

Η φορολόγηση του εισοδήματος από βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτων

Παρασκευή Προβίδα

10 Νοεμβρίου 2023

Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

Άρθρο 39α του Κ.Φ.Ε. και Αρ. 111 του ν.4446/2016

- Μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.
- Το εισόδημα που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.
- Εάν παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων, το εισόδημα αυτό φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα

Συνεπώς νομικά κρίσιμο είναι το εύρος των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Με το νέο φορολογικό νομοσχέδιο, 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.**

Τροποποιήσεις με το νέο φορολογικό νομοσχέδιο (αρ. 25 και 26):

- Μέγιστη χρονική διάρκεια ορίζονται οι **εξήντα ημέρες**.
- Πλέον, το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων θα φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία μόνο εφόσον το εκάστοτε φυσικό πρόσωπο προβαίνει στην εκμίσθωση **μέχρι δύο ακινήτων**, ενώ το εισόδημα που αποκτάται από **νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες**, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου θεωρείται σε κάθε περίπτωση εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Τι αποτελεί εισόδημα από βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτου στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού:

Το εισόδημα από την βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτου στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού συνίσταται **στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή στο συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλει ο μισθωτής.**

- Στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα περιλαμβάνονται όλες οι χρεώσεις που βαρύνουν τον εκμισθωτή και μετακυλίνονται μέσω του μισθώματος στον μισθωτή ή αναγράφονται διακριτά πέραν του μισθώματος
- Οι τυχόν επιβαρύνσεις που αφορούν τη σχέση μισθωτή με την εκάστοτε ψηφιακή πλατφόρμα (για παράδειγμα, τυχόν προμήθεια της ψηφιακής πλατφόρμας που βαρύνει τον μισθωτή) δεν λαμβάνονται υπόψη στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα.

Διαδικασία υποβολής δήλωσης:

- Ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης, εφόσον δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, εγγράφει το ακίνητο στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και λαμβάνει σχετικό αριθμό μητρώου τον οποίο υποχρεούται να αναρτά στην εκάστοτε πλατφόρμα.
- Ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται να υποβάλει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής. Στην περίπτωση αυτή ο διαχειριστή ακινήτου, δεν έχει υποχρέωση υποβολής «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας».

Συνεπώς, μέχρι σήμερα, η διαφορά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται εκτός πλατφορμών έγκειται στον τρόπο δήλωσης της μίσθωσης.

Φορολόγηση ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία:

Εφαρμοστέες οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ

Το εισόδημα από βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτων, φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ) *	Συντελεστής %
0-12.000	15%
12.001 – 35.000	35%
-35.001	45%

*Αύξηση κατά 50% για κατοίκους νησιών για τους φορολογούμενους που κατοικούν μόνιμα σε νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, κάτω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους.

Φορολόγηση ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα:

Εφαρμοστές οι διατάξεις των άρθρων 21 επ. του ΚΦΕ

- Ως κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρείται το σύνολο των εσόδων από τις επιχειρηματικές συναλλαγές μετά την αφαίρεση των επιχειρηματικών δαπανών, των αποσβέσεων και των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.
- Επιπλέον υποχρεώσεις, όπως τήρηση των βιβλίων και στοιχείων, υπαγωγή σε καθεστώς ΦΠΑ (13%), υπαγωγή σε τέλος διαμονής.

Εισόδημα (Μισθοί, Συντάξεις, Επιχειρηματική Δραστηριότητα) σε ευρώ	Φορολογικός συντελεστής (%)
0-10.000	9%
10.001-20.000	22%
20.001-30.000	28%
30.001-40.000	36%
40.001	44%

Άλλοι φόροι:

- Τα μισθώματα που καταβάλλονται σε «Διαχειριστές Ακινήτων» λόγω διάθεσης αυτών σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου.
- Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο βραχυχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτου στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού απαλλάσσεται του ΦΠΑ (Η διάταξη πρόκειται να καταργηθεί).
- Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις επιβάλλεται με το νέο φορολογικό νομοσχέδιο τέλος διαμονής παρεπιδημούντων 5%, τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση 1,50 ευρώ ημερησίως κατά τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο και 0,50 ευρώ ημερησίως κατά τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο.

Κυρώσεις

1. Αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ:

α. Παράλειψη εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

β. Μη εμφανής αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής.

γ. Μη εμφανής αναγραφή του αριθμού του Ειδικού Σήματος 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».

2. Πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής».

3. Αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 100 Ευρώ σε περίπτωση εκπρόθεσμης «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής».

Σας ευχαριστώ :)