

Πώς φορολογούνται τα εισοδήματα από μισθώσεις ακινήτων τύπου Airbnb

Των **ΓΙΩΡΓΟΥ ΣΑΜΟΘΡΑΚΗ**
και **ΤΖΕΝΗΣ ΠΑΝΟΥ**

Ο ν. 4446/2016 εισήγαγε για πρώτη φορά ένα κανονιστικό πλαίσιο για την οικονομία διαμοιρασμού ακινήτων, γνωστή ως Airbnb, με σκοπό την ενσωμάτωση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των περιπτώσεων ευκαιριακής και βραχυχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτων, είτε αυτή διεξάγεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, είτε μέσω Διαδικτύου, είτε μέσω οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου μέσου. Παράλληλα ρυθμίστηκε και η φορολόγηση των σχετικών εσόδων τα οποία έως τώρα κινούνταν στο πλαίσιο της παραοικονομίας.

Από 1.1.2017 το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία, εφόσον τα ακίνητα εκμι-

σθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε αυτή την περίπτωση τα μισθώματα φορολογούνται με την ακόλουθη κλίμακα: Για εισόδημα έως 12.000 ευρώ με 15%, για εισόδημα από 12.001 ευρώ έως 35.000 ευρώ με 35%, ενώ το υπερβάλλον με 45%.

Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι συχνά στις ψηφιακές πλατφόρμες κατά την εισαγωγή των στοιχείων του ακινήτου συμπληρώνεται από τους ιδιοκτήτες ή υπομισθωτές το πεδίο που αφορά την παροχή υπηρεσίας καθαριότητας ή κάποια άλλη πρόσθετη παροχή. Αυτό και μόνο αρκεί ώστε το εισόδημα που προκύπτει από τη μίσθωση να θεωρείται ει-

Για εισόδημα έως 12.000 ευρώ με 15%, για εισόδημα από 12.001 έως 35.000 ευρώ με 35%, ενώ το υπερβάλλον με 45%.

σόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (και όχι εισόδημα από ακίνητη περιουσία), με όλες τις υποχρεώσεις που πηγάζουν από αυτό το γεγονός.

Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ωστόσο πρακτικά φορολογείται ως έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα, όπως όλα τα έσοδα των νομικών προσώπων/οντοτήτων.

Το εισόδημα από Airbnb απαλλάσσεται του ΦΠΑ, συνεπώς δεν δύναται να συμψηφιστεί ή να επιστραφεί ο ΦΠΑ που επιβάρυνε τις δαπάνες του ακινήτου. Επίσης το εισόδημα αυτό, ως εισόδημα από ακίνητα, δεν υπόκειται σε ασφαλιστικές εισφορές.

Το μητρώο ακινήτων

Από 1/1/2018, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που θα συναφθούν μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη διάρκεια μικρότερη του έτους, θα πρέπει να δηλώνονται από τον «διαχειριστή» στη σχετική ηλεκτρονική εφαρμογή της ΑΑΔΕ και συγκεκριμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής ο «διαχειριστής» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

Ως «διαχειριστής ακινήτου» ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο αναλαμβάνει τη διαδικασία

ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου μπορεί να είναι είτε κύριος του ακινήτου, ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος στον οποίο ανατίθεται το καθήκον αυτό. Ο διαχειριστής οφείλει να δηλώνει στο προαναφερθέν μητρώο τα απαραίτητα στοιχεία για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο εισοδήματος. Η μη συμμόρφωση με τις σχετικές υποχρεώσεις εγγραφής, ανάρτησης, κλπ. στο μητρώο συνεπάγεται «τσουχτερά» διοικητικά πρόστιμα.

Οι περιορισμοί

Για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, δύναται να καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη

διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής: α) Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος. β) Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας επιτρέπεται εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση, δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Ωστόσο μέχρι εκδόσεως της σχετικής Υπουργικής Απόφασης δεν υφίσταται κανένας από τους παραπάνω περιορισμούς.

* Ο κ. Γιώργος Σαμοθράκης και η κ. Τζένη Πάνου είναι υπεύθυνοι του Φορολογικού τμήματος της ASnetwork (www.asnetwork.gr).