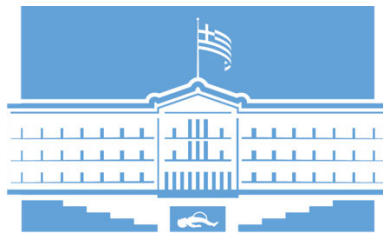


Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 20
Ημερομ. Κατάθεσης: 11/10/2024



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ-ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 5 Οκτωβρίου 2024

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΠΡΟΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥΣ :

(α) Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κωστή Χατζηδάκη
(β) Τουρισμού, Όλγα Κεφαλογιάννη

Θέμα : Θέσπιση παρεμβάσεων για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Σχετ. : Η από 2-10-2024 Επιστολή πολίτη, με τα συνημμένα της

Υπουργοί,

Σας προωθώ την ανωτέρω σχετική επιστολή πολίτη που δραστηριοποιείται στον κλάδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, με την οποία ο ενδιαφερόμενος εκφράζει τους προβληματισμούς του σχετικά με την οριζόντια, σε όλες τις περιοχές, θέσπιση παρεμβάσεων για τη ρύθμιση των συγκεκριμένων επιχειρήσεων.

Όπως αναφέρει, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων σε μικρούς οικισμούς θα πρέπει να τύχει διαφορετικής αντιμετώπισης σε σχέση με τις αντίστοιχες επιχειρήσεις σε αστικά κέντρα.

Αφού εξετάσετε το εν θέματι ζήτημα με όλες του τις κρίσιμες παραμέτρους, παρακαλώ για την απάντηση και τις δικές σας περαιτέρω ενέργειες κατά λόγω αρμοδιότητας.

Αθήνα, 5 Οκτωβρίου 2024
Ο αναφέρων βουλευτής

Κωνσταντίνος Β. Κεφαλογιάννης
Βουλευτής Ηρακλείου

15/9/2023

Αξιότιμε κύριε πρωθυπουργέ, κυρία υπουργέ, κύριε υπουργέ, παίρνω το θάρρος να σας απευθυνθώ, μετά από τα διάφορα δημοσιεύματα που κυκλοφορούν και αφορούν το νέο θεσμικό πλαίσιο που ετοιμάζετε να εισηγηθεί η κυβέρνηση για την ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Θεωρώ το «**τσουβάλιασμα**» διαφορετικών περιοχών **τραγικό λάθος με ολέθριές συνέπειες.**

Δεν μπορεί ένας μικρός ορεινός οικισμός να αντιμετωπίζετε σαν μια μεγάλη μητρόπολη !!

Ενώ δηλαδή στις πόλεις οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δημιούργησαν πρόβλημα στην εύρεση μακροχρόνιων μισθώσεων, απεναντίας στους μικρούς οικισμούς έδωσαν ζωή !!

Σε εμάς εδώ , στα ορεινά Αστερούσια , οπού δεν είχε έρθει ποτέ κανένας ξένος να τα δει , που δεν υπάρχουν ξενοδοχεία ούτε δουλείες για να μείνουν οι νέοι, οι μισθώσεις τύπου Airbnb, συγκράτησαν τους ανθρώπους στον τόπο τους , τους έδωσαν δουλειά και ενδιαφέρον, προώθησαν την ανάπτυξη.

Σας ενημερώνω πως οι «κόφτες» που σχεδιάζετε, απλά θα οδηγήσουν πολλούς μικρούς οικισμούς οι οποίοι είδαν μια αχτίδα φωτός , στην προηγούμενη πορεία τους προς την ερημοποίηση.

Με κοινό νου και πρακτική σοφία, θεωρώ πως θα αντιμετωπίστε διαφορετικά τις πόλεις από τα χωριά !!!

