



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ

Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων

ΑΘΗΝΑ, 23 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2025

1. Ε Τι ορίζεται ως βραχυχρόνια μίσθωση;

Α Από 1.1.2024 και εφεξής, ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου διάρκειας έως και 59 ημερών, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην των κλινοσκεπασμάτων. Άρα, από 1.1.2024, ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, είναι ανεξάρτητος από το αν η μίσθωση συνάπτεται ή όχι μέσω ψηφιακής πλατφόρμας.

Διευκρινίζεται, ότι το όριο των 59 ημερών αναφέρεται στη διάρκεια κάθε μίσθωσης κι όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να μισθώνεται βραχυχρόνια μέσα στο έτος.

2. Ε Ποιες μισθώσεις δεν εμπίπτουν στον ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Α Από 1.1.2024, δεν εμπίπτουν στο ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

α) Η μίσθωση ακινήτου με διάρκεια 60 ημερών και άνω. Σε αυτήν την περίπτωση θεωρείται πλέον μακροχρόνια και υφίσταται υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην ΠΟΛ 1162/2018 (Β'3579)

β) Η μίσθωση ακινήτου με παροχή επιπλέον υπηρεσιών πέραν των κλινοσκεπασμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.

3. Ε Όταν συνάπτω Βραχυχρόνιες Μισθώσεις εκτός ψηφιακών πλατφορμών, υποχρεούμαι σε εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ;

Α Ναι, καθώς από 1.1.2024 και οι μισθώσεις μέχρι και 59 ημέρες που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, θεωρούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και ως εκ τούτου υπόκεινται στην υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και απόκτησης Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (εφεξής ΑΜΑ) καθώς και στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

4. Ε Τι ισχύει όταν κατά την διάρκεια της μίσθωσης συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή;

Α Εφόσον, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης, για τον χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, εξετάζεται αυτοτελώς. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια βραχυχρόνιας μίσθωσης από 10.6.2024 μέχρι 30.7.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 31.7.2024), ήτοι διάρκειας 51 ημερών, συμφωνηθεί η διαμονή του μισθωτή μέχρι τις 12.8.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 13.8.2024), με αποτέλεσμα η συνολική διάρκεια της διαμονής του να ανέρχεται σε 64 ημέρες, θεωρείται ότι έχει συναφθεί δεύτερη μίσθωση από 31.7.2024 έως 12.8.2024, διάρκειας 13 ημερών, η οποία είναι επίσης βραχυχρόνια.

5. **E** **Αλλάζει ο χαρακτηρισμός μια μίσθωσης, η οποία δεν είναι βραχυχρόνια, σε περίπτωση πρόωρης αποχώρησης του μισθωτή εντός των πρώτων 59 ημερών;**
- A** Όχι, στην περίπτωση αυτή ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης ως μακροχρόνιας δεν μεταβάλλεται.
6. **E** **Μπορεί ένα ακίνητο να διατίθεται και για βραχυχρόνια και για μακροχρόνια μίσθωση;**
- A** Ναι, και κάθε περίπτωση μίσθωσης θα αντιμετωπίζεται ανάλογα με τη διάρκειά της. Δηλαδή, αν η διάρκεια είναι 60 ημέρες και άνω θα υποβληθεί Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, ενώ αν είναι έως 59 ημέρες θα υποβληθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής.
7. **E** **Τι ορίζεται ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση;**
- A** Ο ορισμός του ακινήτου είναι κρίσιμος στη Βραχυχρόνια Μίσθωση για δύο λόγους:
- α) κάθε ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης πρέπει να λάβει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA)
 - β) ειδικά για τα φυσικά πρόσωπα, ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση καθορίζει τον τρόπο φορολόγησης του εισοδήματος που αποκτάται από την εν λόγω μίσθωση.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρ. 111 του ν. 4446/2016, ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση ορίζεται:

- 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', σημειώνουμε ότι ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος όταν διατίθεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση μεμονωμένα απ' τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος, άρα και για αυτό το δωμάτιο πρέπει να λαμβάνεται ξεχωριστός AMA.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση διάθεσης ενός ακινήτου για βραχυχρόνια μίσθωση είτε εξ' ολοκλήρου ως ενιαίο χώρο είτε τμηματικά ως μεμονωμένους χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου), θα πρέπει να λαμβάνονται ξεχωριστοί AMA και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που διατίθεται διακριτά για βραχυχρόνια μίσθωση.

Διευκρινίζεται, επίσης, ότι σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση δύο δωμάτια (δωμάτιο Α και δωμάτιο Β), εντός του ίδιου διαμερίσματος/μονοκατοικίας, για τα οποία έχει λάβει δύο διαφορετικούς AMA καθώς και έναν τρίτο AMA για τη μίσθωση των δύο δωματίων (δωμάτιο Α+Β) από κοινού (δηλαδή οι δύο αριθμοί αφορούν τη μίσθωση κάθε δωματίου ξεχωριστά και ο ένας την από κοινού μίσθωση των δύο δωματίων), τότε το φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι

διαθέτει δύο και όχι τρία ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

8. Ε Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ;

A Από 1.1.2024 το εισόδημα από «Βραχυχρόνια μίσθωση» φορολογείται:

- α) ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία ή
- β) ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα

Σύμφωνα με τα κάτωθι:

α) Εισόδημα από ακίνητη περιουσία:

Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μέχρι δύο (2) ακινήτων Σ' αυτήν την περίπτωση έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ν. 4172/2013.

β) Εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα:

Το εισόδημα που αποκτάται:

- α) από φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν 3 ή περισσότερα ακίνητα
- β) από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες (ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων)

9. Ε Μπορεί να κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων), ώστε να αποκτά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 21 του ΚΦΕ ;

A Ένα φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων αποκτά σε κάθε περίπτωση εισόδημα από ακίνητη περιουσία και όχι από επιχειρηματική δραστηριότητα, και εφαρμόζονται το άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ΚΦΕ.

10. Ε Υπάγεται σε ΦΠΑ το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση;

A Πρακτικά, ο τρόπος φορολόγησης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων αναφορικά με τον ΦΠΑ ταυτίζεται με τον τρόπο φορολόγησης από πλευράς φορολογίας εισοδήματος. Η Βραχυχρόνια Μίσθωση:

- απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ όταν οι εκμισθωτές είναι φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν μέχρι και δύο (2) ακίνητα
- υπάγεται σε ΦΠΑ με συντελεστή 13% όταν οι εκμισθωτές είτε είναι φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία (3) ακίνητα και άνω, είτε είναι νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται.

(Δείτε σχετικά την ερώτηση Νο 8, «Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση;»)

Διευκρινίζεται ότι εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία (3) ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση, το σύνολο των ακινήτων υπόκειται σε ΦΠΑ.

