



ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία*

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ι. Έννοια

Για πρώτη φορά, το 2016, με το **άρθρο 111 του νόμου 4446/2016¹**, επιχειρήθηκε η διαμόρφωση ενός κανονιστικού πλαισίου για την οικονομία του διαμοιρασμού ακινήτων, με σκοπό την ενσωμάτωση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των περιπτώσεων ευκαιριακής και βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ακινήτων που διεξάγεται μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Ως **οικονομία του διαμοιρασμού** ορίζεται κάθε μοντέλο, στο οποίο οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες. Ως **βραχυχρόνια μίσθωση** ορίζεται η **μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους**. Αντικείμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου μπορεί να είναι: διαμέρισμα, μονοκατοικία

¹ Το άρθρο 111 του ν. 4446/2016 έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 36 του ν. 4465/2017 και το άρθρο 84 του ν. 4472/2017.



(εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια και τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

II. Προϋποθέσεις

Προκειμένου να είναι δυνατή η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, απαιτείται:

- 1. Ο διαχειριστής του ακινήτου**, ήτοι ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας, ο επικαρπωτής, ο υπεκμισθωτής ή τρίτος, φυσικό ή νομικό πρόσωπο (χωρίς κάποιο περιορισμό από ασυμβίβαστα), το οποίο αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης του ακινήτου στην ψηφιακή πλατφόρμα, με σκοπό την βραχυχρόνια μίσθωση των ακινήτων, **να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) www.aade.gr/polites/akinita/brahyhronia-misthosi-akiniton.**
- 2. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου**, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.
- 3. Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 και της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.**



III. Φορολογικό πλαίσιο

Με το ανωτέρω ρυθμιστικό πλαίσιο επιδιώχθηκε, ακόμη, η αντιμετώπιση διαπιστωμένων φαινομένων παραοικονομίας, ώστε η Πολιτεία να ικανοποιήσει τη συνταγματική αποστολή της, εξασφαλίζοντας τη συνεισφορά των φορολογουμένων στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τη φοροδοτική τους ικανότητα.² Επιπρόσθετα, με το άρθρο 83 του ν. 4472/2017 προστέθηκε μετά το άρθρο 39 του ν. 4172/2013 νέο άρθρο 39Α, σύμφωνα με το οποίο:

Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, **είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013, 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 ν. 4172/2013. Τα ανωτέρω ισχύουν ομοίως και για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39^Α του ν. 4172/2013 απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

² Βλ. Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4446/2016.