



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Α΄

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας : 10672 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ. Κακούνη
Τηλέφωνο : 2132122416
E-Mail : deef.a@aade.gr
Url : www.aade.gr

Αθήνα , 06/12/2022

Αριθ. Πρωτ.:ΔΕΕΦ Α 1128617 ΕΞ
2022

ΠΡΟΣ:

Υπουργείο Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαριλάου Τρικούπη 6-10
10679 Αθήνα
(υπόψη κας Χ. Κυρλιγκίτση)

Θέμα: Απάντηση στην με αριθ. πρωτ. 889/17.11.2022 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Προτάσεις του ΣΕΤΕ για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων».

Σχετ.: Το με αριθ. πρωτ. 169510 ΕΞ 2022/ΥΠΟΙΚ 18.11.2022 έγγραφο του γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 889/17.11.2022 ερώτησης, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, κατά το μέρος της αρμοδιότητάς μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Το πιθέμενο ζήτημα αφορά σε προτάσεις αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης του εισπραττόμενου μισθώματος από το καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων και συγκεκριμένα προτείνεται η απαλλαγή ΦΠΑ να περιορίζεται μόνο στην περίπτωση που ο δικαιούχος του εισοδήματος είναι φυσικό πρόσωπο και έχει καταχωρίσει στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ μέχρι δύο ακίνητα στον ΑΦΜ του.

Ως προς τα θέματα που αφορούν στο 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%).

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**