



**ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ
ΣΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΜΙΧΕΛΙΝΑΚΗΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ-ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ

TAX HEAVEN
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΕΙΔΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

- Μακροχρόνια αστική μίσθωση

Εισόδημα από εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας

- Βραχυχρόνια μίσθωση με παροχές (καθαριότητα κλπ.)

Τουριστική εκμετάλλευση – εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα

- Βραχυχρόνια μίσθωση χωρίς παροχές (πλην κλινοσκεπασμάτων).

Εισόδημα από εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας.

ΕΙΔΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΕΣ:

- Βραχυχρόνια μίσθωση χωρίς παροχές (πλην κλινοσκεπασμάτων).

Οικονομία διαμοιρασμού (τύπου airbnb). Εγγραφή στο μητρώο.

Με άλλους τρόπους (εκτός οικονομίας διαμοιρασμού). Αντιμετωπίζονται όπως οι μακροχρόνιες μισθώσεις.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΕΣ

Εάν η βραχυχρόνια εκμίσθωση του ακινήτου συνοδεύεται από παροχές

όπως (ενδεικτικά):

- καθαριότητα,
- ασφάλεια,
- πρωινό ή διατροφή κ.λπ.

Θεωρείται ότι παρέχονται υπηρεσίες και αποκτάται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΕΣ

ΔΕΝ θεωρούνται παροχές:

- * **Η απλή παροχή κλινοσκεπασμάτων**
- * Το ηλεκτρικό ρεύμα
- * **Η ύδρευση**
- * Η τηλεφωνία
- * **Το internet**
- * Οι κοινόχρηστες δαπάνες



ΠΟΛ 1059/2018

**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ:
ΠΟΙΟΣ ΜΠΟΡΕΙ
ΝΑ ΕΙΝΑΙ**

- Ο κύριος του
«Ακινήτου»

- Ο επικαρπωτής

- Ο
υπεκμισθωτής

ΠΟΙΟΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΕΊΝΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

Σε ειδικές περιπτώσεις μπορεί να είναι τρίτος. Αποκλειστικά:

α) ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς,

β) ο εκκαθαριστής κληρονομιάς,

γ) ο εκτελεστής διαθήκης,

δ) ο σύνδικος πτώχευσης,

ε) ο προσωρινός διαχειριστής,

στ) ο μεσεγγυούχος,

ζ) ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

ΠΡΟΣΟΧΗ!
ΔΕΝ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΤΡΙΤΟΣ ΕΠΙ
ΠΛΗΡΩΜΗ

ΠΟΙΟΙ ΕΙΝΑΙ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που είναι υπόχρεο σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. «Δικαιούχος Εισοδήματος» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σε κάθε περίπτωση ο «Διαχειριστής» καθώς και οι λοιποί συνδικαιούχοι εισοδήματος που έχει εγγράψει.

Ο τρίτος «Διαχειριστής», δεν μπορεί να είναι δικαιούχος εισοδήματος.

A close-up photograph of a hand holding a bright red card, likely a penalty card from a sports match. The hand is wearing a black wristband. The background is dark and out of focus. The overall image is framed by blue geometric shapes on the left and right sides.

ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ-ΚΥΡΩΣΕΙΣ

ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΜΙΧΕΛΙΝΑΚΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ, ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ
PARTNER AND CEO ΤΗΣ S.A.M.E. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.

ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ	ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΜΗΤΡΩΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ		
Αρχική εγγραφή μόνο για απόδοση ΑΜΑ	Πριν την πρώτη μίσθωση	Μέχρι την ημερομηνία οριστικοποίησης
Εγγραφή δικαιούχων εισοδήματος	Μέχρι την 28 ^η Φεβρουαρίου του επόμενου έτους	Μέχρι την 28 ^η Φεβρουαρίου του επόμενου έτους
Οριστικοποίηση εγγραφής	Μέχρι την 28 ^η Φεβρουαρίου του επόμενου έτους	Μέχρι την 28 ^η Φεβρουαρίου του επόμενου έτους
Οριστικοποίηση εγγραφής σε περίπτωση διακοπής	Άμεσα	ΌΧΙ
ΔΗΛΩΣΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ		
Υποβολή δήλωσης	Μέχρι την 20 ^η ημέρα του επόμενου μήνα από την αναχώρηση	Μέχρι την 28 ^η Φεβρουαρίου του επόμενου έτους (πριν την οριστικοποίηση του μητρώου)
Ακύρωση (με καταβολή ποσού)	Μέχρι την 20 ^η ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση	ΌΧΙ
ΔΗΛΩΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΓΙΑ ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟ)		
Υποβολή δήλωσης	Πριν την εγγραφή στο μητρώο ακινήτων (επανυποβολή για παλιές)	