Με εκτίμηση

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature] (σ.ε)

Σύμβουλος Ανάπτυξης

Ειδικός Σύμβουλος Δημάρχου Αρχανών - Αστερουσίων

[Redacted signature]

[Redacted signature]

2/10/2024

Αξιότιμε κύριε υπουργέ οικονομικών , κυρία υπουργέ Τουρισμού, παίρνω το θάρρος να σας απευθυνθώ, για δεύτερη φορά, μετά από τα διάφορα δημοσιεύματα που κυκλοφορούν ξανά και αφορούν το νέο θεσμικό πλαίσιο που ετοιμάζετε να εισηγηθεί η κυβέρνηση για την ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Στις 15.9.2023 σας απέστειλα μήνυμα ηλεκτρονικής αλληλογραφίας σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, λέγοντας ακριβώς :

« Θεωρώ το «τσουβάλιασμα» διαφορετικών περιοχών τραγικό λάθος με ολέθριες συνέπειες.

Δεν μπορεί ένας μικρός ορεινός οικισμός να αντιμετωπίζετε σαν μια μεγάλη μητρόπολη.

Ενώ δηλαδή στις πόλεις οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δημιουργήσαν πρόβλημα στην εύρεση μακροχρόνιων μισθώσεων, απεναντίας στους μικρούς οικισμούς έδωσαν ζωή !!

Σε εμάς εδώ, στα ορεινά Αστερούσια, όπου δεν είχε έρθει ποτέ κανένας ξένος να τα δει, που δεν υπάρχουν ξενοδοχεία ούτε δουλείες για να μείνουν οι νέοι, οι μισθώσεις τύπου Airbnb, συγκράτησαν τους ανθρώπους στον τόπο τους, τους έδωσαν δουλειά και ενδιαφέρον, προώθησαν την ανάπτυξη.

Σας ενημερώνω πως οι «κόφτες» που σχεδιάζετε, απλά θα οδηγήσουν πολλούς μικρούς οικισμούς οι οποίοι είδαν μια αχτίδα φωτός, στην προηγούμενη πορεία τους προς την ερημοποίηση. Με κοινό νου και πρακτική σοφία, θεωρώ πως θα αντιμετωπίστε διαφορετικά τις πόλεις από τα χωριά !!!»

Με μεγάλη μου χαρά έλαβα στις 17/10/2023 σχετικό ηλεκτρονικό μήνυμα από το ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, Τμήμα Α' υπογεγραμμένο από τον κύριο Δημήτρη Λιάπη (Προς τιμήν του) ο οποίος απαντούσε ως εξής :

«Σύμφωνα με την από 19.9.2023 ανακοίνωση τύπου του υπουργείου στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων θεσμοθετείται συνδυασμός παρεμβάσεων με στόχο την αντιμετώπιση αθέμιτου ανταγωνισμού με τα ξενοδοχεία (στις περιπτώσεις που η δραστηριότητα αυτή αποκτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά χωρίς, έως τώρα, να συνοδεύεται από τις αντίστοιχες υποχρεώσεις), αλλά και την αντιμετώπιση των δευτερογενών αρνητικών επιπτώσεων στην κτηματαγορά και τα ενοίκια. Δεν θίγεται η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων που αποτελούν σημαντική πηγή εισοδήματος για χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά και για τη χώρα συνολικά.»

Επανέρχομαι σήμερα κυρίες και κύριοι και σας ρωτάω, πιστεύεται ακόμα πως με τα νέα μέτρα που ετοιμάζεται να θεσμοθετήσετε, «δεν θίγεται η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων που αποτελούν σημαντική πηγή εισοδήματος για χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά και για τη χώρα συνολικά», όπως λέγατε τότε;;

Εν συνεχεία, στην σχετική επιστολή του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, μου απαριθμούσατε τις σχετικές παρεμβάσεις οι οποίες θα τίθεντο σε ισχύ μετά από λίγο.

Δεν απάντησα τότε γιατί θεώρησα πως οι παρεμβάσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι θα φόρτωναν την δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης με μεγάλο κόστος λειτουργίας,

θα πρόσφεραν χρήματα στα ταμεία της χώρας μου και πραγματικά με χαροποιούσαν. Δεν θα με ενοχλούσε να πληρώσω πραγματικά .

