

Η ΕΦΟΡΙΑ «ΞΕΣΚΟΝΙΖΕΙ» ΤΗΝ ONLINE ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ

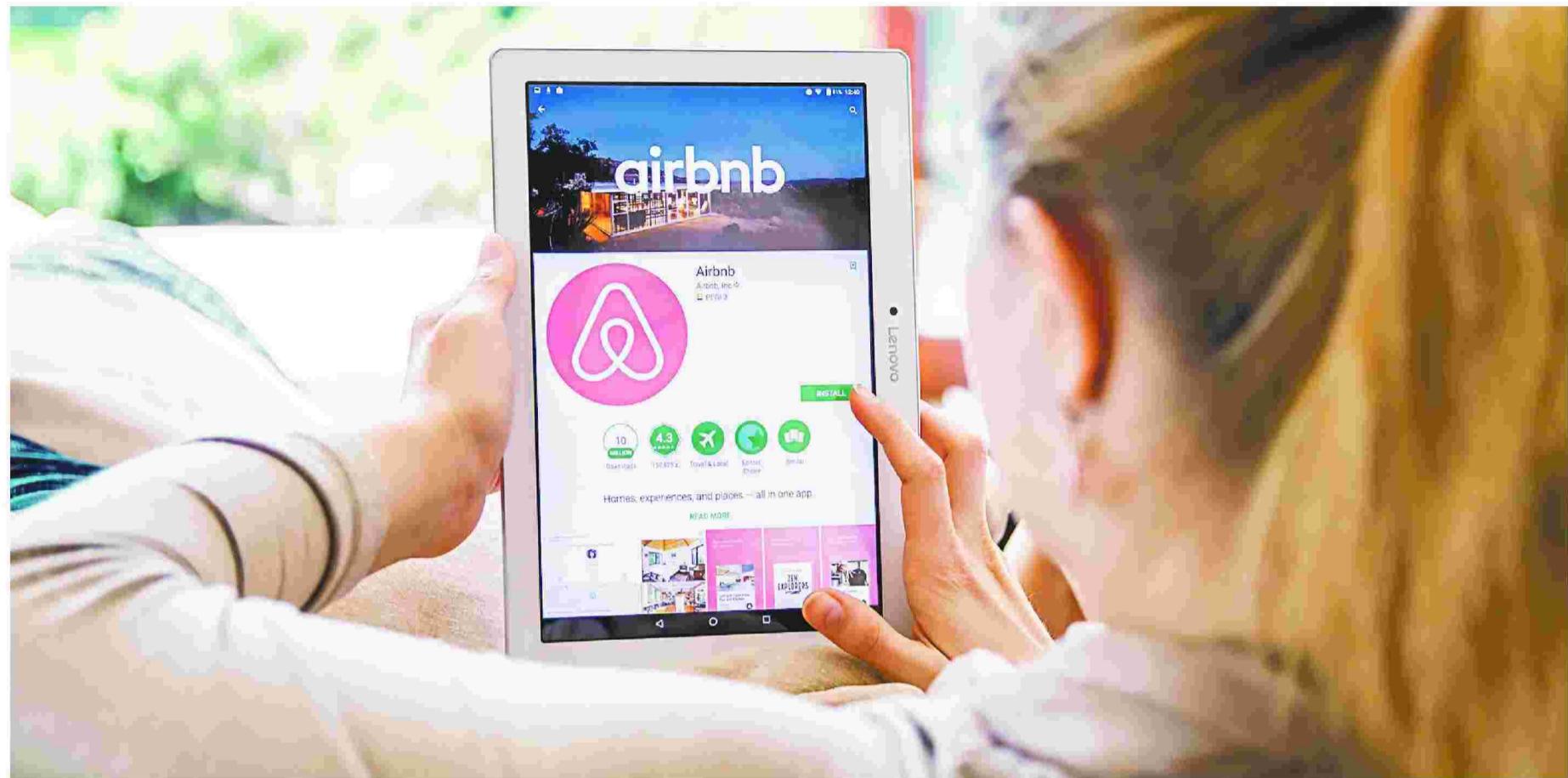
ΑΥΤΟΦΩΡΟ ΓΙΑ Airbnb

- Αδήλωτα εισοδήματα 1 εκατομμυρίου ευρώ από μόλις 39 ακίνητα έδειξε η πρώτη στοχευμένη έρευνα
- Στο μικροσκόπιο μπαίνουν όλες οι αγγελίες

