

Σε ειδική εφαρμογή της Α.Α.Δ.Ε θα πρέπει να δηλώνονται τα ακίνητά που εκμισθώνονται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, τύπου Arbnbn, από το επόμενο έτος.

Απαραίτητη προυπόθεση είναι η και εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής ενώ για τους παραβάτες προβλέπεται πρόστιμο 5.000 ευρώ.

Σύμφωνα, επίσης, με την ίδια απόφαση, που υπέγραψε ο Διοικητής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων Γιώργος Πιτσιλής, τα εισοδήματα από εκμετάλλευση ακινήτων μέσω Airbnb που θα αποκτηθούν φέτος θα δηλωθούν μόνο στη φορολογική δήλωση που θα υποβάλουν οι υπόχρεοι το 2018.

Η απόφαση προσδιορίζει τις υποχρεώσεις όλων των εμπλεκόμενων μερών στην οικονομία του διαμοιρασμού ακινήτων, τη διαδικασία εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, καθώς και τη διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Με σκοπό τόσο τη διευκόλυνση των φορολογουμένων, όσο και τη διασφάλιση των δημοσίων εσόδων, έχει αναπτυχθεί συνεργασία της Α.Α.Δ.Ε. με τις ψηφιακές πλατφόρμες, που μεσολαβούν στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Όπως αναφέρεται σε ανακοίνωση της Α.Α.Δ.Ε. με την απόφαση τίθενται, για πρώτη φορά, οι προϋποθέσεις τόσο για τον προσδιορισμό, ανά φορολογικό έτος, του συνολικά αποκτηθέντος εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, όσο και της δυνατότητας διενέργειας ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές.

Η παρούσα απόφαση ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, που συνάπτονται από την 1.1.2018 και μετά. Ειδικά για το φορολογικό έτος 2017, τα εισοδήματα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού, θα δηλωθούν διακριτά και συγκεντρωτικά στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του έτους.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την απόφαση, ο Διαχειριστής, η έννοια του οποίου ορίζεται στη σχετική διάταξη του ν. 4446/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, υποχρεούται να προχωρήσει στις εξής κινήσεις:

• Εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής,

• Υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής ανά μισθωτή,

• Καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στοιχείων (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.α.) απαραίτητων για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του αρ. 39Α του ν. 4172/2013, ανά δικαιούχο εισοδήματος.

• Δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος, τους οποίους ο Διαχειριστής, δεν ήταν δυνατόν να γνωρίζει κατά την εγγραφή του Ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Ως Διαχειριστής βραχυχρόνιας μίσθωσης ορίζεται είτε ο κύριος του

ακινήτου ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής ή τρίτος (κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής κληρονομιάς, εκτελεστής διαθήκης, σύνδικος πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής, μεσεγγυούχος, επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας, που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση).

Σε περίπτωση, που ο Διαχειριστής εκμισθώνει διακριτά στην πλατφόρμα περισσότερους του ενός χώρους στο ίδιο ακίνητο θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό αριθμό μητρώου για κάθε έναν από αυτούς.

Υπογραμμίζεται ότι για κάθε ένα ακίνητο ορίζεται ένας μόνο «Διαχειριστής».

Ο Διαχειριστής έχει την υποχρέωση να καταχωρήσει όλα τα στοιχεία που απαιτούνται και να οριστικοποιήσει το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής το αργότερο μέχρι την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής για την υποβολή των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους, με δυνατότητα εμπρόθεσμης τροποποίησής του μέχρι την καταληκτική ημερομηνία της υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Αν δεν οριστικοποιήσει τα στοιχεία μέχρι αυτή την προθεσμία, τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο θεωρούνται οριστικά.

Τα στοιχεία, που καταχωρούνται στη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής ανά βραχυχρόνια μίσθωση, είναι, τουλάχιστον, ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, το συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή το συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης, η επωνυμία της ψηφιακής πλατφόρμας, τα στοιχεία του μισθωτή, η έναρξη - λήξη της μίσθωσης και ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος.

Για κάθε μία από τις παρακάτω παραβάσεις:

α. Παράλειψη εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής,

β. Μη εμφανής αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής κατά την ανάρτηση του Ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής,

γ. Μη εμφανής αναγραφή του αριθμού του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) στην ανάρτηση του Ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής, από τους Διαχειριστές, για τους οποίους δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων ευρώ στους Διαχειριστές.