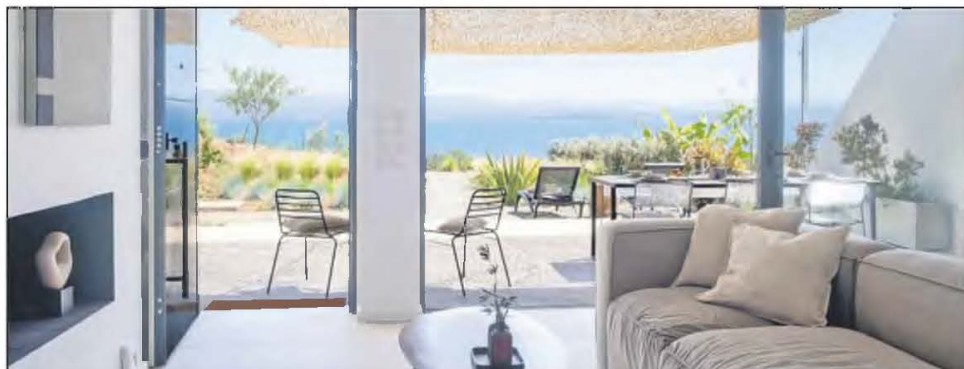




Οι απαντήσεις της ΑΑΔΕ
στα πιο συχνά ερωτήμα-
τα των ιδιοκτητών

ΣΕΛ. 16, 25

«Πρωταθλήτρια» στον
πληθωρισμό των
ενοικίων η Ελλάδα

ΣΕΛ. 26

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 11 ΙΟΥΛΙΟΥ 2025

Ελεύθερος Τύπος | 15

➤ ΑΓΟΡΑ
➤ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
➤ ΤΙΜΕΣ
➤ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
➤ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
➤ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

Πλήρης οδηγός για βραχυχρόνια μίσθωση

**Οι αλλαγές, οι
υποχρεώσεις
των διαχειριστών
και τα
«υποκαταστήματα»**

Μεγάλες αλλαγές έχουν έρθει ή προωθούνται στη βραχυχρόνια μίσθωση εντός του 2025 και οι ιδιοκτήτες/διαχειριστές πρέπει να τις γνωρίζουν για να γλιτώσουν κόπο και χρήμα. Σε αυτό το πλαίσιο, η ΑΑΔΕ, ανανέωσε χθες (10.07.2025) το αρχείο συχνών ερωτήσεων-απαντήσεων για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων και προστέθηκαν εννέα νέες ερωταπαντήσεις. Το ενδιαφέρον των διαχειριστών, εστιάζεται στις εξελίξεις με το Τέλος Επιτεδεύματος που φορτώνει τον φορολογικό λογαριασμό για κάθε ακίνητο. Υπενθυμίζεται ότι το τέλος επιτεδεύματος στη βραχυχρόνια μίσθωση επανήλθε με το νομοσχέδιο «Εθνικός Τελωνειακός Κώδικας και άλλες διατάξεις», όπου ορίζεται ρητά

πλέον ότι κάθε ακίνητο που μισθώνεται ή υπεκμισθώνεται για βραχυχρόνια χρήση θεωρείται υποκατάστημα και επιβαρύνεται με 600 ευρώ. Έτσι, για τα νομικά πρόσωπα με πάνω από δύο ακίνητα σε πλατφόρμα, κάθε νέο ακίνητο θεωρείται πλέον υποκατάστημα της επιχείρησης και επιβαρύνεται με το τέλος. Εξαιρούνται μόνο εγκαταστάσεις που λειτουργούν έως 30 ημέρες, χώροι σε διαφορετικούς ορόφους του ίδιου κτιρίου και τουριστικά καταλύματα σε παραδοσιακά κτίρια με ενιαία άδεια.

**Οι 20 πιο συχνές
ερωτήσεις:**

1

Το Τέλος Επιτεδεύματος είναι αναλογικό ή έτησιο;

Το Τέλος Επιτεδεύματος είναι αναλογικό και λαμβάνεται υπόψη ο μήνας της δήλωσης έναρξης και ο μήνας της δήλωσης διακοπής του υποκαταστήματος, λαμβάνεται δηλαδή υπόψη το διάστημα της πραγματικής συναλλακτικής δραστηριότητας. Χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε ημερών λογίζεται ως μήνας. Με την ανα-

κάτασταση του άρθρου 31 του ν. 3986/2011 (Α' 152) με το άρθρο 3 του ν. 5162/2024 (Α' 198) δεν επιβάλλεται, από το φορολογικό έτος 2024, τέλος επιτεδεύματος στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα.