Σήμερα όμως με ενοχλεί:

- Που προσθέτετε και άλλους φόρους κάνοντας την δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης μη ανταγωνιστική σε σχέση με άλλες χώρες.
- Που θέτετε λειτουργικές προδιαγραφές λες και δεν πρόκειται για περίπτωση οικονομίας διαμοιρασμού κατοικίας .
- Που προσπαθείτε, απλά, να ικανοποιήσετε τα ξενοδοχεία, λες και παίρνετε θέση στην πάλη των τάξεων.
- Που αντιμετωπίζετε το χωριό με τους όρους της πόλης.
- Που συνεχίζετε στο ίδιο μοτίβο της ιστορίας όπου ότι φέρνει συνάλλαγμα στην χώρα μου , πρέπει να καταστραφεί.

Σας δίνω ένα παράδειγμα του λάθους . Οι πόλεις έχουν ανάγκη από περισσότερα σπίτια για μακροχρόνια μίσθωση. Τα χωριά , που έχουν ανάγκη από τουρισμό και ανάπτυξη γιατί θα πρέπει να λειτουργήσουν με το μοντέλο της πόλης;

Ευελπιστώ να συμμεριστείτε τους προβληματισμούς μου.

Με εκτίμηση

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

[Redacted address line 3]

[Redacted address line 4]

[Redacted address line 5]

[Redacted address line 6]



ΥΠΟΙΚ 17/10/2023

Α. Π.: 152844 ΕΞ 2023

Απάντηση στο έγγραφο: 134954 ΕΙ 2023

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

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 10184

Πληροφορίες : Λιάπης Δημήτρης

Τηλέφωνο : 2103375624

e-mail : d.liapis@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Κύριο Σκανδαλάκη Στέλιο

Email: stskandalakis@yahoo.gr

ΚΟΙΝ.: Γραφείο Γενικής Γραμματέως

Φορολογικής Πολιτικής

ΘΕΜΑ: «Απάντηση σε επιστολή για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις».

Αξιότιμε κύριε Σκανδαλάκη Στέλιο,

Σε συνέχεια του από 15.9.2023 μηνύματος ηλεκτρονικής αλληλογραφίας με το οποίο προωθήσατε στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών επιστολή για το νέο θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Σύμφωνα με την από 19.9.2023 ανακοίνωση τύπου του υπουργείου στον τομέα των **βραχυχρόνιων μισθώσεων** θεσμοθετείται συνδυασμός παρεμβάσεων με στόχο την αντιμετώπιση αθέμιτου ανταγωνισμού με τα ξενοδοχεία (στις περιπτώσεις που η δραστηριότητα αυτή αποκτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά χωρίς, έως τώρα, να συνοδεύεται από τις αντίστοιχες υποχρεώσεις), αλλά και την αντιμετώπιση των δευτερογενών αρνητικών επιπτώσεων στην κτηματαγορά και τα ενοίκια. **Δεν θίγεται η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων που αποτελούν σημαντική πηγή εισοδήματος για χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά και για τη χώρα συνολικά.**

Οι παρεμβάσεις περιλαμβάνουν τα εξής:

1. Τροποποίηση ορισμού της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης: Βραχυχρόνια μίσθωση θα ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, **μικρότερη των 60 ημερών**, ακινήτου που είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα και εφόσον **δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες** πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

2. Δημιουργείται νέος **Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)** ειδικά για Βραχυχρόνια Μίσθωση. Όλα τα νομικά πρόσωπα και τα φυσικά που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης θα υποχρεούνται σε έναρξη ή προσθήκη δραστηριότητας με βάση τον νέο ΚΑΔ.

3. Υποχρέωση έναρξης **επιχειρηματικής δραστηριότητας** για φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν σε ψηφιακή πλατφόρμα **τρία ή περισσότερα** προς εκμίσθωση/υπεκμίσθωση για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Με την συγκεκριμένη παρέμβαση οι ιδιώτες που αναρτούν προς μίσθωση (ή υπεκμίσθωση) τρία ή περισσότερα ακίνητα σε ψηφιακή πλατφόρμα, θα καθίστανται επιχειρήσεις (ατομική ή νομικό πρόσωπο) και θα υποχρεούνται σε έναρξη όπως υποχρεούνται ήδη τα νομικά πρόσωπα που ασκούν την συγκεκριμένη δραστηριότητα, (με ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, τέλος επιτηδεύματος και ΦΠΑ από το πρώτο ακίνητο).