- 11. Ε Πώς προσδιορίζεται ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για Βραχυχρόνια Μίσθωση;**
- Α** Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για βραχυχρόνια μίσθωση, λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ΑΜΑ που έχει λάβει, με εξαίρεση την περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση ένα διαμέρισμα/μονοκατοικία είτε ως ενιαίο χώρο είτε ως δύο δωμάτια (το άθροισμα των οποίων θα είναι ίσο με το εμβαδόν του ενιαίου χώρου για τον οποίο έχει λάβει τον τρίτο ΑΜΑ) διακριτά, κατά την οποία θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται δύο ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.
- 12. Ε Νομικό Πρόσωπο με ένα ακίνητο που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση, υπάγεται στο καθεστώς ΦΠΑ;**
- Α** Ναι. Τα νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στην εκμετάλλευση ακινήτων για Βραχυχρόνια Μίσθωση θα πρέπει από 1.1.2024 να υπαχθούν στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται και ανεξάρτητα από το αν παρέχουν ή όχι πρόσθετες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων.
- 13. Ε Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου πώς φορολογούνται τα εισοδήματα;**
- Α** Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, η κατηγορία του εισοδήματος που αποκτάται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39Α του ΚΦΕ, κρίνεται ατομικά για κάθε ένα εκ των φυσικών προσώπων συνιδιοκτητών. Για παράδειγμα, στην περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο (Α) διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση δύο ακίνητα στα οποία κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας και ένα τρίτο ακίνητο στο οποίο κατέχει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πλήρους κυριότητας και το άλλο πενήντα τοις εκατό (50%) το κατέχει ένα άλλο φυσικό πρόσωπο (Β), το οποίο δεν διαθέτει άλλο ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση, τότε μόνο ο Α αποκτά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς διαθέτει τρία ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, ενώ ο Β αποκτά εισόδημα από ακίνητα, καθώς διαθέτει μόνο ένα ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση.
- 14. Ε Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη/συνιδιοκτητών;**
- Α** Ο κανόνας είναι ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών στη Βραχυχρόνια Μίσθωση καθορίζονται για τον καθένα αυτοτελώς. Πρέπει, ωστόσο, να ληφθούν υπόψη οι παρακάτω περιπτώσεις (α, β, γ) για το πότε αναιρείται ο εν λόγω κανόνας.
- Συγκεκριμένα:
- α) Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή **δε** συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη (ή των συνιδιοκτητών) όταν ο Διαχειριστής αποκτά την ιδιότητα αυτή βάσει σύμβασης μίσθωσης που έχει συνάψει με τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου και στην οποία προβλέπεται το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για σκοπούς

Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Εδώ ο ιδιοκτήτης (ή οι συνιδιοκτήτες) εκμισθώνουν το ακίνητο με μακροχρόνια μίσθωση. Ως εκ τούτου, το εισόδημα που προκύπτει για τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου φορολογείται βάσει των διατάξεων ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης του Διαχειριστή. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή, ισχύει ο κανόνας ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών καθορίζονται για τον καθένα αυτοτελώς.

Παραδείγματα κατανόησης

1. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) AMA με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (λόγω των τριών (3) AMA), οι ιδιοκτήτες όχι (είναι μακροχρόνιοι εκμισθωτές).
2. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) AMA με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από έναν και μόνο ιδιοκτήτη. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (λόγω των τριών (3) AMA), ο ιδιοκτήτης όχι (είναι μακροχρόνιος εκμισθωτής).
3. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει έναν (1) AMA με σύμβαση μίσθωσης (με δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς συνιδιοκτήτες. Κανένας εκ των προσώπων αυτών (συνιδιοκτήτες, διαχειριστής) δεν έχει υποχρέωση έναρξης εργασιών.

β) Αν ο Διαχειριστής είναι και συνιδιοκτήτης ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύμβαση μίσθωσης από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες προς τον Διαχειριστή-συνιδιοκτήτη), τότε ο ανωτέρω κανόνας υπάρχει περίπτωση να μην ισχύει, και οι συνιδιοκτήτες (φυσικά πρόσωπα) να έχουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλόγως του αριθμού των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση.

Παραδείγματα κατανόησης:

1. Τέσσερα (4) φυσικά πρόσωπα είναι από κοινού συνιδιοκτήτες τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και Διαχειριστής είναι ένας εξ αυτών (ή κάποιος εξ αυτών, αδιάφορο αν είναι ο ίδιος πάντα). Αφού οι AMA είναι τέσσερις (4), έχουν όλοι ιδιοκτησία επί αυτών (ανεξαρτήτως ποσοστών ιδιοκτησίας) και εφόσον δεν υπάρχει μισθωτήριο μακροχρόνιας μίσθωσης, τότε και οι τέσσερις (4) πρέπει να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Στην περίπτωση όμως που οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες έχουν εκμισθώσει τα ποσοστά ιδιοκτησίας τους επί του ακινήτου στον Διαχειριστή - συνιδιοκτήτη και παράλληλα του έχουν παραχωρήσει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης, τότε μόνο ο Διαχειριστής - συνιδιοκτήτης θεωρείται ότι προβαίνει σε Βραχυχρόνια Μίσθωση του ακινήτου και θα πρέπει να εξετάσει την υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλόγως του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση, ενώ το εισόδημα που προκύπτει για τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

2. Φυσικό πρόσωπο έχει συνιδιοκτησία επί τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Τα τρία (3) ακίνητα μαζί με τους Α και Β και το ένα με τον Γ. Τόσο εκείνος όσο και οι Α και Β, υποχρεούνται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω των

τριών (3) AMA τους. Ο Γ δεν υποχρεούται σε έναρξη δεδομένου ότι έχει μόνο έναν (1) AMA.

- 15. Ε Ποιες υποχρεώσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης είναι κοινές για όλους, ανεξαρτήτως, τους τρόπους φορολόγησης των σχετικών εισοδημάτων;**
- Α**
- α) Εγγραφή στο μητρώο ακίνητων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης της ΑΑΔΕ και λήψη AMA με εξαίρεση τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013.
 - β) Αναγραφή του AMA σε εμφανές σημείο κατά την ανάρτηση ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε μέσο προβολής του ακινήτου.
 - γ) Υποβολή Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε έναν (1) AMA.
 - δ) Οριστικοποίηση του πίνακα συνδικαιούχων εισοδήματος έως 28/2 του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.
- Οι λοιπές υποχρεώσεις διαχωρίζονται αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του κάθε εμπλεκομένου.
- 16. Ε Ποιες άλλες είναι οι υποχρεώσεις από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του φορολογούμενου;**
- Α**
- α. τα Φυσικά Πρόσωπα (πρόσωπα δηλαδή χωρίς υποχρέωση έναρξης και ατομικές επιχειρήσεις) και
 - β. τα Νομικά Πρόσωπα (εταιρείες και λοιπές νομικές οντότητες).

A. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

A1. Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση έως δύο (2) ακίνητων (δηλαδή με μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

- α) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση.
- β) Δήλωση φορολογίας εισοδήματος (E1+E2)

A2. Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση τριών (3) ακίνητων και άνω (μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

- α) Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας
- β) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
- γ) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ
- δ) Υποβολή E3+E1
- ε) Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (π.χ. mydata).

B. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις (δηλαδή με μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

- α) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
- β) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ

γ) Ε3+N

δ) Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (π.χ. myDATA).

17. Ε Ποιοι είναι οι ΚΑΔ της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Α Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις πρέπει να δηλώνουν τους δύο παρακάτω ΚΑΔ, αναλόγως αν η μίσθωση γίνεται με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών:

55.20.11.06 Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1010/2024, ΦΕΚ Β' 497)

55.20.11.07 Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1018/2024, ΦΕΚ Β' 856)

18. Ε Λοιπά ακίνητα εκτός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, προσμετρώνται στον υπολογισμό των τριών (3) ακινήτων που συνεπιφέρουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας;

Α Όχι, για τον προσδιορισμό των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο εκμεταλλεύεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν άλλα ακίνητα εκτός πλαισίου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Για παράδειγμα, φυσικό πρόσωπο που έχει στην κυριότητά του τέσσερα (4) ακίνητα, εκ των οποίων διαθέτει μόνο τα δύο (2) για Βραχυχρόνια Μίσθωση, ενώ για τα άλλα δύο (2) έχει συνάψει συμβάσεις αστικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας (60 ημέρες και άνω), δεν θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται περισσότερα από 2 ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

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.

Επισημαίνεται επίσης ότι για τον σκοπό προσδιορισμού του αριθμού των ακινήτων που διατίθενται για Βραχυχρόνια Μίσθωση λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, χωρίς να εξετάζεται η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευση κάθε ακινήτου εξ' αυτών. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που έχουν ληφθεί τέσσερα (4) ΑΜΑ, εκ των οποίων μόνο τα δύο (2) τελικά εκμισθώθηκαν βραχυχρόνια, το μίσθωμα αυτών των δύο (2) ακινήτων υπάγεται σε ΦΠΑ 13%, καθώς υπάρχει υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

19. Ε Ποιες υποχρεώσεις έχουν τα πρόσωπα που προβαίνουν σε μίσθωση ακινήτων με παροχή και άλλων υπηρεσιών πλέον των κλινοσκεπασμάτων;

- A** Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ και υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος μέσω του συστήματος OpenBusiness τηρώντας τις σχετικές προϋποθέσεις των διατάξεων του Υπουργείου Ανάπτυξης. Όσον αφορά την έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας οι επιλογές είναι δύο: είτε έναρξη ατομικής επιχείρησης είτε σύσταση εταιρείας αναλόγως και των λοιπών σχετικών προϋποθέσεων. Συνοπτικά οι υποχρεώσεις είναι:
- α) Έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ
 - β) Υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος στο Open Business, λήψη αριθμού γνωστοποίησης και ανάρτηση αυτού του αριθμού σε ψηφιακές πλατφόρμες και κάθε μέσο προβολής
 - γ) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
 - δ) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ
 - ε) E3+E1 ή N κατά περίπτωση
- (και βέβαια όλες τις λοιπές υποχρεώσεις της ατομικής επιχείρησης, π.χ. myDATA).

20. E Πώς επιμερίζω το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση που αφορά δύο (2) ημερολογιακά έτη;

- A** Το εισόδημα που προκύπτει από βραχυχρόνιες μισθώσεις που καταλαμβάνουν δύο (2) ημερολογιακά έτη, για παράδειγμα από 25.12.2024 μέχρι 5.1.2025, επιμερίζεται στα αντίστοιχα φορολογικά έτη (2024 και 2025), με βάση τις ημέρες διαμονής ανά έτος και φορολογείται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος εκάστου έτους. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται μέχρι τις 20.2.2025 δύο «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής», μία για το χρονικό διάστημα από 25.12.2024 μέχρι 1.1.2025 (προκειμένου να προσδιορισθεί το εισόδημα που αποκτάται μέχρι και την διανυκτέρευση της 31ης Δεκεμβρίου 2024) και μία για το χρονικό διάστημα από 1.1.2025 έως 5.1.2025 αντίστοιχα, , αναγράφοντας στο πεδίο «Σημειώσεις» της κάθε δήλωσης ότι αφορά μέρος μίσθωσης με ημερομηνία αναχώρησης 5.1.2025. Στην περίπτωση αναχώρησης του μισθωτή στις 5.2.2025, η πρώτη των δηλώσεων υποβάλλεται μέχρι τις 20.2.2025, ενώ η δεύτερη μέχρι τις 20.3.2025.

Τα ανωτέρω, εφαρμόζονται ανάλογα και για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες με φορολογικό έτος που λήγει σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή του ημερολογιακού έτους (για παράδειγμα στις 30 Ιουνίου).

21. E Τα τέλη και ο ΦΠΑ περιλαμβάνονται στην έννοια του εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;

- A** Όχι, το εισόδημα από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση και ανεξαρτήτως του τρόπου φορολόγησής του, είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα (ή το ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλει ο μισθωτής), στο οποίο δεν περιλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη που επιβάλλονται στις υπόψη συναλλαγές (ΦΠΑ, τέλος παρεπιδημούντων, τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση).

22. **E** **Δεδομένου ότι από 1.1.2024 οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις είναι δυνατό να υπάγονται σε ΦΠΑ, ενώ το 2023 υπάγονταν στις απαλλαγές από τον ΦΠΑ, τι συμβαίνει με εκείνες τις μισθώσεις που ξεκίνησαν το 2023 και λήγουν εντός του 2024;**
- A** Αυτές οι μισθώσεις δεν θα έχουν ΦΠΑ.
23. **E** **Ποιους αφορά το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ΤΑΚΚ);**
- A** Το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση αφορά ανεξαιρέτως όλα τα Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα που διαθέτουν Ακίνητα μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (δείτε ερώτηση Νο 7 «Τι ορίζεται ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση;»), καθώς και τη διαμονή που προσφέρεται από α) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, β) τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, γ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και δ) αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.
24. **E** **Η μακροχρόνια μίσθωση επιβαρύνεται με Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ΤΑΚΚ);**
- A** Όχι. Με τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση επιβαρύνονται μόνο τα ακίνητα που διατίθενται μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και **ανεξαρτήτως διάρκειας** της διαμονής που προσφέρεται από α) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, β) τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, γ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και δ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.
25. **E** **Πώς υπολογίζεται το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση;**
- A** Υπολογίζεται ανά ημερήσια χρήση, ανά ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (δωμάτιο ή διαμέρισμα), βαρύνει τον διαμένοντα, επιβάλλεται πριν την αναχώρησή του από αυτό, και αποδίδεται από τις υπόχρεες επιχειρήσεις ή τους ιδιώτες με ειδική δήλωση, συγκεντρωτικά για κάθε μήνα μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τον μήνα έκδοσης του ειδικού στοιχείου - απόδειξη είσπραξης τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (π.χ. για τα στοιχεία που εκδόθηκαν τον Ιανουάριο το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση αποδίδεται έως το τέλος του Φλεβάρη, για τα στοιχεία του Φλεβάρη έως το τέλος του Μάρτη κ.ο.κ).