Παράδειγμα:

Διαχειριστής εξέδωσε ΑΜΑ την 5/9 και την ίδια ημέρα υπέβαλε δήλωση έναρξης υποκαταστήματος. Ποιο είναι το ποσό του τέλους Επιτεδεύματος που θα πληρώσει για τους 4 μήνες (δηλαδή από Σεπτέμβριο μέχρι Δεκέμβριο);

Απάντηση: Πρέπει να καταβληθούν τα 4/12 του τέλους επιτεδεύματος, όπως ισχύει.

2

Ποια είναι η προθεσμία δήλωσης έναρξης υποκαταστήματος στη βραχυχρόνια μίσθωση;

Η προθεσμία είναι εντός τριάντα ημερών από τη λήψη του ΑΜΑ του υποκαταστήματος.

Παράδειγμα:

Εστω ακίνητο που έλαβε ΑΜΑ την 1/1 και στις 5/1 ο διαχειριστής

**Το ενδιαφέρον
των διαχειριστών
εστιάζεται στις εξε-
λίξεις με το Τέλος
Επιτεδεύματος,
που φορτώνει τον
φορολογικό λογα-
ριασμό**

του «έκλεισε» την πρώτη του βραχυχρόνια μίσθωση που αφορούσε το διάστημα από 1/6 έως 5/6. Πότε πρέπει να υποβάλει δήλωση έναρξης υποκαταστήματος;

Απάντηση: Η προθεσμία είναι εντός τριάντα ημερών από τη λήψη του ΑΜΑ του υποκαταστήματος, δηλαδή στο συγκεκριμένο παράδειγμα ο διαχειριστής θα πρέπει να υποβάλει τη δήλωση έναρξης υποκαταστήματος έως και την 30/7.

3

Πρέπει οι ημερομηνίες έναρξης και διακοπής του υποκαταστήματος να ταυτίζονται με το συμ-

βόλαιο υπεκμίσθωσης που έχει υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος 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 Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και τη λήψη ΑΜΑ.

4

Πότε πρέπει να υποβάλει δήλωση έναρξης εργασιών φυσικό πρόσωπο - διαχειριστής εάν αποκτήσει ΑΜΑ (εξαιρουμένης της περίπτωσης απόκτησης τρίτου ΑΜΑ για την περίπτωση της από κοινού μίσθωσης δύο δωματίων που ήδη έχουν λάβει διαφορετικούς);

Τα φυσικά πρόσωπα θα πρέπει να υποβάλουν αίτημα έναρξης εργασιών εντός τριάντα ημερών από τη λήψη του τρίτου ΑΜΑ εκτός αν για άλλο λόγο υπήρχε υποχρέωση για έναρξη εργασιών σε προγενέστερο χρόνο ή εάν τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα και με άλλες παροχές πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

**ΣΥΝΕΧΕΙΑ
ΣΤΙΣ ΣΕΛ. 16,25**

«Πρωταθλήτρια» στον πληθωρισμό ενοικίων η Ελλάδα

Τη μεγαλύτερη αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια, στην Ευρώπη, κατέγραψε η Ελλάδα τον Ιούνιο. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, αυξήθηκαν κατά 11,4% τον Ιούνιο φέτος, σε σχέση με τον Ιούνιο του 2024. Ενδιαφέρον ότι τα στοιχεία της Eurostat για το πρώτο τρίμηνο του έτους δείχνουν ότι, ενώ ο μέσος όρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης είχε αύξηση της τάξης του 3,2% έναντι του περσινού πρώτου τριμήνου, η Ελλάδα είχε αύξηση 10,5%, που την κάνει αρνητική πρωταθλήτρια στον πληθωρισμό των ενοικίων και επιβεβαιώνει ότι το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει το μεγάλο «αγκάθι». Αν και τα ενοίκια στην Ελλάδα είναι χαμηλότερα, ως απόλυτοι αριθμοί από πολλές άλλες χώρες της Ευρώπης, το ίδιο ισχύει και για τους μισθούς, με αποτέλεσμα η χώρα μας να έχει τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση. Οι ενοικιαστές δαπανούν κατά μέσο όρο 35,2% του εισοδήματός τους για στέγη, ενώ στην Ευρώπη είναι 19,7%.



ΠΟΜΙΔΑ

Η παγίδα που θα μπλοκάρει μεταβιβάσεις

Εννέα μήνες καιρό έχουν οι ιδιοκτήτες για να τακτοποιήσουν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης στα ακίνητά τους! Εάν δεν συνεχιστεί η δυνατότητα διορθώσεων, από την 1η Απριλίου 2026 η ακίνητη περιουσία κινδυνεύει με απαξίωση, δήλωσε ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ, δικηγόρος Στράτος Παραδιάς. Καθώς, για να πραγματοποιηθεί μεταβίβαση ακινήτου, είναι απαραίτητη η σύνταξη της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, η οποία έχει ως προαπαιτούμενο να έχουν τακτοποιηθεί οι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που έχουν πραγματοποιηθεί στο κτίριο ή στη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία. Αυτό σημαίνει ότι από την 1η/4/2026 όσες ιδιοκτησίες έχουν αυθαίρεσεις που δεν έχουν τακτοποιηθεί αυτομάτως αποκλείονται από τις μεταβιβάσεις, με αποτέλεσμα να οπαζιωθεί η ακίνητη περιουσία εκατομμυρίων πολιτών.