Η ΑΑΔΕ ξεκίνησε τους ελέγχους για τις μισθώσεις ακινήτων μέσω Airbnb το 2017 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προσποίησης του ενδιαφερόμενου πελάτη. Αρχικά εντόπισε μέσω της πλατφόρμας του Διαδικτύου προσφερόμενα ακίνητα προς ενοικίαση. Στη συνέχεια, από τα αναγραφόμενα στοιχεία στην ιντερνετική ανά-

τηση, εντόπισε τους ιδιοκτήτες. Το αποτέλεσμα; Οι 39 από τους 55 ιδιοκτήτες προχώρησαν οικειοθελώς στην υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, δηλώνοντας πρόσθετο εισόδημα από ακίνητα ύψους περίπου 920.000 ευρώ και ο πρόσθετος φόρος ξεπέρασε τα 200.000 ευρώ. ►26





Εφόδος της Εφορίας στο Airbnb

Η ΑΑΔΕ «ψαρεύει» ιδιοκτήτες μέσω Διαδικτύου. Μέχρι τώρα έχουν εντοπιστεί 55 εκμισθωτές, από τους οποίους οι 39 προχώρησαν σε τροποποιητική δίλωση. Πάνω από 200.000 ευρώ ο πρόσθετος φόρος

Του
ΣΠΥΡΟΥ ΔΗΜΗΤΡΕΛΗ
sdimitrelis@ethnos.gr

Mπχανισμό... αυτοφώρου έχει στήσει η Εφορία για να «συλλάβει» φορολογούμενους που, ενώ εκμισθώνουν κατοικίες μέσω της πλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb, δεν δηλώνουν τα ενοίκια στη φορολογική τους δίλωση. Ήδη σε πιλοτική λειτουργία του μπχανισμού εντοπίστηκαν οι πρώτοι ιδιοκτήτες που ενοικίαζαν ακίνητα μέσω της πλεκτρονικής πλατφόρμας διαμοιρασμού, από τους οποίους οι περισσότεροι έσπευσαν εθελοντικά να δηλώσουν με τροποποιητικές φορολογικές δηλώσεις τα ενοίκια που είχαν εισπράξει, πληρώνοντας τον φόρο εισοδήματος.

Στους σχεδιασμούς της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων είναι οι έλεγχοι να ενταθούν και να επεκταθούν με τη χρήση όλων των διαθέσιμων δεδομένων και πληροφοριών. Η ΑΑΔΕ ξεκίνησε τους ελέγχους για τις μισθώσεις ακινήτων μέσω Airbnb το 2017, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προσποίσης του ενδιαφερόμενου πελάτη. Αρχικά εντόπισε μέσω της πλατφόρμας του Διαδικτύου προσφερόμενα ακίνητα προς ενοικίαση, κυρίως στην περιοχή της Αθήνας αλλά και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, και

αναζήτησε τη διαθεσιμότητα. Στη συνέχεια, από τα αναγραφόμενα στοιχεία στην ιντερνετική ανάρτηση εντόπισε τους ιδιοκτήτες.

