

**Οι τέσσερις κατηγορίες**

Ειδικότερα, ψηλά στη λίστα των φοροελεγκτών για το 2024 βρίσκονται:

1 Η αγορά ακινήτων με μετρητά. Με ειδικές διασταυρώσεις και ελέγχους θα διερευνηθεί αν τα χρήματα με τα οποία αγοράστηκαν ακίνητα με μετρητά δικαιολογούνται από τα εισοδήματα που έχουν δηλώσει στην εφορία οι αγοραστές.

2 Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Όσοι αποκτούν εισοδήματα από τρία ή περισσότερα ακίνητα τύπου Airbnb θα πρέπει από φέτος να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας και να καταβάλουν ΦΠΑ. Η ΑΑΔΕ, το επόμενο διάστημα, αναμένεται να λάβει από τις πλατφόρμες Airbnb, Booking.com και Expedia Group/VRBO τα στοιχεία προκειμένου να έχει πλήρη εικόνα των ακινήτων που εκμισθώνονται και για το ύψος των εσόδων που εισπράττουν οι διαχειριστές, με δυνατότητα ελέγχου της κίνησης στους τραπεζικούς τους λογαριασμούς.

3 Τα κλειστά ακίνητα. Θα ελεγχθούν όσοι εμφανίζονται να έχουν στην κατοχή τους κατοικίες, πέραν της κύριας και της δευτερεύουσας, οι οποίες δηλώνονται ως «κλειστές» και δεν ενοικιάζονται. Στόχος των ελεγκτών είναι η επαλήθευση των στοιχείων των ιδιοκτητών και αν πράγματι κρατούν κλειστά τα διαμερίσματα που κατέχουν, παρά τα υψηλά ενοίκια και τις υψηλές αποδόσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

4 Οι αφορολόγητες δωρεές και γονικές παροχές. Στόχος είναι να εντοπιστούν «τριγωνικές» μεταβιβάσεις ακινήτων και χρημάτων, όπως, για παράδειγμα, περιπτώσεις που το παιδί έχει δωρίσει χρήματα στον γονέα του και ο γονέας στη συνέχεια έδωσε με γονική παροχή τα χρήματα στο άλλο του παιδί.

Τα νέα κέντρα

Εντός της άνοιξης, η ΑΑΔΕ ενεργοποιεί τα κέντρα φορολογίας κεφαλαίου Αττικής και Θεσσαλονίκης. Στις δύο νεοσύστατες υπηρεσίες της ΑΑΔΕ μεταφέρονται εντός του 2024 όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν τη φορολογία κεφαλαίου, καθώς και τον έλεγχο της εφαρμογής της νομοθεσίας για τη φορολογία των ακινήτων. Το ισχύον προ-

νοδιάγραμμα προβλέπει τα ακόλουθα:

1 Στις 8 Απριλίου 2024 ενεργοποιείται το ΚΕΦΟΚ Αττικής και μεταφέρονται άμεσα σε αυτό οι αρμοδιότητες φορολογίας κεφαλαίου των ΔΟΥ ΙΖ' Αθηνών, Γλυφάδας, ΙΒ' Αθηνών και Ελευσίνας, ενώ σταδιακά μέχρι τις 22 Απριλίου θα ακολουθήσουν τα τμήματα φορολογίας κεφαλαίου όλων των εφοριών του νομού.

2 Στις 13 Μαΐου 2024 ενεργοποιείται το ΚΕΦΟΚ Θεσσαλονίκης, το οποίο, σταδιακά μέχρι τις 20 Μαΐου, θα απορροφήσει τις υπηρεσίες φορολογίας κεφαλαίου όλων των ΔΟΥ της περιφέρειας.

Μέχρι και την προηγούμενη των ως άνω οριζόμενων ημερομηνιών, οι φορολογούμενοι θα εξυπηρετούνται από την οικεία ΔΟΥ, ενώ μετά οι συναλλαγές στη φορολογία κεφαλαίου θα διεκπεραιώνονται μόνο μέσω των ΚΕΦΟΚ.

Αρμοδιότητες

Μεταξύ άλλων, οι αρμοδιότητες των ΚΕΦΟΚ θα είναι οι ακόλουθες:

- 1** Η παρακολούθηση και η εφαρμογή της νομοθεσίας της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.
- 2** Η παρακολούθηση της φορολογικής συμμόρφωσης των φορολογουμένων.
- 3** Η δημιουργία και η συντήρηση της φορολογικής εικόνας των φορολογουμένων.
- 4** Η έκδοση πράξεων προσδιορισμού φόρου και προστίμου ή οποιασδήποτε άλλης πράξης.
- 5** Ο προσδιορισμός προσωρινής αξίας για ακίνητα, για τα οποία δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός αυτής.
- 6** Η διενέργεια ελέγχου και η επιβολή προστίμου στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους.
- 7** Η επαλήθευση της ορθότητας του περιεχομένου των δηλώσεων, καθώς και η διαχείριση των αποτελεσμάτων από διασταυρώσεις στοιχείων των δηλώσεων με την εφαρμογή των με-

θόδων και συστημάτων διασταύρωσης στοιχείων και ανάλυσης κινδύνου που αναπτύσσονται από τις αρμόδιες επιτελικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ.

