



ΧΚΚ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΒΑΛΛΑΡΗΣ

ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ



Οι νέες αλλαγές στις Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Από το Γραφείο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εκδόθηκε η ακόλουθη ανακοίνωση:

**Μέτρα για την καταπολέμηση
της φοροδιαφυγής.**



Τροποποίηση ορισμού της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

Βραχυχρόνια μίσθωση θα ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των 60 ημερών, ακινήτου που είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.



2

Δημιουργείται νέος
Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)
ειδικά για Βραχυρόνια Μίσθωση.

Όλα τα νομικά πρόσωπα και τα φυσικά που ασκούν
επιχειρηματική δραστηριότητα βραχυρόνιας μί-
σθωσης θα υποχρεούνται σε έναρξη ή προσθήκη
δραστηριότητας με βάση τον νέο ΚΑΔ.



3

Υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας για φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν σε ψηφιακή πλατφόρμα τρία ή περισσότερα προς εκμίσθωση/ υπεκμίσθωση για σκοπούς βραχυρόνιας μίσθωσης.

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση οι ιδιώτες που αναρτούν προς μίσθωση (ή υπεκμίσθωση) τρία ή περισσότερα ακίνητα σε ψηφιακή πλατφόρμα, θα καθίστανται επιχειρήσεις (ατομική ή νομικό πρόσωπο) και θα υποχρεούνται σε έναρξη όπως υποχρεούνται ήδη τα νομικά πρόσωπα που ασκούν την συγκεκριμένη δραστηριότητα, (με ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, τέλος επιτηδεύματος και ΦΠΑ από το πρώτο ακίνητο).



4

Επιβολή ΦΠΑ, Τέλους Παρεπιδημούντων και τέλους αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής που αντικαθιστά το φόρο διαμονής:

Για τους εκμισθωτές/ υπεκμισθωτές νομικά πρόσωπα/ατομικές επιχειρήσεις με ΚΑΔ βραχυχρόνιας μίσθωσης: α) το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων θα υπόκειται σε ΦΠΑ, β) θα υπόκεινται σε τέλος Παρεπιδημούντων και γ) θα υπόκεινται σε τέλος αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής που αντικαθιστά το φόρο διαμονής.



Επισημαίνεται ότι το νέο τέλος που αντικαθιστά το φόρο διαμονής, θα ισχύει και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις των εκμισθωτών/υπεκμισθωτών φυσικών προσώπων (ιδιωτών) με ένα ή δύο ακίνητα.



4

Η παλιά κλίμακα του φόρου διαμονής και το νέο τέλος αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής ανάλογα με την κατηγορία του καταλύματος έχουν ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟ ΑΝΑ ΗΜΕΡΑ ΣΗΜΕΡΑ	ΝΕΑ ΤΙΜΗ	ΑΥΞΗΣΗ
1-2 αστέρων	0,50€	1,50 €	1,00 €
3 αστέρων	1,50 €	3,00 €	1,50 €
4 αστέρων	3,00 €	7,00 €	4,00 €
5 αστέρων	4,00 €	10,00 €	6,00 €
Ενοικιαζόμενα δωμάτια	0,50 €	1,50 €	1,00 €
Βραχυχρόνια μίσθωση	0,00 €	1,50 €	1,50 €



Εντατικοποίηση ελέγχων,

με βάση τα δεδομένα των ηλεκτρονικών πλατφορμών και επιβολή κυρώσεων στις περιπτώσεις φοροδιαφυγής ή παροχής επιπρόσθετων υπηρεσιών πλην της διανομής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.



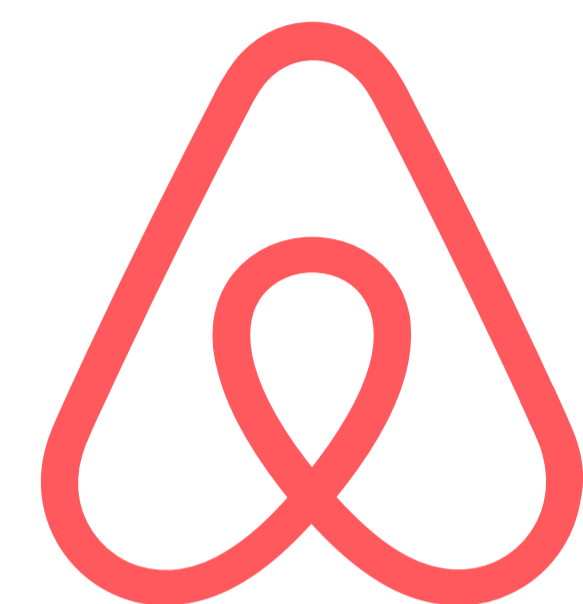
Αυστηροποίηση κυρώσεων:

Σε περίπτωση μη εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, αυστηροποιείται το πρόστιμο και ορίζεται, ανά χρήση, σε 50%, των ακαθάριστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ' ελάχιστο 5.000 ευρώ (σήμερα το πρόστιμο είναι οριζόντιο και ανέρχεται σε 5.000 ευρώ). Σε περίπτωση υποτροπής για επόμενη χρήση το ανωτέρω πρόστιμο θα διπλασιάζεται.



Εκμίσθωση συνόλου διαμερισμάτων πολυκατοικίας:

Σε περίπτωση που το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών διατίθεται προς βραχυχρόνια μίσθωση, θα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα, το οποίο θα πρέπει να διαθέτει την αντίστοιχη αδειοδότηση.



airbnb

ΑΚΙΝΗΤΑ

Καταχωρημένα **168.819** ακίνητα

Συνολικά ΑΦΜ (ΝΟΜΙΚΑ και ΦΥΣΙΚΑ πρόσωπα)

27.367 ακίνητα ανήκουν σε

5.297

ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

141.452 ακίνητα ανήκουν σε

102.422

ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Εως δύο (**2**) ακίνητα - **92,7%**

94.982

ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

(**3**) Τρία και άνω - **7,3%**

7.440

ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

107.719

< Αλλαγή σε νομικά πρόσωπα



Συνεπώς, συνολικά θα κληθούν να καταβάλουν ΦΠΑ και τέλος παρεπιδημούντων 7.440 φυσικά πρόσωπα και 5.297 νομικά πρόσωπα με 57.696 ακίνητα (το 34,2% των ακινήτων), εκτός εάν επιλέξουν μέρος αυτών να τα μετατρέψουν σε μακροχρόνια μίσθωση. Σημειώνεται ότι 4.100 φυσικά πρόσωπα έχουν ακριβώς τρία ακίνητα (και επιπλέον 1.687 φυσικά πρόσωπα έχουν τέσσερα ακίνητα).





!!
Σας Ευχαριστώ!

Χρήστος Καβαλλάρης,
Λογιστής / Φοροτεχνικός



WWW.KAVALLARIS.GR