, ποσών που προέρχονται από μισθούς ή συντάξεις, δεν καλύπτει τα ποσά που προέρχονται από μισθώματα. Συνεπώς πρακτικά η είσπραξη των κατατιθεμένων ενοικίων από τον τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή θα γίνεται κάθε μήνα από όποιον είναι ταχύτερος από τους δύο: από τον εκμισθωτή ή από την ΑΑΔΕ!