

# ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Παραστατικά, φόροι και υποχρεώσεις — πρακτικός οδηγός

## A. Παραστατικά που εκδίδει η εταιρεία

- **Τιμολόγιο Παροχής Υπηρεσιών (ΤΠΥ):** εκδίδεται εάν ο μισθωτής είναι επαγγελματίας/επιχείρηση που ζητά τιμολόγιο για τα έξοδά του.
- **Απόδειξη Παροχής Υπηρεσιών (ΑΠΥ):** εκδίδεται όταν ο μισθωτής είναι ιδιώτης.

Σύμφωνα με τα [Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα \(ΕΛΠ\)](#), η εταιρεία υποχρεούται να εκδίδει το παραστατικό εσόδου (Τιμολόγιο ή Απόδειξη Παροχής Υπηρεσιών) κατά την ολοκλήρωση της παροχής της υπηρεσίας, δηλαδή κατά την αναχώρηση (check-out) του πελάτη.

Οι βασικοί κανόνες και οι προθεσμίες που ισχύουν για τον ακριβή χρόνο έκδοσης και διαβίβασης είναι οι εξής:

### Πότε εκδίδεται το παραστατικό (χρονικό σημείο)

- **Γενικός κανόνας (check-out):** το παραστατικό εκδίδεται με την ολοκλήρωση της διαμονής.
- **Προκαταβολές:** εάν ο πελάτης πληρώσει νωρίτερα (π.χ. κατά την κράτηση), το ποσό αυτό θεωρείται προκαταβολή. Η εταιρεία δεν εκδίδει παραστατικό εσόδου με ΦΠΑ κατά την είσπραξη της προκαταβολής, αλλά εκδίδει το τελικό παραστατικό (ΤΠΥ ή ΑΠΥ) συνολικά στο check-out.
- **Πολυήμερες διαμονές που αλλάζουν μήνα:** εάν η διαμονή ξεκινά τον έναν μήνα και τελειώνει τον επόμενο, το παραστατικό εκδίδεται κανονικά την ημέρα του check-out (εντός του επόμενου μήνα).

### Πότε εκδίδεται το Τέλος Ανθεκτικότητας (ΤΑΚΚ);

Το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση εκδίδεται επίσης κατά το check-out του πελάτη. Μπορεί είτε να περιλαμβάνεται ως ξεχωριστή γραμμή μέσα στο ίδιο παραστατικό εσόδου (ΑΠΥ/ΤΠΥ), είτε να εκδίδεται ως αυτόνομο παραστατικό με τίτλο «Ειδικό Στοιχείο - Απόδειξη Είσπραξης Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση».

Σε κάθε περίπτωση που το κατάλυμα εκμεταλλεύεται από νομικό πρόσωπο, η υπηρεσία υπάγεται υποχρεωτικά σε ΦΠΑ με συντελεστή 13%. Στα παραστατικά αυτά ενσωματώνονται επίσης το Τέλος Παρεπιδημούντων και το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.

## B. Φόροι και χειρισμός τους

### B.1. Οι φόροι που επιβαρύνουν την αξία της μίσθωσης

Όταν συμφωνείται μια τιμή με τον πελάτη, τα βήματα για να βρεθεί το τελικό ποσό του παραστατικού είναι τα εξής:

- **Καθαρή Αξία Μισθώματος:** η βασική αξία της διαμονής προ φόρων.
- **Τέλος Παρεπιδημούντων (0,5%):** υπολογίζεται απευθείας πάνω στην καθαρή αξία ( $ΤΠ = ΚΑ \times 0,005$ , δηλαδή  $ΤΠ = ΚΑ \times 0,5\%$ ).
- **Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ 13%):** προσοχή — ο ΦΠΑ δεν υπολογίζεται μόνο στην καθαρή αξία. Σύμφωνα με τις [οδηγίες της ΑΑΔΕ](#), ο ΦΠΑ επιβάλλεται στο άθροισμα της καθαρής αξίας και του Τέλους Παρεπιδημούντων:  $ΦΠΑ = (ΚΑ + ΤΠ) \times 0,13$ , δηλαδή  $ΦΠΑ = (ΚΑ + ΤΠ) \times 13\%$ .

- **Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ΤΑΚΚ):** είναι σταθερό ποσό ανά διανυκτέρευση, ανάλογα με την περίοδο και το είδος του ακινήτου. Δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ και προστίθεται στο τέλος. (Προσοχή: αποδίδεται κάθε μήνα.)

## B.2. Παράδειγμα υπολογισμού

Έστω ότι μια εταιρεία εκμισθώνει ένα διαμέρισμα για 3 διανυκτερεύσεις τον Μάιο (υψηλή περίοδος), με συνολική καθαρή αξία διαμονής 300 €.

- Καθαρή αξία: 300,00 €
- Τέλος Παρεπιδημούντων (0,5%):  $300 \times 0,005 = 1,50$  €
- Βάση υπολογισμού ΦΠΑ:  $300 + 1,50 = 301,50$  €
- ΦΠΑ (13%):  $301,50 \times 0,13 = 39,20$  €
- Τέλος Ανθεκτικότητας (ΤΑΚΚ): για διαμέρισμα, την περίοδο Απριλίου-Οκτωβρίου, το τέλος είναι 8,00 € ανά ημέρα. Συνεπώς για 3 ημέρες:  $3 \times 8,00 = 24,00$  €.

**Τελικό κόστος για τον πελάτη:  $300 + 1,50 + 39,20 + 24,00 = 364,70$  €**

## B.3. Πίνακας χρεώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας (ΤΑΚΚ)

Το Τέλος Ανθεκτικότητας εισπράττεται από τον πελάτη και αποδίδεται στο κράτος μέσω ειδικής μηνιαίας δήλωσης. Τα ποσά ανά ημέρα διαμορφώνονται ως εξής:

Τύπος καταλύματος	Χαμηλή περίοδος (Νοέμβριος - Μάρτιος)	Υψηλή περίοδος (Απρίλιος - Οκτώβριος)
Διαμερίσματα / Δωμάτια	2,00 € / ημέρα	8,00 € / ημέρα
Μονοκατοικίες (> 80 τ.μ.)	4,00 € / ημέρα	10,00 € / ημέρα

## B.4. Φορολογική αντιμετώπιση ακυρώσεων κρατήσεων

Όταν ένας πελάτης ακυρώνει την κράτησή του και η εταιρεία παρακρατεί την προκαταβολή (βάσει της ακυρωτικής πολιτικής), η φορολογική αντιμετώπιση αλλάζει ριζικά:

- **Δεν επιβάλλεται ΦΠΑ (0%):** το ποσό της προκαταβολής που παρακρατείται δεν θεωρείται πλέον αμοιβή για παροχή υπηρεσίας διαμονής, καθώς η διαμονή δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ. Αντιμετωπίζεται φορολογικά ως αποζημίωση (ποινική ρήτρα) και βρίσκεται εκτός πεδίου εφαρμογής ΦΠΑ.
- **Δεν επιβάλλεται ΤΑΚΚ & Τέλος Παρεπιδημούντων:** τα τέλη αυτά συνδέονται άρρηκτα με τη φυσική διαμονή (ανά ημέρα). Εφόσον δεν έγινε check-in, δεν χρεώνονται.
- **Είδος παραστατικού:** η εταιρεία υποχρεούται να εκδώσει Τιμολόγιο/Απόδειξη Είσπραξης Αποζημίωσης (ή απλό παραστατικό λοιπών εσόδων) για να νομιμοποιήσει την είσπραξη του ποσού.
- **Φορολογία εισοδήματος:** το ποσό αυτό αποτελεί κανονικά φορολογητέο έσοδο της εταιρείας και φορολογείται στο τέλος της χρήσης με τον εταιρικό συντελεστή 22%.
- **Διαβίβαση στο myDATA:** το παραστατικό αποζημίωσης διαβιβάζεται κανονικά στην πλατφόρμα με τύπο παραστατικού που αφορά λοιπά έσοδα (π.χ. 11.3 – Απλοποιημένο Τιμολόγιο / Απόδειξη), με ένδειξη «Εξαίρεση ΦΠΑ» και επιλογή της σχετικής διάταξης για αποζημιώσεις.

