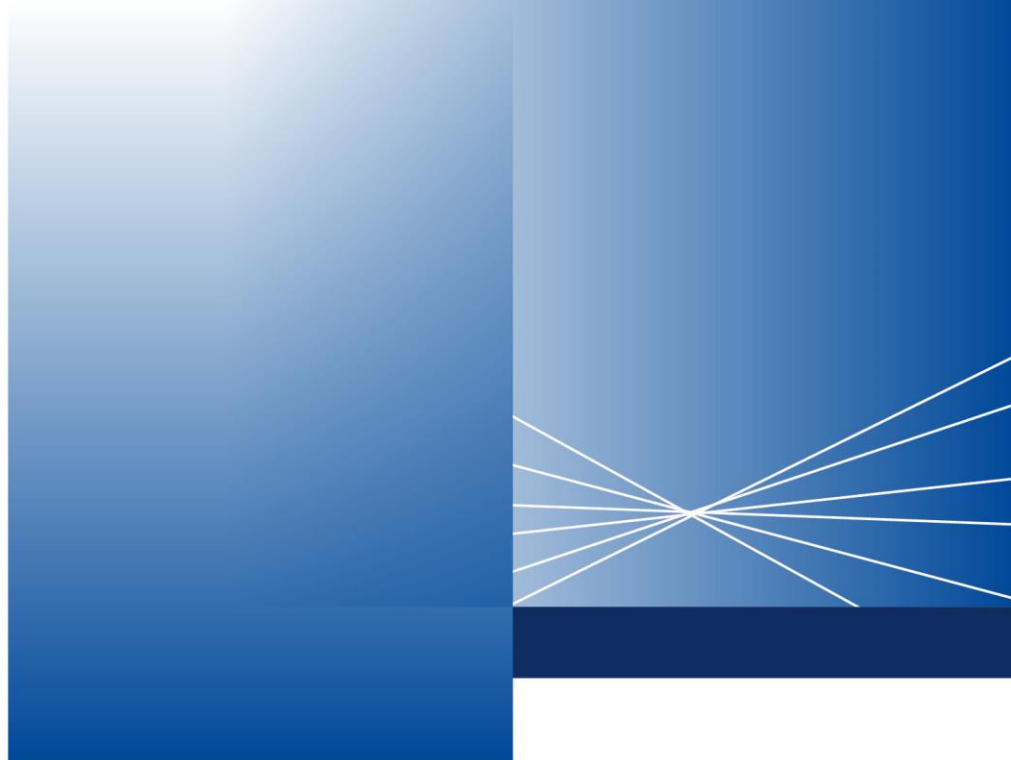




**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ  
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ



# Χρηστικός Οδηγός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων

ΑΘΗΝΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

## Πίνακας Περιεχομένων

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων – Βασικές Έννοιες .....   | 2  |
| 1.1 | Βραχυχρόνια μίσθωση .....  | 2  |
| 1.2 | Ψηφιακές πλατφόρμες .....  | 2  |
| 1.3 | Έννοια «Ακινήτου» για τον προσδιορισμό του τρόπου φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων .....   | 3  |
| 1.4 | Διαχειριστής ακινήτου .....  | 4  |
| 2   | Πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών; .....  | 5  |
| 3   | Είστε Φυσικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις έως δύο (2) ακινήτων με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών; .....              | 7  |
| 4   | Είστε Φυσικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις τριών (3) ή περισσότερων ακινήτων με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών; ..... | 8  |
| 5   | Είστε Νομικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών; .....                                   | 9  |
| 6   | Λοιπές υποχρεώσεις .....   | 10 |
| 6.1 | Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση .....  | 10 |
| 6.2 | Τέλος διαμονής παρεπιδημούντων .....   | 10 |
| 7   | Αποφυγή συνήθων λαθών κατά την ανάρτηση του αριθμού μητρώου ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες .....  | 11 |

# 1 Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων – Βασικές Έννοιες

## 1.1 Βραχυχρόνια μίσθωση

Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου:

- ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού ή όχι και
- ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας,
- για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, **μικρότερη των εξήντα (60) ημερών** και
- εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Το ως άνω όριο των εξήντα (60) ημερών αναφέρεται **στη διάρκεια κάθε σύμβασης μίσθωσης και όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να διατίθεται** για βραχυχρόνια μίσθωση μέσα στο έτος.