4. Επιβολή **ΦΠΑ, Τέλους Παρεπιδημούντων και τέλους αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής που αντικαθιστά το φόρο διαμονής**: Για τους εκμισθωτές/υπεκμισθωτές νομικά πρόσωπα/ατομικές επιχειρήσεις με ΚΑΔ βραχυχρόνιας μίσθωσης: α) το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων θα υπόκειται σε ΦΠΑ, β) θα υπόκεινται σε τέλος Παρεπιδημούντων και γ) θα υπόκεινται σε **τέλος αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής** που αντικαθιστά το φόρο διαμονής.

Επισημαίνεται ότι το νέο τέλος που αντικαθιστά το φόρο διαμονής, θα ισχύει και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις των εκμισθωτών/υπεκμισθωτών φυσικών προσώπων (ιδιωτών) με ένα ή δύο ακίνητα.

Η παλιά κλίμακα του φόρου διαμονής και το νέο τέλος αντιμετώπισης των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής ανάλογα με την κατηγορία του καταλύματος έχουν ως εξής:

Κατηγορία	Ποσό ανά ημέρα σημέρα	Νέα Τιμή	Αύξηση
1-2 αστέρων	0,50 €	1,50 €	1,00 €
3 αστέρων	1,50 €	3,00 €	1,50 €
4 αστέρων	3,00 €	7,00 €	4,00 €
5 αστέρων	4,00 €	10,00 €	6,00 €
Ενοικιαζόμενα δωμάτια	0,50 €	1,50 €	1,00 €
Βραχυχρόνια μίσθωση	0,00 €	1,50 €	1,50 €

5. Εντατικοποίηση **ελέγχων**, με βάση τα δεδομένα των ηλεκτρονικών πλατφορμών και επιβολή κυρώσεων στις περιπτώσεις φοροδιαφυγής ή παροχής επιπρόσθετων υπηρεσιών πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

6. Αυστηροποίηση **κυρώσεων**: Σε περίπτωση μη εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, αυστηροποιείται το πρόστιμο και ορίζεται, ανά χρήση, σε 50%, των ακαθαρίστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ' ελάχιστο 5.000 ευρώ (σήμερα το πρόστιμο είναι οριζόντιο και ανέρχεται σε 5.000 ευρώ). Σε περίπτωση υποτροπής για επόμενη χρήση το ανωτέρω πρόστιμο θα διπλασιάζεται.

7. Εκμίσθωση συνόλου διαμερισμάτων **πολυκατοικίας**: Σε περίπτωση που το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών διατίθεται προς βραχυχρόνια μίσθωση, θα θεωρείται **τουριστικό κατάλυμα**, το οποίο θα πρέπει να διαθέτει την αντίστοιχη αδειοδότηση.

Σημειώνεται ότι στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ είναι καταχωρημένα 168.819 ακίνητα που ανήκουν σε 107.719 ΑΦΜ (νομικά και φυσικά πρόσωπα). Από αυτά:

- 27.367 ακίνητα ανήκουν σε 5.297 νομικά πρόσωπα
- 141.452 ακίνητα ανήκουν σε 102.422 φυσικά πρόσωπα. Από αυτά έως 2 ακίνητα έχουν 94.982 φυσικά πρόσωπα (92,7% των φυσικών προσώπων). Τρία ή περισσότερα ακίνητα έχουν 7.440 φυσικά πρόσωπα και αντιστοιχούν σε 30.329 ακίνητα.

Συνεπώς, συνολικά θα κληθούν να καταβάλουν ΦΠΑ και τέλος παρεπιδημούντων 7.440 φυσικά πρόσωπα και 5.297 νομικά πρόσωπα με 57.696 ακίνητα (το 34,2% των ακινήτων), εκτός εάν επιλέξουν μέρος αυτών να τα μετατρέψουν σε μακροχρόνια μίσθωση. Σημειώνεται ότι 4.100 φυσικά πρόσωπα έχουν ακριβώς τρία ακίνητα (και επιπλέον 1.687 φυσικά πρόσωπα έχουν τέσσερα ακίνητα).

Με εκτίμηση,
Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου