



AirBnB

Ηλεκτρονικό Μητρώο Ακινήτων, προϋποθέσεις εγγραφής, φορολογία εισοδήματος

Στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 που αφορά την ίδρυση και λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb, σύντμηση του «**Air, Bed and Breakfast**», η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (taxis) προχώρησε στη δημιουργία του «**Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής** στο Πλαίσιο της Οικονομίας Διαμοιρασμού» στην ηλεκτρονική διεύθυνση:

<https://www.aade.gr/polites/eisodema/brachychronia-misthose-akineton>

Στην εν λόγω πλατφόρμα εγγράφονται όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που μισθώνουν κατοικίες μέσω Airbnb με κατονομαζόμενες προϋποθέσεις και ημερομηνία ισχύος την 1/1/2018.

Μια γνωριμία με το Airbnb

Πρόκειται για μια πλατφόρμα ενοικίασης κατοικιών σε παγκόσμιο επίπεδο, στην οποία οι χρήστες δημιουργούν ένα ηλεκτρονικό προφίλ στο ιντερνέτ και ενοικιάζουν κατοικίες μόνο μέσω μιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας και όχι ιδιωτικά.

Σύμφωνα με το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, στην Ελλάδα για να οριστεί μια μίσθωση ότι υπάγεται στα πλαίσια του Airbnb θα πρέπει να πληρούνται οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- ➔ Να αφορά **βραχυχρόνια μίσθωση** (παρ 8β άρθ. 111 Ν. 4446/2016), δηλαδή:
 - a) Η ενοικίαση να μην υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά έτος για οικίες σε όλη την Ελλάδα.
 - b) Ειδικά για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων οι ημέρες ενοικίασης μειώνονται σε 60.
 - c) Εάν ο ιδιοκτήτης έχει συνολικό εισόδημα έως 12.000€ το έτος από την εκμίσθωση αυτή, επιτρέπεται η υπέρβαση του ορίου των 90 ή 60 ημερών αντίστοιχα ως χρόνος βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- ➔ Ο κάθε εκμισθωτής, δηλαδή ο διαχειριστής του ακινήτου, να ενοικιάζει **έως 2 ακίνητα** μέσω της πλατφόρμας αυτής. (παρ 4 και 8α άρθ. 111 Ν. 4446/2016)
- ➔ Η εκμίσθωση να διενεργείται μόνο μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. (παρ 1γ άρθ. 111 Ν. 4446/2016)
- ➔ Ο **διαχειριστής ακινήτου** μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο που είναι ο κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής και ο οποίος δημιουργεί το προφίλ στο Airbnb.

Στην περίπτωση όμως που είναι ένας τρίτος θα πρέπει να προηγηθεί η υποβολή μισθωτηρίου (Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στο taxis) από τον ιδιοκτήτη προς τον τρίτο διαχειριστή ακινήτου, που να του ενοικιάζει τα ακίνητα και στη συνέχεια αυτός να δημιουργήσει προφίλ στο Airbnb κατά τη συνήθη διαδικασία.

Στην περίπτωση της συνιδιοκτησίας, διαχειριστής του ακινήτου μπορεί να γίνει ένας από αυτούς, χωρίς να υπάρχει υποχρέωση των υπολοίπων να υποβάλλουν ηλεκτρονικό μισθωτήριο προς αυτόν. (παρ 4β άρθ. 111 Ν. 4446/2016)

Επίσης, εάν υπάρχει η δυνατότητα υπεκμίσθωσης από τον ενοικιαστή, τότε ο εκμισθωτής οφείλει να ακολουθήσει την τυπική διαδικασία υποβολής ηλεκτρονικού μισθωτηρίου στο taxis (Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας) και όχι να το ενοικιάσει μέσω της πλατφόρμας του Airbnb. (παρ 4γ άρθ. 111 Ν. 4446/2016)

Ηλεκτρονική εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»

Αφού εισέλθει ο χρήστης στην άνω ηλεκτρονική πλατφόρμα με τους προσωπικούς κωδικούς του στο taxis, συμπληρώνει τα κάτωθι πεδία:

1° Στοιχεία επικοινωνίας

Στοιχεία διαχειριστή ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης

Στοιχεία Λογαριασμού TAXISnet / TAXISnet Account Info

Όνοματεπώνυμο / Full name

A.Φ.Μ.: / T.I.N.:

