

# Πληρωμή τέλους επιτηδεύματος για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Οι διαχειριστές εταιρειών θα το πληρώνουν ξεχωριστά για κάθε ακίνητο

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Πολλαπλασιάζει** τις φορολογικές επιβαρύνσεις για τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σχετική εγκύκλιος της ΑΑΔΕ που δημοσιεύθηκε και εξειδίκευσε τις πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις για τον κλάδο. Ειδικότερα, σύμφωνα με φορείς της αγοράς, στην εγκύκλιο υπάρχει διάταξη που αναφέρει ότι κάθε ακίνητο που λειτουργεί ως κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης θα πρέπει να λειτουργεί ως φορολογικό υποκατάστημα, που ασφαλώς υπόκειται και αυτό σε τέλος επιτηδεύματος και άλλα διαχειριστικά κόστη (π.χ. τήρησης έδρας κτλ.).

Με τον τρόπο αυτό, αντί να πληρώνει η εκάστοτε εταιρεία διαχείρισης εφάπαξ το σχετικό κόστος, πλέον θα καλείται να το πληρώνει και για κάθε ακίνητο ξεχωριστά, κάτι που πολλαπλασιάζει τις επιβαρύνσεις και στην πράξη μετατρέπει τη σχετική δραστηριότητα μη ελκυστική για τους περισσότερους, πλην των φυσικών προσώπων, δηλαδή όσων έχουν λιγότερα από δύο ακίνητα ανά ΑΦΜ. Για παράδειγμα, μια εταιρεία που διαχειρίζεται 10 ακίνητα με ετήσιο κέρδος 10.000 ευρώ, πληρώνει σήμερα φόρο 2.200 ευρώ και προκαταβολή φόρου 1.100 ευρώ. Με τις προωθούμενες αλλαγές, θα κληθεί να πληρώσει επιπλέον 600 ευρώ (τέλος επιτηδεύματος και ελάχιστο ύψος φόρου) για κάθε ακίνητο ξεχωριστά, δηλαδή συνολικά άλλες 6.000 ευρώ. Επομένως, ο συνολικός φόρος θα διαμορφωθεί σε 9.300 ευρώ, επί συνόλου 10.000 ευρώ κέρδους!

Η σχετική διάταξη είναι το άρθρο 15 της εγκυκλίου, όπου ορίζεται ότι «τα ακίνητα που μισθώνονται ή εκμισθώνονται ή υπεκμισθώνονται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, χωρίς την παροχή άλλων υπηρεσιών, πλην



**Εκπρόσωποι** του κλάδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης τονίζουν ότι η επιβάρυνση έρχεται χωρίς διαβούλευση ή ενημέρωση κι ενώ πριν από μερικούς μήνες χιλιάδες ιδιώτες προχώρησαν στη σύσταση εταιρειών για να συνεχίσουν τις μισθώσεις των ακινήτων τους.

**Σύμφωνα με την εγκύκλιο της ΑΑΔΕ, κάθε ακίνητο που μισθώνεται μέσω πλατφόρμας λογίζεται ως υποκατάστημα και επιβαρύνεται με το τέλος.**

της παροχής κλινοσκεπασμάτων, λογίζονται ως επαγγελματικές εγκαταστάσεις (έδρα και υποκαταστήματα) των ως άνω προσώπων και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 31 του ν. 3986/2011 (Α' 152), περί επιβολής τέλους επιτηδεύματος». Στην αντίστοιχη διευκρινιστική εγκύκλιο της ΑΑΔΕ, που είχε εκδοθεί το 2019, στο άρθρο 11 αναφερόταν ακριβώς η ίδια διάταξη, αλλά γινόταν ρητή επισήμανση

ότι «τα ακίνητα δεν λογίζονται ως υποκατάστημα» κι επομένως δεν υποχρεούνται να καταβάλουν τέλος επιτηδεύματος.

Μιλώντας στην «Κ» ο κ. Νάσος Γαβαλάς, διευθύνων σύμβουλος της Mint, εταιρείας διαχείρισης καταλυμάτων και πρόεδρος του STAMA (Σύνδεσμος Εταιρειών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων), επισημαίνει ότι «με αυτό το πλαίσιο, κανείς δεν πρόκειται να συνεχίσει να λειτουργεί στη συγκεκριμένη αγορά και το κράτος θα απολέσει πάρα πολλά άμεσα και έμμεσα έσοδα. Πρόκειται στην ουσία για ένα χαράτσι, το οποίο δυστυχώς έρχεται μέσω μιας διευκρινιστικής εγκυκλίου, χωρίς καμία πρότερη διαβούλευση ή ενημέρωση κι ενώ πριν από μερικούς μήνες χιλιάδες ιδιώτες που εκμεταλλεύονταν τουλάχιστον δύο ακίνητα προχώρησαν στη σύσταση νομικών προσώπων προκειμένου να μπορούν να συνεχίσουν τη

δραστηριότητα αυτή», τονίζει ο κ. Γαβαλάς. Σύμφωνα με τον ίδιο, αν δεν πρόκειται για λάθος διατύπωση, η διάταξη αυτή αναμένεται να «εκδιώξει» δεκάδες επιχειρήσεις αλλά και ιδιοκτήτες από τον κλάδο.

Σύμφωνα με τους φορείς του κλάδου, είναι παράλογο να εξισώνεται ένα κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης με ένα εμπορικό υποκατάστημα. Με βάση τον σχετικό ορισμό του ν. 3986/2011, υποκατάστημα στο οποίο επιβάλλεται τέλος επιτηδεύματος «νοείται κάθε επαγγελματική εγκατάσταση, εκτός της έδρας της επιχείρησης, στην οποία ενεργείται παραγωγική ή συναλλακτική δραστηριότητα». Εν ολίγοις, το σχετικό τέλος επιβάλλεται σε περιπτώσεις καταστημάτων όπου πωλούνται προϊόντα και λαμβάνονται παραγγελίες ή σε παραγωγικές μονάδες όπου κατασκευάζονται προϊόντα.