Εφόσον, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης εξετάζεται αυτοτελώς για τον χαρακτηρισμό της ως βραχυχρόνιας ή μη.

Αντίθετα, σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια μίσθωσης που δεν θεωρείται βραχυχρόνια, ο μισθωτής αποφασίσει να αποχωρήσει από το ακίνητο εντός των πρώτων 59 ημερών, ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης ως μακροχρόνιας δεν μεταβάλλεται.

Σημειώνεται ότι το ίδιο ακίνητο είναι δυνατόν να διατίθεται μέσα στο ίδιο έτος τόσο για βραχυχρόνια διαμονή όσο και για μακροχρόνια μίσθωση. Κάθε περίπτωση μίσθωσης, αντιμετωπίζεται διαφορετικά ανάλογα με τη διάρκειά της.

## 1.2 Ψηφιακές πλατφόρμες

Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου, με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.

### 1.3 Έννοια «Ακινήτου» για τον προσδιορισμό του τρόπου φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων<sup>1</sup>

Ως ακίνητο (άρ. 111 ν.4446/2016), και για τις ανάγκες επιβολής ΦΠΑ και φόρου εισοδήματος, νοείται:

- α) το διαμέρισμα,
- β) η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως προς την περ. δ), σημειώνεται ότι, ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μεμονωμένα από τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος και για το οποίο ο εκμισθωτής λαμβάνει ξεχωριστό Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ).

Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο εκμεταλλεύεται για βραχυχρόνια μίσθωση, δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν άλλα ακίνητα που το ίδιο πρόσωπο εκμεταλλεύεται **αποκλειστικά εκτός πλαισίου** βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Σε περίπτωση, ωστόσο, που ο ίδιος ιδιοκτήτης ακινήτου αποφασίσει να διαθέσει εντός του έτους επιπλέον ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, **από την καταχώρηση του τρίτου ακινήτου** στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται τρία (3) ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.

---

<sup>1</sup> **Ε.2024/09.04.2024** «Παροχή διευκρινίσεων αναφορικά με τη φορολογική αντιμετώπιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν με τις διατάξεις του ν.5073/2023»

## 1.4 Διαχειριστής ακινήτου

Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης (στο εξής «διαχειριστής ακινήτου») ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

«**Διαχειριστής ακινήτου**» δύναται να είναι:

- κύριος του ακινήτου ή
- επικαρπωτής ή
- υπεκμισθωτής ή
- τρίτος<sup>2</sup>.

Ο κύριος του ακινήτου ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε τρίτο τη διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. **Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής του ακινήτου.**

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Ο κύριος του ακινήτου ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής, εφόσον εκμισθώνει ακίνητο με δικαίωμα υπεκμίσθωσης, εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

---

<sup>2</sup> Ως «**Διαχειριστής**» τρίτος είναι αποκλειστικά οι κάτωθι περιπτώσεις:

- 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.

## 2 Πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών;

Στην περίπτωση αυτή, έχετε τις ακόλουθες βασικές φορολογικές υποχρεώσεις. Ο Διαχειριστής Ακινήτου πρέπει να:

1. εγγραφεί στο «**Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).
2. καταχωρήσει το ακίνητο στην ειδική εφαρμογή Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακινήτων στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ και, συγκεκριμένα, στο "Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής". Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο. Με την εγγραφή του κάθε ακινήτου χορηγείται **Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ)**.
3. **αναρτά υποχρεωτικά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου**, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής, εφόσον προβάλλεται μέσω αυτών.
4. υποβάλει "**Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής**" για καθεμία βραχυχρόνια μίσθωση. Η προθεσμία της κάθε δήλωσης είναι μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο και υποβάλλεται μέσω της ανωτέρω εφαρμογής.

