



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ &
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ.Δ/νση : Χαρ.Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 106 79 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ.Λυμπερή
Τηλέφωνο : 2131339778
e-mail : m.lymperi@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ.Μ.Κόνσολα
Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ.98/17.7.2023 Ερώτηση

Σε απάντηση της υπ' αριθμ.πρωτ.98/17.7.2023 Ερώτησης, που κατέθεσε ο ανωτέρω Βουλευτής, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 111 του ν.4446/2016 (Α' 240/22.12.2016) «Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» μεταξύ άλλων, θεσπίστηκαν οι κανόνες για την δυνατότητα μίσθωσης ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών για βραχυχρόνιο χρονικό διάστημα. Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους. Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για **συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους**.

2. Ωστόσο, στο εν λόγω άρθρο του ως άνω νόμου (παρ.8), προβλέπεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση και ειδικότερα, η μίσθωση κάθε ακινήτου **να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες** ανά ημερολογιακό έτος όπως και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων **τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος**. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος. Επισημαίνεται ότι αρχικά στη διάταξη του ν.4446/2016 **δεν** υπήρχε περιορισμός χρονικής διάρκειας όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και μεταγενέστερα με το άρθρο 84 του ν.4472/2017 με ισχύ από 19.5.2017 θεσπίστηκε ο περιορισμός για **«συγκεκριμένη χρονική διάρκεια μικρότερη του έτους»**.

3. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού προϋποθέτουν ότι δεν υφίσταται παροχή άλλων υπηρεσιών, πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Οι μισθώσεις αυτές **διαφοροποιούνται** από τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων) του ν.4276/2014 (Α'155/30.7.2014) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις», η εκμίσθωση των οποίων

γίνεται αποκλειστικά ως επιχειρηματική δραστηριότητα και συνοδεύεται από παροχή και άλλων υπηρεσιών, καθώς και από τις αστικές μισθώσεις κατοικιών ή επαγγελματικών χώρων.

4. Με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. (από 1.1.2014), το εισόδημα που αποκτούν οι φορολογούμενοι από τη διάθεση ακινήτων στην εν λόγω αγορά, **φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία στο οποίο δεν διενεργείται παρακράτηση φόρου**, δεν βεβαιώνεται προκαταβολή φόρου εισοδήματος και δεν επιβάλλεται τέλος επιτηδεύματος.

5. Ως προς την εφαρμογή του φόρου προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) σημειώνεται ότι σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαλλάσσονται οι μισθώσεις ακινήτων (άρθρο 135.1.ιβ της Οδηγίας 2006/112/ΕΚ – άρθρο 22.1.κστ΄ Κώδικας ΦΠΑ) με τις κάτωθι εξαιρέσεις:

α) τις περιπτώσεις που πραγματοποιείται επιλογή φορολόγησης υπό προϋποθέσεις (άρθρα 137.1.δ/137.2 της Οδηγίας - άρθρο 8.2.δ΄ του Κώδικα ΦΠΑ),

β) τη διαμονή σε ξενοδοχεία και παρόμοιους χώρους, συμπεριλαμβανομένης και της παροχής καταλύματος διακοπών και της μίσθωσης χώρου σε κατασκήνωση ή κάμπινγκ για τροχόσπιτα, για τις οποίες εφαρμόζεται μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 13% (άρθρο 135.2.α΄, Παράρτημα ΙΙΙ περ. 12 της Οδηγίας – Παράρτημα ΙΙΙ/Β .Υπηρεσίες/παρ.2 του Κώδικα ΦΠΑ).

Σε κάθε περίπτωση οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών παρακολουθούν την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και μελετούν όλες τις προτάσεις που διατυπώνονται. Οι τελικές αποφάσεις για μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία, όπως επικαιροποίηση του ρυθμιστικού πλαισίου για τη λειτουργία των ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, λαμβάνονται με γνώμονα την κοινωνική δικαιοσύνη, την ίση φορολογική μεταχείριση, την οικονομική ανάπτυξη και την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων.

Το Υπουργείο Οικονομικών επεξεργάζεται σχέδιο εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου του τρόπου φορολόγησης και λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, αξιολογώντας βέλτιστες πρακτικές άλλων κ-μ, αλλά και προτάσεις εμπλεκομένων φορέων.

Στόχος είναι ο εξορθολογισμός της λειτουργίας των Airbnb, με γνώμονα τη βέλτιστη λύση για τους ιδιοκτήτες, τους κατοίκους, τους οικονομικούς φορείς αλλά και την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος της χώρας.

Τέλος, για την πληρότητα της απάντησης, σας διαβιβάζουμε το με αριθμ.πρωτ. ΔΕΕΦ Β 1094763/25.7.2023 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΘΕΟΧΑΡΗΣ

Συν/νο: Δύο σελίδες

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού κ.Θ.Θεοχάρη
3. Γραφείο Υπηρεσιακής Γραμματέως
4. Υπηρεσία Συντονισμού

