



Ένας δικαστικός "πόλεμος" έχει αρχίσει εδώ και λίγους μήνες για το σχετικά πρόσφατο φαινόμενο στη χώρα μας, της βραχυχρόνιας ενοικίασης ακινήτων μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας Airbnb. Οι πρώτες προσφυγές στη Δικαιοσύνη, μεταξύ ιδιοκτητών, έχουν ήδη υποβληθεί με την επίκληση του κανονισμού λειτουργίας των πολυκατοικιών και των συγκροτημάτων κατοικιών σε μια προσπάθεια να μπλοκαριστεί η βραχυχρόνια μίσθωση για λόγους ενόχλησης των υπολοίπων ενοίκων.

Ήδη μάλιστα εκδόθηκε και η πρώτη δικαστική απόφαση για περίπτωση ενοικίασης μέσω Airbnb η οποία απαγορεύει την ενοικίαση κατοικίας που ανήκει σε συγκρότημα κατοικιών διότι παραβαίνει τον κανονισμό λειτουργίας του συγκροτήματος. Παράλληλα έχουν εξαπλωθεί σε όλη την Ελλάδα τέτοιες περιπτώσεις αγωγών ενώ πρόσφατα είχε προσδιοριστεί να δικαστεί και στην Αθήνα αγωγή από ιδιοκτήτες διαμερισμάτων πολυκατοικίας κατά ιδιοκτήτριας που ενοικιάζει το δικό της διαμέρισμα στην ίδια πολυκατοικία. Οι συνιδιοκτήτες των τριών κατοικιών, στο συγκρότημα τεσσάρων κατοικιών κέρδισαν την αγωγή που υπέβαλαν σε βάρος της τέταρτης ιδιοκτήτριας η οποία, πριν από δύο χρόνια ξεκίνησε να μισθώνει την κατοικία της σε τρίτους κατά μικρά χρονικά διαστήματα, την καλοκαιρινή περίοδο. Από την πλευρά της και η ιδιοκτήτρια έχει στραφεί δικαστικά κατά των υπολοίπων ενοίκων.

Ταυτοχρόνως και η εφορία στήνει τις δικές της παγίδες. Ειδικότερα:

-Σε συνεργασία με την ΑΑΔΕ ορισμένες πλατφόρμες ηλεκτρονικού διαμοιρασμού ζητούν από τους ιδιοκτήτες που αναρτούν στις σχετικές ιστοσελίδες τα προσφερόμενα για βραχυχρόνια εκμίσθωση ακίνητά τους τον ειδικό κωδικό που λαμβάνουν όταν εγγράφονται οι ίδιοι στο ειδικό μητρώο. Με τον τρόπο αυτόν δημιουργείται ένα ουσιαστικό μέσο πίεσης σε όσους εκμισθώνουν ακίνητα μέσω AirBnB προκειμένου να εγγραφούν στο σχετικό μητρώο και να δηλώνουν το εισόδημα που αποκτούν. Για παράδειγμα, σε όσα ακίνητα δεν εμφανίζεται κωδικός μητρώου θα μπορεί να κινηθεί διαδικασία ελέγχου για εντοπισμό του ακινήτου και του ιδιοκτήτη που το μισθώνει.

-Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έχει συστήσει ειδικές ελεγκτικές διαδικασίες προκειμένου να εντοπίζει φορολογούμενους που δεν δηλώνουν το εισόδημά τους από βραχυχρόνιες εκμισθώσεις. Συγκεκριμένα, εντοπίζουν μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών τα προσφερόμενα για ενοικίαση ακίνητα και τους ιδιοκτήτες τους μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής ακινήτων Ε9. Στη συνέχεια ανατρέχουν στις φορολογικές δηλώσεις των ιδιοκτητών τους και διαπιστώνουν αν έχει δηλωθεί εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων. Αν δεν έχει δηλωθεί τότε ενημερώνουν τον ιδιοκτήτη και τον καλούν να υποβάλει τροποποιητική δήλωση εισοδήματος. Η τεχνική αυτή ελέγχου έχει αποδειχθεί πολύ αποτελεσματική καθώς οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες που ειδοποιούνται προχωρούν στην υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων.