

Φοροαπόψεις – 12/01/2023

Πλαφόν αναπροσαρμογής επαγγελματικών μισθώσεων

Με τον ν. 5007/2022 τέθηκε πλαφόν στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων στις επαγγελματικές μισθώσεις και για το 2023. Πιο συγκεκριμένα με το άρθρο 96 του ν. 5007/2022 ορίστηκε ότι για τις εμπορικές μισθώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α' 30), επιτρέπεται, από την 1η Ιανουαρίου 2023 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2023, αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%), κατά ανώτατο όριο, επί του μισθώματος του έτους 2022.

Τα ανωτέρω δεν εφαρμόζονται στις μισθώσεις με εκμισθωτή:

α) Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 (Α' 295), ή

β) εταιρείες, των οποίων η πλειοψηφία των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ή δικαιωμάτων ψήφου ανήκει σε Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων, τους οποίους διαχειρίζονται Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, του ν. 4209/2013 (Α' 235) και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο στον φορολογικό τομέα κράτος, του άρθρου 65 του ν. 4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Α' 167), και σε τρίτη χώρα που χαρακτηρίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ως υψηλού κινδύνου λόγω νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, όπως ορίζεται στο άρθρο 16Α του ν. 4557/2018 (Α' 139) και στον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1675 της Επιτροπής, της 14ης Ιουλίου 2016, για τη συμπλήρωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου με την επισήμανση των τρίτων χωρών υψηλού κινδύνου που χαρακτηρίζονται από στρατηγικές ανεπάρκειες (L 254),

γ) επιχείρηση εκμετάλλευσης εμπορικού κέντρου, του άρθρου 2 της υπό στοιχεία 1093809/8296/1161/ Β0014/15.10.2007 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 2022), που

διαθέτει, κατ' ελάχιστο, συνολική επιφάνεια δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) τ.μ. σε ένα ή περισσότερα επίπεδα ή,

δ) εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει το Δημόσιο κατά ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), καθώς και οι θυγατρικές των εταιρειών αυτών.

Απαλλαγή από υποχρέωση προσκόμισης αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας

Με το υπ' αριθ.7385/9-1-2023 έγγραφο του e-ΕΦΚΑ ορίζονται οι περιπτώσεις όπου απαλλαγής από την υποχρέωση προσκόμισης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (Α.Α.Ε.) του e-Ε.Φ.Κ.Α. και μεταξύ άλλων είναι και:

- Οι δικαιούχοι αμοιβών γενικά από παροχή εξαρτημένης εργασίας, συντάξεων, διατροφής, εξόδων νοσηλείας και κηδείας, εφόσον η πληρωμή γίνεται απευθείας στο δικαιούχο ή σε πρόσωπο νόμιμα εξουσιοδοτημένο.
- Οι μεταβιβάζοντες αγροτεμάχια αντικειμενικής αξίας κάτω των 5.000 ευρώ.
- Οι δικαιούχοι των, κατά τις κείμενες διατάξεις, λοιπών ακατάσχετων χρηματικών απαιτήσεων, όπως αυτές προσδιορίζονται από την υπηρεσία που διενεργεί την εκκαθάριση.
- Ο Σύνδικος της πτώχευσης φυσικού ή νομικού προσώπου για πράξεις ή συναλλαγές που αφορούν την πτωχευτική περιουσία, ο εκκαθαριστής επιχείρησης για τις πράξεις της εκκαθάρισης, ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, όταν ενεργεί αποδεδειγμένα για πράξεις εκκαθάρισης της σχολάζουσας κληρονομιάς, καθώς και ο εκκαθαριστής κληρονομιάς για πράξεις ή συναλλαγές που αφορούν στην κληρονομιά.
- Οι δικαιούχοι στεγαστικών δανείων για την παροχή υποθήκης προς εξασφάλιση των δανείων αυτών.
- Οι δικαιούχοι επιδότησης – επιχορήγησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση, μόνο για την είσπραξη αυτής και μόνο για τις περιπτώσεις που προβλέπονται από ειδικότερες

νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις και ιδίως του ν. 4314/2014 (Φ.Ε.Κ. 265 Α΄).

- Μεταβίβαση Δ.Χ. αυτοκινήτου στις περιπτώσεις των παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 19 του Ν. 4530/2018 (Φ.Ε.Κ. 59 Α΄).
- Σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2000, χωρίς υποχρέωση προσκόμισης ασφαλιστικής ενημερότητας του πωλητή/Τροποποίηση της παρ. 5 άρθρου 18 του Ν. 1587/1950 (άρθρο 14 του Ν. 4997/2022 – Φ.Ε.Κ. 219 Α΄).

Χρόνος κτήσης εισοδήματος – Αναδρομικά συνταξιούχων

Με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 8 του Ν. 4172/2013 ορίζεται ότι: «3. Ο φόρος που επιβάλλεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος αφορά σε εισόδημα που αποκτήθηκε το αμέσως προηγούμενο φορολογικό έτος. 4. Χρόνος κτήσης του εισοδήματος θεωρείται ο χρόνος που ο δικαιούχος απέκτησε το δικαίωμα είσπραξής του. Κατ' εξαίρεση, για τις ανείσπρακτες δεδουλευμένες αποδοχές που εισπράττει καθυστερημένα ο δικαιούχος εισοδήματος από μισθωτή εργασία και συντάξεις σε φορολογικό έτος μεταγενέστερο, χρόνος απόκτησης του εν λόγω εισοδήματος θεωρείται ο χρόνος που εισπράττονται, εφόσον αναγράφονται διακεκριμένα στην ετήσια βεβαίωση αποδοχών που χορηγείται στον δικαιούχο». (Όπως το δεύτερο εδάφιο της παρ.4 του άρθρου 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α΄ 201/12-12-2019) και σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 66 ισχύει από 12/12/2019 και μετά.).

Συνήθη Ερωτήματα

Οι δαπάνες διαμονής, μετακίνησης, σίτισης κλπ που πραγματοποιούνται στα πλαίσια υποχρεώσεων που προκύπτουν ως οικονομικοί όροι των συναπτόμενων συμβάσεων, ως άμεσα λειτουργικές παρέχουν δικαίωμα έκπτωσης του φόρου (ΦΠΑ)

που τις βαρύνει. Αντίθετα, δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α των δαπανών που γίνονται και πραγματοποιούνται στα πλαίσια ανάπτυξης δημοσίων σχέσεων.

Δείτε τις Φοροαπόψεις και στο [Capital](#)

Η επιστημονική ομάδα της ARTION

Με την επιμέλεια του κυρίου Γεώργιου Δαλιάνη

Το ανωτέρω κείμενο έχει ενημερωτικό χαρακτήρα και σε καμία περίπτωση δεν υποκαθιστά τις εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να απευθυνθείτε στην ARTION A.E. (Πουρνάρα 9 Μαρούσι | +30 210 6009062 | www.artion.gr).