## Γ. Αντιστοίχιση εισπράξεων από πλατφόρμες (Airbnb, Booking)

---

Η ΑΑΔΕ διενεργεί αυστηρούς διασταυρωτικούς ελέγχους, συγκρίνοντας τα δεδομένα που λαμβάνει απευθείας από τις διεθνείς πλατφόρμες με τα έσοδα που δηλώνουν οι εταιρείες. Για τη σωστή αντιστοίχιση ισχύουν τα εξής:

- **Ποιο ποσό τιμολογείται:** το παραστατικό εσόδου (ΤΠΥ ή ΑΠΥ) εκδίδεται πάντα για το συνολικό (μικτό) ποσό που πλήρωσε ο πελάτης στην πλατφόρμα (gross amount), συμπεριλαμβανομένης της προμήθειας της πλατφόρμας.
- **Παράδειγμα:** αν ο πελάτης πλήρωσε 100 € στο Airbnb και η πλατφόρμα κράτησε 15 € προμήθεια στέλνοντας στην εταιρεία 85 €, το παραστατικό εσόδου πρέπει να εκδοθεί για 100 €.
- **Πώς αντιμετωπίζεται η προμήθεια (π.χ. 15 €):** η προμήθεια που κρατάει η πλατφόρμα αποτελεί λειτουργικό έξοδο της εταιρείας. Η Booking ή η Airbnb εκδίδουν αντίστοιχο τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών προς την εταιρεία για την προμήθειά τους.
- **Διασυννοριακός ΦΠΑ (VIES):** επειδή οι έδρες των Booking.com (Ολλανδία) και Airbnb (Ιρλανδία) βρίσκονται εκτός Ελλάδας αλλά εντός Ε.Ε., τα τιμολόγια προμήθειας δεν έχουν ΦΠΑ (πράξη λήψης υπηρεσιών). Η ελληνική εταιρεία υποχρεούται:
  - να έχει κάνει έναρξη ενδοκοινοτικών συναλλαγών στο Μητρώο,
  - να υποβάλλει μηνιαίους πίνακες VIES (listing),
  - να κάνει αυτοαπόδοση του ΦΠΑ (χρέωση-πίστωση) στην περιοδική της δήλωση ΦΠΑ.
- **Ημερομηνία έκδοσης vs ημερομηνία είσπραξης:** η αντιστοίχιση στα βιβλία γίνεται με βάση την ημερομηνία check-out (έκδοση παραστατικού), ανεξάρτητα από το πότε η Airbnb ή η Booking θα εμβάσουν τα χρήματα στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρείας.

## Δ. Εξαίρεση από τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής

---

Η εταιρεία δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει τις κρατήσεις της στη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» της πλατφόρμας [ΑΑΔΕ / Taxisnet](#), εφόσον λειτουργεί με ΦΠΑ και εκδίδει Τιμολόγια ή Αποδείξεις Παροχής Υπηρεσιών (ΤΠΥ / ΑΠΥ). Η εξαίρεση αυτή βασίζεται στη ρητή νομοθεσία της ΑΑΔΕ για την αποφυγή της διπλής δήλωσης των ίδιων εσόδων.

### Δ.1. Γιατί δεν υποβάλλεται η δήλωση;

- **Κανάλι myDATA:** ως εταιρεία, η ενημέρωση της ΑΑΔΕ για τα έσοδά σας γίνεται αποκλειστικά μέσω της έκδοσης παραστατικών (ΤΠΥ/ΑΠΥ) και της διαβίβασής τους στο myDATA.
- **Φορολογική φύση:** η δραστηριότητά σας αποτελεί παροχή υπηρεσιών ξενοδοχειακού τύπου / επιχειρηματική δραστηριότητα (με ΦΠΑ 13%). Η πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων του Taxisnet σχεδιάστηκε αρχικά για ιδιώτες που αποκτούν εισόδημα από ακίνητα (χωρίς ΦΠΑ).
- **Κίνδυνος διπλοφορολόγησης:** αν υποβάλλατε και Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, το ίδιο έσοδο θα εμφανιζόταν δύο φορές στο σύστημα της ΑΑΔΕ (μία από το myDATA και μία από την πλατφόρμα μισθώσεων).

### Δ.2. Τι ισχύει για τον Αριθμό Μητρώου (AMA) στις πλατφόρμες (Airbnb, Booking);

Παρόλο που δεν κάνετε τις μηνιαίες δηλώσεις κρατήσεων στο Taxisnet, η εταιρεία εξακολουθεί να έχει υποχρεώσεις σχετικά με την εγγραφή του ακινήτου:

- **Αν η εταιρεία διαχειρίζεται απλά διαμερίσματα:** πρέπει να εγγράψει το ακίνητο στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» της ΑΑΔΕ μόνο για να λάβει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA).

Τον AMA αυτόν οφείλει να τον αναρτήσει σε εμφανές σημείο στο Airbnb και το Booking. Μετά τη λήψη του AMA, η υποχρέωση στην πλατφόρμα σταματά εκεί (δεν δηλώνονται οι κρατήσεις).

- **Αν η εταιρεία διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή ΜΑΓ:** αν το κατάλυμα λειτουργεί ως επίσημο τουριστικό κατάλυμα (π.χ. self-serviced villas / ενοικιαζόμενα δωμάτια με σήμα ΕΟΤ), τότε δεν βγάζει AMA. Στο πεδίο της Booking/Airbnb αναγράφεται απευθείας ο αριθμός [ΕΣΛ / ΜΑΓ](#) και δεν υπάρχει καμία σχέση με την πλατφόρμα βραχυχρόνιων της ΑΑΔΕ.

## Ε. Ποιες δηλώσεις υποβάλλει υποχρεωτικά η εταιρεία;

---

Αντί για τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας για κάθε περίοδο είναι:

- **Περιοδική Δήλωση ΦΠΑ:** (μηνιαία ή τριμηνιαία ανάλογα με τα βιβλία) όπου δηλώνεται ο ΦΠΑ 13% των εσόδων και εκπίπτει ο ΦΠΑ των εξόδων.
- **Δήλωση Απόδοσης Τέλους Ανθεκτικότητας (ΤΑΚΚ):** υποβάλλεται μηνιαίως για τη συλλογή και απόδοση του τέλους ανά διανυκτέρευση.
- **Δήλωση Απόδοσης Τέλους Παρεπιδημούντων:** αποδίδεται μέσω της σχετικής πλατφόρμας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Συχνές Ερωτήσεις – Απαντήσεις  
για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων

Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) — Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2025

## Ερωτήσεις & Απαντήσεις

---

### 1. Τι ορίζεται ως βραχυχρόνια μίσθωση;

Από 1.1.2024 και εφεξής, ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου διάρκειας έως και 59 ημερών, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην των κλινοσκεπασμάτων. Άρα, από 1.1.2024, ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη είναι ανεξάρτητος από το αν η μίσθωση συνάπτεται ή όχι μέσω ψηφιακής πλατφόρμας.