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή, υποβάλλεται αρχική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση.

5. **οριστικοποιεί τα στοιχεία** που έχει καταχωρήσει στο "Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής" έως τις 28 Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος.

Σε περίπτωση που έχει αποκτηθεί Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή έχει υποβληθεί γνωστοποίηση Τουριστικής Επιπλωμένης Έπαυλης (παρ. 5 αρ.46 ν. 4179/2013) και μισθώνεται βραχυχρόνια μέσω των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού, ισχύουν όλες οι ανωτέρω υποχρεώσεις, με τη διαφορά ότι:

- κατά την εγγραφή του ακινήτου στο "Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής" δεν θα χορηγηθεί Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ),
- το ακίνητο θα καταχωρηθεί στο Μητρώο με το ΕΣΛ ή τον Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης (ΜΑΓ) που διαθέτει και
- στις ψηφιακές πλατφόρμες θα πρέπει να αναρτάται το ΕΣΛ ή ο ΜΑΓ.

Αν το **σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών** εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα **θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και οφείλει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή να έχει υποβάλει γνωστοποίηση (ΜΑΓ).**

Διευκρινίζεται ότι τις παραπάνω υποχρεώσεις έχουν όλα τα πρόσωπα που ενεργούν ως διαχειριστές ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης των σχετικών μισθωμάτων (απαλλαγή ή μη από τον ΦΠΑ, εισόδημα από ακίνητη περιουσία ή επιχειρηματική δραστηριότητα, ως αναλύονται σε επόμενες Ενότητες) και ανεξάρτητα αν οι σχετικές συμβάσεις συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών ή όχι.

**Συνεπώς, και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, οι διαχειριστές των εν λόγω ακινήτων θα πρέπει να:**

- **καταχωρούν τα στοιχεία των ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής,**
- **αποκτούν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής και**
- **υποβάλλουν Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής.**

**ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ I:** Με τις νέες διατάξεις δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» αλλά «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» για μισθώσεις ή υπεκμισθώσεις διάρκειας **εξήντα (60) ημερών και άνω** για τις οποίες δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων, έστω και αν συνάπτονται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας.

Το εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (άρ. 111, ν.4446/2016), που αποκτάται από φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, συνίσταται στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή στο συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλλει ο μισθωτής, στο οποίο δεν περιλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη (ΦΠΑ, τέλος παρεπιδημούντων κ.λπ.) που επιβάλλονται στις υπόψη συναλλαγές.

**ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ II:** Στην περίπτωση που μισθώνετε βραχυχρόνια ακίνητο που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια, το εισόδημα που αποκτάτε υπόκειται σε φόρο στην Ελλάδα, ανεξαρτήτως της φορολογικής σας κατοικίας, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

### 3 Είστε Φυσικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις έως δύο (2) ακινήτων με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών;

Έχετε όλες τις βασικές φορολογικές υποχρεώσεις της Ενότητας 2.

Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, **χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων:**

- είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και
- εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013 (Α' 240).

Επισημαίνεται ότι το εισόδημα που αποκτάται με τον παραπάνω τρόπο, φορολογείται **σε κάθε περίπτωση** ως εισόδημα από ακίνητα και όχι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (άρ. 39 ΚΦΕ).

Σε περίπτωση που:

- το φυσικό πρόσωπο υποβάλει δήλωση έναρξης εργασιών, με έναν από τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ) που αφορούν σε βραχυχρόνια μίσθωση (όπως αναφέρονται παρακάτω) και
- δεν πληρούται η **προϋπόθεση της εκμετάλλευσης τριών (3) ακινήτων και άνω** και της παροχής πρόσθετων υπηρεσιών (πλην την παροχής κλινοσκεπασμάτων),

δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις περί φορολόγησης των σχετικών εσόδων ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα υπαγόμενο σε ΦΠΑ 13% (περ. α', παρ. 2, άρ 8 Κώδικα ΦΠΑ και άρ. 39Α ΚΦΕ). Ως εκ τούτου, **τα σχετικά μισθώματα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ και φορολογούνται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.**



