

Στην τελική ευθεία για την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής εφαρμογής μέσω της οποίας όλοι όσοι ενοικιάζουν ακίνητα μέσω της πλατφόρμας Airbnb θα καλούνται να...

δηλώσουν τις κατοικίες που ενοικιάζουν, σε ποιον τις ενοικιάζουν και για πόσο χρονικό διάστημα, βρίσκεται η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
Όσοι δεν δηλώσουν τα ακίνητα τους, θα βρεθούν αντιμέτωποι με την επιβολή προστίμων που φθάνουν τις 5.000 ευρώ.
Παράλληλα, ετοιμάζονται οι σχετικές υπουργικές αποφάσεις που θα ξεκαθαρίζουν το τοπίο στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής, η ΑΑΔΕ θα μπορεί να εντοπίζει περιπτώσεις παραβίασης της νομοθεσίας όπως:
- Τους ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων που δεν έχουν εγγραφεί στο «μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής» της ΑΑΔΕ. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο υποχρεωτικά συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής. Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.
- Περιπτώσεις που υπερβαίνουν τις δύο οι μισθώσεις ακινήτων ανά Αριθμό Φορολογικού Μητρώου δικαιούχου εισοδήματος όπως προβλέπει ο νόμος. Με κοινή απόφαση των υπουργών Οικονομικών, Οικονομίας και Τουρισμού αναμένεται να καθοριστούν συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές στις οποίες θα ισχύουν πιο συγκεκριμένοι περιορισμοί.
- Περιπτώσεις που παραβιάζεται το μέγιστο όριο ημερών μίσθωσης ανά έτος. Σύμφωνα με το νόμο η μίσθωση κάθε ακινήτου μέσα από τις συγκεκριμένες πλατφόρμες, δεν θα μπορεί να υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος, ενώ για τα νησιά με πληθυσμό κάτω των 10.000 κατοίκων, το όριο θα πέφτει στις 60 ημέρες. Μοναδική περίπτωση να μην τηρείται αυτό το όριο θα είναι το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση να μην ξεπερνά τις 12.000 ευρώ ανά φορολογικό έτος.
Φόρος με συντελεστή έως 45%
Το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών φορολογείται με την κλίμακα φορολόγησης των ενοικίων, δηλαδή για εισόδημα έως 12.000 ευρώ με 15%, από 12.000 έως 35.000 με 35% και από 35.000 ευρώ και πάνω με συντελεστή 45%. Με αυτή την κλίμακα φορολογείται η εκμίσθωση των κατοικιών και η παροχή της υπηρεσίας των κλινοσκεπασμάτων.
Εφόσον ο εκμισθωτής προσφέρει και άλλες υπηρεσίες, π.χ. εστίαση και άλλα, τότε οι υπηρεσίες αυτές φορολογούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, δηλαδή με συντελεστή από 22 έως και 45%.
Κυρώσεις και πρόστιμα
1. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

κατοικιών, επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων. Από τη διαπίστωση της παράβασης, ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός 15 ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου των προϋποθέσεων, εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.
2. Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.
3. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 100 ευρώ.
4. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης της ψηφιακής πλατφόρμας στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., σχετικά με την παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας είναι απαραίτητη για ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτές, επιβάλλονται πρόστιμα των 250 ή 500 ευρώ ανάλογα με το εάν υπάρχει υποχρέωση τήρησης απλοποιημένων ή πλήρων λογιστικών προτύπων.

Ναυτεμπορική