



Υπομνημα Stama Greece

**ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
STAMA Greece**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:
09/10/2024

Προς:

Γραφείο Πρωθυπουργού κ. Μητσοτάκη
Υπουργό Οικονομικών κ. Χατζηδάκη
Υφυπουργό Οικονομικών κ. Δήμα
Διοικητή ΑΑΔΕ κ. Πιτσιλή
Σύμβουλο Διοικητή ΑΑΔΕ κ. Μπούτο
Και κάθε ενδιαφερόμενο*

Αγαπητοί κύριοι, αξιότιμοι υπουργοί,
Παραθέτουμε το Υπόμνημα μας σχετικά με την εφαρμογή των επικείμενων μέτρων που έχουν αναγγελθεί από τον Πρωθυπουργό κ. Μητσοτάκη κατά τη διάρκεια της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ) και έχουν ειδικευθεί σε κοινή συνέντευξη τύπου των συναρμόδιων υπουργείων και τα οποία αφορούν την αγορά της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

Περιεχόμενα Υπομνήματος

1. Γενική εικόνα
2. Λόγοι που πρέπει να εξαιρεθούν οι εταιρείες διαχείρισης
2. Εξαίρεση επαγγελματικών χώρων από την απαγόρευση νέων ΑΜΑ
3. Εφαρμογή του μέτρου σε επίπεδο Ταχυδρομικού Κώδικα (Τ.Κ)



4. Δημοσιοποίηση ενεργών Α.Μ.Α από την ΑΑΔΕ

1. Γενική εικόνα:

Η νέα απαγόρευση στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων χρειάζεται ειδική μέριμνα και δεν πρέπει να περιοριστεί σε μια απλή και οριζόντια απαγόρευση έκδοσης νέων Αριθμών Μητρώων Ακινήτων (Α.Μ.Α), όπως έχει ανακοινωθεί. Αν η απαγόρευση εφαρμοστεί με τον τρόπο αυτό, θα υπάρξει σημαντική αναστάτωση στην αγορά, καθώς μεγάλο μέρος των υφιστάμενων ακινήτων δεν θα μπορεί να λειτουργήσει. Οι περιορισμοί αυτοί θα εμποδίσουν τη συνέχιση των μισθώσεων και θα αναγκάσουν πολλούς ιδιοκτήτες και διαχειριστές να διακόψουν τη δραστηριότητά τους, κάτι που θα πλήξει τόσο την επιχειρηματικότητα όσο και τα φορολογικά έσοδα του κράτους.

Είναι απαραίτητο να υπάρξει μια πιο στοχευμένη προσέγγιση που θα επιτρέπει την ομαλή λειτουργία των ακινήτων που ήδη δραστηριοποιούνται στη βραχυχρόνια μίσθωση, διασφαλίζοντας παράλληλα τη διαφάνεια και την τάξη στην αγορά.

2. Λόγοι που πρέπει να εξαιρεθούν οι εταιρείες διαχείρισης

Α. Το μέτρο αποτελεί άμεση επέμβαση στην ελεύθερη αγορά και στους κανόνες της επιχειρηματικότητας.

Β. Επειδή η λήξη ενός συμβολαίου ενοικίασης ακινήτου από τον ιδιοκτήτη προς τον διαχειριστή απαιτεί αλλαγή ΑΜΑ, με τους περιορισμούς που θα επιβληθούν δεν θα μπορεί αυτό να γίνει με αποτέλεσμα το ακίνητο αυτό να "βγαίνει" από την αγορά της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, ενώ θα έχουν γίνει σημαντικές επενδύσεις και από τις δύο πλευρές.

Γ. Περίπτωση εξαγοράς μιας εταιρείας από μια άλλη ή από ένα επενδυτικό κεφάλαιο αυτό δεν θα μπορεί να συμβεί γιατί θα πρέπει να υπάρξει αλλαγή στα Α.Μ.Α κάτι που δεν θα μπορεί να συμβεί.

Δ. Οι εταιρείες διαχείρισης ακινήτων δεν έχουν τη δυνατότητα της επιχειρηματικής ανάπτυξης σε περιοχές ενδιαφέροντος κάτι που καθιστά την επιχειρηματικότητα απαγορευτική. Είναι κάτι που αντιβαίνει στους κανόνες της ελεύθερης αγοράς.

Ε. Το ΑΜΑ θα πρέπει να είναι άμεσα συνδεδεμένο με το ΑΤΑΚ και να υπάρχει μέριμνα για τη συνέχιση του.



Για τους ιδιοκτήτες ακινήτων

- A.** Οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα βρεθούν εγκλωβισμένοι πιθανά σε συνεργασίες που δεν είναι ικανοποιημένοι γιατί αλλαγή διαχειριστή σημαίνει νέο μισθωτήριο και κατά συνέπεια νέο AMA το οποίο όμως δεν θα μπορεί να εκδοθεί.
- B.** Θα δυσκολευτούν αγοραπωλησίες προς επενδυτές - αγοραστές που δεν θα μπορούν να εκδώσουν νέο AMA αν επιθυμούν να συνεχίσουν η επένδυση τους (ακίνητο) να βρίσκεται στη Βραχυχρόνια Μίσθωση.