## 4 Είστε Φυσικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις τριών (3) ή περισσότερων ακινήτων με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών;

Στην περίπτωση αυτή έχετε όλες τις βασικές φορολογικές υποχρεώσεις της Ενότητας 2 και **επιπλέον** πρέπει να:

1. προβείτε σε υποβολή **δήλωσης έναρξης εργασιών ή μεταβολής εργασιών**, μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr ή μέσω του myAADEapp) και να δηλώσετε κατά περίπτωση τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ) που αφορούν σε βραχυχρόνια μίσθωση:
  - ΚΑΔ 55.20.11.06 - «Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» ή/και
  - ΚΑΔ 55.20.11.07 – «Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού».
2. ενταχθείτε στο κανονικό **καθεστώς ΦΠΑ** (εκτός και αν πληροίτε τις προϋποθέσεις για ένταξη σε κάποιο από τα ειδικά καθεστώτα που δύναται να χρησιμοποιηθούν για την δραστηριότητα αυτή π.χ. καθεστώς μικρών επιχειρήσεων).
3. τηρείτε αξιόπιστο λογιστικό σύστημα και κατάλληλα λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία, άρ. 13 ν.4987/2022-ΚΦΔ και ν.4308/2014 – ΕΛΠ) καθώς και να διαβιβάζετε δεδομένα στην ψηφιακή πλατφόρμα myDATA της ΑΑΔΕ (άρ. 15Α ΚΦΔ<sup>3</sup>).

Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση τριών (3) ή περισσότερων ακινήτων, λογίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Η διάθεση των σχετικών ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή υπάγεται, ως υπηρεσία, σε ΦΠΑ με συντελεστή 13%.

Τα «Ακίνητα» που μισθώνονται ή υπεκμισθώνονται, χωρίς την παροχή άλλων υπηρεσιών, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων (άρ. 111 του ν.4446/2016) από φυσικά πρόσωπα, τα οποία μισθώνουν ή υπεκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα και αποκτούν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (παρ. 1, αρ. 39Α ΚΦΕ), λογίζονται ως επαγγελματικές εγκαταστάσεις (έδρα και υποκαταστήματα) των ως άνω προσώπων και εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επιβολής τέλους επιτηδεύματος (άρ. 31 ν.3986/2011-Α'152).

<sup>3</sup> **ΠΟΛ. 1003/2014** Οδηγίες για τον χρόνο έκδοσης των παραστατικών πώλησης (τιμολογίων, αποδείξεων λιανικής) έχουν δοθεί με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 11, καθώς και την παρ. 1 του άρθρου 13 της εγκυκλίου.

## 5 Είστε Νομικό Πρόσωπο και πραγματοποιείτε ή πρόκειται να πραγματοποιήσετε βραχυχρόνιες μισθώσεις με ή χωρίς τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών;

Στην περίπτωση αυτή έχετε όλες τις βασικές φορολογικές υποχρεώσεις της Ενότητας 2 και επιπλέον πρέπει να:

1. προβείτε σε υποβολή **δήλωσης μεταβολής εργασιών** μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr) και να δηλώσετε κατά περίπτωση τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ) που αφορούν σε βραχυχρόνια μίσθωση:
  - ΚΑΔ 55.20.11.06 - «Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» ή/και
  - ΚΑΔ 55.20.11.07 – «Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού».
2. ενταχθείτε στο κανονικό **καθεστώς ΦΠΑ** (εκτός και αν πληροίτε τις προϋποθέσεις για ένταξη σε κάποιο από τα ειδικά καθεστώτα που δύναται να χρησιμοποιηθούν για την δραστηριότητα αυτή, π.χ. καθεστώς μικρών επιχειρήσεων).

Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων θεωρείται, σε κάθε περίπτωση, εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Η διάθεση των σχετικών ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή υπάγεται, ως υπηρεσία, σε ΦΠΑ με συντελεστή 13%.

