



Της ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ

Pικές αλλαγές στη βραχυχρόνια ενοικίαση ακινήτων -πάου Airbnb- φέρνουν οι διατάξεις που ψηφίσθηκαν χθες το βράδυ στη Βουλή. Οσοι θέλουν να ενοικιάσουν το σπίτι τους σε τουρίστες, για χρονικό διάστημα λίγο λιγότερο από ένα έτος, είναι πλέον αντιμέτωποι με δύο ταχύτητες φορολόγησης των εσόδων που θα εισπράξουν, με μια σειρά από προϋποθέσεις που πρέπει να πληροί το ακίνητο, αλλά και με πρόστιμα στην περίπτωση παράβασης των κανόνων που φέρνει το νέο θεσμικό πλαίσιο.

Πώς θα φορολογηθούν

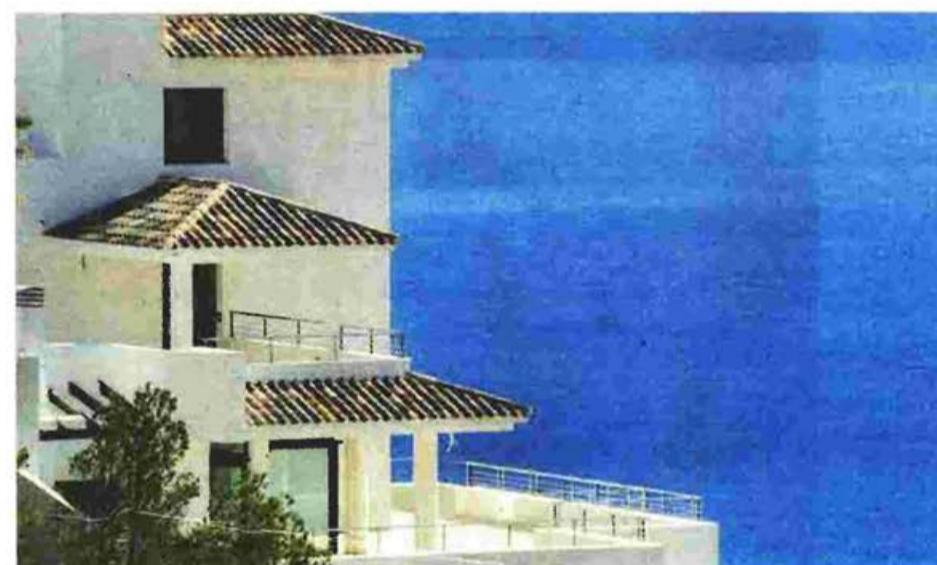
- Με την κλίμακα φορολογίας του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία θα επιβαρύνονται τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που μισθώνουν σπίτια σε τουρίστες, αρκεί τα ακίνητα να ενοικιάζονται επιπλωμένα και χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας εκτός από την προσφορά κλινοσκεπασμάτων. Σε αυτή την περίπτωση, το εισόδημα θα φορολογείται με κλιμακωτούς συντελεστές: 15% για έσοδα μέχρι 12.000 ευρώ, 35% για έσοδα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και 45% για έσοδα από 35.001 και πάνω.
- Με συντελεστή 29% θα φορολογείται το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις, εάν ο διαχειριστής του ακινήτου παρέχει κι άλλες υπηρεσίες πλην των κλινοσκεπασμάτων, αφού τα έσοδα θα θεωρούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη

- Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου οφείλει να έχει εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που θα τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πρέπει να συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτηση ενοικίασης του ακινήτου -σε εμφανές σημείο- στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.
- Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του ακινήτου διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ), δεν υποχρεούται να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Ωστόσο,

Οδηγός για την ενοικίαση του ακινήτου σας

Πώς θα φορολογούνται τα έσοδα από τη βραχυχρόνια μίσθωση διαμερισμάτων και κατοικιών σε τουρίστες. Οι παγίδες, οι προϋποθέσεις και τα πρόστιμα ανά παράβαση



έχει την υποχρέωση να αναγράφει -σε εμφανές σημείο- τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας κατά την ανάρτηση του προς εκμίσθωση ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

Αριθμός ακινήτων και πιέρες ενοικίασης

Για λόγους προστασίας της κατοικίας, τα τρία

συναρμόδια υπουργεία (Οικονομίας & Ανάπτυξης, Οικονομικών, Τουρισμού) ενδέχεται να θέσουν επιπλέον προϋποθέσεις-περιορισμούς σε καθορισμένες περιοχές, σύμφωνα με τους οποίους:

- Δεν θα επιτρέπεται η ενοικίαση άνω των δύο ακινήτων για κάθε ΑΦΜ.
- Ο χρόνος μίσθωσης του ακινήτου δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τις 90 ημέρες και για

υποιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες. Ωστόσο, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για ενοικίαση δεν ξεπερνά τα 12.000 ευρώ, ο χρόνος μίσθωσης θα παρατίνεται.

Υποχρεώσεις

- Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, οφείλει να υποβάλει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής σε πλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την ΑΑΔΕ.

Επιπλέον, Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας πρέπει να υποβάλλεται στις εξής περιπτώσεις:

- Εφόσον ο κύριος του ακινήτου αναθέσει σε τρίτο πρόσωπο τη διαχείρισή του. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να καταχωρίσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. Διαφορετικά θα θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής του ακινήτου.
- Σε περίπτωση συνδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνδιοκτητών.
- Στην περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου εκμισθώνει το εν λόγω ακίνητο με δικαίωμα υπεκμίσθωσης.

Τσουχτερό πρόστιμο και ποινές

Πρόστιμα θα επιβάλλονται στους διαχειριστές των ακινήτων στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν δεν τηρηθούν οι προϋποθέσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση, θα επιβάλλεται πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ στον διαχειριστή του ακινήτου. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό θα επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβλητέντος ποσού.

- Εάν ο διαχειριστής δεν υποβάλει ή κάνει ανακριβή Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα κληθεί να πληρώσει πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος, όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την πρέμα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

- Εάν ο διαχειριστής υποβάλει εκπρόθεσμα Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα πληρώσει πρόστιμο 100 ευρώ.