

## Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Διαδικασία και Φορολόγηση

Φορολογική Ημερίδα e-θέμις 24/2/2018  
Εισηγητής: Αγαμέμνων Σταυρόπουλος

### N. 4336/14-08-2015

- ▶ Από 01/11/2015 καταργήθηκε η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του Ν.4276/2014, «1. Ακίνητο που εκμισθώνεται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών θεωρείται τουριστικό κατάλυμα.»
- ▶ Παρέμειναν τα ερωτήματα
  1. Η βραχυχρόνια μίσθωση είναι επιχειρηματική δραστηριότητα;
  2. Επιβαρύνεται με ΦΠΑ;
  3. Απαιτείται ασφαλιστική κάλυψη του εκμισθωτή;

### N. 4446/22-12-2016

- ▶ Προέβλεψε η δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (άρθρο 111)
- ▶ Σωρευτικές προϋποθέσεις:
  1. Αφορούσε μόνο φυσικά πρόσωπα
  2. Όριζε μέγιστο όριο 2 ακίνητα ανά ΑΦΜ
  3. Έθετε όριο τις 90 ημέρες μίσθωσης ανά ακίνητο ή συνολικό εισόδημα 12.000 από βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- ▶ Με υπέρβαση των παραπάνω ορίων, υποχρεωτικά η βραχυχρόνια μίσθωση ασκούνταν μόνο μέσω επιχειρηματικής δραστηριότητας (δλδ ΦΠΑ, Ασφάλιση) και τα ακίνητα έπρεπε να εφοδιαστούν με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του ΕΟΦ για τουριστικά καταλύματα.

### Ισχύουσες Διατάξεις – Ν. 4472/19-05-2017 άρθρα 83 και 84

- ▶ Με το άρθρο 83 του Ν.4472/2017 προστίθεται το άρθρο 39<sup>α</sup> στον 4172/2013 και ορίζει ότι το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις αφορά εισόδημα από ακίνητη περιουσία
- ▶ Με το άρθρο 84 του ίδιου νόμου τροποποιείται το άρθρο 111 του Ν.4446 και αίρονται οι περιορισμοί για την θεώρηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως τουριστικής καθώς:
  1. Εντάσσονται και τα νομικά πρόσωπα
  2. Δεν υπάρχει το όριο 2 ακινήτων ανά ΑΦΜ ούτε το όριο των 90 ημερών ανά ακίνητο ή 12.000ευρώ συνολικό εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις. (προβλέπεται η δυνατότητα ενεργοποίησης των ορίων αυτών ανά γεωγραφική περιοχή για προστασία της αστικής κατοικίας με κοινή υπουργική απόφαση – δεν έχει ακόμα εκδοθεί κάποια σχετική απόφαση)
  3. Ρητά ορίζεται ότι το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις απαλλάσσεται του ΦΠΑ

## Υποχρεώσεις

- ▶ Εγγραφή κάθε ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής
- ▶ Ο αριθμός εγγραφής του ακινήτου θα πρέπει να αναρτάται σε εμφανές σημείο στις πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων και σε κάθε μέσο προβολής
- ▶ Αν υπάρχει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικής μίσθωσης αναγράφεται αυτό και δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής
- ▶ Όσοι δεν διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής που αντικαθιστά την Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας

## Χρήσιμες Διατάξεις για Τουριστικά Καταλύματα

- ▶ Ν.2160/1993
- ▶ Ν.4179/2013
- ▶ Ν.4276/2014

Με την μελέτη των διατάξεων συνάγεται το συμπέρασμα ότι όσο δεν υπάρχει άλλη προσφερόμενη υπηρεσία πλην κλινοσκεπασμάτων, δεν υφίσταται υποχρέωση λήψης σήματος ΕΟΤ και έχουν πλήρη εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 111 του Ν.4446/2016 και 39<sup>Α</sup> του Ν.4172/2013 όπως ισχύουν. Το συμπέρασμα αυτό επιβεβαιώθηκε προφορικά τόσο από το γραφείο αδειοδοτήσεων του ΕΟΤ, όσο και από το τμήμα φορολογίας εισοδήματος Νομικών και Φυσικών προσώπων του Υπ.Οικ.

- ▶ Μέχρι 31/03/2018 θα έχει ενεργοποιηθεί η εφαρμογή για την εγγραφή στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.
- ▶ Αναμένονται υπουργικές αποφάσεις που θα καθορίσουν περαιτέρω τις διαδικασίες.

Ευχαριστώ για την προσοχή σας!

Αγαμέμνων Σταυρόπουλος.