Ειδικά από 1/1/2025, για διαμονές που πραγματοποιούνται σε περιόδους που καταλαμβάνουν μήνες, κατά τους οποίους ισχύει διαφορετικό ύψος τέλους, το ειδικό στοιχείο-απόδειξη είσπραξης τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση εκδίδεται ανά μήνα και όχι κατά την αναχώρηση του διαμένοντα.

Σημειώνουμε, ότι το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση δεν επιβαρύνεται με

ΦΠΑ.

Παράδειγμα κατανόησης

Έστω φυσικό πρόσωπο με τρεις (3) ΑΜΑ (άρα με έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας), όπου στον μήνα Ιανουάριο είχε σύνολο ημερών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ως κάτωθι:

ΑΚΙΝΗΤΟ 1	30 ΗΜΕΡΕΣ
ΑΚΙΝΗΤΟ 2	20 ΗΜΕΡΕΣ
ΑΚΙΝΗΤΟ 3	10 ΗΜΕΡΕΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΝΟΣ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ	60 ΗΜΕΡΕΣ

Η Δήλωση Απόδοσης Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση, θα πρέπει να συμπληρωθεί ως κάτωθι και να υποβληθεί ως τέλος Φεβρουαρίου στην ΑΑΔΕ:

Γ. ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΔΙΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΜΕΣΩ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (άρ. 111 του ν. 4446/2016 (240 Α) και του άρ. 39Α του ν. 4172/2013 (167 Α))					
Πλήθος επιχειρήσεων:					1
Συνολικός αριθμός διαθέσιμων δωματίων-Διαμερισμάτων-κλπ:					3
Συνολικός αριθμός κλινών:					-
Συνολικός αριθμός Δωματίων-Διαμερισμάτων-κλπ που χρησιμοποιήθηκαν κατά την φορολογική χρήση:					3
Γ 1					
Συνολικός αριθμός ημερησίων χρήσεων	Συνολικός αριθμός δωρεάν ημερησίων χρήσεων	Συνολικός αριθμός φορολογητέων ημερησίων χρήσεων	Φόρος (ευρώ) (4)		Σύνολο φόρου προς απόδοση
			Απρίλιος - Οκτώβριος (8,00 ευρώ)	Νοέμβριος- Μάρτιος (2,00 ευρώ)	
		(1-2)	4α	4β	(3Χ4)
60	0	60		2,00	120

26. **Ε** **Ποιους αφορά το Τέλος Παρεπιδημούντων;**
Α Μόνο όσους έχουν κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (ατομικές επιχειρήσεις ή εταιρείες), άρα όχι Φυσικά Πρόσωπα με μέχρι δύο (2) ακίνητα.
27. **Ε** **Πώς υπολογίζεται το τέλος Παρεπιδημούντων; Πότε υποβάλλεται;**
Α Υπολογίζεται με ποσοστό 0,5% (ή μέχρι 0,75% με απόφαση του οικείου δήμου) επί του καθαρού μισθώματος, συμμετέχει στον υπολογισμό του ΦΠΑ (δηλαδή

επιβαρύνεται με ΦΠΑ), και υποβάλλεται στην ίδια περίοδο με τη δήλωση ΦΠΑ, με ειδική σχετική δήλωση στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ.

Παράδειγμα κατανόησης

Χρησιμοποιώντας τα δεδομένα στο παράδειγμα της προηγούμενης ερώτησης, έστω ότι το ημερήσιο μίσθωμα ήταν 100 ευρώ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1	30 ΗΜΕΡΕΣ	3.000 €
ΑΚΙΝΗΤΟ 2	20 ΗΜΕΡΕΣ	2.000 €
ΑΚΙΝΗΤΟ 3	10 ΗΜΕΡΕΣ	1.000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΝΟΣ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ	60 ΗΜΕΡΕΣ	6.000 €

Το τέλος παρεπιδημούντων είναι $6.000 \cdot 0,5\% = 30$ ευρώ, ενώ ο υπολογισμός του ΦΠΑ θα είναι ως εξής:

(Καθαρό μίσθωμα + Τέλος Παρεπιδημούντων) $\cdot 13\%$, δηλαδή $(6.000 + 30) \cdot 13\% = 783,9$.

28. **Ε** **Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**
Α Καταρχήν, ορίζεται ότι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στο εξής «**Διαχειριστής Ακινήτου**») είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

Διαχειριστής Ακινήτου δύναται να είναι:

α) ο κύριος του ακινήτου

β) ο επικαρπωτής

γ) ο υπεκμισθωτής

δ) τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:

ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς

ο εκκαθαριστής κληρονομιάς

ο εκτελεστής διαθήκης

ο σύνδικος πτώχευσης

ο προσωρινός διαχειριστής

ο μεσεγγυούχος

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

29. **Ε** **Πώς μπορεί ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

Α Προκειμένου ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, θα πρέπει:

α) να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς στην ψηφιακή πύλη myAADE στο

Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που τηρείται στον ιστότοπο www.aade.gr, ώστε να καταχωρήσει το ακίνητο και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ). Διευκρινίζεται, ότι η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017.

β) να αναρτά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής (σχετικά με τα ακίνητα που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ), δείτε την ερώτηση Νο 32, «Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ ή έχουν κάνει γνωστοποίηση;»).

γ) να υποβάλλει τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

30. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο ιδιοκτήτης του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);

Α Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον ιδιοκτήτη με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο ΑΜΑ είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου και, για τις περιπτώσεις τμηματικής μίσθωσης, τα σχετικά τετραγωνικά μέτρα.

