



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΑΔΕ: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Κάθε φυσικό και νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που εκμεταλλεύεται ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και κάθε πρόσωπο που συμβάλλεται ως μισθωτής με τα πρόσωπα αυτά.
- ✓ **Ποιες μισθώσεις αφορούν οι διατάξεις του ν. 5073/2023:** Όσες συμβάσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης, συνήφθησαν από 01.01.2024 και εφεξής.

Υπενθυμίζουμε ότι με τις διατάξεις του **ν. 5073/2023**<sup>1</sup>, εισήχθησαν αλλαγές στο **νομοθετικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων (AirBnB)**. Στα πλαίσια αυτά, εξεδόθη η με αριθμό πρωτοκόλλου **E.2024/09.04.2024** Εγκύκλιος της **ΑΑΔΕ** με θέμα «**Παροχή διευκρινίσεων αναφορικά με τη φορολογική αντιμετώπιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, στο πλαίσιο της**

<sup>1</sup> Ν. 5073/2023 (ΦΕΚ Α'204/11.12.2023), με τίτλο: «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις».



οικονομίας του διαμοιρασμού, μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν με τις διατάξεις του ν. 5073/2023». Τα κυριότερα σημεία της εγκυκλίου, είναι τα εξής:

- ✓ Ως βραχυχρόνια μίσθωση, ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, **μικρότερη των εξήντα (60) ημερών**. Το όριο αυτό, αναφέρεται στη διάρκεια **κάθε σύμβασης μίσθωσης και όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο, δύναται να διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσα στο έτος.**
- ✓ Εφόσον, **κατά τη διάρκεια της μίσθωσης**, συμφωνηθεί η **αναμίσθωση** του ακινήτου, στον **ίδιο μισθωτή**, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης εξετάζεται **αυτοτελώς για τον χαρακτηρισμό της ως βραχυχρόνιας ή μη**. Για **παράδειγμα**, σε περίπτωση όπου έχει συμφωνηθεί βραχυχρόνια μίσθωση για το χρονικό διάστημα 15.01.2024 – 05.03.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 06.03.2024), ήτοι μίσθωση διάρκειας 50 ημερών (βραχυχρόνια) και συμφωνηθεί η διαμονή του μισθωτή μέχρι 17.03.2024, θεωρείται ότι έχει συναφθεί δεύτερη μίσθωση από 06.03.2024 – 17.03.2024, ήτοι διάρκειας 12 ημερών και συνεπώς θεωρείται και αυτή βραχυχρόνια.
- ✓ **Αντικείμενο φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων:** Διαμέρισμα, μονοκατοικία (όχι αυτές που έχει καταργηθεί η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας), κάθε μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια και τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων (ακόμη και όταν διατίθεται μεμονωμένα για AirBnB) ή μονοκατοικιών.
- ✓ **Προσδιορισμός αριθμού ακινήτων που εκμεταλλεύεται ένα φυσικό πρόσωπο<sup>2</sup>:** Δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν άλλα ακίνητα που εκμεταλλεύεται **εκτός πλαισίου AirBnB**. Εάν εντός του έτους, ο ιδιοκτήτης αποφασίσει να διαθέσει επιπλέον ακίνητα για AirBnB, **από την καταχώρηση του τρίτου ακινήτου** στο Μητρώο, θα θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται **τρία ακίνητα ως AirBnB**.
- ✓ **Φορολογία εισοδήματος (μέχρι δύο ακίνητα):** Ως **εισόδημα από ακίνητα**, λογίζεται **μόνο το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα, εφόσον εκμισθώνουν μέχρι δύο ακίνητα επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων**. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου που διατίθεται ως AirBnB, η κατηγορία εισοδήματος, **κρίνεται ατομικά για κάθε ένα εκ των φυσικών**

<sup>2</sup> Υπενθυμίζουμε ότι σε περίπτωση εκμετάλλευσης άνω των τριών ακινήτων, λογίζεται ως επιχειρηματική δραστηριότητα



**προσώπων συνιδιοκτητών.** Εάν το φυσικό πρόσωπο, που εκμεταλλεύεται μέχρι 2 ακίνητα, κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας διαμονής, παρέχει πρόσθετες υπηρεσίες για την περιποίηση των πελατών, επιβάλλεται ΦΠΑ (ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύεται).

- ✓ **Φόρος Προστιθέμενης Αξίας 13% (ΦΠΑ):** Επιβάλλεται στην περίπτωση όπου ο εκμισθωτής είναι **νομικό** πρόσωπο και **ανεξάρτητα** από τον **αριθμό** των ακινήτων που εκμεταλλεύεται για βραχυχρόνια διαμονή ή **φυσικό** πρόσωπο που διαθέτει **τουλάχιστον τρία (3)** ακίνητα για AirBnB. Λαμβάνεται υπόψη, η **πρόθεση εκμετάλλευσης των ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονής**, λόγω εγγραφής στο οικείο Μητρώο και όχι η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευση κάθε ακινήτου.
- ✓ Το **ίδιο ακίνητο**, είναι δυνατόν να διατίθεται **μέσα στο ίδιο έτος**, τόσο για βραχυχρόνια διαμονή **όσο** και για μακροχρόνια μίσθωση.
- ✓ **Φορολογικές υποχρεώσεις:**
  - Τα νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στην εκμετάλλευση AirBnB, από 01.01.2024, πρέπει να έχουν μεταταχθεί σε κανονικό καθεστώς ΦΠΑ και αντίστοιχα τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται άνω των 3 ακινήτων, πρέπει (από 01.01.2024 και εφεξής) να υποβάλλουν δήλωση έναρξης εργασιών.
  - Ορίσθηκαν **νέοι ΚΑΔ:** 55.20.11.06 (με ισχύ από 26.01.2024) και 55.20.11.07 (με ισχύ από 06.02.2024).
  - **Μεταβατική περίοδος:** α) Οι δηλώσεις έναρξης/μεταβολών που υποβάλλονται εντός 30 ημερών από την έκδοση της Εγκυκλίου, θεωρούνται εμπρόθεσμες και β) τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν ήδη κάνει έναρξη εργασιών και ίδρυση υποκαταστημάτων με διαφορετικούς ΚΑΔ, καλούνται εντός των ως άνω 30 ημερών να δηλώσουν ψηφιακά τη μεταβολή ΚΑΔ.

**Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου**

**Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ**

**Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ**

**Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης**