Διευκρινίζεται ότι το όριο των 59 ημερών αναφέρεται στη διάρκεια κάθε μίσθωσης κι όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να μισθώνεται βραχυχρόνια μέσα στο έτος.

### 2. Ποιες μισθώσεις δεν εμπίπτουν στον ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Από 1.1.2024 δεν εμπίπτουν στον ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

- Η μίσθωση ακινήτου με διάρκεια 60 ημερών και άνω. Σε αυτήν την περίπτωση θεωρείται πλέον μακροχρόνια και υφίσταται υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην ΠΟΛ 1162/2018 (Β' 3579).
- Η μίσθωση ακινήτου με παροχή επιπλέον υπηρεσιών πέραν των κλινοσκεπασμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.

### 3. Όταν συνάπτω Βραχυχρόνιες Μισθώσεις εκτός ψηφιακών πλατφορμών, υποχρεούμαι σε εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ;

Ναι. Από 1.1.2024 και οι μισθώσεις μέχρι και 59 ημέρες που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών θεωρούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και ως εκ τούτου υπόκεινται στην υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και απόκτησης Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (εφεξής ΑΜΑ), καθώς και στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

### 4. Τι ισχύει όταν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή;

Εφόσον, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης, για τον χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, εξετάζεται αυτοτελώς. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια βραχυχρόνιας μίσθωσης από 10.6.2024 μέχρι 30.7.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 31.7.2024), ήτοι διάρκειας 51 ημερών, συμφωνηθεί η διαμονή του μισθωτή μέχρι τις 12.8.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 13.8.2024), με αποτέλεσμα η συνολική διάρκεια της διαμονής του να ανέρχεται σε 64 ημέρες, θεωρείται ότι έχει συναφθεί δεύτερη μίσθωση από 31.7.2024 έως 12.8.2024, διάρκειας 13 ημερών, η οποία είναι επίσης βραχυχρόνια.

### 5. Αλλάζει ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης, η οποία δεν είναι βραχυχρόνια, σε περίπτωση πρόωρης αποχώρησης του μισθωτή εντός των πρώτων 59 ημερών;

Όχι. Στην περίπτωση αυτή ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης ως μακροχρόνιας δεν μεταβάλλεται.

### 6. Μπορεί ένα ακίνητο να διατίθεται και για βραχυχρόνια και για μακροχρόνια μίσθωση;

Ναι, και κάθε περίπτωση μίσθωσης θα αντιμετωπίζεται ανάλογα με τη διάρκειά της. Δηλαδή, αν η διάρκεια είναι 60 ημέρες και άνω θα υποβληθεί Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, ενώ αν είναι έως 59 ημέρες θα υποβληθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής.

## 7. Τι ορίζεται ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση;

Ο ορισμός του ακινήτου είναι κρίσιμος στη Βραχυχρόνια Μίσθωση για δύο λόγους:

- κάθε ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης πρέπει να λάβει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ),
- ειδικά για τα φυσικά πρόσωπα, ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση καθορίζει τον τρόπο φορολόγησης του εισοδήματος που αποκτάται από την εν λόγω μίσθωση.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρ. 111 του ν. 4446/2016, ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση ορίζεται:

- το διαμέρισμα,
- η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάρτησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως προς την περ. δ', σημειώνουμε ότι ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος όταν διατίθεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση μεμονωμένα από τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος· άρα και για αυτό το δωμάτιο πρέπει να λαμβάνεται ξεχωριστός ΑΜΑ.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση διάθεσης ενός ακινήτου για βραχυχρόνια μίσθωση είτε εξ ολοκλήρου ως ενιαίος χώρος είτε τμηματικά ως μεμονωμένοι χώροι (τμηματική μίσθωση ακινήτου), θα πρέπει να λαμβάνονται ξεχωριστοί ΑΜΑ και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που διατίθεται διακριτά για βραχυχρόνια μίσθωση.

Διευκρινίζεται, επίσης, ότι σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση δύο δωμάτια (δωμάτιο Α και δωμάτιο Β) εντός του ίδιου διαμερίσματος/μονοκατοικίας, για τα οποία έχει λάβει δύο διαφορετικούς ΑΜΑ καθώς και έναν τρίτο ΑΜΑ για τη μίσθωση των δύο δωματίων (δωμάτιο Α+Β) από κοινού, τότε το φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι διαθέτει δύο και όχι τρία ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

## 8. Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση;

Από 1.1.2024 το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση φορολογείται είτε ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία είτε ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, σύμφωνα με τα κάτωθι:

α) Εισόδημα από ακίνητη περιουσία: Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μέχρι δύο (2) ακινήτων. Σε αυτήν την περίπτωση έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ν. 4172/2013.

β) Εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα: Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν 3 ή περισσότερα ακίνητα, καθώς και από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες (ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων).

## 9. Μπορεί να κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκελεπασμάτων, ώστε να αποκτά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα σύμφωνα με το άρ. 21 του ΚΦΕ;

Ένα φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων αποκτά σε κάθε περίπτωση εισόδημα από ακίνητη περιουσία και όχι από επιχειρηματική δραστηριότητα, και εφαρμόζονται το άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ΚΦΕ.

## **10. Υπάγεται σε ΦΠΑ το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

Πρακτικά, ο τρόπος φορολόγησης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων αναφορικά με τον ΦΠΑ ταυτίζεται με τον τρόπο φορολόγησης από πλευράς φορολογίας εισοδήματος. Η Βραχυχρόνια Μίσθωση:

- απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ όταν οι εκμισθωτές είναι φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν μέχρι και δύο (2) ακίνητα.
- υπάγεται σε ΦΠΑ με συντελεστή 13% όταν οι εκμισθωτές είτε είναι φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία (3) ακίνητα και άνω, είτε είναι νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται.

Διευκρινίζεται ότι, εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία (3) ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση, το σύνολο των ακινήτων υπόκειται σε ΦΠΑ.

