



Οι απαντήσεις της ΑΑΔΕ στα πιο συχνά ερωτήματα των ιδιοκτητών

ΣΕΛ. 16, 25

«Πρωταθλήτρια» στον πλοθωρισμό των ενοικίων η Ελλάδα

ΣΕΛ. 26

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 11 ΙΟΥΛΙΟΥ 2025

Ελεύθερος Τύπος | 15

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

- > ΑΓΟΡΑ
- > ΠΙΑΛΗΣΕΙΣ
- > ΤΙΜΕΣ
- > ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
- > ΕΙΔΗΣΕΙΣ
- > ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

Πλήρης οδηγός για βραχυχρόνια μίσθωση

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

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

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

Οι 20 πιο συχνές ερωτήσεις:

1

Το Τέλος Επιτδεύματος είναι αναλογικό ή επίτοιμο;

Το Τέλος Επιτδεύματος είναι αναλογικό και λαμβάνεται υπόψη ο μίνας της διήλωσης έναρξης και ο μήνας της διήλωσης διακοπής του υποκαταστήματος, λαμβάνεται δηλαδή υπόψη το διάστημα της πραγματικής συναλλακτικής δραστηριότητας. Χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε ημερών λογιζεται ως μήνας. Με την αντ-

κατάσταση 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 επιτδεύματος στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα.

Παράδειγμα:

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

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

2

Ποια είναι η προθεσμία δήλωσης έναρχης υποκαταστήματος στη βραχυχρόνια μίσθωση;

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

δηλαδή στο συγκεκριμένο παράδειγμα ο διαχειριστής θα πρέπει να υποβάλει τη δηλώση έναρχης υποκαταστήματος έως και την 30/1.

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

Το ενδιαφέρον των διαχειριστών επονέγεται στις εξελίξεις με το Τέλος Επιτδεύματος, που φορτώνει τον φορολογικό λογαριασμό

του «έκλεισης» την πρώτη του βραχυχρόνια μίσθωση που αφορούσε το διάστημα από 1/6 έως 5/6. Πότε πρέπει να υποβάλει δηλώση έναρχης 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 δηλώση έναρχης υποκαταστήματος έως και την 30/1.

3

Πρέπει οι πιμερομηνίες έναρχης και διακοπής του υποκαταστήματος να ταυτίζονται με τα αυμ-

βόλαιο υπεκμισθωσης που έχει υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος προς τον διαχειριστή;

Οχι, δεν είναι απαραίτητο να υπάρχει συμφωνία μεταξύ του αρχικού μισθωτήρου του ιδιοκτήτη και του διαστήματος λειτουργίας του υποκαταστήματος που δηλώνεται από τον διαχειριστή. Η πρόθεση εκμετάλλευσης των ακίνητων για βραχυχρόνια διαμονή αποδεικνύεται από την καταχώριση τους στα Μητρώα Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και τη λήψη ΑΜΑ.

4

Πότε πρέπει να υποβάλει δηλώση έναρχης εργασιών φυσικό πρόσωπο - διαχειριστής εάν αποκάτι τρίτο ΑΜΑ (εξαιρουμένης της περίπτωσης απόκτησης τρίτου ΑΜΑ για την περίπτωση της από κοινού μίσθωση δύο δωματίων που ήδη έχουν λάβει διαφορετικούς);

Τα φυσικά πρόσωπα που αφορούσε το διάστημα από 1/6 έως 5/6. Πότε πρέπει να υποβάλει δηλώση έναρχης 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 δηλώση έναρχης υποκαταστήματος έως και την 30/1.

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΣΕΛ. | 16,25

16

 Akίνητα

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΗΤΟΥΛΙΟΥ 2025

74PAKETNÍ DOKLAD 2025

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΩΣΗ

Απαντήσεις σε βασικά ερωτήματα για Airbnb

7 Που είναι το πρόσωπο για την κυριεύουσα βιβλιοθήκη των ΤΑΚΚ; Κάτιναντσα ή αλλιώς η μεγάλη καλλιτέχνη;
Το πέμπτο τον 1981 μετατόπιστε σε όλη την Ευρώπη ο ποιητής Αλέξανδρος Καζαντζάκης, ο οποίος έγραψε την πιο διάσημη ποίηση της αιώνα μας.
Το πέμπτο πρόσωπο της παγκόσμιας φήμης είναι ο Έλληνας συγγραφέας Σταύρος Βαλανίδης, ο οποίος γένησε την πρώτη περιοδική του έκδοση σε μόνο δύο χρόνια.
Το έβδομο πρόσωπο της παγκόσμιας φήμης είναι ο Έλληνας συγγραφέας Βασίλειος Λαζαρίδης, ο οποίος γένησε την πρώτη περιοδική του έκδοση σε μόνο δύο χρόνια.