31. Ε Εκτός από Φυσικό Πρόσωπο μπορεί ένα Νομικό Πρόσωπο να είναι Διαχειριστής Ακινήτου;

Α Ναι, Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να είναι και Νομικό Πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

32. Ε Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ ή έχουν κάνει γνωστοποίηση;

Α Τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει:

α) να καταχωρήσουν τα ακίνητα (π.χ. Τουριστικές Επαύλεις), στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Η καταχώρηση αυτή δε θα συνοδεύει με απόδοση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ). Ως ΑΜΑ θα αναφέρεται ο αριθμός Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ), με το πρόθεμα ΕΣΛ στην αρχή, με εξαίρεση τους «Διαχειριστές» που διαθέτουν ΜΑΓ (Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης), ο οποίοι υποχρεούνται να καταχωρήσουν τα στοιχεία του «Ακινήτου» στο ως άνω «Μητρώο» και να τους χορηγείται ΑΜΑ.

β) να αναγράφουν σε εμφανές σημείο τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή τον ΑΜΑ (τον ΜΑΓ, οι Διαχειριστές που διαθέτουν ΜΑΓ) όταν αναρτούν ένα ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.

γ) να υποβάλλουν τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο.

- 33. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο επικαρπωτής του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);**
- Α** Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον επικαρπωτή του ακινήτου, με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο ΑΜΑ είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου.
- 34. Ε Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι Διαχειριστής Ακινήτου με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);**
- Α** Όχι, ο ψιλός κύριος ενός ακινήτου δεν μπορεί να είναι Διαχειριστής. Η μόνη περίπτωση να είναι Διαχειριστής Ακινήτου και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), είναι με την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή ακολουθώντας τις οδηγίες που δίνονται στην επόμενη ερώτηση.
- 35. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου - μη ιδιοκτήτης αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ);**
- Α** Στην περίπτωση αυτή, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Στη συγκεκριμένη δήλωση πρέπει ο ιδιοκτήτης να επιλέξει το σχετικό πεδίο με το οποίο παραχωρεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση, βάσει των διατάξεων του άρ. 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, και να καταχωρήσει τον ΑΤΑΚ του ακινήτου. Στη συνέχεια, ο Διαχειριστής Ακινήτου-μη ιδιοκτήτης με τη χρήση των προσωπικών του κωδικών στην ψηφιακή πύλη myAADE και αφού επιλέξει την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, θα καταχωρήσει το «Ακίνητο» στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο ΑΜΑ είναι ο Αριθμός της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης.
- Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός μισθωτές στη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, αυτό συνεπάγεται ότι ο κάθε ένας από τους παραπάνω μπορεί να εγγραφεί στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης και να πάρει ΑΜΑ, με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον κάθε ένα των μισθωτών σε διαφορετική πλατφόρμα.
- 36. Ε Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δύο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης, λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) ΑΜΑ;**
- Α** Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017, όπως ισχύει. Επομένως, στην περίπτωση αυτή, ο Διαχειριστής θα πραγματοποιήσει δύο καταχωρήσεις και θα λάβει δύο διαφορετικούς ΑΜΑ.
- 37. Ε Όταν Διαχειριστής Ακινήτου αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δύο διαφορετικές πλατφόρμες, λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) ΑΜΑ;**

- A** Λαμβάνει έναν (1) AMA, που θα τον αναγράφει σε όλες πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.
- 38. E** Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου εκμισθώνει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου), που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο AMA;
- A** Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό AMA για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η επιλογή «Τμηματική Μίσθωση».
- 39. E** Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου επιθυμεί να εκμισθώσει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες είτε όλο το ακίνητο είτε περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου), που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο AMA;
- A** Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό AMA και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω, απαιτείται η απόκτηση AMA για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια να αποκτήσει ξεχωριστό AMA για κάθε έναν χώρο του ιδίου ακινήτου που προτίθεται να εκμισθώνει ξεχωριστά, μέσω της επιλογής «Τμηματική Μίσθωση», και μέχρι της συμπλήρωσης του συνολικού εμβαδού του ακινήτου.
- 40. E** Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη διαχείρισή του, μπορεί να προβεί σε διαγραφή του συγκριμένου ακινήτου από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;
- A** Ναι, όταν, για οποιοδήποτε λόγο, ο Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, πρέπει να εισέλθει στην ψηφιακή πύλη myAADE, στην εφαρμογή του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και να το διακόψει άμεσα. Η χρονική περίοδος που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την ημερομηνία έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.
- 41. E** Πώς αποκτούν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) τα αλλοδαπά πρόσωπα (Φυσικά ή Νομικά) που είναι Διαχειριστές Ακινήτων ή ευρύτερα είναι δικαιούχοι εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;
- A** Καταρχήν, κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα θα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό ΑΦΜ, τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του (ΕΝΦΙΑ, υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος για τυχόν εισοδήματα που εισπράττει από τα ακίνητα). Όσοι αποκτούν εισόδημα από μίσθωση ακινήτου, Βραχυχρόνια ή μη, πρέπει να αποκτήσουν ΑΦΜ για να δηλώσουν το εισόδημα αυτό.
Για εγγραφή στο Φορολογικό Μητρώο:
- α) Στην περίπτωση αλλοδαπού φυσικού προσώπου, υποβάλλει αίτημα αποκλειστικά στη ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr) στη διαδρομή **ΑΦΜ & Κλειδάριθμος > ΑΦΜ & Κλειδάριθμος > Ενεργώ για τον εαυτό μου**, όπου εισέρχεται ελεύθερα,

χωρίς ταυτοποίηση. Οι νόμιμοι εκπρόσωποι φυσικών προσώπων (προσώπων στερούμενων δικαιοπρακτικής ικανότητας) ή οι φορολογικοί εκπρόσωποι ή τρίτα εξουσιοδοτημένα πρόσωπα, εισέρχονται στην ψηφιακή εφαρμογή αποκλειστικά με τη χρήση των διαπιστευτηρίων τους (όνομα χρήστη και κωδικός πρόσβασης, μέσω των επιλογών «Ενεργώ ως νόμιμος εκπρόσωπος» ή «Ενεργώ ως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος»).

Για αναλυτικές οδηγίες ως προς τη διαδικασία απόδοσης ΑΦΜ, παρακαλούμε να απευθυνθείτε στον «Οδηγό διαδικασιών Μητρώου» στο λήμμα 3.1.3, στη διαδρομή **www.aade.gr > Εξυπηρέτηση – Ενημέρωση > Χρηστικοί Οδηγοί > Οδηγός Διαδικασιών Μητρώου**

β) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εντός της ΕΕ, ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ή ένα εξουσιοδοτημένο τρίτο πρόσωπο υποβάλλει τη δήλωση έναρξης εργασιών στην ψηφιακή Υπηρεσία Μίας Στάσης (e-ΥΜΣ) του ΓΕΜΗ στην διεύθυνση <https://eyms.businessportal.gr/>.

