

Doc

Μισθώσεις



Φοροδιαφυγή-μαμούθ κρύβουν οι πλατφόρμες

Μόνο μία ζητεί από τους συνεργάτες της δήλωση ακινήτων. Ασύλληπτη η αμερικανική Airbnb

Ρεπορτάζ

Σταύρος Κ. Χαρίτος

● **Εν συντομίᾳ**

Ανέτοιμη ΑΑΔΕ να υποδεχτεί ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, ακόμη και από δύοντα επιθυμούν να τα δηλώσουν.

● **Γιατί ενδιαφέρει**

Από το 2010 η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων αποτελεί πρόσθιτο εισόδημα και η κυβέρνηση θέλει να την οργανώσει και να τη φορολογήσει.

Η πλεκτρονική βάση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) μπορεί να μην έχει ανοίξει ακόμη για να υποδεχτεί τους διοικήτες που μισθώνουν βραχυπρόθεσμα τα ακίνητά τους, έχει όμως ανοίξει ειδική εφαρμογή σε διάφορες άλλες πλεκτρονικές πλατφόρμες του εξωτερικού που ψαρεύουν τουρίστες. Κι αν επιθυμητός στόχος της ΑΑΔΕ είναι να... τοιμήσει τους διοικήτες που αναρτούν τα ακίνητά τους στην Airbnb, προς το παρόν, όπως ανα-

φέρουν πληροφορίες, δεν υπάρχει βοήθεια από την αμερικανική εταιρεία. Πλην όμως, έρχεται βοήθεια από τη γερμανική booking.com, η οποία κατά την ανάρτηση ενός ακινήτου στην πλατφόρμα της ζητεί πλέον από τον ιδιοκτήτη να αναφέρει (προαιρετικά) αν έχει δηλώσει το ακίνητό του στην Ανεξάρτητη Αρχή. Οπως αναφέρουν πληροφορίες, είναι ποι εύκολο στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Δικαίου η ΑΑΔΕ να συνεργαστεί με τις ευρωπαϊκές αρχές και γενικότερα με τις ευρωπαϊκές εταιρείες, ζητώντας φορολογικά στοιχεία για Ελληνες διοικήτες που αναρτούν τα ακίνητά τους στις πλατφόρμες, παρά με τις αμερικανικές όπως η Airbnb, οι οποίες προκειμένου να μη κάσουν πελάτες επικαλούνται την προστασία προσωπικών δεδομένων. Ωστόσο η ΑΑΔΕ φέρεται να έχει απευθυνθεί στη θυγατρική της Airbnb στην Ευρώπη, η οποία διατηρεί την έδρα της στην Ιρλανδία, ζητώντας να επιτρέψει τη χορήγηση στοιχείων για Ελλήνες διοικήτες.

Η πλεκτρονική βάση, όπως προβλέπεται και από το σχέδιο δράσης της ΑΑΔΕ για το 2018, έχει προ-

γραμματιστεί να ανέβει στην ιστοσελίδα της στο τέλος Μαρτίου. Η χορήγηση στοιχείων από τις διεθνείς πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει να κάνει περισσότερο με τη διασταύρωση στοιχείων που αφορούν τους Ελληνες διοικήτες, οι οποίοι έχουν βρει αυτόν τον τρόπο για να αυξήσουν το εισόδημά τους στην Ελλάδα της κρίσης. Και προφανώς επειδή τα ακίνητα που εκμισθώνονται στην Αθήνα είναι χιλιάδες (στοιχεία του περασμένου Οκτωβρίου έκαναν λόγο για πάνω από 6.000) και στην υπόλοιπη Ελλάδα οικέτιν αριθμός, οι ελεγκτές της εφορίας δεν φτάνουν ούτε καν για να κάνουν «ντου» για επιτόπιους ελέγχους.

Πάντως, από το υπουργείο Οικονομικών ως μοχλό πίεσης ειδικά για την Airbnb επικαλούνται ακόμη και την προσφάτως ψηφιοθείσα διακρατική συμφωνία Ελλάδας - ΗΠΑ που προβλέπει την ανταλλαγή φορολογικών πληροφοριών, εκφράζοντας την πεποίθηση ότι οι πλεκτρονικές πλατφόρμες θα αναγκαστούν να δώσουν στοιχεία στις ελληνικές φορολογικές αρχές ύστερα από πίεση που θα ασκηθεί εκ μέρους των κυβερνήσεων τους.

10

Τόσο στην Αθήνα όσο και σε τουριστικές περιοχές δεν είναι λίγοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν δημιουργήσει σταθερή πελατεία

Το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών φορολογείται με την κλίμακα φορολόγησης των ενοικίων, δηλαδή για εισόδημα έως 12.000 ευρώ με 15%, από 12.000 έως 35.000 με 35% και από 35.000 ευρώ και πάνω με συντελεστή 45%. Με αυτή την κλίμακα φορολογείται η εκμίσθωση των κατοικιών και η παροχή της υπηρεσίας των κλινοσκεπασμάτων.

Τα πρόστιμα για τα αδήλωτα

Εφόσον ο εκμίσθωτης προσφέρει και άλλες υπηρεσίες, π.χ. εστίαση, οι υπηρεσίες αυτές φορολογούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, δηλαδή με συντελεστή από 22 έως και 45%.

1 Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων. Από τη διαπίστωση της παράβασης ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου των προϋποθέσεων εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.

2 Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δίλωσης βραχυχρόνιας διαμονής επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

3 Σε περίπτωση εκπρόθεσμης δίλωσης βραχυχρόνιας διαμονής επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 100 ευρώ.

Παλιότερη έρευνα της Grant Thornton προς το τέλος του 2015 για λογαριασμό του Ενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΕΕΕ) είχε υπολογίσει ότι μέσα σε έναν χρόνο οι πραγματικές απώλειες και δυνατότητες αύξησης των εσόδων για την ελληνική δημόσιο έφταναν τα 350 εκατ. ευρώ από αδήλωτα εισόδημα, τέλη, ΦΠΑ, ασφαλιστικές εισφορές, φορολόγηση ανάλογη με αυτήν που ισχύει για την ξενοδοχεία κ.ά. Ήδη το Ενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΕΕΕ), από την πλευρά του, βρίσκεται στο στάδιο επικαιροποίησης της μελέτης, ενώ, σύμφωνα με πληροφορίες, οι ετήσιες απώλειες των 350 εκατ. ευρώ υπολογίζονται πλέον αυξημένες τουλάχιστον κατά 20%, σε επίπεδα μεταξύ 420 και 450 εκατ. ευρώ.

Αλλωστε, όπως πρώτο έχει γράψει το Documento, π... φαντασία ντριψπλάρει την όποια πολιτική βούληση για οργάνωση μιας αγοράς όπως αυτή των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αφού οι δυνητικοί ενοικιαστές και οι ιδιοκτήτες έρχονται με διάφορα κόλπα σε απευθείας επικοινωνία. Και όχι μόνο αυτό. Ενώ το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει αρχίσει να ανθεί στη χώρα μας από το 2010, οι Ελληνες ιδιοκτήτες «ξενοδόχοι» έχουν φτιάξει ήδη την πελατεία τους και ειδικά στις τουριστικές περιοχές.

6.000

υπολογίζεται ότι είναι τα σπίτια στην Αθήνα που είναι αναρτημένα σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης