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ
<p>Εγγράφει το ακίνητο, στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».</p>	<p>Εφόσον αναθέτει σε υπεκμισθωτή τη διαχείριση «Ακινήτου» με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας</p>	<p>Υποχρεούται να παρέχει στην Α.Α.Δ.Ε. εφόσον της ζητηθεί, κάθε πληροφορία η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων, καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτή.</p>
<p>Αναρτά το ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού καθώς και σε κάθε μέσο προβολής με υποχρεωτική αναγραφή του αριθμού μητρώου ακινήτου.</p>	<p>Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας «Ακινήτου», όταν «Διαχειριστής» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.</p>	
<p>Υποβάλλει τη «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»</p>		
<p>Καταχωρεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στοιχεία (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.α.) απαραίτητα για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος, ανά δικαιούχο εισοδήματος,</p>		
<p>Είναι υπεύθυνος για τη δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος</p>		

	ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΕΠΙ 1ης ΥΠΟΤΡΟΠΗΣ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΕΠΙ ΥΠΟΛΟΙΠΩΝ ΥΠΟΤΡΟΠΩΝ
ΠΑΡΑΒΑΣΗ			
Παράλειψη εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».	5.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €
Μη εμφανή αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής.	5.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €
Μη εμφανή αναγραφή του αριθμού του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής, από τους «Διαχειριστές» για τους οποίους δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»	5.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €
Από τη διαπίστωση της παράβασης ο «Διαχειριστής» υποχρεούται εντός (15) δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης.			
Σε περίπτωση που διαπιστώνεται εκ νέου διάπραξη της ίδιας παράβασης εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου και εφόσον έχει παρέλθει το δεκαπενθήμερο του προηγούμενου εδαφίου που προβλέπεται ως προθεσμία για την ολοκλήρωση των ενεργειών συμμόρφωσης του «Διαχειριστή», επιβάλλονται τα πρόστιμα υποτροπής του πίνακα.			
Μη υποβολή ή υποβολή ανακριβούς «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»	Το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.		
Εκπρόθεσμη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»			100,00 €



Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΜΙΧΕΛΙΝΑΚΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ, ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ
PARTNER AND CEO ΤΗΣ S.A.M.E. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.

Α. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Παράδειγμα.

Ποσό μισθώματος = 100 ευρώ

Μείον

Προμήθεια πλατφόρμας = 3 ευρώ

Προμήθεια μεσάζοντα – διαχειριστή = 15 ευρώ

Καθαριότητα = 10 ευρώ

Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (ρεύμα, ίντερνετ κλπ.) = 7 ευρώ

Καθαρό εισόδημα = 65 ευρώ

Φορολογητέο εισόδημα = 95 ευρώ

Β. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Παράδειγμα.

Ετήσιο φορολογητέο εισόδημα = 18.000 ευρώ.

Κλίμακα φόρου

ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
0-12.000	15%
12.001-35.000	35%
35001-	45%

Φόρος = [12.000 X 15%] + [6.000 X 35%] = 3.900 ευρώ

Γ. ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ

Παράδειγμα.

Ετήσιο φορολογητέο εισόδημα = 18.000 ευρώ.

Κλίμακα εισφοράς

ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΕΙΣΦΟΡΑ
0-12.000	0,00%
12.001-20.000	2,20%
20.001-30.000	5,00%
30.001-40.000	6,50%
40.001-65.000	7,50%
65.001-220.000	9,00%
220.000-	10,00%

Υπολογισμός εισφοράς

$$6.000 \times 2,20\% = 132$$

Συνολική επιβάρυνση

4.032 ευρώ

ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Μπορούν να προβαίνουν σε βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων με τις ίδιες προϋποθέσεις που ισχύουν και για τα φυσικά πρόσωπα.

- Έσοδα επιχειρηματικής δραστηριότητας.**
- Δικαίωμα έκπτωσης των δαπανών.**
- Ισχύει η απαλλαγή ΦΠΑ με τις ίδιες προϋποθέσεις**

ΤΕΛΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

TAX HEAVEN
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΜΙΧΕΛΙΝΑΚΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ
ΕΠΙΣΤΗΜΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΗΣ ΤΟΥ
TAXHEAVEN

info@same-adv.com