γ) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εκτός ΕΕ, ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ή ένα εξουσιοδοτημένο τρίτο πρόσωπο υποβάλλει τη δήλωση έναρξης εργασιών στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr), μέσω της Εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα Αιτήματά μου», επιλέγοντας την ανάλογη διαδικασία της θεματικής ενότητας «Μητρώο».

Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εκτός ΕΕ υποβάλλονται επίσης τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Συμπληρωμένο έντυπο Δ211.
- Ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ, της εγκατάστασής τους στην Ελλάδα.
- Έγγραφο πληρεξουσιότητας για τον ορισμό νόμιμου εκπροσώπου ή αντιπροσώπου στην Ελλάδα, με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής, (με Επίσημείωση της Χάγης – Σφραγίδα Apostille, για όσες χώρες συμμετέχουν στη Σύμβαση της Χάγης, διαφορετικά με προξενική θεώρηση, όπου απαιτείται), επίσημα μεταφρασμένο.
- Υπεύθυνη δήλωση από τον νόμιμο εκπρόσωπο ή αντιπρόσωπο για την αποδοχή του ορισμού του, με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής. Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας, για την ύπαρξη του νομικού προσώπου, (με Επίσημείωση της Χάγης – Σφραγίδα Apostille, για όσες χώρες συμμετέχουν στη Σύμβαση της Χάγης, διαφορετικά με προξενική θεώρηση, όπου απαιτείται), επίσημα μεταφρασμένο.
- Στοιχείο προσδιορισμού της έδρας και των λοιπών εγκαταστάσεων της επιχείρησης, ενδεικτικά, τίτλος ιδιοκτησίας, αποδεικτικό δικαιώματος χρήσης του χώρου ή αποδεικτικό ψηφιακής υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ή δωρεάν παραχώρησης του χώρου. (Συμφωνητικά που αφορούν σε πακέτο υπηρεσιών προς επιχειρήσεις και έχουν υποβληθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 16 του άρ. 8 του ν.1882/1990 γίνονται δεκτά ως αποδεικτικά χρήσης χώρου).

42. Ε Πότε υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

Α Οι Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής υποβάλλονται μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα

από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το «Ακίνητο».

Για παράδειγμα, Βραχυχρόνια Μίσθωση που έχει συναφθεί με ημερομηνία άφιξης 25.11.2024 και αναχώρησης 28.11.2024, η δήλωση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι την 20η.12.2024.

- 43. Ε Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής αν δεν υπάρχουν αναχωρήσεις τον προηγούμενο μήνα;**
- Α** ΟΧΙ. Δεν υπάρχει υποχρέωση μηδενικής δήλωσης. Υποβάλλονται δηλώσεις μέχρι την 20ή κάθε μήνα, εφόσον τον προηγούμενο μήνα υπήρχε κάποια αναχώρηση (ή ακύρωση).
- 44. Ε Έχω καταχωρίσει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια αυτή ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να κάνω;**
- Α** Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής πριν την άφιξη του μισθωτή, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, λόγω ακύρωσης της κράτησης, ώστε να δηλωθεί η εν λόγω ακύρωση, είτε προβλέπεται καταβολή ποσού βάσει πολιτικής ακύρωσης, είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, υποβάλλεται αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 20η ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή. Οι Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής δύνανται να τροποποιούνται μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». (π.χ. για μισθώσεις 2024 → έως 28/2/2025). Μετά την οριστικοποίηση του Μητρώου, δεν επιτρέπεται καμία αλλαγή.
- 45. Ε Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και της οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**
- Α** Η **εγγραφή** στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής καταλήγει στην απόδοση AMA (εκτός της περίπτωσης των προσώπων της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013), για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια. Η απόδοση AMA γίνεται σε άμεσο χρόνο, με ψηφιακή διαδικασία, που ολοκληρώνεται με μια και μόνη εισαγωγή στην ψηφιακή πύλη myAADE, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Σε γενικές γραμμές, οι ιδιοκτήτες αποκτούν AMA με την καταχώρηση του ΑΤΑΚ που αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα τους, ενώ οι Υπεκμισθωτές με την καταχώρηση του αριθμού της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων με την οποία έγιναν μισθωτές με δικαίωμα υπεκμίσθωσης.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής έχει σχέση με την υποχρέωση του Διαχειριστή Ακινήτου να επιμερίσει το εισόδημα που αποκτήθηκε από το σύνολο των Βραχυχρόνιων Δηλώσεων Διαμονής, που έχουν υποβληθεί σε έκαστο φορολογικό έτος, στον ίδιο και στους πιθανούς δικαιούχους εισοδήματος.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μπορεί να γίνει έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος. Μέχρι την οριστικοποίηση, ο Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις και να τροποποιεί στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά εισοδήματος κλπ), χωρίς να αλλάζει ο ΑΜΑ και χωρίς να υπάρχει πρόστιμο εκπροθέσμου.

Εν τέλει, ο Διαχειριστής Ακινήτου έχει ικανό περιθώριο, από το τέλος κάθε έτους έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, για να αποτυπώσει τις συμφωνίες του με τους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος, στη βάση των πραγματικών γεγονότων και στη βάση του πραγματικού επιμερισμού του εισοδήματος.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στην ψηφιακή εφαρμογή πραγματοποιείται μετά την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους με την οριστικοποίηση του πίνακα των συνδικαιούχων εισοδήματος από την αντίστοιχη επιλογή.

46. **Ε** **Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δεν μπορεί να καταχωρήσει στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής όλους τους Δικαιούχους Εισοδήματος, διότι υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες;**
- Α** Στην περίπτωση αυτή, ο Διαχειριστής έως την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής είναι υποχρεωμένος να επιλέξει, για το ποσοστό ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε αγνώστους, την ιδιότητα «Άγνωστοι Ιδιοκτήτες με ΤΠΔ», καταχωρώντας το ποσοστό εισοδήματος που τους αναλογεί για έκαστο έτος. Στη συνέχεια, έχει την υποχρέωση και πριν την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) το ποσό που αναλογεί, με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης και να αναγράψει τον αριθμό του εν λόγω γραμματίου σε διακριτό πεδίο του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, προκειμένου να ολοκληρωθεί η οριστικοποίηση.
47. **Ε** **Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύλεων (πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ), πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**
- Α** Ναι, η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική και για αυτούς τους Διαχειριστές Ακινήτων και ισχύουν όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες απαντήσεις.
48. **Ε** **Ποια είναι η ευθύνη του Διαχειριστή Ακινήτου σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε φορολογικό έτος;**