## **11. Πώς προσδιορίζεται ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για βραχυχρόνια μίσθωση λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ΑΜΑ που έχει λάβει, με εξαίρεση την περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση ένα διαμέρισμα/μονοκατοικία είτε ως ενιαίο χώρο είτε ως δύο δωμάτια (το άθροισμα των οποίων θα είναι ίσο με το εμβαδόν του ενιαίου χώρου για τον οποίο έχει λάβει τον τρίτο ΑΜΑ) διακριτά, κατά την οποία θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται δύο ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

## **12. Νομικό Πρόσωπο με ένα ακίνητο που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση υπάγεται στο καθεστώς ΦΠΑ;**

Ναι. Τα νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στην εκμετάλλευση ακινήτων για Βραχυχρόνια Μίσθωση θα πρέπει από 1.1.2024 να υπαχθούν στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται και ανεξάρτητα από το αν παρέχουν ή όχι πρόσθετες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

## **13. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου πώς φορολογούνται τα εισοδήματα;**

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, η κατηγορία του εισοδήματος που αποκτάται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 39Α του ΚΦΕ, κρίνεται ατομικά για κάθε ένα εκ των φυσικών προσώπων συνιδιοκτητών. Για παράδειγμα, στην περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο (Α) διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση δύο ακίνητα στα οποία κατέχει το 100% της πλήρους κυριότητας και ένα τρίτο ακίνητο στο οποίο κατέχει το 50% της πλήρους κυριότητας, ενώ το άλλο 50% το κατέχει ένα άλλο φυσικό πρόσωπο (Β) που δεν διαθέτει άλλο ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση, τότε μόνο ο Α αποκτά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (καθώς διαθέτει τρία ακίνητα), ενώ ο Β αποκτά εισόδημα από ακίνητα (καθώς διαθέτει μόνο ένα ακίνητο).

## **14. Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη/συνιδιοκτητών;**

Ο κανόνας είναι ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών στη Βραχυχρόνια Μίσθωση καθορίζονται για τον καθένα αυτοτελώς. Πρέπει, ωστόσο, να ληφθούν υπόψη οι παρακάτω περιπτώσεις για το πότε αναιρείται ο εν λόγω κανόνας:

α) Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή δεν συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη (ή των συνιδιοκτητών) όταν ο Διαχειριστής αποκτά την ιδιότητα αυτή βάσει σύμβασης μίσθωσης που έχει συνάψει με τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου και στην οποία προβλέπεται το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Εδώ ο ιδιοκτήτης (ή οι συνιδιοκτήτες) εκμισθώνουν το ακίνητο με μακροχρόνια μίσθωση. Ως εκ τούτου, το εισόδημα που προκύπτει για τον

ιδιοκτήτη φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης του Διαχειριστή.

*Παραδείγματα κατανόησης:*

1. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (λόγω των τριών ΑΜΑ), οι ιδιοκτήτες όχι (είναι μακροχρόνιοι εκμισθωτές).
2. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από έναν και μόνο ιδιοκτήτη. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη, ο ιδιοκτήτης όχι.
3. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει έναν (1) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (με δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς συνιδιοκτήτες. Κανένας εκ των προσώπων αυτών δεν έχει υποχρέωση έναρξης εργασιών.

β) Αν ο Διαχειριστής είναι και συνιδιοκτήτης ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύμβαση μίσθωσης από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες προς τον Διαχειριστή-συνιδιοκτήτη), τότε ο ανωτέρω κανόνας υπάρχει περίπτωση να μην ισχύει, και οι συνιδιοκτήτες (φυσικά πρόσωπα) να έχουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλόγως του αριθμού των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση.

*Παραδείγματα κατανόησης:*

4. Τέσσερα (4) φυσικά πρόσωπα είναι από κοινού συνιδιοκτήτες τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και Διαχειριστής είναι ένας εξ αυτών. Αφού οι ΑΜΑ είναι τέσσερις και όλοι έχουν ιδιοκτησία επ' αυτών (ανεξαρτήτως ποσοστών) και εφόσον δεν υπάρχει μισθωτήριο μακροχρόνιας μίσθωσης, τότε και οι τέσσερις πρέπει να κάνουν έναρξη. Αν όμως οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες έχουν εκμισθώσει τα ποσοστά τους στον Διαχειριστή-συνιδιοκτήτη και του έχουν παραχωρήσει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης, τότε μόνο ο Διαχειριστής-συνιδιοκτήτης θεωρείται ότι προβαίνει σε Βραχυχρόνια Μίσθωση.
5. Φυσικό πρόσωπο έχει συνιδιοκτησία επί τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης: τα τρία (3) μαζί με τους Α και Β και το ένα με τον Γ. Τόσο εκείνος όσο και οι Α και Β υποχρεούνται σε έναρξη (λόγω των τριών ΑΜΑ). Ο Γ δεν υποχρεούται, καθώς έχει μόνο έναν (1) ΑΜΑ.

## **15. Ποιες υποχρεώσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης είναι κοινές για όλους, ανεξαρτήτως του τρόπου φορολόγησης των σχετικών εισοδημάτων;**

- Εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης της ΑΑΔΕ και λήψη ΑΜΑ (με εξαίρεση τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013).
- Αναγραφή του ΑΜΑ σε εμφανές σημείο κατά την ανάρτηση ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής του ακινήτου.
- Υποβολή Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε έναν (1) ΑΜΑ.
- Οριστικοποίηση του πίνακα συνδικαιούχων εισοδήματος έως 28/2 του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.

Οι λοιπές υποχρεώσεις διαχωρίζονται αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του κάθε εμπλεκόμενου.

## **16. Ποιες άλλες είναι οι υποχρεώσεις από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του φορολογούμενου;**

Διακρίνουμε δύο μεγάλες κατηγορίες: α) τα Φυσικά Πρόσωπα (χωρίς υποχρέωση έναρξης και ατομικές επιχειρήσεις) και β) τα Νομικά Πρόσωπα (εταιρείες και λοιπές νομικές οντότητες).

*A1. Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση έως δύο (2) ακινήτων:*

- Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.
- Δήλωση φορολογίας εισοδήματος (E1 + E2).

A2. Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση τριών (3) ακινήτων και άνω:

- Έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση και Τέλους Παρεπιδημούντων.
- Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ.
- Υποβολή E3 + E1.
- Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (π.χ. myDATA).

B. Νομικά Πρόσωπα ή νομικές οντότητες που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις:

- Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση και Τέλους Παρεπιδημούντων.
- Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ.
- E3 + N.
- Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (π.χ. myDATA).

## 17. Ποιοι είναι οι ΚΑΔ της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις πρέπει να δηλώνουν τους δύο παρακάτω ΚΑΔ, αναλόγως αν η μίσθωση γίνεται με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών:

- 55.20.11.06 — Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1010/2024, ΦΕΚ Β' 497).
- 55.20.11.07 — Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1018/2024, ΦΕΚ Β' 856).

## 18. Λοιπά ακίνητα εκτός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης προσμετρώνται στον υπολογισμό των τριών (3) ακινήτων που συνεπιφέρουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας;

Όχι. Για τον προσδιορισμό των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο εκμεταλλεύεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν άλλα ακίνητα εκτός πλαισίου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Για παράδειγμα, φυσικό πρόσωπο που έχει στην κυριότητά του τέσσερα (4) ακίνητα, εκ των οποίων διαθέτει μόνο τα δύο (2) για Βραχυχρόνια Μίσθωση, ενώ για τα άλλα δύο έχει συνάψει συμβάσεις αστικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας, δεν θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται περισσότερα από 2 ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

Σε περίπτωση, ωστόσο, που ο ίδιος ιδιοκτήτης αποφασίσει να διαθέσει εντός του έτους επιπλέον ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση, από την καταχώρηση του τρίτου ακινήτου στο Μητρώο θα θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται τρία (3) ακίνητα.

