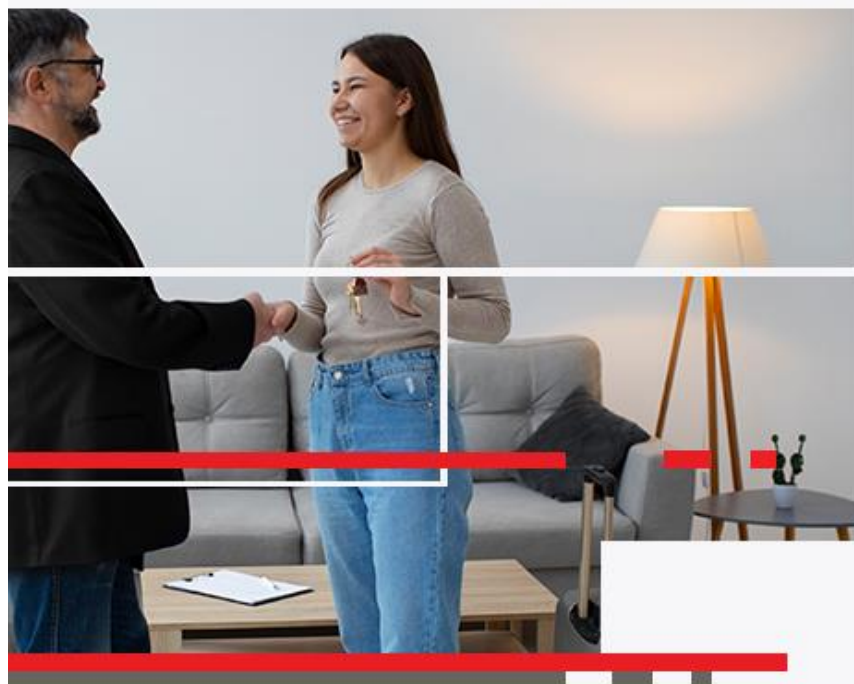




Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Ν. 5073/2023: ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

www.sioufaslaw.gr

- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τους υποψήφιους μισθωτές και όσους δραστηριοποιούνται στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων.
- ✓ **Που αποσκοπούν οι νέες διατάξεις:** Στην αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής.
- ✓ **Πότε εκκινεί η ισχύς των νέων διατάξεων:** Από 01/01/2024.

Με τις νέες διατάξεις του **ν. 5073/2023¹**, εισάγονται **αλλαγές στις βραχυχρόνιες μισθώσεις (AirBnB)**. Οι αλλαγές αυτές, αφορούν στον τρόπο φορολόγησης του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, στη διάρκεια και στη φορολογική αντιμετώπιση της μίσθωσης αυτής, καθώς και στην επιβολή ΦΠΑ σε ορισμένες περιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ειδικότερα, οι αλλαγές είναι οι εξής:

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





- **Μείωση χρόνου διάρκειας μίσθωσης²:**

Βραχυχρόνια είναι η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των εξήντα (60) ημερών (αντί διαστήματος ενός έτους όπως ίσχυε πριν την τροποποίηση) και εφόσον, δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες, πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σύμφωνα δε με την αιτιολογική έκθεση του ν. 5073/2023, διευκρινίζεται ότι το όριο των 60 ημερών, δεν αφορά τη διάρκεια των μισθώσεων μέσα στον χρόνο, αλλά τη διάρκεια κάθε μίσθωσης ξεχωριστά.

- **Επιβολή τέλους παρεπιδημούντων:**

Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, επιβάλλεται τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (0,5 % επί των εσόδων, υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης, που εισπράττεται μέσω ειδικής πλατφόρμας).

- **Πότε μία πολυκατοικία, θεωρείται τουριστικό κατάλυμα:**

Όταν το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών, εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις.

- **Πώς φορολογείται το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων³:**

- Εάν ένα φυσικό πρόσωπο, εκμισθώνει βραχυχρόνια, μέχρι δύο ακίνητα (επιπλωμένα με κλινοσκεπάσματα): ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.
- Εάν εκμισθώνει τρία ή περισσότερα ακίνητα: ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

- **Υπαγωγή σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας:**

Όταν ο εκμισθωτής, είναι νομικό ή φυσικό πρόσωπο, που διαθέτει τουλάχιστον τρία ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.

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

² Με το άρθρο 28 του ν. 5073/2023, τροποποιήθηκε η διάταξη του άρθρου 111 του ν. 4446/2016.

³ Με το άρθρο 27 του ν. 5073/2023, τροποποιήθηκε η διάταξη του άρθρου 39Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος