

Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων – Τι Ισχύει

Η βραχυχρόνια μίσθωση είναι μια δημοφιλής μορφή εκμίσθωσης ακινήτων, ιδίως για τουριστικούς σκοπούς. Αν σκοπεύετε να ενοικιάσετε το ακίνητό σας μέσω πλατφόρμας τύπου Airbnb ή Booking, δείτε τι πρέπει να γνωρίζετε.

Τι Ορίζεται ως Βραχυχρόνια Μίσθωση

-  Είναι η ενοικίαση ή υπεκμίσθωση ακινήτου για διάστημα **κάτω των 60 ημερών ανά σύμβαση**.
-  Δεν χρειάζεται να είναι μέσω ψηφιακής πλατφόρμας – αρκεί να πληρούνται οι χρονικές και λειτουργικές προϋποθέσεις.
-  Επιτρέπεται **μόνο η παροχή διαμονής και κλινოსκεπασμάτων** – χωρίς άλλες υπηρεσίες (π.χ. καθαριότητα, πρωινό, μετακινήσεις).

Πότε το Εισόδημα θεωρείται «Επιχειρηματική Δραστηριότητα»

-  Αν ο εκμισθωτής διαθέτει έως **2 ακίνητα** για βραχυχρόνια μίσθωση, το εισόδημα θεωρείται **εισόδημα από ακίνητη περιουσία**.
-  Από τη μίσθωση **3 ή περισσότερων ακινήτων**, το εισόδημα λογίζεται ως **εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα**, με όλες τις φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις που αυτό συνεπάγεται:
 -  Υποχρεωτική **έναρξη δραστηριότητας στην εφορία**
 -  **Τήρηση βιβλίων και στοιχείων**
 -  **Επιβολή τέλους επιτηδεύματος** (Σε Νομικά Πρόσωπα, στις ατομικές έχει καταργηθεί)

Υποχρεώσεις για το Ακίνητο (από 01/10/2025) Νόμος 5170/2025 – ΦΕΚ Α' 6 / 20-01-2025

 Ενημέρωση για τις αλλαγές σε υποδομές, ασφάλεια, δήλωση κρατήσεων & τέλος ανθεκτικότητας

Από την **1η Οκτωβρίου 2025**, τίθενται σε ισχύ **πρόσθετες υποχρεώσεις** για τα ακίνητα που διατίθενται προς **βραχυχρόνια μίσθωση**, είτε μέσω πλατφορμών όπως Airbnb/Booking, είτε μέσω απευθείας κρατήσεων. Η συμμόρφωση με τις νέες προδιαγραφές είναι **υποχρεωτική** για όλους,

- Να είναι **κατοικίες κύριας χρήσης**, με φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό. Να διαθέτουν:
 -  **Ασφάλιση αστικής ευθύνης**
 -  **Υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου**
 -  **Πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού και ρελέ ασφαλείας**
 -  **Οδηγό έκτακτης ανάγκης και φαρμακείο**
 -  **Πιστοποιητικά απεντόμωσης και μυοκτονίας**
 - ♦ Οι έλεγχοι για συμμόρφωση θα γίνονται επιτόπου, με προειδοποίηση τουλάχιστον 10 ημερών.
- Αυτά τα μέτρα ελέγχονται επιτόπου από τις αρμόδιες υπηρεσίες, και η **μη συμμόρφωση επιφέρει πρόστιμα από 5.000 ευρώ και άνω**.

Περιορισμοί 2025 Νομοθετική ρύθμιση μέσω τροπολογίας στο ν. 5162/2024 – ΦΕΚ Α' 198 / 05-12-2024, προσθήκη παρ. 2Α στο άρθρο 111 ν. 4446/2016

✚ Από 1/1/2025 έως 31/12/2025 **δεν επιτρέπεται η εγγραφή νέων ακινήτων** στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής για τα:

- ♦ 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

Δήλωση & Μητρώο

- ✚ Κάθε διαχειριστής οφείλει να δηλώνει τα στοιχεία μίσθωσης στην ειδική πλατφόρμα της ΑΑΔΕ.
- ✚ Σε πολυκατοικίες ή συγκροτήματα όπου **όλα τα διαμερίσματα διατίθενται βραχυχρόνια**, απαιτείται **Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ)** ή **γνωστοποίηση λειτουργίας**.
- ✚ Το ΕΣΛ πρέπει να εμφανίζεται στις καταχωρήσεις της πλατφόρμας.

Έδρες και Υποκαταστήματα (2. ΦΕΚ – Νόμος 5162/2024 (ΦΕΚ Α' 198 / 05-12-2024))

Τα «Ακίνητα» που μισθώνονται ή υπεκμισθώνονται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες χωρίς την παροχή άλλων υπηρεσιών, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, **λογίζονται ως επαγγελματικές εγκαταστάσεις (έδρα και υποκαταστήματα)**. Συνεπάγεται **τέλος επιτηδεύματος, άνοιγμα επαγγελματικής δραστηριότητας** και τήρηση **λογιστικών βιβλίων**.

