

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Τα «ψιλά γράμματα» των νέων φορολ

Ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος που διατίθεται μεμονωμένα για βραχυχρόνια μίσθωση από τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος

Το νέο φορολογικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2024 αποσαφηνίζει η ΑΑΔΕ. Με εγκύκλιο του Γιώργου Πιτσιλή ξεκαθαρίζονται τα εξής:

1. Βραχυχρόνια μίσθωση. Ορίζεται πλέον η μίσθωση ή υπεκμισθωση ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο ή όχι σε ψηφιακή πλατφόρμα και ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των 60 ημερών και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλν της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Το όριο των 60 ημερών αναφέρεται στη

διάρκεια κάθε σύμβασης μίσθωσης και όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσα στο έτος.

2. Ακίνητα και δωμάτια. Ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος που διατίθεται μεμονωμένα για βραχυχρόνια μίσθωση από τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος και για το οποίο ο εκμισθωτής λαμβάνει ξεχωριστό Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ). Για παράδειγμα, εάν στο ίδιο διαμέρισμα διατίθενται ξεχωριστά τρία δωμάτια, με διαφορετικούς ΑΜΑ, τα αντίστοιχα εισοδήματα θα αντιμετωπιστούν ως εισόδημα από επι-

χειρηματική δραστηριότητα και θα επιβαρυνθούν με ΦΠΑ 13%.

3. Εισόδημα. Το εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων θεωρείται εισόδημα από:

■ Ακίνητη περιουσία και απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά μέχρι δύο ακίνητα.

■ Επιχειρηματική δραστηριότητα και υπάγεται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά από τρία ακίνητα και άνω.

4. Τέλος επιτηδεύματος. Επιβάλλεται στα φυσικά πρόσωπα, τα οποία μισθώνουν ή υπεκμισθώνουν τρία ή περισσότερα ακίνητα και αποκτούν

ογικών κανόνων

εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Για τα δωμάτια που βρίσκονται εντός του ίδιου διαμερίσματος ή εντός μονοκατοικίας, καθώς και για τα διαμερίσματα που βρίσκονται εντός του ίδιου κτιριακού χώρου επιβάλλεται μία φορά τέλος επιτηδεύματος, ανεξάρτητα αν αυτά λειτουργούν ως έδρα ή ως υποκαταστήματα. Σε περίπτωση που η δραστηριότητα της εν λόγω επιχείρησης επεκτείνεται και σε άλλους κτιριακούς χώρους, θα επιβληθεί ξεχωριστό τέλος επιτηδεύματος για το κάθε επιπλέον κτίριο στο οποίο στεγάζονται οι εγκαταστάσεις της.

5. ΦΠΑ. Όταν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο ή φυσικό πρόσω-

πο που διαθέτει τουλάχιστον τρία ακίνητα για βραχυχρόνια διαμονή, υπάγεται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%.

6. Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση. Επιβάλλεται ανά ημερήσια χρήση ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα, βαρύνει τον διαμένοντα και επιβάλλεται μετά τη διαμονή του στο κατάλυμα και πριν από την αναχώρησή του από αυτό.

7. Νέοι ΚΑΔ. Χρονικό περιθώριο 30 ημερών έχουν όσοι εκμεταλλεύονται ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση προκειμένου να εφαρμόσουν τους νέους ΚΑΔ.

ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