



ΧΚΚ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΒΑΛΛΑΡΗΣ

ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ



**Βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο
της οικονομίας του διαμοιρασμού**

Ψηφιακές πλατφόρμες



Βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

θεωρείται η μίσθωση ακινήτου μέσω ψηφιακών πλατφορμών, με διάρκεια μικρότερη του έτους και όταν δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Ψηφιακές πλατφόρμες

νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου.



**Βραχυχρόνιες
μισθώσεις ακινήτου
μέσω ψηφιακών
πλατφορμών**



1

Ξεχωριστά στο μητρώο Βραχυχρόνιων
Μισθώσεων Ακινήτων της ΑΑΔΕ

[https://www.aade.gr/
polites/eisodima/brachychronia-misthosi-akiniton](https://www.aade.gr/polites/eisodima/brachychronia-misthosi-akiniton)

Με την εγγραφή του κάθε ακινήτου
χορηγείται Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.).



2

Αναφορά σε εμφανές σημείο τον Α.Μ.Α.
σε κάθε ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές
πλατφόρμες ή άλλο μέσο προβολής.



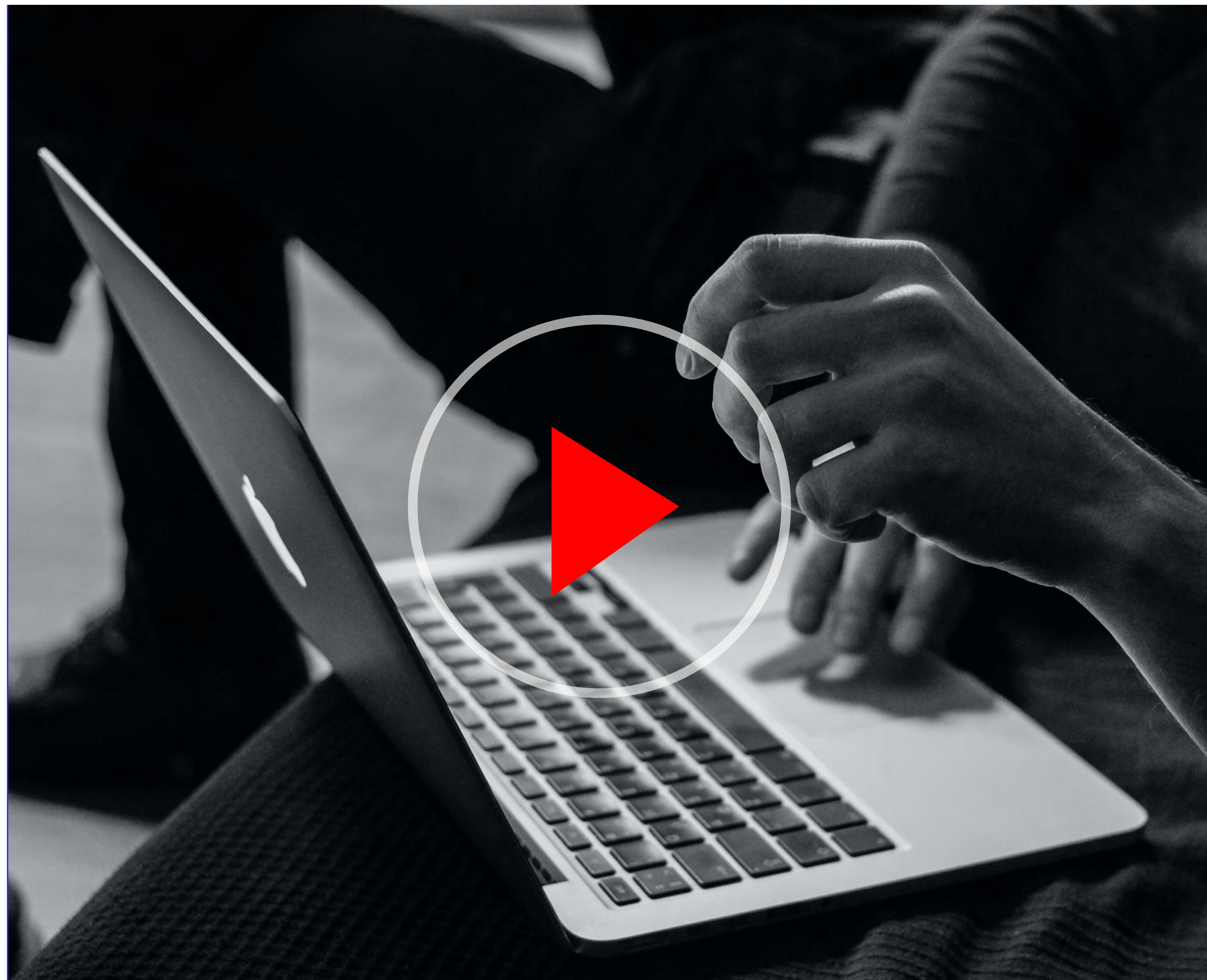
3

Υποβολή δήλωσης βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε μία βραχυχρόνια μίσθωση.
Η προθεσμία της κάθε δήλωσης είναι μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο και υποβάλλεται μέσω της ανωτέρω εφαρμογής.



4

Οριστικοποίηση στοιχείων που έχεις καταχωρήσει στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» **έως τις 28 Φεβρουαρίου του έτους** υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα σου.




Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτου που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.)

Βασικές φορολογικές υποχρεώσεις :

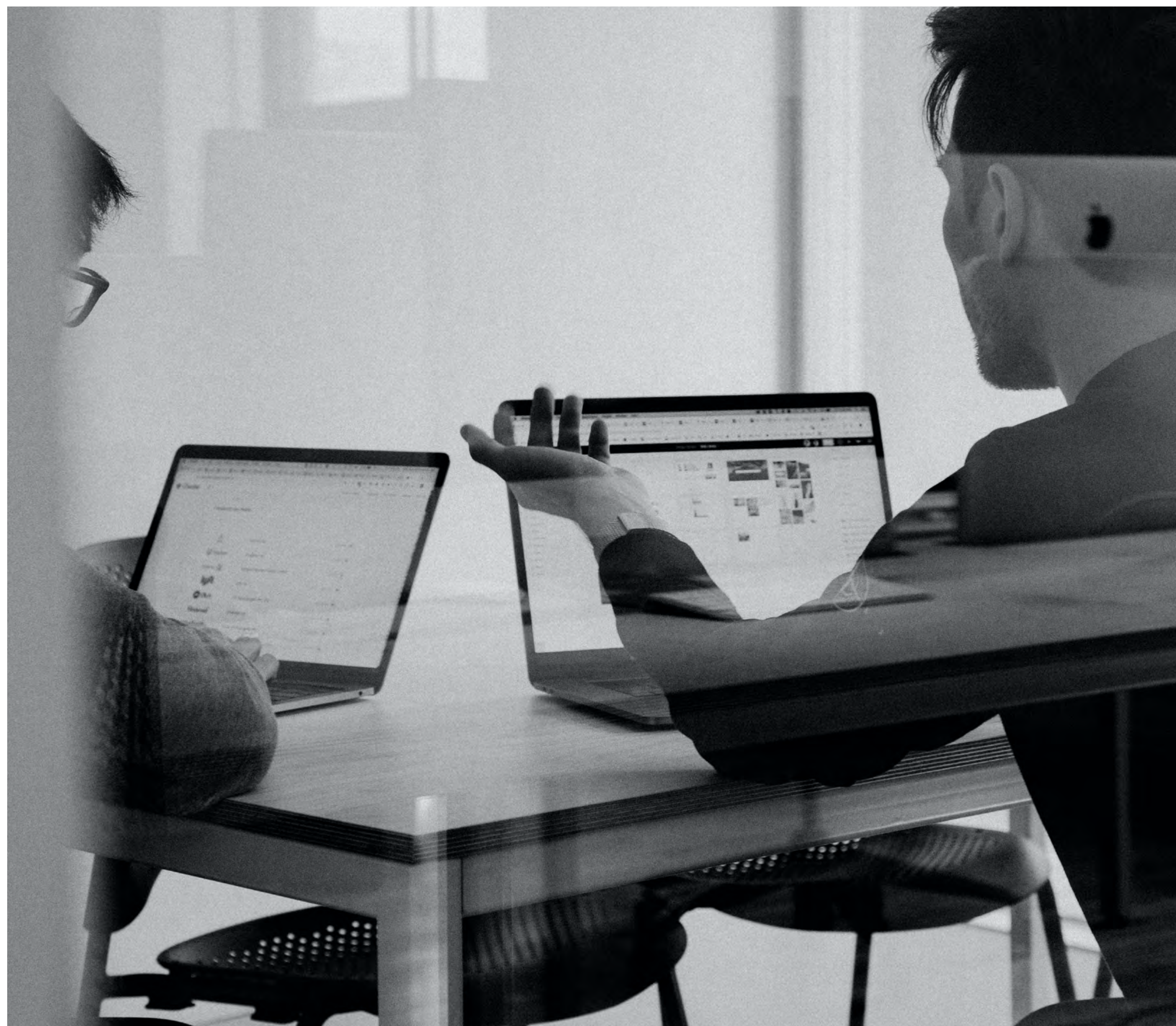
**ίδιες με Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτου
μέσω ψηφιακών πλατφορμών**