Σε αυτές τις ενδεικτικές περιπτώσεις θα έχουν χάσει όλα τα μέρη, ιδιοκτήτης ακινήτου, διαχειριστής, επενδυτής αλλά και πολιτεία (φόρους)

Πρόταση:

Το AMA πρέπει να είναι μοναδικό και να ακολουθεί το ακίνητο ανεξαρτήτως διαχειριστή ή ιδιοκτήτη και να μην έχει χρονική διάρκεια. Αυτή η προσέγγιση θα λύσει πρακτικά ζητήματα, θα εξασφαλίσει τη συνέχεια στις μισθώσεις και θα προσφέρει μεγαλύτερη διαφάνεια στην αγορά.

Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στην εξαίρεση των νομικών προσώπων από τους περιορισμούς, καθώς ήδη έχουν υποστεί σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις και δυσκολεύονται να ανταπεξέλθουν στις αυξημένες υποχρεώσεις. Η εξαίρεση αυτή θα τους επιτρέψει να συνεχίσουν να επενδύουν και να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης.

2. Εξαιρέση επαγγελματικών χώρων από την απαγόρευση νέων AMA

Θα πρέπει να εξαιρεθούν οι επαγγελματικοί χώροι όπως παλιά γραφεία, εργαστήρια κλπ τα οποία ανακαινίζονται και εκμεταλλεύονται ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Οι χώροι αυτοί δεν προορίζονται για μόνιμη κατοικία (δεν θα γίνουν ποτέ) και δεν αφαιρούνται μόνιμες κατοικίες από το απόθεμα. Είναι πολύ καλύτερο να ανακαινίζονται και να έχουν ζωή από ότι να ρημάζουν και να απαξιώνονται.

Πρόταση: Να εξαιρεθούν από το μέτρο οι επαγγελματικοί χώροι



3. Εφαρμογή του μέτρου σε επίπεδο Ταχυδρομικού Κώδικα (Τ.Κ)

Η εφαρμογή του μέτρου ανα δημοτικό διαμέρισμα περιλαμβάνει γειτονίες της πόλης που έχουν ανάγκη αναβάθμισης. Την αναβάθμιση αυτή μόνο η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να την φέρει όπως έχει συμβεί σε άλλες.

Όλοι γνωρίζουμε ότι υπάρχει μια “άλλη Αθήνα” κάτω από την Ομόνοια και στο Μεταξουργείο. Επιτρέποντας ΜΟΝΟ στις εταιρείες διαχείρισης να εκδίδουν Α.Μ.Α σε αυτές τις περιοχές θα ενισχύσουμε την αναβάθμιση τους και το μείγμα των γειτονιών προς όφελος όλων. Παράλληλα με όχημα τη Βραχυχρόνια Μίσθωση θα στρέψουμε πολλούς επισκέπτες της Αθήνας προς περιοχές που είναι επισφαλείς και όχι θελτικές για την παραμονή τους.

Πρόταση: Να υπάρξει συνεργασία και σχετική μελέτη σχετικά σε ποιους ταχυδρομικούς κωδικούς θα εφαρμοστεί η απαγόρευση του Α.Μ.Α προς κοινό όφελος.

Επικαλούμαστε απόφαση του Ολλανδικού δικαστηρίου η οποία αναφέρει «Η ολική απαγόρευση των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων σε ορισμένες γειτονίες είναι ένα μέτρο μεγάλης εμβέλειας. Μπορεί να συμβεί μόνο εάν υπάρχουν σοβαροί λόγοι που σχετίζονται με τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής της νομοθεσίας για τη στέγαση. Η εκτελεστική εξουσία της πόλης θα έπρεπε πρώτα να είχε διερευνήσει αν θα μπορούσαν να ληφθούν λιγότερο δραστικά μέτρα για την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου». Link σχετικής απόφασης [ΕΔΩ](#)

4. Δημοσιοποίηση ενεργών Α.Μ.Α από την ΑΑΔΕ

Οι όποιες αποφάσεις και εφαρμογές θα πρέπει να ληφθούν σε πραγματικά στοιχεία και όχι σε εικασίες και αίοια στοιχεία. Θα πρέπει και επιβάλλεται πλέον η ΑΑΔΕ να δώσει στο δημόσιο διάλογο τα πραγματικά στοιχεία για τα Α.Μ.Α. Τώρα είναι η κατάλληλη στιγμή για να υπάρξει διαφάνεια.

Πρόταση: Να υπάρξει δημοσιοποίηση των ενεργών Α.Μ.Α από την ΑΑΔΕ για σωστή εφαρμογή των μέτρων.

***Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε μαζί μας:**

Τηλέφωνο: 210 5785266 & 6996611911

Email: info@stamagreece.gr





ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ STAMA-GREECE
ΛΕΩΦ. ΑΝΔΡΕΑ ΣΥΓΓΡΟΥ 72 ΑΘΗΝΑ Τ.Κ 117 42, ΤΗΛ: 210 5785 266 & 6996611911 e-mail: info@stamagreece.gr