1 Η αποστολή των σημαντικών υποθέσεων στις αντίστοιχες ελεγκτικές υπηρεσίες, όταν διαπιστώνονται παραβάσεις.

2 Η παρακολούθηση και η εφαρμογή της νομοθεσίας των φορολογιών ακίνητης περιουσίας Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (ΕΦΑ), Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (ΕΤΑΚ), Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) και της νομοθεσίας των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9).

3 Η παραλαβή και η διαχείριση (αρχικών ή τροποποιητικών) δηλώσεων και αιτήσεων (έντυπων υποδειγμάτων) που επέχουν θέση δήλωσης.

4 Η σύνθεση δηλώσεων, η έκδοση πράξεων προσδιορισμού φόρου και προστίμου ή οποιασδήποτε άλλης πράξης.

5 Ο έλεγχος τροποποιητικής δήλωσης Φόρου

Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικού προσώπου, όταν το αποτέλεσμα της πράξης αυτής είναι πιστωτικό.

6 Ο έλεγχος των παραστατικών κατά την παραλαβή τροποποιητικών δηλώσεων Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (ΕΦΑ).

7 Ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας μεταβίβασης ακινήτων από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων.

8 Η επαλήθευση της ορθότητας του περιεχομένου των δηλώσεων, καθώς και η διαχείριση των αποτελεσμάτων από διασταυρώσεις στοιχείων των δηλώσεων με την εφαρμογή των μεθόδων και συστημάτων διασταύρωσης στοιχείων και ανάλυσης κινδύνου που αναπτύσσονται από τις αρμόδιες επιτελικές υπηρεσίες της ΑΑΔΕ. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης των φορολογουμένων, οι σημαντικές υποθέσεις θα αποστέλλονται στις αντίστοιχες ελεγκτικές υπηρεσίες.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**Οι αλλαγές και η προθεσμία για διορθώσεις**

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ έως τις 28 Φεβρουαρίου έχουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προκειμένου να προχωρήσουν σε διορθώσεις στις προσωρινές δηλώσεις για το έτος 2023, καθώς, από τον Μάρτιο και μετά, όταν και αναμένεται να ξεκινήσουν οι έλεγχοι από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, δεν θα υπάρχει αυτή η δυνατότητα.

Η βασική παράμετρος που αλλάζει από φέτος το τοπίο γύρω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις αφορά την έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (με ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, τέλος επιτηδεύματος και ΦΠΑ), την οποία θα υποχρεωθούν να κάνουν τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα με όρους της λεγόμενης οικονομίας του διαμοιρασμού.

Επίσης, επεκτείνεται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων, που είναι 0,5% επί των εσόδων, υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης. Το τέλος παρεπιδημούντων εισπράττεται μέσω ειδικής πλατφόρμας από όλους όσους δραστηριοποιούνται στον κλάδο, ανεξαρτήτως πλήθους ακινήτων.

Στην ίδια κατεύθυνση, καταργείται ο φόρος διαμονής που επιβάλλεται σήμερα σε ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα δωμάτια και αντικαθίσταται από το «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση», το οποίο θα επιβαρύνει επιπλέον και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις με 1,5 ευρώ την ημέρα. Το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση επιβάλλεται σε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, δηλαδή και στις περιπτώσεις που ο εκμισθωτής διαθέτει ένα ή δύο ακίνητα.

Σε ό,τι αφορά τα πρόστιμα μη εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, αυτά αυστηροποιούνται και γίνονται πιο «τσουχτερά». Το νέο πρόστιμο ορίζεται, ανά φορολογικό έτος, στο 50% των ακαθάριστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ'ελάχιστον σε 5.000 ευρώ. Σήμερα, το πρόστιμο που επιβάλλεται σε περίπτωση μη εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης είναι οριζόντιο, ανέρχεται σε 5.000 ευρώ και επιβάλλεται στον διαχειριστή, είτε είναι κύριος, είτε επικαρπωτής ή τρίτος.

Τέλος, τίθεται όριο 60 ημερών στη διάρκεια της μίσθωσης, προκειμένου να λογίζεται ως βραχυχρόνια. Σημειωτέον ότι το όριο των 60 ημερών δεν αφορά τη διάρκεια των μισθώσεων μέσα στον χρόνο, αλλά τη διάρκεια κάθε μίσθωσης ξεχωριστά.

ΕΥΑ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