Κυκλάδες, νότια και βόρεια προάστια Αθήνας, οι πιο ακριβές περιοχές να νοικιάσεις

«Πρωταθλήτες» ακριβών ενοικίων έβγαλαν τα στοιχεία της αγοράς, για το α' εξάμηνο του 2025. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Spisogatos.gr, η πιο ακριβή περιοχή της χώρας για ενοίκια κατοικίας αναδεικνύονται οι Κυκλάδες με 15,3 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Στη δεύτερη θέση είναι τα νότια προάστια με 13 ευρώ ανά τ.μ. και τις θέσεις των «μεταλλίων» κλείνουν στην τρίτη θέση τα βόρεια προάστια με 11,4 ευρώ το τ.μ. Το τέταρτο ακριβότερο ενοίκιο της χώρας έχει το κέντρο της Αθήνας με 11,3 ευρώ για κάθε τετραγωνικό και πέμπτος έρχεται ο Πειραιάς, που με ισχυρή άνοδο την τελευταία 4ετία έχει φτάσει στα 10,3 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Στις επιμέρους περιοχές, ο απόλυτος πρωταθλητής ακρίβειας είναι η Χαλκιδική με 32,14 ευρώ/τ.μ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ TRANIO

Αυξήθηκε η επενδυτική τάση Ρώσων στις ΗΠΑ

Τεράστιο ενδιαφέρον για ακίνητα στις ΗΠΑ δείχνουν οι Ρώσοι, που αύξησαν τις αγορές κατά 78,5% σε ετήσια βάση, το πρώτο εξάμηνο του 2025. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρίας ακινήτων Tranio, η αύξηση σηματοδοτεί μια αξιοσημείωτη μετατόπιση τόσο στις επενδυτικές τάσεις όσο και στις δημόσιες αντιλήψεις εν μέσω αυξανόμενης αβεβαιότητας στο εσωτερικό της Ρωσίας. Μέχρι τα τέλη Ιουνίου, οι ΗΠΑ κατατάσσονταν στην ένατη θέση μεταξύ των πιο περιζήτητων προορισμών για ρωσικές επενδύσεις σε ακίνητα, αντιπροσωπεύοντας το 3,6% της συνολικής ζήτησης. Η ταϊλάνδη παρέμεινε ο κορυφαίος προορισμός για τους Ρώσους για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά, αντιπροσωπεύοντας το 25,6% της ζήτησης στο εξωτερικό.



Σαουδική Αραβία, το Real Estate των 75 δισ. δολαρίων

Η αγορά της Σαουδικής Αραβίας έχει εκταξευτεί στα 74,99 δισ. δολάρια το 2025, με προσδοκίες να αυξηθεί στα 109,63 δισ. έως το 2030, με σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 7,89%. Η άνοδος τροφοδοτείται από την αστική ανάπτυξη, τις μεταβαλλόμενες προτιμήσεις διαβίωσης και την επέκταση των τομέων ηλεκτρονικού εμπορίου, φιλοξενίας και γραφείων. Με την κυβέρνηση να επενδύει στην προσέλκυση μεγάλων επιχειρήσεων, όλο και περισσότεροι φαίνεται να βρίσκουν μία όαση στην έρημο.

ΑΑΔΕ

Παράταση για δηλώσεις των airbnb

Η ΑΑΔΕ ανακοίνωσε παράταση έως 21/7/2025 για την υποβολή Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής σε ακίνητα με νέο ΑΜΑ εντός του 2025 στον Δήμο Αθηναίων. Η απόφαση της ΑΑΔΕ εντάσσεται στο πλαίσιο διευκόλυνσης των διαδικασιών που αντιμετωπίζουν τεχνικές ή διαδικαστικές καθυστερήσεις μετά την έκδοση νέου ΑΜΑ. Αφορά ακίνητα που: 1. Βρίσκονται εντός των ορίων του 1ου, 2ου ή 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων. 2. Δεν υπόκεινται στους περιορισμούς της παρ. 2Α του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016, δηλαδή δεν ισχύει για περιπτώσεις υπέρβασης επιτρεπόμενου αριθμού μισθώσεων ή ημερών. 3. Έχει εκδοθεί νέος Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) μετά την 1η/1/2025.