



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 105 62

Πληροφορίες : Βασίλης Δασουράς

Τηλέφωνο : 210.3375644

e-mail : v.dasouras@minfin.gr

ΠΡΟΣ: ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ

**ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ &
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

**ΚΟΙΝ.: Γραφείο Γενικής Γραμματέως
Φορολογικής Πολιτικής**

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην Ερώτηση με αριθ. πρωτ.: 2136/5.12.2023».

Σε απάντηση της ανωτέρω ερώτηση και κατά λόγο αρμοδιότητάς μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με το ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ του ΜΕΡΟΥΣ Γ΄ του ψηφισθέντος σχεδίου νόμου: «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις», εισάγονται ρυθμίσεις για τη φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, οι οποίες θα ισχύουν από 1^η Ιανουαρίου 2024.

Με τις ρυθμίσεις αυτές επαναπροσδιορίζεται πότε το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, αποτελεί εισόδημα από μίσθωση ακινήτων και πότε λογίζεται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Με το άρθρο 27 τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (με ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, τέλος επιτηδεύματος και ΦΠΑ από το πρώτο ακίνητο). Περαιτέρω, το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω ρυθμίσεις επέφεραν τις ανάλογες τροποποιήσεις στον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας ως συνέπεια της Υπαγωγής βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φ.Π.Α.(άρθρο 29).

Επίσης, επεκτείνεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (παρ.1 άρθρου 1 ν.339/1976) που είναι 0,5% επί των εσόδων, υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης σε όλους όσους δραστηριοποιούνται στον κλάδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων (άρθρο 28).

Με το άρθρο 30 αντικαθίσταται ο φόρος διαμονής από το «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση» που θα επιβαρύνει και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις με ενάμιση (1,50) ευρώ/ημέρα. Το ύψος του διαφοροποιείται, κατ' εφαρμογή της αρχής της αναλογικής

ισότητας, στη βάση τόσο της κατηγορίας του καταλύματος όσο και της εποχής του χρόνου στο οποίο αναφέρεται. Αν τα ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι μονοκατοικίες άνω των ογδόντα (80) τ.μ. επιβάλλεται τέλος ανθεκτικότητας δέκα (10) ευρώ.

Με το άρθρο 28 αυστηροποιούνται τα πρόστιμα για μη εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και άλλες παραβάσεις κατά περίπτωση. Το νέο αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ανά έτος ορίζεται, στο πενήντα τοις εκατό (50%) των ακαθαρίστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ' ελάχιστο πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.

Επίσης, με το άρθρο 28 τίθεται όριο εξήντα (60) ημερών στη διάρκεια της μίσθωσης προκειμένου να λογίζεται ως βραχυχρόνια και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Διευκρινίζεται ότι το όριο των εξήντα (60) ημερών δεν αφορά τη διάρκεια των μισθώσεων μέσα στον χρόνο, αλλά τη διάρκεια κάθε μίσθωσης ξεχωριστά. Έτσι, θα επιτρέπεται για παράδειγμα η μίσθωση ενός ακινήτου για εκατό (100) ή εκατόν πενήντα (150) ημέρες μέσα στο έτος με την προϋπόθεση ότι κάθε μίσθωση ξεχωριστά δεν υπερβαίνει τις εξήντα (60).

Ακόμα, αν το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και οφείλει να διαθέσει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή να έχει υποβάλλει γνωστοποίηση.

Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών παρακολουθεί την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και αξιολογεί τις επιπτώσεις των ληφθέντων φορολογικών μέτρων. Οι αποφάσεις για τις όποιες μεταβολές στη φορολογική πολιτική και νομοθεσία λαμβάνονται με γνώμονα την κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη συμβατότητα με το ενωσιακό δίκαιο και τις δημοσιονομικές δυνατότητες της χώρας

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**