Επισημαίνεται επίσης ότι για τον σκοπό προσδιορισμού του αριθμού των ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση εκμετάλλευσης για βραχυχρόνια διαμονή, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρηση στο Μητρώο, χωρίς να εξετάζεται η απόκτηση ή μη εσόδων. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που έχουν ληφθεί τέσσερα (4) ΑΜΑ, εκ των οποίων μόνο τα δύο τελικά εκμισθώθηκαν, το μίσθωμα αυτών των δύο ακινήτων υπάγεται σε ΦΠΑ 13%, καθώς υπάρχει υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

## **19. Ποιες υποχρεώσεις έχουν τα πρόσωπα που προβαίνουν σε μίσθωση ακινήτων με παροχή και άλλων υπηρεσιών πλέον των κλινοσκεπασμάτων;**

Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ και υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος μέσω του συστήματος OpenBusiness, τηρώντας τις σχετικές προϋποθέσεις των διατάξεων του Υπουργείου Ανάπτυξης. Οι επιλογές είναι δύο: είτε έναρξη ατομικής επιχείρησης είτε σύσταση εταιρείας. Συνοπτικά οι υποχρεώσεις είναι:

- Έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.
- Υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος στο OpenBusiness, λήψη αριθμού γνωστοποίησης και ανάρτησή του σε ψηφιακές πλατφόρμες και κάθε μέσο προβολής.
- Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση και Τέλους Παρεπιδημούντων.
- Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ.
- Ε3 + Ε1 ή Ν κατά περίπτωση (και όλες τις λοιπές υποχρεώσεις της επιχείρησης, π.χ. myDATA).

## **20. Πώς επιμερίζω το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση που αφορά δύο (2) ημερολογιακά έτη;**

Το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις που καταλαμβάνουν δύο ημερολογιακά έτη (για παράδειγμα από 25.12.2024 μέχρι 5.1.2025) επιμερίζεται στα αντίστοιχα φορολογικά έτη (2024 και 2025) με βάση τις ημέρες διαμονής ανά έτος και φορολογείται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος εκάστου έτους. Στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται μέχρι τις 20.2.2025 δύο Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής: μία για το διάστημα 25.12.2024-1.1.2025 και μία για το διάστημα 1.1.2025-5.1.2025, αναγράφοντας στο πεδίο "Σημειώσεις" κάθε δήλωσης ότι αφορά μέρος μίσθωσης με ημερομηνία αναχώρησης 5.1.2025. Στην περίπτωση αναχώρησης στις 5.2.2025, η πρώτη δήλωση υποβάλλεται μέχρι τις 20.2.2025 και η δεύτερη μέχρι τις 20.3.2025.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες με φορολογικό έτος που λήγει σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή του ημερολογιακού έτους (για παράδειγμα στις 30 Ιουνίου).

## **21. Τα τέλη και ο ΦΠΑ περιλαμβάνονται στην έννοια του εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

Όχι. Το εισόδημα από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση, ανεξαρτήτως του τρόπου φορολόγησής του, είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα (ή το ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλλει ο μισθωτής), στο οποίο δεν περιλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη που επιβάλλονται στις υπόψη συναλλαγές (ΦΠΑ, Τέλος Παρεπιδημούντων, Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση).

## **22. Δεδομένου ότι από 1.1.2024 οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις είναι δυνατό να υπάγονται σε ΦΠΑ, ενώ το 2023 υπάγονταν στις απαλλαγές, τι συμβαίνει με τις μισθώσεις που ξεκίνησαν το 2023 και λήγουν εντός του 2024;**

Αυτές οι μισθώσεις δεν θα έχουν ΦΠΑ.

## **23. Ποιους αφορά το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ΤΑΚΚ);**

Το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση αφορά ανεξαιρέτως όλα τα Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα που διαθέτουν ακίνητα μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, καθώς και τη διαμονή που προσφέρεται από: α) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, β) τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, γ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και δ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

## 24. Η μακροχρόνια μίσθωση επιβαρύνεται με Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ΤΑΚΚ);

Όχι. Με Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση επιβαρύνονται μόνο τα ακίνητα που διατίθενται μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και, ανεξαρτήτως διάρκειας, η διαμονή που προσφέρεται από τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα και τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και κατοικίες).

## 25. Πώς υπολογίζεται το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση;

Υπολογίζεται ανά ημερήσια χρήση, ανά ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (δωμάτιο ή διαμέρισμα), βαρύνει τον διαμένοντα, επιβάλλεται πριν την αναχώρησή του και αποδίδεται από τις υπόχρεες επιχειρήσεις ή τους ιδιώτες με ειδική δήλωση, συγκεντρωτικά για κάθε μήνα, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τον μήνα έκδοσης του ειδικού στοιχείου (π.χ. για στοιχεία που εκδόθηκαν τον Ιανουάριο το τέλος αποδίδεται έως το τέλος Φεβρουαρίου).

Ειδικά από 1.1.2025, για διαμονές που καταλαμβάνουν μήνες κατά τους οποίους ισχύει διαφορετικό ύψος τέλους, το ειδικό στοιχείο εκδίδεται ανά μήνα και όχι κατά την αναχώρηση. Σημειώνεται ότι το Τέλος Ανθεκτικότητας δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ.

Παράδειγμα: φυσικό πρόσωπο με τρεις (3) ΑΜΑ είχε τον Ιανουάριο σύνολο ημερών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

Ακίνητο	Ημέρες
Ακίνητο 1	30
Ακίνητο 2	20
Ακίνητο 3	10
Σύνολο μηνός Ιανουαρίου	60

Με τέλος 2,00 € ανά ημερήσια χρήση (περίοδος Νοεμβρίου-Μαρτίου), το σύνολο του φόρου προς απόδοση είναι  $60 \times 2,00 = 120,00$  €, που υποβάλλεται ως τέλος Φεβρουαρίου.

## 26. Ποιους αφορά το Τέλος Παρεπιδημούντων;

Μόνο όσους έχουν κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (ατομικές επιχειρήσεις ή εταιρείες). Άρα δεν αφορά Φυσικά Πρόσωπα με μέχρι δύο (2) ακίνητα.

## 27. Πώς υπολογίζεται το Τέλος Παρεπιδημούντων; Πότε υποβάλλεται;

Υπολογίζεται με ποσοστό 0,5% (ή μέχρι 0,75% με απόφαση του οικείου δήμου) επί του καθαρού μισθώματος, συμμετέχει στον υπολογισμό του ΦΠΑ (δηλαδή επιβαρύνεται με ΦΠΑ) και υποβάλλεται στην ίδια περίοδο με τη δήλωση ΦΠΑ, με ειδική σχετική δήλωση στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ.

Παράδειγμα (με ημερήσιο μίσθωμα 100 €):

Ακίνητο	Ημέρες	Αξία
Ακίνητο 1	30	3.000 €
Ακίνητο 2	20	2.000 €
Ακίνητο 3	10	1.000 €
Σύνολο μηνός Ιανουαρίου	60	6.000 €

Το Τέλος Παρεπιδημούντων είναι  $6.000 \times 0,5\% = 30$  €, ενώ ο ΦΠΑ προκύπτει ως (Καθαρό μίσθωμα + Τέλος Παρεπιδημούντων)  $\times 13\%$ , δηλαδή  $(6.000 + 30) \times 13\% = 783,90$  €.