Η καταχώρηση αυτή όμως δεν θα συνοδευτεί με απόδοση Αριθμού Μη-
τρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.), αλλά αντί του Α.Μ.Α. θα αναρτάται στις ψηφι-
ακές πλατφόρμες ο αριθμός Ε.Σ.Λ., με το πρόθεμα Ε.Σ.Λ. στην αρχή.



Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτου εκτός ψηφιακών πλατφορμών:

Βραχυχρόνιες μισθώσεις οι οποίες πραγματοποιούνται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, με προφορικές ή γραπτές συμφωνίες, αντιμετωπίζονται όπως οι κοινές αστικές μισθώσεις και θα πρέπει:



1

Μισθωτήριο

να υποβάλεις για κάθε μίσθωση «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» μέσω της αντίστοιχης ηλεκτρονικής εφαρμογής της ΑΑΔΕ, επιλέγοντας στο Είδος μίσθωσης: “Βραχυχρόνια μίσθωση εκτός ψηφιακής πλατφόρμας”.



2

Έντυπο Ε2

να δηλώσεις τα εισοδήματα που αποκτάς από τη μίσθωση του ακινήτου σου στο έντυπο Ε2 όπου αναφέρονται τα μισθώματα Ακίνητης περιουσίας και να την συνυποβάλεις με τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος (έντυπο Ε1) του φορολογικού έτους που αφορά.

Σημείωση

Η προθεσμία υποβολής της δήλωσης αυτής είναι μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης.

**ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**



ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1.

**Υποβολή μισθωτηρίου στο
taxisnet αλλά δεν έχει ΑΦΜ
ο μισθωτής τι κάνω?**

Αλλοδαπός Μισθωτής – Νομικό πρόσωπο υπό σύσταση

Στον αλλοδαπό μισθωτή καταχωρούμε τον αριθμό διαβατηρίου, την διεύθυνση μόνιμης κατοικίας και τη χώρα προέλευσης

Για τα νομικά πρόσωπα υπό σύσταση καταχωρούμε την επωνυμία του νομικού προσώπου και τον ΑΦΜ του νόμιμου εκπροσώπου. Στην συνέχεια όταν θα λάβει το υπό σύσταση νομικό πρόσωπο ΑΦΜ θα επανέλθεις στην εφαρμογή για να υποβάλλεις νέα δήλωση μίσθωσης και θα επιλέξεις το πεδίο συνέχεια προηγούμενης μίσθωσης. Εκεί θα βάλεις το αριθμό καταχώρησης της αρχικής μίσθωσης.

2.

Είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α. (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης) στη δήλωση μισθωτηρίου στο **taxisnet;**

Βάσει του άρθρου 58, παρ. 3, Ν.4342 /2015 (ΦΕΚ 143/09/11/2015), η αναγραφή του πρωτοκόλλου Π.Ε.Α. στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» είναι υποχρεωτική.

3.

Εάν κάποιος εκμισθώσει το ακίνητό του με Βραχυχρόνια Μίσθωση, αλλά δεν το κάνει μέσω ψηφιακής πλατφόρμας Airbnb, πρέπει να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Όχι, καθώς δεν εμπίπτει σε ό,τι ορίζει η ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., έχει όμως όλες τις υπόλοιπες υποχρεώσεις που ορίζει η ΠΟΛ.1162/2018

4.

Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

ΑΠΟ	ΕΩΣ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ
0	12.000 €	15%
12.001 €	35.000 €	35%
35.001 €	∞	45%

Για τα **φυσικά πρόσωπα** θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και **φορολογούνται με τους συντελεστές 15% 35% 45%**, ενώ εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρ. 39Α του ν.4172/2013 σε συνδυασμό με τα όσα έχουν διευκρινισθεί με τις ΠΟΛ.1069/2015 και ΠΟΛ.1112/2017 εγκυκλίους.

