

www.sate.gr

● **Airbnb:** Διευκρινίσεις για τον τρόπο δήλωσης και φορολόγησης των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων μέσω Airbnb δίνει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. **Σελ. 23**

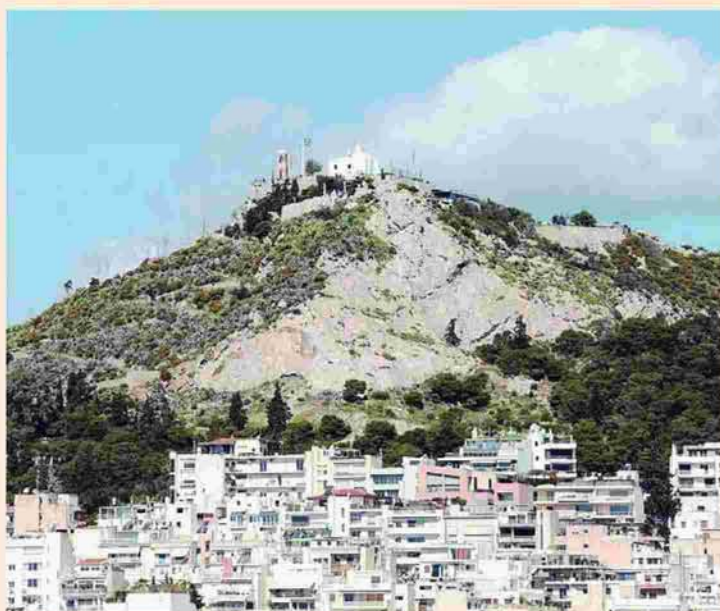
● **Airbnb.** Δύο σημαντικές διευκρινίσεις σχετικά με τη δήλωση εισοδήματος που προέρχεται από μισθώσεις τύπου Airbnb γνωστοποίησε χθες η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. **Σελ. 23**

Πώς δηλώνονται τα έσοδα από μισθώσεις τύπου Airbnb

Δύο σημαντικές διευκρινίσεις σχετικά με τη δήλωση εισοδήματος που προέρχεται από μισθώσεις τύπου Airbnb γνωστοποίησε χθες η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. Συγκεκριμένα, όσοι εκμεταλλεύονται ακίνητα με τον τρόπο αυτό, δεν έχουν υποχρέωση υποβολής Δηλώσεων Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακινήτης Περιουσίας (κοινώς «τα ηλεκτρονικά μισθωτήρια») για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών και πως ειδικά για το φορολογικό έτος 2017 δεν προβλέπεται υποχρέωση δήλωσης των επιμέρους βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Το δε συνολικό εισόδημα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις δηλώνεται διακριτά και συγκεντρωτικά στο έντυπο Ε2.

Προς υλοποίηση των ανωτέρω, προβλέφθηκαν στο έντυπο Ε2 του φορολογικού έτους 2017 δύο νέοι κωδικοί (60 και 61) της στήλης 17. Σε αυτούς τους κωδικούς δηλώνονται συγκεντρωτικά ανά ακίνητο όλα τα εισοδήματα που αποκτήθηκαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση και υπεκμίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών (Airbnb, Booking, HomeAway κλπ.), κατά το φορολογικό έτος 2017, σύμφωνα με το άρθρο 39Α του ν. 4172/2013, όπως ισχύει.

Υπενθυμίζεται ότι τα εισοδήματα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb φορολογούνται όπως και οι συμβατικές μισθώσεις – με συντελεστή φόρου που ξεκινά από 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, 33% για τα εισοδήματα από 12.001 ευρώ μέχρι τα 35.000 ευρώ και 45% για τα ακόμα



Περιοχές όπως το Κουκάκι, η Ακρόπολη, το ιστορικό κέντρο, που καλύπτει την Πλάκα και το Μοναστηράκι, ο Κεραμεικός και το Θησείο έχουν εξελιχθεί πλέον σε «χρυσωρυχεία» για τους ιδιοκτήτες τους, καθώς αυτά τα εκτιμώμενα μηνιαία έσοδα είναι ακόμα υψηλότερα και κινούνται μεταξύ 800 και 1.000 ευρώ.