## **28. Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**

Διαχειριστής Ακινήτου είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωσή του. Διαχειριστής δύναται να είναι:

- ο κύριος του ακινήτου,
- ο επικαρπωτής,
- ο υπεκμισθωτής,
- τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά: κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής κληρονομιάς, εκτελεστής διαθήκης, σύνδικος πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής, μεσεγγυούχος, ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

## **29. Πώς μπορεί ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

Προκειμένου ο Διαχειριστής να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, θα πρέπει:

- να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς στην ψηφιακή πύλη myAADE, στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής ([www.aade.gr](http://www.aade.gr)), ώστε να καταχωρήσει το ακίνητο και να αποκτήσει AMA· η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο "Ακίνητο", όπως ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017·
- να αναρτά τον AMA στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής·
- να υποβάλλει τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή.

## **30. Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο ιδιοκτήτης του αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA);**

Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον ιδιοκτήτη με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο AMA είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου και, για τις περιπτώσεις τμηματικής μίσθωσης, τα σχετικά τετραγωνικά μέτρα.

## **31. Εκτός από Φυσικό Πρόσωπο μπορεί ένα Νομικό Πρόσωπο να είναι Διαχειριστής Ακινήτου;**

Ναι. Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να είναι και Νομικό Πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

## **32. Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ ή έχουν κάνει γνωστοποίηση;**

Τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013 που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει:

- να καταχωρήσουν τα ακίνητα (π.χ. Τουριστικές Επαύλεις) στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, χωρίς απόδοση AMA· ως AMA αναφέρεται ο αριθμός ΕΣΛ με το πρόθεμα "ΕΣΛ", με εξαίρεση τους Διαχειριστές που διαθέτουν ΜΑΓ, στους οποίους χορηγείται AMA·

- να αναγράφουν σε εμφανές σημείο τον αριθμό ΕΣΛ ή τον ΑΜΑ (ή τον ΜΑΓ) όταν αναρτούν ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες·
- να υποβάλλουν τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης·
- να δηλώνουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση, συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο.

### **33. Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο επικαρπωτής του αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);**

Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον επικαρπωτή του ακινήτου, με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Το στοιχείο που απαιτείται για να χορηγηθεί ο ΑΜΑ είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου.

### **34. Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι Διαχειριστής Ακινήτου με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά ΑΜΑ;**

Όχι. Ο ψιλός κύριος ενός ακινήτου δεν μπορεί να είναι Διαχειριστής. Η μόνη περίπτωση να είναι Διαχειριστής και να αποκτήσει ΑΜΑ είναι με την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, ακολουθώντας τις οδηγίες της επόμενης ερώτησης.

### **35. Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου - μη ιδιοκτήτης αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);**

Στην περίπτωση αυτή, ο ιδιοκτήτης (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, επιλέγοντας το σχετικό πεδίο με το οποίο παραχωρεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση (άρ. 111 του ν. 4446/2016) και καταχωρώντας τον ΑΤΑΚ. Στη συνέχεια, ο Διαχειριστής-μη ιδιοκτήτης, με τους προσωπικούς του κωδικούς στο myAADE και αφού επιλέξει την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, καταχωρεί το "Ακίνητο" στο Μητρώο. Το στοιχείο που απαιτείται είναι ο Αριθμός της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης.

Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός μισθωτές στη Δήλωση, ο καθένας μπορεί να εγγραφεί στο μητρώο και να πάρει ΑΜΑ, με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον καθένα σε διαφορετική πλατφόρμα.

### **36. Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δύο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) ΑΜΑ;**

Η καταχώρηση στο Μητρώο πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο "Ακίνητο" (ΠΟΛ.1187/2017). Επομένως, στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής θα πραγματοποιήσει δύο καταχωρήσεις και θα λάβει δύο διαφορετικούς ΑΜΑ.

### **37. Όταν Διαχειριστής Ακινήτου αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δύο διαφορετικές πλατφόρμες, λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) ΑΜΑ;**

Λαμβάνει έναν (1) ΑΜΑ, τον οποίο αναγράφει σε όσες πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

### **38. Όταν ένας Διαχειριστής εκμισθώνει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση), που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο ΑΜΑ;**

Όχι. Θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό ΑΜΑ για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω, απαιτείται η επιλογή "Τμηματική Μίσθωση".

**39. Όταν ένας Διαχειριστής επιθυμεί να εκμισθώσει διακριτά είτε όλο το ακίνητο είτε περισσότερους χώρους (τμηματική μίσθωση) του ίδιου ακινήτου, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο AMA;**

Όχι. Θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό AMA και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά. Απαιτείται πρώτα η απόκτηση AMA για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια ξεχωριστός AMA για κάθε χώρο, μέσω της επιλογής "Τμηματική Μίσθωση", μέχρι τη συμπλήρωση του συνολικού εμβαδού του ακινήτου.

**40. Όταν ένας Διαχειριστής σταματήσει τη διαχείρισή του, μπορεί να διαγράψει το συγκεκριμένο ακίνητο από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Ναι. Όταν, για οποιονδήποτε λόγο, ο Διαχειριστής σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, πρέπει να εισέλθει στο myAADE, στην εφαρμογή του Μητρώου, και να το διακόψει άμεσα. Η χρονική περίοδος για τη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης και της ημερομηνίας έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.

**41. Πώς αποκτούν ΑΦΜ τα αλλοδαπά πρόσωπα (Φυσικά ή Νομικά) που είναι Διαχειριστές Ακινήτων ή δικαιούχοι εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

Κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό ΑΦΜ, τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του (ΕΝΦΙΑ, δηλώσεις φόρου εισοδήματος). Όσοι αποκτούν εισόδημα από μίσθωση ακινήτου, βραχυχρόνια ή μη, πρέπει να αποκτήσουν ΑΦΜ για να το δηλώσουν.

- Αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο: υποβάλλει αίτημα στη ψηφιακή πύλη myAADE (myaaade.gov.gr), στη διαδρομή "ΑΦΜ & Κλειδάριθμος > Ενεργώ για τον εαυτό μου", όπου εισέρχεται ελεύθερα. Οι νόμιμοι/φορολογικοί εκπρόσωποι ή εξουσιοδοτημένα τρίτα πρόσωπα εισέρχονται με τα διαπιστευτήριά τους.
- Αλλοδαπό νομικό πρόσωπο εντός ΕΕ: ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένο τρίτο πρόσωπο υποβάλλει δήλωση έναρξης εργασιών στην ψηφιακή Υπηρεσία Μίας Στάσης (e-ΥΜΣ) του ΓΕΜΗ (eyms.businessportal.gr).
- Αλλοδαπό νομικό πρόσωπο εκτός ΕΕ: υποβάλλει δήλωση έναρξης εργασιών στο myAADE, μέσω της εφαρμογής "Τα Αιτήματά μου" (θεματική ενότητα "Μητρώο"), προσκομίζοντας επιπλέον δικαιολογητικά (έντυπο Δ211, ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ, έγγραφο πληρεξουσιότητας με Apostille, υπεύθυνη δήλωση αποδοχής, πιστοποιητικό ύπαρξης του νομικού προσώπου, στοιχείο προσδιορισμού έδρας).