(Εφ' όσον δεν παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες) (Ν. 4446/2016 άρθρο 111 παρ.3α') βλέπε παρακάτω

4.

Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Για να **νομικά πρόσωπα** θεωρείται εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και **φορολογούνται οριζόντια με συντελεστή 22%** φορολογίας παρ.2 του άρθρου 47 του Κ.Φ.Ε.

Σημείωση

Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι **φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%)** για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.παρ 3 άρθρο 39Α του ν.4172/2013

4.

Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Τι δεν θεωρείται πρόσθετη παροχή

Στην αξία του μισθώματος περιλαμβάνονται οι λοιπές παροχές κοινής ωφέλειας, όπως:

- παροχή κλινοσκεπασμάτων
- το ηλεκτρικό ρεύμα,
- η ύδρευση
- η τηλεφωνία
- το ίντερνετ
- και οι κοινόχρηστες δαπάνες

Τα παραπάνω επιβαρύνουν τον εκμισθωτή και στη συνέχεια μετακυλίνονται στον πελάτη (ΠΟΛ.1059/2018 παρ.4)

Τι θεωρείται πρόσθετη παροχή

Για να λάβεις απαλλαγή από τον ΦΠΑ των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρειάζεται να μην παρέχεις υπηρεσίες παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρόμοιο τομέα, όπως:

- καθαριότητας,
- περισυλλογής απορριμμάτων,
- αντικατάστασης κλινοσκεπασμάτων και λοιπών οικιακών ειδών,
- βοηθητικού προσωπικού
- και λοιπές υπηρεσίες για την περιποίηση των πελατών (Μασάζ - νύχια - κομμώσεις - ξεναγό - μπάτλερ κλπ).

(διευκρινίσεις ΑΑΔΕ της 27/3/2018)

5.

Υπάγεται σε Φ.Π.Α. το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση;

Όχι μέχρι σήμερα , για φυσικά και νομικά πρόσωπα (ΠΟΛ.1059/2018 «Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού»).

6.

**Ποιος μπορεί να είναι
Διαχειριστής Ακινήτου
Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**

Ο κύριος του ακινήτου,
ο υπεκμισθωτής μπορούν να είναι διαχειριστές ακινήτου
ώς φυσικό ή νομικό πρόσωπο

7.

Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δυο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017, όπως ισχύει. Επομένως στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής θα πραγματοποιήσει δύο καταχωρήσεις και θα λάβει δύο διαφορετικούς Α.Μ.Α..

8.

**Όταν Διαχειριστής Ακινήτου
αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δυο
διαφορετικές πλατφόρμες
λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;**

Λαμβάνει έναν Α.Μ.Α. που θα τον αναγράφει σε όλες πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

9.

**Πρέπει να υποβάλλονται
μηδενικές Δηλώσεις**

**Βραχυχρόνιας Διαμονής αν
δεν υπάρχουν αναχωρήσεις
τον προηγούμενο μήνα;**

ΟΧΙ. Δεν υπάρχει υποχρέωση μηδενικής δήλωσης.
Υποβάλλονται δηλώσεις μέχρι την 20ή κάθε μήνα,
εφόσον τον προηγούμενο μήνα υπήρχε κάποια αναχώρηση
(ή ακύρωση).

10.

Έχω καταχωρίσει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια αυτή ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να κάνω;

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση, είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή, είτε όχι.

11.

Τι γίνεται εάν ως Διαχειριστής Ακινήτου δεν οριστικοποιήσω το Μητρώο Ακινήτων Βραχυ-χρόνιας Διαμονής στις 28 Φεβ;

Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης το αργότερο μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος κάθε φορολογικού έτους, τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο θεωρούνται οριστικά και ο Διαχειριστής έχει την ευθύνη των δεδομένων που έχουν καταχωρηθεί. Ειδικότερα, αν ο Διαχειριστής Ακινήτου δεν προσδιορίσει το ποσοστό διανομής του εισοδήματος στο 100%, το ποσοστό που υπολείπεται θα φορολογηθεί στο όνομά του.



airbnb



!!
Σας Ευχαριστώ!

Χρήστος Καβαλλάρης,
Λογιστής / Φοροτεχνικός

XIK

WWW.KAVALLARIS.GR