

Φοροαπόψεις - 31/1/2019

Ανάδειξη και σχολιασμός επίκαιρων φορολογικών, εργατικών, ασφαλιστικών & οικονομικών θεμάτων

▪ Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων: Πότε επιβάλλονται τέλη χαρτοσήμου

Όπως έχει ήδη διευκρινισθεί με την ΠΟΛ 1187/2018, «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης» μπορεί να είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει εκτός των άλλων τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωσή του. Ως «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», δύναται να είναι είτε ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής ή τρίτος. Περαιτέρω, όπως διευκρινίστηκε με την εγκύκλιο Ε.2016/2019 εξέδωσε η ΑΑΔΕ για τις ανάγκες της φορολογίας των τελών χαρτοσήμου, διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) Μισθώματα που καταβάλλονται σε «Διαχειριστές Ακινήτων» λόγω διάθεσης αυτών σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης: οι «Διαχειριστές Ακινήτων» όταν διαθέτουν ακίνητα σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού, δεν επιβαρύνονται με τέλη χαρτοσήμου, καθώς εξ ορισμού οι μισθώσεις αυτές καλύπτουν βραχυχρόνιες στεγαστικές ανάγκες των αντισυμβαλλομένων. Κατά συνέπεια οι εν λόγω Διαχειριστές δεν έχουν υποχρέωση υπολογισμού και απόδοσης τελών χαρτοσήμου.

β) Μισθώματα που καταβάλλονται από «Διαχειριστές Ακινήτων» όταν τα πρόσωπα αυτά έχουν και την ιδιότητα υπεκμισθωτή του

ακινήτου.

Όταν οι «Διαχειριστές Ακινήτων» μισθώνουν ακίνητα από τους ιδιοκτήτες τους προκειμένου να τα διαθέσουν σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης με την ιδιότητα του υπεκμισθωτή, η αρχική συμφωνία μίσθωσης που συνάπτεται με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου υπάγεται σε τέλη χαρτοσήμου 3 % (πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20%) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου.

▪ Διαχειριστής ΙΚΕ/ΕΠΕ δεν αποκτά την εμπορική ιδιότητα μόνο εκ της ιδιότητάς του αυτής

Κατά το άρθρο 1 του ΕμπΝ, έμποροι είναι όσοι μετέρχονται πράξεις εμπορικές και κύριο επάγγελμα έχουν την εμπορία. Από τη διάταξη αυτή, προκύπτει ότι κατά το ελληνικό δίκαιο την ιδιότητα του εμπόρου αποκτά μόνον όποιος, επιδιώκοντας να αποκτήσει κέρδος ο ίδιος, επιχειρεί εμπορικές πράξεις στο δικό του όνομα και για δικό του λογαριασμό. Οι πράξεις αυτές ορίζονται στα άρθρα 2, 3 και του β.δ. της 2/14.5.1983 «Περί αρμοδιότητας των εμποροδικείων», καθώς και οι άλλες ειδικές διατάξεις. Μεταξύ αυτών όμως, δεν περιλαμβάνεται ούτε η κατοχή μερίδων εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, ούτε η άσκηση δραστηριότητας διαχειριστή της εταιρείας αυτής.

Βάσει του άρθρου 64 του ν. 4072/2012 ορίζεται ότι: «Ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία και ενεργεί στο όνομά της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της». Το ίδιο ισχύει και για τις ΕΠΕ (18 § 1 του ν. 3190/1955). Όπως έχει κριθεί και από την Ολομέλεια του Αρείου Πάγου (ΟΛΑΠ 5/1996), η ενέργεια των πράξεων αυτών εφόσον γίνεται για ξένο λογαριασμό και σε ξένο όνομα, δεν καθιστά το διαχειριστή έμπορο. Κατά ταύτα, ο εταίρος διαχειριστής της ΙΚΕ/ΕΠΕ δεν αποκτά την εμπορική ιδιότητα, εκ μόνης της ιδιότητάς του ως διαχειριστή.

Συνήθη Ερωτήματα

Υποχρεώσεις και απαιτήσεις μιας επιχείρησης μπορούν να εξοφλούνται και να εισπράττονται μέσω τραπεζικών λογαριασμών τρίτου, σύμφωνα με τις διαδικασίες της ΠΟΛ. 1055/26.4.2016 εγκυκλίου διαταγής. Ο νόμος απαιτεί η εξόφληση να γίνεται με τραπεζικό μέσο πληρωμής, προκειμένου να αποδεικνύεται η ύπαρξη και η πραγματοποίηση της συναλλαγής, χωρίς να κάνει διάκριση ως προς το πρόσωπο του καταβάλλοντος, ούτε να θέτει ως προϋπόθεση όπως το πρόσωπο στο οποίο ανήκει ο λογαριασμός μέσω του οποίου εξοφλούνται οι σχετικές δαπάνες να είναι και αυτό που είχε τη σχετική απαίτηση από τον καταβάλλοντα (άμεσα αντισυμβαλλόμενος).

Για παράδειγμα, σε περίπτωση εξόφλησης σε τραπεζικό λογαριασμό του προμηθευτή – πιστωτή από τρίτο πρόσωπο (ημεδαπό ή αλλοδαπό), το οποίο, κατ' εντολή της επιχείρησης, εξοφλεί τη σχετική υποχρέωση προς απόσβεση ισόποσης υποχρέωσης αυτού προς αυτή, η σχετική δαπάνη εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης, αρκεί να αποδεικνύεται με βάση τα κατάλληλα στοιχεία (τραπεζικά παραστατικά ή άλλα έγγραφα) η εξόφληση του προμηθευτή καθώς και ο λόγος εξόφλησης των δαπανών από τον τρίτο.

Η επιστημονική ομάδα της ΑΡΤΙΟΝ

Με την καθοδήγηση του κυρίου Γεώργιου Δαλιάνη