8
Ενα κεντρικό ρωμαϊκό δίλημμα της Βρεκτράνιας Διαμονής και στη συνέ-
κτια από την απορία πόλης. Ήστατούνται
εις ανθρώπους που πρέπει να είναι
Ο.Δ. πόλη της Βρεκτράνιας, ήδη γεγονός,
κατανοούνται ως πόλη της Βρεκτράνιας
Προστάτιση της πόλης από την αν-
θρώπινη παρούσα της πόλης που

9 Після проходження інформації, що виникла під час діяльності земельного підприємства, відповідно до статті 2294 ч. 4 Закону України про землю, відповідно до статті 12 Закону

via MacLean:

A man and a woman are standing outside a white building with wooden shutters, looking at a window. The man is wearing a red long-sleeved shirt and blue jeans, while the woman is wearing a striped dress and a hat. A large sun umbrella is open to the left, and a beach chair is visible in the foreground.

την τελευταία περίοδο της ιστορίας της χώρας. Η απόφαση της ΕΕ να διατηρήσει την πολιτική της στην Κύπρο μέχρι την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο δεν θα αποτελέσει αντίθετη στην πολιτική της ΕΕ για την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο. Η πολιτική της ΕΕ για την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο δεν θα αποτελέσει αντίθετη στην πολιτική της ΕΕ για την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο. Η πολιτική της ΕΕ για την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο δεν θα αποτελέσει αντίθετη στην πολιτική της ΕΕ για την επίλυση της κρίσης στην Κύπρο.

A man and a woman are standing outside a building with large, light-colored wooden shutters. The man, wearing a red sweater and blue jeans, stands to the left, looking towards the woman. The woman, wearing a long, patterned dress and a white sun hat, holds a small map and points to it while looking towards the building. They appear to be tourists exploring the area.

<p>12 Επίσημη δημοσιότητα από την Κεντρική Διοίκηση της Ελληνικής Κυβερνησης για την παρατηρηση της επιδημίας του κορωνοϊού στην Ελλάς.</p>	<p>Ηδη σαντικά με την παρατηρηση της Επιτροπής Αντιμετώπισης της Έπος Κρίσης της Μέσης Εποχής στην Ελλάς, η οποία έγινε στις 20 Ιανουαρίου 2020, η Επιτροπή Αντιμετώπισης της Έπος Κρίσης της Μέσης Εποχής στην Ελλάς, έγινε στις 20 Ιανουαρίου 2020, η Επιτροπή Αντιμετώπισης της Έπος Κρίσης της Μέσης Εποχής στην Ελλάς,</p>
<p>13 Πανεπιστήμιο θέλει να πάρει την προστασία της Ελλάς από την πανδημία του κορωνοϊού.</p>	<p>Πανεπιστήμιο θέλει να πάρει την προστασία της Ελλάς από την πανδημία του κορωνοϊού.</p>

περιβάλλον. Επιλέγεται η μέθοδος
που δείχνει την πρώτη γενεράσιμη
δύναμη 2.5.1. 2024 και συνέχει
στις 23-2024, π.θ.ν.στ. τρέχει
και εκθέτει το πρώτο μέρος της
20122024.

16
Πρέπει να υποβληθούνται μεσοπο-
τές άποικημάτα Ηρακλείου που δια-
ρίζονται στην υπόρετην αυτοκαρίτι-
ση των αγροτηρίουντων μόνον
ΟΑΕΔ, αλλά και στην επίδιπλη
επίθεση "πολιορκίας" που πρέπει
μάλιστα να γίνεται μέσω τρόπων
προγράμματος από την κυβέρνηση.

17 Όπως δικαιορετίς απονήσαι συνάρ-
το το ίδιο ακύρωτο σε δώμα δια-
φορετικές πληρωμές. Αναβάνε-
σιση της ή διας ΜΑΪΔΑ;
Αριθμός Επίδειξης 17. Η παν-
νόρμη επιτάχυνση της πληρωμής των απο-
τολέσιων φόρων και φόρων δρα-
ματικής Ηλεκτρονικής Βρα-
κετούς Ηλεκτρονικής Βρα-

18
Όπως ένας δικαιοποίητος επιδέξιος από εκμετάλλευση διατήρησε σε φύγοντας θεωρούσε τέλος την πανώλη της περιπέτειας ή την ανάσταση, ληφθείσα μετατίθεση που ονόμασε από τον ίδιο αντίτοτο, απέραντη κραυγή της ζωής.

οικοδόμησε την πόλη της Αργοστολίας, στην οποία απέκτησε την πρωτεύουσαν της νήσου.

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE.

Παρέβεντη παταγωνίτισσα
Επίκουρη καθηγήτρια του ΠΑΓΕ, μεταπολεμικό σχο-

20 Πώς υπολογίζεται το Τέλος Παραδικράνων; Πώς υποβιβλέψει
υπόλογο, οι περισσότεροι γνωστοί ΟΠΑΠ απορεύεται την επίσημη
επίδειξη, επειδή καθόρεται μεταρρυθμιστικά συγχρηματικά που μπορείτε
σε όποια διεύθυνση να διευθύνεται. Οι οποίοι διαθέτουν

Парфюмерия и косметика
Химико-индустриальный завод им. А.А. Бакулина, г. Краснодар, пр. Мира, 100.

