

1. ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 2020

Αρχικά όσον αφορά το **2020** όπως είχε διευκρινιστεί από το Κράτος η διαδικασία αποζημίωσης των εκμισθωτών για τα μη ληφθέντα μισθώματα αφορούσε μόνο τα **φυσικά πρόσωπα**. Συνεπώς στη περίπτωση των Νομικών Προσώπων (εταιρειών) δεν υπάρχει κανένα δικαίωμα αποζημίωσης.

2. ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 2021

Όσον αφορά για το **2021** και ειδικά για το πρώτο δίμηνο(Ιαν.-Φεβ.) ψηφίστηκε και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ την 5.2.2021 ο νόμος 4772/2021 όπου στο άρθρο 26 και 27 αναφέρεται η επέκταση της μείωσης απαλλαγής του μισθώματος για "**κλειστές επιχειρήσεις**" και "**πληττόμενες**" και η διαδικασία αποζημίωσης των εκμισθωτών τόσο για τα φυσικά (κατά 80%) όσο και για τα **νομικά πρόσωπα**(60% για πρώτη φορά) και επί του συνολικού μισθώματος αντίστοιχα.

Επιπλέον με την εγκύκλιο **A.1025/2021** προσδιορίστηκαν οι ΚΑΔ που αφορούν τις "**κλειστές επιχειρήσεις**" οι οποίες απαλλάσσονται του μισθώματος για τους 2 μήνες κατά **100%** αλλά και οι ΚΑΔ με τις "**πληττόμενες**" με μερική απαλλαγή κατά **40%** αντίστοιχα.

3. ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΑ

Τέλος με την εγκύκλιο **A.1030/2021** ορίστηκαν οι διαδικασίες και οι προϋποθέσεις για την καταβολή της αποζημίωσης των εκμισθωτών από το Κράτος επί του συνολικού μισθώματος σύμφωνα με το Ν.4772/2021. **Σημαντική προϋπόθεση η υποβολή δήλωσης Covid** για τη γνωστοποίηση των μειωμένων ενοικίων για κάθε μισθωτή με την προθεσμία υποβολής **για το μήνα Ιανουάριο 2021 να λήξει την 1/3/2021.**

Μετά τη λήξη και εντός 30 ημερών από την προθεσμία λήξης της δήλωσης Covid επεξεργάζονται τα στοιχεία από την ΑΑΔΕ και εγκρίνει σε 2 κύκλους τις πληρωμές των αποζημιώσεων(η πρώτη εντός 15 ημερών από την έναρξη του ελέγχου και η δεύτερη εντός 30 ημερών από τη λήξη του πρώτου κύκλου).

Το παραπάνω μέτρο έχει ανακοινωθεί από το Κράτος ότι θα παραταθεί και για το μήνα Μάρτιο 2021 οπότε και αναμένουμε τη ψήφιση και δημοσίευση του στο ΦΕΚ.

Από την πλευρά μας και κατά την ανάγνωση των σχετικών νόμων/εγκυκλίων κατανοούμε ότι για το θέμα της αποζημίωσης των εκμισθωτών για το έτος 2021 είναι σαφές ότι η αποζημίωση των εκμισθωτών για τα μισθώματα των επιχειρήσεων με ΚΑΔ-Πίνακας Α προσδιορισμένες ως "**κλειστές επιχειρήσεις**" **θα είναι 60%** επί του συνολικού μισθώματος για τα νομικά πρόσωπα-εταιρείες.

4. ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 2021-ΠΛΗΤΤΟΜΕΝΕΣ

Δεν είναι όμως σαφές από τον εν λόγω νόμο και τις εγκυκλίους, και μέχρι σήμερα δεν υπάρχει κάποια άλλη διευκρίνηση, εάν η αποζημίωση των εκμισθωτών με τα παραπάνω % θα ισχύει και επί του **μειωμένου μισθώματος κατά 40% που δικαιούνται να καταβάλλουν οι μισθωτές με ΚΑΔ-Πίνακας Β** προσδιορισμένες

Εκμισθωτής Νομικό Πρόσωπο-Ζημιά λόγω covid-Επιδότησεις

ως "πληττόμενες επιχειρήσεις" για τους 2 μήνες(και λογικά 'με επέκταση το Μάρτιο).

Θεωρούμε "πιθανό" η διαδικασία αποζημίωσης(με τα παραπάνω ποσοστά) επί της μερικής απαλλαγής 40% θα εφαρμοστεί με τον ίδιο τρόπο όπως και επί της πλήρους για το πρώτο τρίμηνο 2021 αλλά αυτή είναι η δική μας ερμηνεία του νόμου και σε κάθε περίπτωση θα **αναμένουμε περαιτέρω διευκρινιστική εγκύκλιο** που θα αποσαφηνίσει τη διαδικασία.

Προς υπενθύμιση, το 2020 για τους μήνες που ίσχυε η μερική καταβολή 60% επί του μισθώματος, η αποζημίωση ανερχόταν στο 20% του καταβαλλόμενου μισθώματος(δηλαδή 12% επί του συνολικού) και **αφορούσε μόνο τα φυσικά πρόσωπα** όπως ανέφερα παραπάνω. **Υπάρχει πιθανότητα** να διευκρινιστεί αργότερα από το Κράτος ότι η αποζημίωση αυτή θα εφαρμοστεί και στα νομικά πρόσωπα-εταιρείες.

Η κάθε εταιρεία θα πρέπει να προχωρήσει στις σχετικές ενέργειες και συγκεκριμένα **στην υποβολή των δηλώσεων Covid για το μήνα Ιανουάριο 2021(προθεσμία 1/3/2021)** ανεξάρτητα από το αν ο μισθωτής έχει δικαίωμα επιδότησης ως "πληττόμενη" ή ως "κλειστή" επιχείρηση.

5. ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ COVID Ν.Π. 2020

Απαραίτητη είναι η υποβολή της δήλωσης covid από τον εκμισθωτή-Ν.Π ακόμη και για το έτος 2020, όταν και δεν λάμβανε κάποια επιδότηση για το μίσθωμα που δεν εισέπραττε. Η μη υποβολή δήλωσης covid κατά το έτος 2020 θα είχε ως συνέπεια **τον κίνδυνο φορολόγησης** της επιχείρησης για το σύνολο των μισθωμάτων όπως αυτά προκύπτουν από το συμφωνητικό μίσθωσης.

Αν για οποιοδήποτε λόγο η επιχείρηση που εισπράττει μειωμένα ενοίκια δεν έχει υποβάλει δήλωση covid κατά το έτος 2020, οι ανακοινώσεις προετοιμάζουν για **άνοιγμα του συστήματος ώστε να μπορέσουν να το πράξουν.** Αναμένετε δηλαδή σχετική ρύθμιση που θα επιτρέπει την αναδρομική υποβολή των σχετικών δηλώσεων.

Τέλος επισημάνεται ότι η αποζημίωση είναι αφορολόγητη, δηλαδή θεωρείται έσοδο αλλά δεν λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό του φορολογικού αποτελέσματος και συνεπώς στον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος.

25.2.2021

Για την ΑΡΤΙΟΝ

ΣΑΜΟΛΗΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ / ΘΟΔΩΡΗΣ ΓΚΕΡΤΣΟΣ