



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

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 10184

Πληροφορίες : Λιάπης Δημήτρης

Τηλέφωνο : 2103375624

e-mail : d.liapis@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Υπηρεσία Συντονισμού Υπ.Οικ.

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

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην ερώτηση με αριθ. πρωτ.: 5549/2-7-2024».

Σχετικά με την ανωτέρω ερώτηση και σε ότι αφορά στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε ότι:

Με το άρθρο 27 του ν. 5073/2023 (Α΄ 204) εισάγονται ρυθμίσεις για τη φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, οι οποίες ισχύουν από 1^η Ιανουαρίου 2024. Με τις ρυθμίσεις αυτές επαναπροσδιορίζεται τότε το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, αποτελεί εισόδημα από μίσθωση ακινήτων και τότε λογίζεται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Με το εν λόγω άρθρο τροποποιείται το άρθρο 39Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας. 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 του ν. 5073/2023).

Επίσης, επεκτείνεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.339/1976) που είναι 0,5% επί των εσόδων, υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης σε όλους όσοι δραστηριοποιούνται στον κλάδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων (παρ. 5Α, άρθρο 28 του ν. 5073/2023).

Με το άρθρο 30 του ν. 5073/2023 (Α΄ 204) αντικαθίσταται ο φόρος διαμονής από το «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση» που θα επιβαρύνει και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Με το άρθρο 28 ν. 5073/2023 (Α΄ 204) ορίζονται 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.

Επιπλέον, με το ίδιο άρθρο 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.

Περαιτέρω, παρατίθενται μέτρα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, την ισορροπία στην στεγαστική αγορά με αύξηση των διαθέσιμων ακινήτων προς ενοικίαση, ιδιαίτερα για τους νέους που αντιμετωπίζουν και το μεγαλύτερο πρόβλημα στέγασης, το σεβασμό των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών καθώς και τη στήριξη των κατασκευών:

Α. Με το άρθρο 9 του ν. 5000/2022 (Α' 226) δόθηκε παράταση της δυνατότητας υπαγωγής στο καθεστώς αναστολής ΦΠΑ. Με τις διατάξεις αυτές, παρέχεται η δυνατότητα στον υποκείμενο στον φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, να επιλέξει την υπαγωγή στο καθεστώς αναστολής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) έως τις 31.12.2024, προκειμένου η παράδοση των ιδιοκτησιών να μην επιβαρύνεται με Φ.Π.Α., χωρίς αντίστοιχα να υφίσταται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου για τις πράξεις αυτές. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση η εν λόγω ρύθμιση εντάσσεται στο πλαίσιο των μέτρων φορολογικής πολιτικής με αναπτυξιακή διάσταση και αποσκοπεί στην τόνωση της αγοράς ακινήτων και την προσέλκυση επενδύσεων, ενώ λειτουργεί και προς όφελος των αγοραστών ακινήτων. Περαιτέρω, επεκτείνεται για μια ακόμη μια χρονιά, δηλαδή μέχρι το τέλος του 2025, η αναστολή του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές (ανακοίνωση με Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών από 27.1.2024).

Β. Από το 2024 εφαρμόζεται η αύξηση της φοροαπαλλαγής για δαπάνες ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης κτιρίων (από το 40% στο 100%), που περιλαμβάνεται στην πρόσφατη φορολογική μεταρρύθμιση αλλά και για δαπάνες αγοράς αγαθών που σχετίζονται με την αναβάθμιση κτιρίων, με ανώτατο όριο δαπάνης τις 16.000 ευρώ σε 5 χρόνια (άρθρο 31 του ν. 5073/2023).

Γ. Περαιτέρω, στο πλαίσιο καταστολής της φοροδιαφυγής και για τον εξορθολογισμό των αγοραπωλησιών ακινήτων γενικότερα, με το άρθρο 3 του ν. 5073/2023, απαγορεύθηκε η χρήση μετρητών στις αγορές ακινήτων. Το τίμημα για αγοραπωλησίες ακινήτων θα καταβάλλεται αποκλειστικά με τραπεζικά μέσα πληρωμής. Το συμβόλαιο που καταγράφει προκαταβολή, μερική ή ολική εξόφληση με μετρητά είναι άκυρο και απαγορεύεται η μεταγραφή του. Οι παραβάτες τιμωρούνται με πρόστιμο ίσο με το 10% του τιμήματος που καταβλήθηκε με μετρητά, κατ' ελάχιστο 10.000 και μέχρι 500.000 ευρώ, για κάθε παράβαση.

Δ. Από 1.1.2024 ισχύει επιπλέον μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 10% για κατοικίες που ασφαλίζονται για φυσικές καταστροφές. Μέσω ψηφιακής πλατφόρμας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.aade.gr όπου βρίσκονται τα στοιχεία των ενεργών ασφαλιστικών συμβολαίων ακινήτων, οι φορολογούμενοι εισέρχονται στην πλατφόρμα για να επιβεβαιώσουν τα στοιχεία

για τα ασφαλισμένα ακίνητά τους, για τα οποία υπολογίζεται μειωμένος ΕΝΦΙΑ (άρθρο 44 του ν. 5045/2023, Α' 136).

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**