



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ & Β΄

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας : 10672 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ. Κακούνη
Ε. Καραγιάννης
Τηλέφωνο : 2132122416, 426
E-Mail : deef.a@aaade.gr
deef.b@aaade.gr
Url : www.aaade.gr

Αθήνα , 06/12/2022

Αριθ. Πρωτ.:ΔΕΕΦ Α 1128618 ΕΞ
2022

ΠΡΟΣ:

Υπουργείο Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαριλάου Τρικούπη 6-10
10679 Αθήνα
(υπόψη κου Δ. Δημητρόπουλου)

Θέμα: Απάντηση στην με αριθ. πρωτ. 925/18.11.2022 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Επείγουσα ανάγκη ρύθμισης του καθεστώτος των βραχυχρόνιων μισθώσεων καταλυμάτων».

Σχετ.: Το με αριθ. πρωτ. 170272 ΕΞ 2022/ΥΠΟΙΚ 21.11.2022 έγγραφο του γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 925/18.11.2022 ερώτησης, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, κατά το μέρος της αρμοδιότητάς μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Το τιθέμενο ζήτημα αφορά στον τρόπο φορολόγησης του καθεστώτος των βραχυχρόνιων μισθώσεων καταλυμάτων και συγκεκριμένα προτείνεται η επιβολή φόρου διαμονής και η επιβολή ΦΠΑ για τα ακίνητα που πάνω από 3 συνεχή χρόνια διατίθενται για τουριστική διαμονή.

Ως προς τα θέματα που αφορούν το ΦΠΑ, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις της περίπτωσης κστ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000), οι οποίες είναι

εφαρμοστές στην εν λόγω περίπτωση, απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ οι μισθώσεις ακινήτων, εκτός αυτών της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ιδίου Κώδικα.

Περαιτέρω, όπως ορίζεται στην παράγραφο 3α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 το εισόδημα που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013, απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Από τις διευκρινίσεις που έχουν δοθεί για το θέμα αυτό με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1059/2018 του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η ανωτέρω απαλλαγή από τον ΦΠΑ για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, ανάγεται στις διατάξεις της περίπτωσης κατ' της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Κώδικα ΦΠΑ, υπό τον όρο ότι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δεν παρέχονται από μέρους του εκμισθωτή πρόσθετες υπηρεσίες προς τους μισθωτές, ανάλογες με τις παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρόμοιο τομέα και εφόσον πρόκειται για μισθώσεις οι οποίες συνάπτονται για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους. Περαιτέρω διευκρινίστηκε ότι στην ανωτέρω απαλλαγή από τον ΦΠΑ δεν εμπίπτουν οι υπηρεσίες διαμονής των ξενοδοχείων και των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, διαμερισμάτων ή οικιών, οι οποίες υπάγονται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (13%), όπως και κάθε άλλη παροχή προσωρινού καταλύματος που είναι ανάλογη και ανταγωνιστική με τις παρεχόμενες υπηρεσίες διαμονής στον ξενοδοχειακό τομέα ενώ στην περίπτωση που κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου (εντός ή εκτός του πλαισίου της οικονομίας του διαμοιρασμού) παρέχονται εκ μέρους του εκμισθωτή και πρόσθετες υπηρεσίες για την περιποίηση των πελατών, οι οποίες είναι αντίστοιχες με τις παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρόμοιο τομέα, το συνολικό αντίτιμο που καταβάλλεται δεν απαλλάσσεται, αλλά υπάγεται στον ΦΠΑ, καθώς θεωρείται ότι πρόκειται για παροχή υπηρεσιών διαμονής, οι οποίες υπόκεινται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (13%).

Αναφορικά με την επιβολή του φόρου διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του ν. 4389/2016, ο φόρος διαμονής επιβάλλεται ανά ημερήσια χρήση και ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης α' της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 βάσει της κατηγορίας αστεριών (1-2 αστερών σε 0,50 ευρώ, 3 αστερών σε 1,50 ευρώ, 4 αστερών σε 3,00 ευρώ και 5 αστερών σε 4,00 ευρώ), καθώς και σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα της υποπερίπτωσης γγ' της περίπτωσης β' της παρ. 2 του ίδιου ως άνω άρθρου και νόμου (0,50 ευρώ).

Ο φόρος διαμονής βαρύνει τον διαμένοντα που έκανε χρήση του δωματίου ή του διαμερίσματος, και επιβάλλεται μετά τη διαμονή του στο κατάλυμα και πριν την αναχώρησή του από αυτό με την έκδοση ειδικού στοιχείου - απόδειξης είσπραξης φόρου διαμονής και αποδίδεται από τις επιχειρήσεις στη Φορολογική Διοίκηση με μηνιαίες δηλώσεις. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέχρι την τελευταία ημέρα του επόμενου μήνα από αυτόν της έκδοσης κάθε ειδικού στοιχείου απόδειξης είσπραξης φόρου διαμονής. Το ειδικό στοιχείο απόδειξης είσπραξης φόρου διαμονής δεν επιβαρύνεται με φόρο προστιθέμενης αξίας. Ενώ, με τις ίδιες διατάξεις, ορίζεται ότι φόρος διαμονής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση δωρεάν παροχής υπηρεσιών διαμονής.

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την παρ. 9 της εγκυκλίου ΠΟΛ. 1064/2018 διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που τα τουριστικά καταλύματα του ν. 4276/2014 που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του φόρου διαμονής διατίθενται σε πλατφόρμες διαμοιρασμού (τύπου Airbnb κλπ), και παρέχονται προς τους διαμένοντες και λοιπές υπηρεσίες πέραν των κλινοσκεπασμάτων, οι διαχειριστές των ακινήτων αυτών θα πρέπει για τα συγκεκριμένα ακίνητα να αποδίδουν και φόρο διαμονής, καθώς οι εν λόγω μισθώσεις δεν θεωρούνται αστικές, αλλά πρόκειται για υπηρεσίες διαμονής που παρέχονται από τουριστικές επιχειρήσεις-τουριστικά καταλύματα.

Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της Υπηρεσίας μας.

**Ο Προϊστάμενος της Γενικής
Δ/σης Φορολογικής Διοίκησης
Γεώργιος Φάκος**