**42. Πότε υποβάλλεται η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Οι Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής υποβάλλονται μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το "Ακίνητο". Για παράδειγμα, για μίσθωση με ημερομηνία άφιξης 25.11.2024 και αναχώρησης 28.11.2024, η δήλωση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι την 20.12.2024.

**43. Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής αν δεν υπάρχουν αναχωρήσεις τον προηγούμενο μήνα;**

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

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

Σε περίπτωση ακύρωσης βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση πριν την άφιξη του μισθωτή, υποβάλλεται τροποποιητική Δήλωση λόγω ακύρωσης, ώστε να δηλωθεί η ακύρωση (είτε προβλέπεται καταβολή ποσού βάσει πολιτικής ακύρωσης είτε όχι). Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική Δήλωση, υποβάλλεται αρχική Δήλωση μέχρι την 20ή του επόμενου μήνα από την ακύρωση, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού.

Οι Δηλώσεις δύνανται να τροποποιούνται μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν την οριστικοποίηση του Μητρώου (π.χ. για μισθώσεις 2024 έως 28/2/2025). Μετά την οριστικοποίηση δεν επιτρέπεται καμία αλλαγή.

#### **45. Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και της οριστικοποίησής του;**

Η εγγραφή στο Μητρώο καταλήγει στην απόδοση AMA (εκτός των προσώπων της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013) για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια. Η απόδοση γίνεται άμεσα, με ψηφιακή διαδικασία στο myAADE. Οι ιδιοκτήτες αποκτούν AMA με την καταχώρηση του ΑΤΑΚ, ενώ οι Υπεκμισθωτές με την καταχώρηση του αριθμού της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου σχετίζεται με την υποχρέωση του Διαχειριστή να επιμερίσει το εισόδημα που αποκτήθηκε από το σύνολο των Δηλώσεων κάθε φορολογικού έτους στον ίδιο και στους πιθανούς δικαιούχους εισοδήματος. Μπορεί να γίνει έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Μέχρι τότε, ο Διαχειριστής μπορεί να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις και να τροποποιεί στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι, ποσοστά κ.λπ.), χωρίς να αλλάζει ο AMA και χωρίς πρόστιμο εκπροθέσμου.

#### **46. Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής δεν μπορεί να καταχωρήσει στο Μητρώο όλους τους Δικαιούχους Εισοδήματος, διότι υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες;**

Στην περίπτωση αυτή, ο Διαχειριστής, έως την οριστικοποίηση του Μητρώου, είναι υποχρεωμένος να επιλέξει για το ποσοστό ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε αγνώστους την ιδιότητα "Άγνωστοι Ιδιοκτήτες με ΤΠΔ", καταχωρώντας το ποσοστό εισοδήματος που τους αναλογεί για έκαστο έτος. Στη συνέχεια, και πριν την οριστικοποίηση, οφείλει να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) το αναλογούν ποσό, με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης, και να αναγράψει τον αριθμό του γραμματίου σε διακριτό πεδίο του Μητρώου, προκειμένου να ολοκληρωθεί η οριστικοποίηση.

#### **47. Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύλεων (πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ) πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του Μητρώου;**

Ναι. Η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική και για αυτούς τους Διαχειριστές και ισχύουν όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες απαντήσεις.

#### **48. Ποια είναι η ευθύνη του Διαχειριστή σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου για κάθε φορολογικό έτος;**

Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο Μητρώο ελέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρ. 8 ν. 1599/1986. Σε περίπτωση ελέγχου, ο Διαχειριστής οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων. Μετά την απόκτηση AMA, ο Διαχειριστής δύναται να προβαίνει σε μεταβολές έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης,

προκειμένου να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις ή να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών.

#### **49. Υπεβλήθη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής και συμπληρώθηκε 15.1.2019 έως 20.1.2019, ενώ θα έπρεπε 15.12.2018 έως 20.12.2018. Πώς διορθώνεται;**

Σε όλες τις περιπτώσεις διόρθωσης υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση και διορθώνεται το λάθος της αρχικής, πληκτρολογώντας στο αντίστοιχο πεδίο τη σωστή τιμή. Ειδικά όταν η διόρθωση αφορά αλλαγή στο ημερολογιακό έτος:

- Αρχικά υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση αφήνοντας κενό το πεδίο "συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα" και πληκτρολογώντας "0" στο πεδίο "ποσό βάσει πολιτικής ακύρωσης", ώστε να ακυρωθεί η λάθος υποβολή.
- Στη συνέχεια υποβάλλεται νέα αρχική δήλωση με τις σωστές ημερομηνίες άφιξης και αναχώρησης.

#### **50. Όταν κατά τη διάρκεια της διαμονής συμφωνείται η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, πώς υποβάλλεται η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Σε όλες τις περιπτώσεις που κατά τη διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται αναμίσθωση, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δύο δηλώσεων: η πρώτη αφορά στη διάρκεια της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης, ενώ η δεύτερη στη διάρκεια της μίσθωσης που συμφωνήθηκε κατά την αναμίσθωση.

#### **51. Τι θα πρέπει να προσέξω κατά την υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής σε περίπτωση μίσθωσης εκτός ψηφιακής πλατφόρμας;**

Κατά τη συμπλήρωση του πεδίου "Ηλεκτρονική πλατφόρμα / E-platform" θα πρέπει να επιλεγεί από τη λίστα το πεδίο "Άλλες ψηφιακές πλατφόρμες", όπου ανοίγει κενό πεδίο το οποίο συμπληρώνεται με τη φράση "Εκτός πλατφόρμας".

#### **52. Διαχειριστές που διαθέτουν ΕΣΛ ή ΜΑΓ και παρέχουν άλλες υπηρεσίες, πλην της διαμονής και των κλινοσκεπασμάτων, έχουν υποχρέωση υποβολής των κρατήσεών τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

Όχι. Στο Μητρώο της ΑΑΔΕ έχουν υποχρέωση Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής:

- με εγγραφή στο Μητρώο, τα πρόσωπα που πραγματοποιούν βραχυχρόνιες μισθώσεις (βλ. τον ορισμό στην Ερώτηση 1).
- με καταχώρηση των στοιχείων τους στο Μητρώο, τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 (αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα) του ν. 4179/2013.

#### **53. Εταιρείες ή ατομικές επιχειρήσεις με τρία και άνω ακίνητα δύνανται να έχουν έσοδα από παροχή επιπλέον υπηρεσιών προς τρίτους (π.χ. προώθηση φυλλαδίων, φύλαξη βαλιτσών, κομμωτηρίου, εκδρομών);**

Ναι. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες προς τρίτους (π.χ. προώθηση διαφημιστικών φυλλαδίων, φύλαξη βαλιτσών, κομμωτηρίου, εκδρομών ή μίνι κρουαζιέρας) αποτελούν διαφορετική δραστηριότητα από αυτή της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τα έσοδα από αυτήν δηλώνονται στον οικείο ΚΑΔ, ο οποίος είναι διαφορετικός από τους δύο ΚΑΔ της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

#### **54. Το Τέλος Επιτηδεύματος είναι αναλογικό ή ετήσιο;**

Το Τέλος Επιτηδεύματος είναι αναλογικό· λαμβάνεται υπόψη ο μήνας της δήλωσης έναρξης και ο μήνας της δήλωσης διακοπής του υποκαταστήματος, δηλαδή το διάστημα της πραγματικής συναλλακτικής δραστηριότητας. Χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) ημερών λογίζεται ως μήνας.