Για 55 από αυτούς τους ιδιοκτήτες υπήρχαν έντονες ενδείξεις ότι δεν δηλώναν τα εισοδήματα από τα ακίνητα. Το επόμενο βήμα ήταν να καλέσουν οι ελεγκτές τηλεφωνικά τους ιδιοκτήτες και να τους ενημερώσουν ότι έχουν εντοπιστεί ως πιθανοί στόχοι ελέγχου για μη δηλώση εισοδημάτων από εκμισθωση ακινήτων. Το αποτέλεσμα; Οι 39 από τους 55 ιδιοκτήτες

προχώρησαν οικειοθελώς στην υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, δηλώνοντας πρόσθετο εισόδημα από ακίνητα ύψους περίπου 920.000 ευρώ, με τον πρόσθετο φόρο να ξεπερνά τα 200.000 ευρώ. Σύμφωνα με αρμόδιες πηγές, οι έλεγχοι για τον εντοπισμό αδίλωτων εισοδημάτων από τις ιντερνετικές πλατφόρμες διαμοιρασμού θα συνεχιστούν. Μάλιστα, η ΑΑΔΕ έχει ίδιη ξεκίνησε αλληλογραφία με τις ιντερνετικές πλατφόρμες προκειμένου να αντλήσει στοιχεία των ιδιοκτητών που εκμισθώνουν κατοικίες για βραχυχρόνιο διάστημα. Οι πληροφορίες, πάντως, αναφέρουν ότι δεν υπάρχει ιδιαίτερη προθυμία από τις πλατφόρμες για την παροχή στοιχείων. Αυτό που ξεκαθαρίζεται είναι ότι οι έλεγχοι θα συνεχιστούν με τη μέθοδο της προσποίσης

του πελάτη και την αναζήτηση των ιδιοκτητών των κατοικιών μέσω των αναρτήσεων στις πλατφόρμες.

Σε κάθε περίπτωση, ο εντοπισμός των ιδιοκτητών που εκμισθώνουν βραχυχρόνια τις κατοικίες τους έχει πλέον άλλο ένα αντικείμενο εκτός από τη δίλωση του εισοδήματος. Είναι η τήρηση των τυπικών υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη να εγγραφεί σε ειδικό πλεκτρονικό μητρώο και να υποβάλει και τις σχετικές δηλώσεις διαμονής.

Με βάση όσα προβλέπονται στη φορολογική νομοθεσία, το εισόδημα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητα και ο φόρος κυμαίνεται σε ποσοτό από 15% έως 45%, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος, πλέον της εισφοράς αλληλεγγύης.

Υπενθυμίζεται ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων, προκειμένου να μην έχουν προβλήματα με την Εφορία, θα πρέπει:

- Να εγγραφούν σε ειδικό πλεκτρονικό μητρώο (www.aade.gr).
- Να υποβάλλουν δηλώση βραχυχρόνιας διαμονής ανά μισθωτή.
- Να καταχωρίζουν στο μητρώο στοιχεία (συνδικαίουχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.ά.) που είναι απαραίτητα για τον προσδιορισμό του επίσημου εισοδήματος τους από τα ακίνητα που εκμισθώνονται.

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης διαχειριστής εκμισθώνει διακριτά στην πλατφόρμα περισσότερους του ενός χώρους στο ίδιο ακίνητο, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό αριθμό μητρώου για καθέναν από αυτούς. Υπογραμμίζεται ότι για κάθε ακίνητο ορίζεται ένας μόνο «διαχειριστής» ●

ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΥΨΟΥΣ 5.000 ΕΥΡΩ

Τα στοιχεία που καταχωρίζονται στη δηλώση βραχυχρόνιας διαμονής, ανά βραχυχρόνια μίσθωση, είναι, τουλάχιστον, ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, το συνολικό μίσθωμα ή το συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης, η επωνυμία της ψηφιακής πλατφόρμας, τα στοιχεία του μισθωτή, η έναρξη και η λήξη της μίσθωσης, καθώς και ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος. Για κάθε παράβαση σε σχέση με τις παραπάνω υποχρεώσεις θα επιβάλλεται πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ. Κάθε φορολογούμενος έχει δικαίωμα να εκμισθώσει βραχυχρόνια μέχρι δύο κατοικίες και το πολύ για 90 ημέρες ανά έτος την καθεμία και έως 60 ημέρες την καθεμία για νησιά με πληθυσμό έως 10.000 κατοίκους.