ΑΙΓΑΙΟΙ ΙΙΙ	1.012.711	1.291.6
ΑΙΓΑΙΟΙ ΙΙΙΙ	2.019.741	2.700.6
ΑΙΓΑΙΟΙ ΙΙΙΙΙ	10.919.331	12.000.6
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΟΧΕΤΕΥΟΥΣ	80.818.882	9.000.6

«Πρωταθλήτρια» στον πληθωρισμό ενοικίων η Ελλάδα

Τη μεγαλύτερη αύξηση στα ζητούμενα ενοικία, στην Ευρώπη, κατέγραψε η Ελλάδα τον Ιούνιο. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Eurostat για το πρώτο τρίμηνο του έτους δείκνυνται ότι, ενώ ο μέσος όρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης είχε αύξηση της 3,2% έναντι του 1,4% της πρώτης φάσης, σε σχέση με τον Ιούνιο του 2024. Ενδιαφέρον διαδεικνύεται ότι τα στοιχεία της Eurostat για το πρώτο τρίμηνο του έτους δείκνυνται ότι, ενώ ο μέσος όρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης είχε αύξηση της 3,2% έναντι του 1,4% της πρώτης φάσης, σε σχέση με τον Ιούνιο του 2024. Η Ελλάδα είχε αύξηση 10,5%, που την κάνει αρνητική την πληθωρισμό ισού πληθωρισμού λων ενοικίων και επιβεβιώνεται ότι το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει το μεγάλο «αγγάκι». Αν και οι ενοικία στην Ελλάδα είναι χαρητλιέρα, ως οπλιτοί αριθμού πολλές άλλες χώρες της Ευρώπης, το ίδιο ισχύει και για λους μισθώσεις, με αισιοδελούμενα τα κύρια μικρές να έχει τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση. Οι ενοικιαστές δαπανούν κατά μέσο όρο 35,2% του εισοδήματός τους για οιέγη, ενώ στην Ευρώπη είναι 19,7%.



Κυκλαδες, νότια και βόρεια πρόσωπα Αθήνας, οι πιο ακριβές περιοχές να νοικιάσεις

«Πρωταθλητές» ακριβών ενοικίων έβγαλαν τα στοιχεία της σγοράς, για το α' εξάμηνο του 2025. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Sptogatos.gr, ο πιο ακριβή περιοχή της χώρας για ενοικίαση κατοικίας αναδεικνύονται οι Κυκλαδες 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 ενοικίο 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 ακριβείας 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 σε μέσω αυξανόμενης αβεβαιότητας στο εξωτερικό 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 σγορά της Σαουδικής Αραβίας έχει εκταξεύτει στα 74,99 δισ. δολάρια το 2025, με προσδοκίες να αυξηθεί στα 109,63 δισ. έως το 2030, με σύνθετο ετήσιο ρυθμό ονταπούξης 7,89%. Η άνοδος τροφοδοτείται από την αστική ανάπτυξη, τις μεταβαλλόμενες προτυπώσεις διαβίωσης και την επέκταση των τομέων πλεκτρονικού εμπορίου, φιλοξενίας και γραφείων. Με την κυβέρνηση να επενδύει στην προσέλκυση μεγάλων επικείσεων, όλο και περισσότεροι φαίνεται να βρίσκουν μία θέση στην έρημο.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 11 ΙΟΥΛΙΟΥ 2025
Ελεύθερος Τύπος

ΠΟΜΙΔΑ

Η παγίδα που θα μπλοκάρει μεταβιβάσεις

Εννέα μήνες καιρό έχουν οι ιδιοκτήτες για να τακτοποίησουν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεως στα ακίνητα τους! Εάν δεν συνεχιστεί η δυνατότητα διορθώσεων, από την 1η Απριλίου 2026 πακίνητη περιουσία κινδυνεύει με απαξιωση, δύλωση ή πρέσδρος της ΠΟΜΙΔΑ, δικυρός Στράτος Παραδίας Καθώς, για να πραγματοποιηθεί μεταβίβαση ακινήτου, είναι απαραίτητη η σύνταξη της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, η οποία έχει ως προσπαιχούμενο 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 αυθαιρεστές που δεν έχουν τακτοποιηθεί αυτομάτως αποκλείνονται από τις μεταβιβάσεις, με αποτέλεσμα να απαξιωθεί η ακίνητη περιουσία εκατομμυρίων των πολιτών.

ΑΑΔΕ

Παράταση για δηλώσεις των Airbnb

Η ΑΑΔΕ ανακοίνωνε 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 διακειριστών που αντιμετώπισαν τεχνικές ή διαδικαστικές καθυστερήσεις μετά την έκδοση νέου ΑΜΑ. Αφορά ακίνητα που: 1. Βρίσκονται εντός των ορίων του 1ου ή 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 πρερών. 3. Εχει εκδοθεί νέος Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) μετά την 1η/1/2025.