Username

Στοιχεία Επικοινωνίας / Contact Info

Τηλέφωνο / Telephone

Κινητό / Mobile

Email

2° Εμφάνιση του πεδίου συμπλήρωσης των στοιχείων του ακινήτου και της ιδιότητας του ατόμου ή εταιρίας που θα οριστεί ως διαχειριστής



Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής

A.Φ.Μ.: ██████████

Αποσύνδεση /
Log out

+ Εισαγωγή Ακινήτου /
Add Property

Τροποποίηση στοιχείων Διαχειριστή /
Edit Manager Account Details

Εκτύπωση Μητρώου /
Registry entries for printing

Σύνολο /
Total: 0

Αποτελέσματα Ανά Σελίδα /
Results Per Page 10

A/A/ S/N	Αρ. Μητρώου Ακινήτου / Registry No for Short-Term Residential Rental	Ιδιότητα / Manager Type	ΑΤΑΚ / PIN (Property's Identification No)	Διεύθυνση Ακινήτου / Property Address	Κατάσταση / Status	Ενέργειες / Actions
-------------	---	----------------------------	---	--	-----------------------	------------------------

Εισαγωγή ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής

Επιλογή Ιδιότητας / Manager Type Selection

Παρακαλώ Επιλέξτε Ιδιότητα /
Please Choose Type

Ιδιοκτήτης - Συμδιεκτική
Κάτοχος ΕΣΛ
Υπεκμισθωτής
Τρίτος των περιπτώσεων α έως ζ της ΠΟΛ 1187/2017

3^ο Αφού επιλεγεί η ιδιότητα του διαχειριστή, συμπληρώνονται αναλυτικά τα στοιχεία του ακινήτου όπως εμφανίζονται ανά ιδιότητα. Για παράδειγμα, όταν ο διαχειριστής είναι και ιδιοκτήτης τότε απαιτείται ο αριθμός ΑΤΑΚ του ακινήτου βάσει του υποβληθέντος Ε9.

Με την υποβολή, το κάθε ακίνητο αποκτά **μοναδικό «Αριθμό Μητρώου Ακινήτου»**, το οποίο θα πρέπει να δημοσιεύεται μαζί με την αγγελία ενοικίασης αυτού σε οποιαδήποτε ηλεκτρονική πλατφόρμα στο διαδίκτυο.



Στοιχεία Διεύθυνσης Ακινήτου / Property Address Info/

ΑΤΑΚ / PIN (Property's Identification No)	<input type="text"/>
Διεύθυνση Ακινήτου / Property Address	<input type="text"/>
Αριθμός / Number	<input type="text"/>
Δήμος / Municipality	<input type="text"/>
Ταχ/κός κώδικας / Post Code	<input type="text"/>
Τετρ/κά μέτρα / s.m.	<input type="text"/>


Δήλωση / Declarations

Τμηματική μίσθωση / Partial leasing	<input type="checkbox"/>
Δηλώνω ότι κατέχω εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου/ I Declare a right in rem in property	<input type="checkbox"/>

Σημειώσεις / Notes

Λοιπές υποχρεώσεις

- Σε κάθε μίσθωση μέσω AirBnB, θα πρέπει ο διαχειριστής να υποβάλλει τη **Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα** από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο. Για παράδειγμα εάν ένας μισθωτής αναχωρεί την 14/9/2018, τότε η δήλωση αυτή υποβάλλεται στην άνω πλατφόρμα του taxis έως 20/10/2018.

 Να σημειωθεί ότι εφόσον υποβάλλεται η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, δεν κατατίθεται μισθωτήριο στο taxis, που συμπληρώνεται παραδοσιακά στις μακροχρόνιες μισθώσεις και αφορά Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.



📌 Ειδικά για το διάστημα από 1/1/2018 έως 30/8/2018 που ξεκίνησε η λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, ο διαχειριστής θα πρέπει να υποβάλλει συγκεντρωτικά ανά ακίνητο τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής για την περίοδο αυτή και για όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που πραγματοποιήθηκαν και να την υποβάλλει μέχρι 30/11/2018.

Από τη στιγμή που η ενοικίαση μέσω Airbnb δεν θεωρείται κατά τις εν λόγω διατάξεις επαγγελματική δραστηριότητα, ισχύουν τα κάτωθι:

- Οι εκμισθωτές δεν προβαίνουν σε έναρξη εργασιών στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και δεν υπάγονται στην ασφάλιση του ΕΦΚΑ.
- Η ενοικίαση μέσω Airbnb δεν υπάγεται σε ΦΠΑ. (παρ 3α άρθ. 111 Ν. 4446/2016)
- Ο διαχειριστής του ακινήτου **υποχρεωτικά** θα πρέπει να προβεί σε εγγραφή κάθε εκμισθωμένου ακινήτου ξεχωριστά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο εν λόγω Μητρώο, στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης διαθέτει ήδη για το ακίνητο αυτό Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του ΕΟΤ (ΕΣΛ). Να σημειωθεί ότι και στις δύο περιπτώσεις, ο αριθμός μητρώου που λαμβάνεται για το εκμισθωμένο ακίνητο θα πρέπει να φαίνεται σε εμφανές σημείο στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του Airbnb. (παρ 2 άρθ. 111 Ν. 4446/2016)

Φορολόγηση εισοδήματος από ενοίκια

Για το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά και νομικά πρόσωπα από 1/1/2017 και εφεξής μέσω Airbnb ισχύουν τα κάτωθι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4172/2013:

- **Εκμίσθωση επιπλωμένου ακινήτου με κλινοσκεπάσματα ΧΩΡΙΣ λοιπές υπηρεσίες**

Θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται με τους εξής συντελεστές:

Εισόδημα σε €	Συντελεστής Φορολογίας
0 -12.000	15%
12.001 - 35.000	35%
35.001 - άνω	45%



• **Εκμίσθωση επιπλωμένου ακινήτου με κλινοσκεπάσματα και ΜΕ λοιπές υπηρεσίες**

Θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς προσφέρονται επιπλέον παροχές όπως το πρωινό, και φορολογείται με τους εξής συντελεστές:

Εισόδημα σε €	Συντελεστής Φορολογίας
0 - 20.000	22%
20.001 - 30.000	29%
30.001 - 40.000	37%
40.001 - άνω	45%

Στην περίπτωση αυτή, υπολογίζεται και προκαταβολή φόρου λόγω επιχειρηματικής δραστηριότητας ίσης με 100% του αναλογούντος φόρου.

Να σημειωθεί ότι σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται και έκτακτη εισφορά αλληλεγγύης στο συνολικό εισόδημα που προκύπτει σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Μια προσωπική άποψη

Λαμβανομένου υπόψη ότι οι οικίες που ενοικιάζονται στην Ελλάδα μέσω της πλατφόρμας του Airbnb είναι συνήθως τα εξοχικά των ιδιοκτητών ή τα παλιά σπίτια στο χωριό που έχουν ανακαινιστεί, καλό θα ήταν οι ιδιοκτήτες να λάβουν υπόψη τους τις εξής παραμέτρους:

- ☞ Να προβούν σε ασφαλιστικό συμβόλαιο των ακινήτων για ενδεχόμενες φθορές που προκληθούν από την ενοικίαση.
- ☞ Να είναι εξαιρετικά λεπτομερείς με τους κανόνες που θέτουν στην πλατφόρμα του Airbnb και απευθύνονται προς τους μελλοντικούς ενοικιαστές όσον αφορά τη διαμονή τους στην οικία.
- ☞ Να είναι άκρως προσεκτικοί στην περίπτωση της **υπεκμίσθωσης** ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης, προκειμένου να προβλέψουν την απαγόρευση υπεκμίσθωσης του ακινήτου τους ακόμα και σε περιπτώσεις Airbnb, καθώς παρατηρείται συχνά στην πράξη η περίπτωση υπεκμίσθωσης ενός δωματίου της κύριας κατοικίας για σύντομο χρονικό διάστημα για έξτρα εισόδημα από τους πρώτους - κύριους ενοικιαστές.
- ☞ Να είναι ιδιαίτερως τυπικοί όσον αφορά το νομικό και φορολογικό πλαίσιο ενοικίασης μέσω Airbnb όπως έχει πλήρως αποσαφηνιστεί, διότι τα πρόστιμα είναι αρκετά υψηλά (παρ 5 άρθ. 111 Ν. 4446/2016), ενώ ο έλεγχος της βραχυχρόνιας μίσθωσης διενεργείται από συνεργαζόμενο κλιμάκιο της ΑΑΔΕ (taxis), του Υπουργείου Τουρισμού και της Οικονομικής Αστυνομίας.