Τα «Ακίνητα» που μισθώνονται ή υπεκμισθώνονται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, χωρίς την παροχή άλλων υπηρεσιών, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων (άρ. 111, ν.4446/2016), λογίζονται ως επαγγελματικές εγκαταστάσεις (έδρα και υποκαταστήματα) των ως άνω προσώπων και εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επιβολής τέλους επιτηδεύματος (άρ. 31, ν.3986/2011-Α'152).

## 6 Λοιπές υποχρεώσεις

### 6.1 Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση

Στα ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης επιβάλλεται τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση υπέρ του Δημοσίου, ανά ημερήσια χρήση και ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα:

- ενάμιση (1,50) ευρώ κατά τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο,
- πενήντα λεπτών (0,50) ευρώ κατά τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο.

Αν τα ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι μονοκατοικίες άνω των ογδόντα (80) τ.μ., επιβάλλεται τέλος ανθεκτικότητας δέκα (10) ευρώ, ή τεσσάρων (4) ευρώ, αντίστοιχα<sup>4</sup>.

### 6.2 Τέλος διαμονής παρεπιδημούντων

Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις επιβάλλεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (παρ. 1, άρ.1 ν.339/1976 - Α' 136), το οποίο υπολογίζεται ως ποσοστό 0,5% επί του καταβαλλομένου μισθώματος<sup>5</sup>.

Η δήλωση απόδοσης του τέλους διαμονής παρεπιδημούντων υποβάλλεται από φυσικά πρόσωπα με τρία (3) ακίνητα και πάνω και από νομικά πρόσωπα.

<sup>4</sup> **A.1217/2023:** «Καθορισμός του τύπου και του περιεχομένου της δήλωσης απόδοσης του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, του τρόπου προσδιορισμού των προσώπων που είναι υπόχρεα στην απόδοση του τέλους, του χρόνου και της διαδικασίας επιβολής και απόδοσης του, του περιεχομένου, της διαδικασίας και του τρόπου έκδοσης του ειδικού στοιχείου – απόδειξης είσπραξης του, καθώς και κάθε άλλης αναγκαίας λεπτομέρειας.»

<sup>5</sup> **A.1209/2023:** «Καθορισμός της διαδικασίας υποβολής δήλωσης απόδοσης του τέλους διαμονής παρεπιδημούντων και του τέλους επί των ακαθαρίστων εσόδων των κέντρων διασκέδασης, εστιατορίων και συναφών καταστημάτων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.339/1976 (Α' 136) καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την είσπραξη των εν λόγω τελών.»

## 7 Αποφυγή συνήθων λαθών κατά την ανάρτηση του αριθμού μητρώου ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες

Προκειμένου να αποφευχθούν συνήθη λάθη κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής, η ΑΑΔΕ επισημαίνει στους Διαχειριστές ότι πρέπει να καταχωρούν έναν έγκυρο αριθμό μητρώου, όπως ακριβώς ο αριθμός αυτός παρέχεται από τις αρμόδιες Ελληνικές Αρχές, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι:

- ακρωνύμια (ΕΣΛ/ΜΑΓ/ΑΜΑ/ΜΗΤΕ) ΔΕΝ θα πρέπει να προστίθενται πριν τον αριθμό,
- τα μηδενικά (συνήθως στην αρχή ή στο τέλος του αριθμού) ΔΕΝ θα πρέπει να παραλείπονται,
- οι αριθμοί "ΑΜΑ" πρέπει να έχουν 11 ψηφία, οι αριθμοί "ΕΣΛ" πρέπει να έχουν 16 ψηφία και οι αριθμοί "ΜΑΓ" 7 ψηφία.

Σημειώνεται ότι:

- όσοι έχουν λάβει Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης "ΜΑΓ" σε αντικατάσταση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας "ΕΣΛ", θα πρέπει να αναρτούν τον "ΜΑΓ" και όχι το "ΕΣΛ".
- δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ο ίδιος αριθμός "ΑΜΑ" κατά την ανάρτηση διαφορετικών ακινήτων στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε κάθε άλλο μέσο προβολής.