Τέλος επιτηδεύματος

Είδος επιχείρησης	Ποσό
Ατομικές επιχειρήσεις	Καταργήθηκε
Νομικά πρόσωπα	1.000,00€
Υποκαταστήματα Νομικών προσώπων	600,00€
Νομικά πρόσωπα (έδρα < 200.000 κατοίκων)	800,00€
Αστικές μη κερδοσκοπικές εταιρείες	500,00€ (400,00€ έδρα < 200.000 κατοίκων)
Υποκαταστήματα Αστικής Μη Κερδοσκοπικής εταιρείας	300,00€

Τι Συμπεριλαμβάνεται στη Δήλωση στο Μητρώο

Σύμφωνα με τις νέες διευκρινίσεις: (Εγκύκλιο Ε.2024/09-04-2024 της ΑΑΔΕ)

- ✚ Δηλώνεται **το καθαρό ποσό της κράτησης – χωρίς ΦΠΑ**, φόρους ή τέλη). Το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα, (ή το ποσό βάσης της πολιτικής ακύρωσης) στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη που επιβάλλονται στις υπόψιν συναλλαγές (ΦΠΑ, τέλος παρεπιδημούντων, τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση)

Συμπεριλαμβάνονται στη δήλωση:

- ✚ Προμήθεια της πλατφόρμας (αν επιβαρύνει τον εκμισθωτή)
- ✚ Δαπάνες καθαριότητας πριν την άφιξη
- ✚ Τυχόν επιπλέον χρεώσεις όπως:
 - ♦ Χρήση κλιματιστικού
 - ♦ Κατανάλωση ρεύματος
 - ♦ Wi-Fi
 - ♦ Χρέωση για κατοικίδια (pet fee)
 - ♦ Τέλη διαχείρισης

⚠️ Η ορθή και έγκαιρη δήλωση προστατεύει από ελέγχους και βαριά πρόστιμα.

🌍🏠 Τέλος Ανθεκτικότητας

Το **τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση** επιβάλλεται ανά ημερήσια χρήση και ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα και τροποποιείται ως εξής: Νόμος 5162/2024 – ΦΕΚ Α' 198 / 05-12-2024

- ✚ Το τέλος ανθεκτικότητας είναι **ανεξάρτητο τέλος** και **δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ**.
- ✚ **Για τον λόγο αυτό πρέπει να εκδίδεται ξεχωριστό παραστατικό (απόδειξη ή τιμολόγιο)** και να μην ενσωματώνεται στην απόδειξη παροχής υπηρεσιών ή μίσθωσης.
- ✚ Σε περίπτωση ελέγχου, η **εσφαλμένη ένταξή του με ΦΠΑ** μπορεί να θεωρηθεί **παραβίαση της ορθής τιμολόγησης**.

A) Για κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα :

- 1-2 αστέρων, **2,00 ευρώ** (Απρίλιο έως Οκτώβριο) και **0,50 ευρώ** για Νοέμβριο έως Μάρτιο
- 3 αστέρων, **5,00 ευρώ**, (Απρίλιο έως Οκτώβριο) και **1,50 ευρώ** για Νοέμβριο έως Μάρτιο
- 4 αστέρων, **10,00 ευρώ**, (Απρίλιο έως Οκτώβριο) και **3,00 ευρώ** για Νοέμβριο έως Μάρτιο
- 5 αστέρων, **15,00 ευρώ**, (Απρίλιο έως Οκτώβριο) και **4,00 ευρώ** για Νοέμβριο έως Μάρτιο

B) Σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα **2,00 ευρώ**, (Απρίλιο έως Οκτώβριο) και **0,50 ευρώ** για Νοέμβριο έως Μάρτιο.

Γ) Σε ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης 8,00 ευρώ (Απρίλιος έως Οκτώβριος). Ενώ **2,00 ευρώ** για τους μήνες Νοέμβριο έως Μάρτιο

🚫 Πρόστιμα & Κυρώσεις

- ✚ **5.000 € πρόστιμο** αν δεν πληρούνται οι προδιαγραφές ή δεν επιτραπεί ο επιτόπιος έλεγχος, κατόπιν ενημέρωσης από τις αρχές.
- ✚ Αν το ακίνητο εκμισθώνεται χωρίς ΕΣΛ ή γνωστοποίηση ενώ θεωρείται τουριστικό κατάλυμα, επιβάλλεται πρόστιμο:
 - ♦ **50% των ακαθάριστων εσόδων**, ελάχιστο **5.000 €** ανά έτος.
 - ♦ Σε υποτροπή, το πρόστιμο **διπλασιάζεται**.
- ✚ **Πρόστιμο 100 €** για εκπρόθεσμη δήλωση.
- ✚ Σε ανακριβή ή καθόλου δήλωση: **πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του ενοικίου** της ημέρας ελέγχου.

📌 Για να παραμένετε πάντα μπροστά στις εξελίξεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η σωστή και έγκαιρη ενημέρωση είναι απαραίτητη.

✅ Ο **Σύνδεσμος Εταιρειών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων** αποτελεί την πιο αξιόπιστη πηγή, προσφέροντας άμεση πληροφόρηση, εκπροσώπηση του κλάδου και συνεχή υποστήριξη σε θέματα νομοθεσίας, ΦΠΑ, δηλώσεων και προστίμων.

🌐 Παράλληλα, μην παραλείπετε να συμμετέχετε σε **Facebook groups** και **LinkedIn communities** όπου επαγγελματίες του χώρου μοιράζονται ενημερώσεις, καλές πρακτικές και χρήσιμες συμβουλές.

📌 Η ενεργή συμμετοχή σε αυτές τις κοινότητες θα σας βοηθήσει να είστε πάντα ενημερωμένοι και να προστατεύσετε την επένδυσή σας.