



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Γ' - ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/νση : Καρ.Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 10562 Αθήνα
Τηλέφωνο : 2103375877
E-Mail : media_vouli@aade.gr
Url : www.aade.gr

**Αθήνα , 13/03/2024 - 16:27
Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΠΙΚ 1031533
ΕΞ 2024**

ΠΡΟΣ :
**Υπουργείο Εθνικής
Οικονομίας και Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
(Χαρ. Τρικούπη 6-10)**

ΚΟΙΝ:
**1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γενική Διεύθυνση
Φορολογίας (ΓΔΦ)**

Θέμα: Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 3649/06.03.2024 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Προτάσεις της Εθνικής Ομοσπονδίας Ενώσεων Προστασίας Πολιτών Καταναλωτών Δανειοληπτών για την αποφυγή των δυσμενών συνεπειών της επερχόμενης στεγαστικής κρίσης»

Σχετ: Το με αρ. πρωτ. 35959 ΕΞ 2024/ΥΠΟΙΚ 07.03.2024 έγγραφο του Γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 3649/06.03.2024 ερώτησης κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην ΑΑΔΕ με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, ως προς τα πιθέμενα σε αυτή ζητήματα αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας και συγκεκριμένα ως προς το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση, τα ακόλουθα:

Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 39Α του ν.4172/2013 (ΚΦΕ, Α' 167), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν.5073/2023 (Α' 204) και σύμφωνα με το άρθρο 59 παρ. 4 του νόμου αυτού ισχύει από την 01.01.2024, προσδιορίζεται η φύση του εισοδήματος που αποκτάται από βραχυχρόνια μίσθωση.

Συγκεκριμένα, στις διατάξεις αυτές ορίζεται ότι το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ΚΦΕ. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.

Επίσης, στην παρ. 2 του άρθρου 39Α του ΚΦΕ, ορίζεται ότι θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240).

Ως προς την έννοια της βραχυχρόνιας μίσθωσης, στην παρ. 1 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 28 του ν. 5073/2023 και σύμφωνα με το άρθρο 59 παρ. 4 του νόμου αυτού ισχύει από την 01.01.2024, ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού ή όχι και ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των εξήντα (60) ημερών και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Επίσης, με τις διατάξεις της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι 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 διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή να έχει υποβάλει γνωστοποίηση.

Στις δε διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 111 του ν.4446/2016 ορίζεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της

κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος.

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας αυτής 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.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ
Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Επικοινωνίας
Γεωργία Τσέτσου