Επισημαίνεται ότι, με την αντικατάσταση του άρθρου 31 του ν. 3986/2011 από το άρθρο 3 του ν. 5162/2024, δεν επιβάλλεται, από το φορολογικό έτος 2024, τέλος επιτηδεύματος στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα.

*Παράδειγμα: Διαχειριστής εξέδωσε AMA την 5/9 και την ίδια ημέρα υπέβαλε δήλωση έναρξης υποκαταστήματος. Για τους 4 μήνες (Σεπτέμβριος-Δεκέμβριος) πρέπει να καταβληθούν τα 4/12 του τέλους επιτηδεύματος, όπως ισχύει.*

#### **55. Πρέπει οι ημερομηνίες έναρξης και διακοπής του υποκαταστήματος να ταυτίζονται με το συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που έχει υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη προς τον Διαχειριστή;**

Όχι. Δεν είναι απαραίτητο να υπάρχει συμφωνία μεταξύ του αρχικού μισθωτηρίου του ιδιοκτήτη και του διαστήματος λειτουργίας του υποκαταστήματος που δηλώνεται από τον Διαχειριστή. Η πρόθεση εκμετάλλευσης των ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο και τη λήψη AMA.

#### **56. Πότε πρέπει να υποβάλει δήλωση έναρξης εργασιών φυσικό πρόσωπο - Διαχειριστής εάν αποκτά τρίτο AMA;**

Τα φυσικά πρόσωπα πρέπει να υποβάλουν αίτημα έναρξης εργασιών εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του τρίτου AMA (εξαιρουμένης της περίπτωσης απόκτησης τρίτου AMA για την από κοινού μίσθωση δύο δωματίων που ήδη έχουν λάβει διαφορετικούς), εκτός αν για άλλο λόγο υπήρχε υποχρέωση έναρξης σε προγενέστερο χρόνο ή εάν τα ακίνητα εκμισθώνονται με άλλες παροχές πλην των κλινοσκεπασμάτων.

#### **57. Ποια είναι η προθεσμία δήλωσης έναρξης υποκαταστήματος στη βραχυχρόνια μίσθωση;**

Η προθεσμία είναι εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του AMA του υποκαταστήματος.

*Παράδειγμα: ακίνητο που έλαβε AMA την 1/1 και στις 5/1 ο Διαχειριστής "έκλεισε" την πρώτη βραχυχρόνια μίσθωση (διάστημα 1/6 έως 5/6) — η δήλωση έναρξης υποκαταστήματος πρέπει να υποβληθεί έως και την 30/1.*

#### **58. Το ΤΑΚΚ έχει διαφορετική κλίμακα ανά μέγεθος σπιτιού και περίοδο, αλλά οι περισσότερες πλατφόρμες δίνουν μία μόνο τιμή για όλο το χρόνο. Υπάρχει φορολογικό θέμα αν π.χ. οριστεί ΤΑΚΚ 8 € για όλο το χρόνο, αποδοθούν 2 € (Νοέμβριος-Μάρτιος) και η διαφορά των 6 € δηλωθεί ως έσοδο;**

Μια τέτοια λύση δεν δημιουργεί πρόβλημα, αρκεί για τα 6 € να υπολογίζονται όλοι οι σχετικοί φόροι ή τέλη που αφορούν το εισόδημα, να αποδίδεται δηλαδή ΦΠΑ και Τέλος Παρεπιδημούντων (το τελευταίο αφορά μόνο επιχειρήσεις).

#### **59. Υπάρχει φορολογικό ζήτημα αν ενσωματώνεται το ΤΑΚΚ ή/και το Τέλος Παρεπιδημούντων στην τελική τιμή και δεν χρεώνεται ξεχωριστά;**

Μια τέτοια λύση δεν δημιουργεί πρόβλημα, αρκεί να γίνει σωστός διαχωρισμός των ποσών (ώστε να αποφευχθεί λάθος καταβολή ή διπλή φορολόγηση) και τα ποσά να αποδοθούν με τα προβλεπόμενα έντυπα.

*Παράδειγμα: Νομικό πρόσωπο εισπράττει 100 € για μια μίσθωση (ΤΑΚΚ 8 € ανά ημέρα):*

6. Αφαιρείται πρώτα το ΤΑΚΚ:  $100 - 8 = 92$ . Τα 8 € υποβάλλονται με τη Δήλωση ΤΑΚΚ έως το τέλος του επόμενου μήνα.
7. Στα 92 € υπολογίζεται ο ΦΠΑ:  $92 / 1,13 = 81,42$  και  $92 - 81,42 = 10,58$ . Τα 10,58 € υποβάλλονται με τη δήλωση ΦΠΑ.

8. Στα 81,42 € υπολογίζεται με εσωτερική υπαίρεση το Τέλος Παρεπιδημούντων:  $81,42 / 1,005 = 81,01$  και  $81,42 - 81,01 = 0,41$ . Τα 0,41 € αποδίδονται με τη δήλωση Τέλους Παρεπιδημούντων.
9. Τα 81,01 € που απέμειναν είναι το ποσό που δηλώνεται ως εισόδημα στη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής.

#### **60. Ποιο είναι το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση του ΤΑΚΚ; Κλιμακώνεται; Διαφοροποιείται αν είσαι ιδιώτης ή εταιρεία;**

Το πρόστιμο του ΤΑΚΚ είναι πρόστιμο του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ). Ως εκ τούτου ισχύει ό,τι και για αυτά τα πρόστιμα:

- 100 € πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για τους ιδιώτες,
- 250 € πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για απλογραφικά βιβλία,
- 500 € πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για διπλογραφικά,

και τόκοι εκπρόθεσμης υποβολής για όλες τις παραπάνω κατηγορίες.

#### **61. Υπό ποιες προϋποθέσεις τα ακίνητα εντός των ορίων του 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων δύνανται να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής στο Μητρώο, μετά τους περιορισμούς της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016;**

Τα ακίνητα εντός των ορίων του 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων δύνανται να εγγραφούν και να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι ήταν εγγεγραμμένα στο Μητρώο μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024. Ενδεικτικά:

- κατάρτιση νέας σύμβασης μίσθωσης λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή,
- μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος,
- μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (επαχθούς ή χαριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής,
- επανεγγραφή του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο Διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του ΑΜΑ (σχετ. η Ε. 2049/2025).

#### **62. Τι πρέπει να κάνει ένας νέος ιδιοκτήτης/διαχειριστής ακινήτου που ήταν εγγεγραμμένο από τον προηγούμενο, για να πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις;**

Σε κάθε περίπτωση, ένας νέος ιδιοκτήτης/διαχειριστής, για να πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις, απαιτείται να εγγράψει εκ νέου το ακίνητο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και να λάβει νέο ΑΜΑ.