- A** Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρ. 8 ν.1599/1986. Σε περίπτωση ελέγχου, ο Διαχειριστής Ακινήτου οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα-στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων που έχει καταχωρήσει. Μετά την απόκτηση ΑΜΑ, ο Διαχειριστής δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών.
- 49. E Υπεβλήθη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής και στη διάρκεια μίσθωσης συμπληρώθηκε 15.1.2019 έως 20.1.2019, ενώ θα έπρεπε 15.12.2018 έως 20.12.2018. Πώς διορθώνεται;**
- A** Σε όλες τις περιπτώσεις διόρθωσης μίας δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής θα πρέπει να υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση και να διορθωθεί το όποιο λάθος της αρχικής, πληκτρολογώντας στο αντίστοιχο πεδίο τη σωστή τιμή.
Ειδικά για τις περιπτώσεις διόρθωσης, και μόνο όταν η διόρθωση αφορά σε αλλαγή στο ημερολογιακό έτος, θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:
- Αρχικά, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση αφήνοντας κενό το πεδίο «συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα και πληκτρολογώντας «0» στο πεδίο «ποσό βάσει πολιτικής ακύρωσης», προκειμένου να ακυρωθεί η λάθος υποβολή.
 - Στη συνέχεια, θα πρέπει να υποβληθεί νέα αρχική δήλωση με τις σωστές ημερομηνίες άφιξης και αναχώρησης.
- 50. E Όταν κατά την διάρκεια της διαμονής του μισθωτή συμφωνείται η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, πώς υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Μίσθωσης» ;**
- A** Σε όλες τις περιπτώσεις που κατά την διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται αναμίσθωση του ακινήτου, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δύο δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής, εκ των οποίων, η πρώτη θα αφορά στη διάρκεια της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης, ενώ η δεύτερη θα αφορά στη διάρκεια της μίσθωσης που συμφωνήθηκε κατά την αναμίσθωση του ακινήτου.
- 51. E Τι θα πρέπει να προσέξω κατά την υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής στην περίπτωση βραχυχρόνιας μίσθωσης εκτός ψηφιακής πλατφόρμας ;**
- A** Προκειμένου να υποβληθεί η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής στην ως άνω περίπτωση, θα πρέπει κατά την συμπλήρωση του πεδίου με τίτλο «Ηλεκτρονική πλατφόρμα / E-platform» να επιλεγεί από την λίστα το πεδίο με τίτλο «Άλλες ψηφικές πλατφόρμες», όπου ανοίγει κενό πεδίο το οποίο συμπληρώνεται με τη φράση «Εκτός πλατφόρμας».
- 52. E Στις περιπτώσεις που Διαχειριστές ακινήτων που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης (ΜΑΓ), παρέχουν άλλες**

υπηρεσίες, πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων, έχουν υποχρέωση υποβολής των κρατήσεων τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ;

- A** Όχι, στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ έχουν υποχρέωση Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής :
- α) με εγγραφή στο Μητρώο τα πρόσωπα που πραγματοποιούν βραχυχρόνιες μισθώσεις (δείτε τον ορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ερώτηση Νο 1).
- β) με καταχώρηση των στοιχείων τους στο Μητρώο, τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρθρου 46 (Ρυθμίσεις για τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα Υπ. Τουρισμού) του ν. 4179/2013.

53. E Εταιρείες που διαχειρίζονται ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ή ατομικές επιχειρήσεις που διαχειρίζονται τρία και άνω ακίνητα, δύναται να έχουν έσοδα από παροχή επιπλέον υπηρεσιών προς τρίτους όπως, ενδεικτικά, προώθηση διαφημιστικών φυλλαδίων εταιρειών μεταφοράς, φύλαξης βαλιτσών, κομμωτηρίου, εκδρομών ή μίνι κρουαζιέρας;

- A** Ναι, οι παρεχόμενες υπηρεσίες προς τρίτους όπως, ενδεικτικά, οι υπηρεσίες προώθησης διαφημιστικών φυλλαδίων εταιρειών μεταφοράς, φύλαξης βαλιτσών, κομμωτηρίου, εκδρομών ή μίνι κρουαζιέρας, αποτελούν διαφορετική δραστηριότητα από αυτή της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τα έσοδα από την δραστηριότητα αυτή θα πρέπει να δηλώνονται από τις εταιρείες στον οικείο Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας (ΚΑΔ), ο οποίος είναι διαφορετικός από τους δύο ΚΑΔ που αφορούν στα έσοδα της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

54. E Το Τέλος Επιτηδεύματος είναι αναλογικό ή ετήσιο;

- A** Το Τέλος Επιτηδεύματος είναι αναλογικό και λαμβάνεται υπόψη ο μήνας της δήλωσης έναρξης και ο μήνας της δήλωσης διακοπής του υποκαταστήματος, λαμβάνεται, δηλαδή, υπόψη το διάστημα της πραγματικής συναλλακτικής δραστηριότητας. Χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) ημερών λογίζεται ως μήνας. Επισημαίνεται ότι, με την αντικατάσταση του άρθρου 31 του ν. 3986/2011 (Α'152) με το άρθρο 3 του ν. 5162/2024 (Α' 198), δεν επιβάλλεται, από το φορολογικό έτος 2024, τέλος επιτηδεύματος στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα.

Παράδειγμα κατανόησης

Διαχειριστής εξέδωσε ΑΜΑ την 5/9 και την ίδια ημέρα υπέβαλε δήλωση έναρξης υποκαταστήματος. Ποιο είναι το ποσό του τέλους Επιτηδεύματος που θα πληρώσει για τους 4 μήνες (δηλαδή από Σεπτέμβρη μέχρι Δεκέμβρη).

Απάντηση: Πρέπει να καταβληθούν τα 4/12 του τέλους επιτηδεύματος, όπως ισχύει.

55. E Πρέπει οι ημερομηνίες έναρξης και διακοπής του υποκαταστήματος να ταυτίζονται με το συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που έχει υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος προς τον Διαχειριστή;

A Όχι, δεν είναι απαραίτητο να υπάρχει συμφωνία μεταξύ του αρχικού μισθωτηρίου του ιδιοκτήτη και του διαστήματος λειτουργίας του υποκαταστήματος που δηλώνεται από τον διαχειριστή. Η πρόθεση εκμετάλλευσης των ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και τη λήψη AMA.

56. E **Πότε πρέπει να υποβάλει δήλωση έναρξης εργασιών φυσικό πρόσωπο - Διαχειριστής εάν αποκτά τρίτο AMA (εξαιρουμένης της περίπτωσης απόκτησης τρίτου AMA για την περίπτωση της από κοινού μίσθωσης δύο δωματίων που ήδη έχουν λάβει διαφορετικούς);**

A Τα φυσικά πρόσωπα θα πρέπει να υποβάλουν αίτημα έναρξης εργασιών εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του τρίτου AMA (εξαιρουμένης της περίπτωσης απόκτησης τρίτου AMA για την περίπτωση της από κοινού μίσθωσης δύο δωματίων που ήδη έχουν λάβει διαφορετικούς), εκτός αν για άλλο λόγο υπήρχε υποχρέωση για έναρξη εργασιών σε προγενέστερο χρόνο ή εάν τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα και με άλλες παροχές πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

57. E **Ποια είναι η προθεσμία δήλωσης έναρξης υποκαταστήματος στη βραχυχρόνια μίσθωση;**

A Η προθεσμία είναι εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του AMA του υποκαταστήματος.

Παράδειγμα κατανόησης

Έστω ακίνητο που έλαβε AMA την 1/1 και στις 5/1 ο Διαχειριστής του «έκλεισε» την πρώτη του βραχυχρόνια μίσθωση που αφορούσε το διάστημα από 1/6 έως 5/6. Πότε πρέπει να υποβάλει δήλωση έναρξης υποκαταστήματος;

Απάντηση: Η προθεσμία είναι εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του AMA του υποκαταστήματος, δηλαδή, στο συγκεκριμένο παράδειγμα ο Διαχειριστής θα πρέπει να υποβάλει τη δήλωση έναρξης υποκαταστήματος έως και την 30/1.

58. E **Το ΤΑΚΚ έχει διαφορετική κλίμακα χρέωσης ανάλογα με το μέγεθος του σπιτιού και την περίοδο του έτους. Όμως οι περισσότερες πλατφόρμες δεν δίνουν τη δυνατότητα παραμετροποίησης του ΤΑΚΚ (μπορείς δηλαδή να ορίσεις μια μόνο τιμή για όλο το χρόνο). Τί κάνουμε σε αυτή την περίπτωση;**

Υπάρχει φορολογικό θέμα αν π.χ. ορίσουμε το ΤΑΚΚ στα 8 ευρώ την ημέρα για όλο το χρόνο και για την περίοδο Νοεμβρίου - Μαρτίου αποδίδεται, με τη σχετική δήλωση, ως ΤΑΚΚ τα 2 ευρώ και η διαφορά των έξι ευρώ δηλώνεται ως έσοδο μέσω της δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής;

A Μια τέτοια λύση δεν δημιουργεί πρόβλημα αρκεί για τα 6 ευρώ να υπολογίζονται όλοι οι σχετικοί φόροι ή τέλη που αφορούν το εισόδημα, να αποδίδεται, δηλαδή, ΦΠΑ και Τέλος Παρεπιδημούντων (το τελευταίο αφορά μόνο επιχειρήσεις).

59. E **Υπάρχει φορολογικό ζήτημα αν ενσωματώνεται το ΤΑΚΚ ή / και το Τέλος Παρεπιδημούντων στην τελική τιμή και δεν χρεώνεται ξεχωριστά;**

- A** Μια τέτοια λύση δεν δημιουργεί πρόβλημα αρκεί να γίνει σωστός διαχωρισμός των ποσών (ώστε να αποφευχθεί λάθος καταβολή ή διπλή φορολόγηση) και τα ποσά να αποδοθούν με τα προβλεπόμενα έντυπα.

Παράδειγμα κατανόησης

Έστω Νομικό πρόσωπο εισπράττει 100 ευρώ για μια μίσθωση και θέλει να υπολογίσει:

- A. Το ποσό του ΤΑΚΚ (έστω ΤΑΚΚ 8 ευρώ ανά ημέρα)
- B. Το ποσό του Τέλους Παρεπιδημούντων
- Γ. Το ποσό του ΦΠΑ
- Δ. Το ποσό του εισοδήματος

Υπολογισμός

1. Πρώτα αφαιρούμε το ΤΑΚΚ:

$$100 - 8 = 92$$

Τα 8 ευρώ υποβάλλονται με τη Δήλωση ΤΑΚΚ έως το τέλος του επόμενου μήνα.

2. Στα 92 ευρώ που απέμειναν υπολογίζουμε τον ΦΠΑ

$$92 / 1,13 = 81,42$$

$$92 - 81,42 = 10,58$$

Τα 10,58 ευρώ υποβάλλονται με τη δήλωση ΦΠΑ.

3. Στη συνέχεια στα 81,42 ευρώ που απέμειναν υπολογίζουμε με εσωτερική υπαίρεση το Τέλος Παρεπιδημούντων

$$81,42 / 1,005 = 81,01$$

$$81,42 - 81,01 = 0,41$$

Τα 0,41 ευρώ αποδίδονται με τη δήλωση απόδοσης Τέλους Παρεπιδημούντων αναλόγως της περιόδου του ΦΠΑ (μήνας ή τρίμηνο) και σε περίπτωση εξαίρεσης από τον ΦΠΑ (λόγω μικρής επιχείρησης) ανά τρίμηνο.

4. Τέλος τα 81,01 ευρώ που απέμειναν μετά τα τρία παραπάνω βήματα είναι το ποσό που πρέπει να δηλωθεί ως εισόδημα στη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής.

- 60. E** Ποιο είναι το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση του ΤΑΚΚ; Κλιμακώνεται ανάλογα με την καθυστέρηση; Διαφοροποιείται αν είσαι ιδιώτης ή εταιρεία;

- A** Το πρόστιμο του ΤΑΚΚ είναι πρόστιμο του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ). Ως εκ τούτου, ισχύει ό,τι και για αυτά τα πρόστιμα, ήτοι:
- 100 ευρώ πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για τους ιδιώτες,
 - 250 ευρώ πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για απλογραφικά βιβλία,
 - 500 ευρώ πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης για διπλογραφικά,
- και τόκοι εκπρόθεσμης υποβολής για όλες τις παραπάνω κατηγορίες.

- 61. E** Υπό ποιες προϋποθέσεις, τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων των 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικών Διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων, μετά την εφαρμογή των περιορισμών που τέθηκαν με τις διατάξεις της παρ.2Α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, δύνανται να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

- A** Τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων των 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικών

Διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων δύνανται να εγγραφούν και να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι ήταν εγγεγραμμένα, στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) κατάρτιση νέας σύμβασης μίσθωσης λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή,
- β) μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος,
- γ) μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (λόγω επαχθούς ή χαριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής,
- δ) επανεγγραφή του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο Διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του AMA (σχετ. η Ε. 2049/2025).

- 62. Ε Τι πρέπει να κάνει ένας νέος ιδιοκτήτης / διαχειριστής ακινήτου, που ήταν εγγεγραμμένο από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη / διαχειριστή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, για να πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις εντός ή εκτός ψηφιακής πλατφόρμας;**
- Α** Σε κάθε περίπτωση, ένας νέος ιδιοκτήτης / διαχειριστής ακινήτου, για να πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις, απαιτείται να εγγράψει εκ νέου το ακίνητο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και να λάβει νέο AMA.