Νέα δεδομένα για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Πηγή: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ Σελ.: 1,4 Ημερομηνία έκδοσης: 24-09-2025 www.sate.gr

* Έως τις 28 Φεβρουαρίου κάθε φορολογικού έτους η προθεσμία υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Νέα δεδομένα για βραχυχρόνιες μισθώσεις

Τι ισχύει για ΦΠΑ, τέλος επιτηδεύματος και μέχρι πότε υποβάλλονται οι τροποποιητικές δηλώσεις από ιδιοκτήτες

Προθεσμία μέχρι τις 28 Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των φορολογικών δηλώσεων και πριν από την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής έχουν οι διαχειριστές ακινήτων για να υποβάλλουν τροποποιητικές δηλώσεις, καθώς μετά δεν επιτρέπεται καμία αλλαγή.

Του **Γιώργου Κούρου**
gkouros@naftemporiki.gr

ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής πριν από την άφιξη του μισθωτή, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, λόγω ακύρωσης της κράτησης, ώστε να δηλωθεί η εν λόγω ακύρωση, είτε προβλέπεται καταβολή ποσού, βάσει πολιτικής ακύρωσης, είτε όχι.

Στην περίπτωση που δεν έχει υποβληθεί αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, υποβάλλεται αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που, βάσει πολιτικής ακύρωσης, προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

Επίσης, όπως αναφέρεται και στον νέο οδηγό της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, σε όλες τις περιπτώσεις που κατά τη διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται αναμίσθωση του ακινήτου, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δύο δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής, εκ των οποίων, η πρώτη θα αφορά τη διάρκεια της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης, ενώ η δεύτερη θα αφορά τη διάρκεια της μίσθωσης που συμφωνήθηκε κατά την αναμίσθωση του ακινήτου.

Καθεστώς φορολόγησης

Όσον αφορά τον τρόπο φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων αναφορικά με τον ΦΠΑ, ταυτίζεται με τον τρόπο φορολόγησης από πλευράς φορολογίας εισοδήματος, που σημαίνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση:

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

Επισημαίνεται ότι, εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, το σύνολο των ακινήτων υπόκειται σε ΦΠΑ. Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για βραχυχρόνια μίσθωση, λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ΑΜΑ (Αριθμός Μητρώου Ακινήτου) 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 μόνο δύο ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.

Ιδιοκτήτες και διαχειριστές

Ο τρόπος φορολόγησης, βέβαια, 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. Ως εκ τούτου, το εισόδημα που προκύπτει για τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου φορολογείται βάσει των διατάξεων ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης του διαχειριστή. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή, ισχύει ο κανόνας ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών καθορίζονται για τον καθέναν αυτοτελώς. Από την άλλη πλευρά, το τέλος επιτηδεύματος 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 15 ημερών λογίζεται ως μήνας.

Επισημαίνεται ότι, από το φορολογικό έτος 2024, δεν επιβάλλεται τέλος επιτηδεύματος στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα. Το ακίνητο, πάντως, 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, όταν τα πρόσωπα προβαίνουν σε μίσθωση ακινήτων με παροχή και άλλων υπηρεσιών πλέον των κλινοσκεπασμάτων.

Έναρξη δραστηριότητας

Όσον αφορά την έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, οι επιλογές είναι δύο: είτε έναρξη ατομικής επιχείρησης είτε σύσταση εταιρείας, αναλόγως και των λοιπών σχετικών προϋποθέσεων, με τις εξής συνοπτικά υποχρεώσεις:

α) Έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.

β) Υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος στο OpenBusiness, λήψη αριθμού γνωστοποίησης και ανάρτηση αυτού του αριθμού σε ψηφιακές πλατφόρμες και κάθε μέσο προβολής.

γ) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων.

δ) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ.

ε) Υποβολή εντύπων Ε3 και Ε1 ή Ν κατά περίπτωση (και βέβαια όλες τις λοιπές υποχρεώσεις της ατομικής επιχείρησης, π.χ. myDATA). [SID: 249/3768]

13%

Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ

του ΦΠΑ βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε για φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία ακίνητα και άνω είτε για νομικά πρόσωπα

Πότε απαιτείται νέος αριθμός εγγραφής

ΑΞΙΖΕΙ να σημειωθεί ότι, με βάση, πλέον, την ισχύουσα νομοθεσία, τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων των 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικών Διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων δύνανται να εγγραφούν και να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι ήταν εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

α) κατάρτιση νέας σύμβασης μίσθωσης, λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή,
β) μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος,
γ) μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (λόγω επαχθούς ή χαριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής,
δ) επανεγγραφή του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του ΑΜΑ.

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

Όταν, όμως, για οποιονδήποτε λόγο, ο διαχειριστής ακινήτου σταματήσει τη βραχυχρόνια μίσθωσή του, πρέπει να εισέλθει στην ψηφιακή πύλη myAADE, στην εφαρμογή του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, και να το διακόψει άμεσα.

Η χρονική περίοδος που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την ημερομηνία έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.

* Οι εκμισθωτές με εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ όταν διαθέτουν μέχρι και δύο ακίνητα.