



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 11 Απριλίου 2024

## ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

### **ΑΑΔΕ: Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων - Διευκρινίσεις για τη φορολογική μεταχείρισή τους**

Διευκρινίσεις σχετικά με τη φορολογική μεταχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, που αρχίζουν από 1.1.2024 και εφεξής, παρέχει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων με σκοπό τη διευκόλυνση των φορολογουμένων στην ορθή εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

Με Εγκύκλιο του Διοικητή της ΑΑΔΕ, Γιώργου Πιτσιλή, αποσαφηνίζονται τόσο γενικά θέματα όσο και ειδικότερες περιπτώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ειδικότερα :

#### **I. Φυσικά Πρόσωπα**

Το εισόδημα που αποκτούν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, θεωρείται εισόδημα από:

- ακίνητη περιουσία και απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά μέχρι δύο (2) ακίνητα
- επιχειρηματική δραστηριότητα και υπάγεται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά από τρία (3) ακίνητα και άνω.

Προκειμένου το εισόδημα των φυσικών προσώπων να υπαχθεί στην αντίστοιχη κατηγορία, λαμβάνονται υπ' όψη:

- το πλήθος των Αριθμών Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) που έχουν καταχωρηθεί, το οποίο δεν ταυτίζεται απαραίτητα με το πλήθος των ακινήτων. Σε περιπτώσεις διακριτής εκμετάλλευσης δωματίων στο ίδιο ακίνητο, αντιστοιχούν περισσότεροι ΑΜΑ. Για παράδειγμα, εάν στο ίδιο διαμέρισμα διατίθενται ξεχωριστά τρία (3) δωμάτια, με διαφορετικούς ΑΜΑ, τα αντίστοιχα εισοδήματα θα αντιμετωπισθούν ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και θα επιβαρυνθούν με ΦΠΑ 13%.
- η πρόθεση εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, χωρίς να εξετάζεται και η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευσή τους.

## II Νομικά Πρόσωπα

Το εισόδημα που αποκτούν από την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων από τα οποία προέρχεται και υπάγεται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι τα πρόσωπα που εμφανίζονται ως δικαιούχοι εισοδήματος στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, δηλαδή τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται πάνω από δύο ακίνητα και τα νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων, υποχρεούνται να:

- προβούν σε δήλωση έναρξης ή μεταβολής ΚΑΔ, εντός τριάντα (30) ημερών από την έκδοση της Εγκυκλίου. Τη δήλωση έχουν δυνατότητα να υποβάλουν εντός της ίδιας προθεσμίας και όσα φυσικά πρόσωπα όφειλαν να την έχουν υποβάλει σε προγενέστερη ημερομηνία, κάνοντας αναγωγή στην πραγματική ημερομηνία έναρξης/μεταβολής,
- καταβάλλουν τέλος παρεπιδημούντων,
- περιλαμβάνουν τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (ΤΑΚΚ) κατά την έκδοση των ειδικών στοιχείων – αποδείξεων είσπραξης.

Ωστόσο, τονίζεται ότι και τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται μέχρι δύο (2) ακίνητα υποχρεούνται να περιλαμβάνουν ΤΑΚΚ κατά την έκδοση των ειδικών στοιχείων – αποδείξεων είσπραξης.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω αφορούν μισθώσεις που θεωρούνται βραχυχρόνιες, σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν.4446/2016, δηλαδή των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τις 59 ημέρες.