μεγαλύτερα ποσά. Με τον νεότερο νόμο 4472/2017 απελευθερώθηκε η σχετική δραστηριότητα, αφήνοντας τον κλάδο να λειτουργήσει χωρίς προσκόμματα.

Οι όποιοι περιορισμοί θα επαφίενται στην κρίση του εκάστοτε υπουργού και εφόσον προκύπτει ανάγκη. Για παράδειγμα, αν κριθεί ότι αποκλείεται ο τοπικός πληθυσμός από την εύρεση στέγης, με βάση το υφιστάμενο πλαίσιο, θα μπορεί να επιβάλλονται περιορισμοί, όπως ότι κάθε ακίνητο δεν θα μπορεί να μισθώνεται από ιδιώτη για περισσότερες από 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος, ενώ για

τα νησιά με πληθυσμό κάτω των 10.000 κατοίκων το όριο τοποθετείται ακόμα χαμηλότερα, δηλαδή στις 60 ημέρες, ουσιαστικά μόνο για την υψηλή τουριστική σεζόν. Αν το ετήσιο εισόδημα του ιδιοκτήτη είναι χαμηλότερο των 12.000 ευρώ (από το σύνολο των ακινήτων που εκμεταλλεύεται), τότε απαλλάσσεται τυχόν χρονικών περιορισμών. Επίσης, υπάρχει η πρόβλεψη και για επιβολή περιορισμού στον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ακινήτων. Εφόσον κριθεί απαραίτητο, δεν θα μπορεί να ξεπερνά τα δύο για κάθε ΑΦΜ.

Σε κάθε περίπτωση, μέχρι στιγ-

μής δεν προκύπτει καμία επιβράδυνση στη δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ούτε από την αύξηση των φοροελέγχων, αλλά ούτε και από την υποχρέωση των ιδιοκτητών/διαχειριστών να εγγράψουν τα ακίνητά τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Είναι χαρακτηριστικό ότι συνολικά στην Αττική σήμερα εκτιμάται ότι τα ακίνητα που εκμισθώνονται μέσω των αντίστοιχων πλατφορμών ξεπερνούν τις 8.500. Μάλιστα, μόνο στο κέντρο της Αθήνας, όπου εντοπίζεται και η μεγαλύτερη ζήτηση, καταγράφονται πλέον 6.750 αγγελίες ακινήτων που απευθύνονται σε ξένους επισκέπτες.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας AirDNA, που αναλύει τις αγγελίες που καταχωρίζονται στην Airbnb, προκύπτει ότι το μέσο εκτιμώμενο εισόδημα για ένα διαμέρισμα στο κέντρο της Αθήνας, και συγκεκριμένα στις συνοικίες που βρίσκονται κοντά στα δημοφιλέστερα τουριστικά αξιοθέατα, διαμορφώνεται πλέον σε 700 ευρώ σε μηνιαία βάση, ενώ η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση δεν ξεπερνάει τα 46 ευρώ. Περιοχές όπως το Κουκάκι, η Ακρόπολη, το ιστορικό κέντρο, που καλύπτει την Πλάκα και το Μοναστηράκι, ο Κεραμεικός και το Θησείο έχουν εξελιχθεί πλέον σε «χρυσωρυχεία» για τους ιδιοκτήτες τους, καθώς αυτά τα εκτιμώμενα μηνιαία έσοδα είναι ακόμα υψηλότερα και κινούνται μεταξύ 800 και 1.000 ευρώ, πολύ περισσότερα, δηλαδή, σε σχέση με μια συμβατική μίσθωση μακροχρόνιου ορίζοντα, που δεν θα απέφερε πάνω από 500 ευρώ.