

Airbnb: Φοροανατροπές και χρονικοί κόφτες για ιδιοκτήτες ακινήτων

Έρχονται αυστηρότεροι κανόνες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων τύπου Airbnb

Νέους, αυστηρότερους φορολογικούς κανόνες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων τύπου Airbnb σχεδιάζει η κυβέρνηση σε συνδυασμό με τους χρονικούς κόφτες που δρομολογούνται στη λειτουργία των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Στόχος των νέων κυβερνητικών παρεμβάσεων είναι η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και η συγκράτηση των τιμών στην αγορά των ενοικίων.

Τα σενάρια για Airbnb

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό οι οριστικές αποφάσεις για το είδος και την έκταση των αλλαγών αναμένεται να ληφθούν το φθινόπωρο, οπότε και θα υπάρξει εικόνα για τον αντίκτυπο των φορολογικών μέτρων που ενεργοποιήθηκαν στις αρχές του έτους.

Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι τα σενάρια που βρίσκονται στο τραπέζι προβλέπουν μεταξύ άλλων τη διεύρυνση του αριθμού των ιδιοκτητών ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση, οι οποίοι θα υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, και την καθιέρωση χρονικών, αριθμητικών και γεωγραφικών περιορισμών στη βραχυχρόνια μίσθωση σε εφαρμογή της διάταξης που έχει ήδη ψηφισθεί από τη Βουλή και ορίζει ότι «με κοινή απόφαση των υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση».

Στο πλαίσιο αυτό εξετάζονται:

1. Ένα ακίνητο ανά ΑΦΜ για τα φυσικά πρόσωπα.

Αυτό σημαίνει ότι δεν θα επιτρέπεται σε φυσικά πρόσωπα η διάθεση σε βραχυχρόνια μίσθωση δύο ή περισσότερων ακινήτων.

Όσοι εκμεταλλεύονται τουλάχιστον δύο ακίνητα θα αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματίες που υπάγονται σε καθεστώς ΦΠΑ και καταβάλλουν

ασφαλιστικές εισφορές και τέλος επιτηδεύματος. Σήμερα, για να θεωρηθεί ένας ιδιοκτήτης ακινήτου τύπου επαγγελματίας και να προχωρήσει σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας θα πρέπει να διαθέτει τρία ή περισσότερα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

2. Χρονικός περιορισμός.

Η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν θα μπορεί να υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας θα επιτρέπεται εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος. Αριθμός ακινήτων ανά δήμο. Εξετάζεται η επιβολή πλαφόν στον αριθμό ακινήτων που θα εκμισθώνονται βραχυχρόνια ανά δήμο με αρμόδιους παράγοντες να αναφέρουν ότι θα πρέπει σε κάθε περιοχή να καταγραφούν οι ανάγκες για στέγαση, το ύψος των ενοικίων, ο αριθμός των ακινήτων που διατίθενται προς βραχυχρόνια μίσθωση.

3. Φοροκίνητρα

Στο μέτωπο της φορολογίας εκτός από τη διεύρυνση του αριθμού των ιδιοκτητών ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση που θα υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας εξετάζεται η παροχή φοροκινήτρων όπως η έκπτωση από τον φόρο εισοδήματος για τη «μετακόμιση» των κατοικιών από τη βραχυχρόνια στη μακροχρόνια μίσθωση.

Τι ισχύει σήμερα

Με βάση το καθεστώς για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2024:

- Τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας με τη σύσταση ατομικών επιχειρήσεων και καταβάλλουν τις ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, στα ακαθάριστα εισοδήματά τους επιβάλλεται ΦΠΑ 13% ενώ φορολογούνται με βάση τα τεκμήρια των ελεύθερων επαγγελματιών και των αυτοαπασχολούμενων.
- Τέθηκε όριο 60 ημερών στη διάρκεια μιας μίσθωσης προκειμένου να λογίζεται ως βραχυχρόνια.

- Στην περίπτωση που διατίθεται προς βραχυχρόνια μίσθωση το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών θα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και θα πρέπει να διαθέτει την αντίστοιχη αδειοδότηση.
- Σε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις επιβάλλεται «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση» από 0,5 έως 10 ευρώ την ημέρα.
- Το πρόστιμο για μη εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ορίζεται πλέον, ανά φορολογικό έτος, στο 50% των ακαθάριστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ'ελάχιστο στις 5.000 ευρώ.

Φοροέλεγχοι

Την ώρα που η κυβέρνηση θα εξετάζει τις νέες παρεμβάσεις στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η ΑΑΔΕ θα ξεκινά μπιράζ διασταυρώσεων στις δηλώσεις όπου αποτυπώνονται τα εισοδήματα από ακίνητα τύπου Airbnb, καθώς και ελέγχους στους τραπεζικούς λογαριασμούς και στις πιστωτικές κάρτες των ιδιοκτητών ακινήτων.

Οι έλεγχοι θα ξεκινήσουν όταν θα έχει πέσει η αυλαία των φορολογικών δηλώσεων του έτους 2023 και θα ελεγχθούν εξονυχιστικά τα αναγραφόμενα στα έντυπα Ε1 και Ε2, ενώ συγχρόνως θα διασταυρωθούν και με τα στοιχεία που έχουν ήδη κοινοποιήσει στην ΑΑΔΕ οι εταιρείες που λειτουργούν τις πλατφόρμες των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Σημειώνεται ότι η ΑΑΔΕ έχει υπογράψει μνημόνιο συνεργασίας (MoU) με τις πλατφόρμες Airbnb, Booking και Vrbo (Expedia) και η νέα συμφωνία επιτρέπει στην ΑΑΔΕ να διασφαλίζει πλήρως την ταυτοποίηση των διαχειριστών των καταλυμάτων για σκοπούς συμμόρφωσης και ελέγχου.

Ελεγχοι καταθέσεων και καρτών

Οι έλεγχοι θα είναι πολυεπίπεδοι

Αρχικά, στόχος είναι ο εντοπισμός φορολογουμένων που αποκρύπτουν από την Εφορία τα πραγματικά έσοδα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ή που ενοικιάζουν και δεν έχουν εγγραφεί στην ψηφιακή πλατφόρμα, δηλαδή δεν έχουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτων.

Κατόπιν, θα γίνει διασταύρωση με τα στοιχεία που έχουν δηλώσει οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης για να εντοπιστούν όσοι υπέπεσαν σε τυπικές παραβάσεις και δεν είχαν εγγραφεί στο Μητρώο κ.λπ. Εκτός

από τον έλεγχο των φορολογικών δηλώσεων με τα στοιχεία των διεθνών πλατφορμών, θα ελεγχθούν συγχρόνως και οι κινήσεις των τραπεζικών λογαριασμών των ιδιοκτητών των συγκεκριμένων ακινήτων, καθώς και οι κινήσεις των πιστωτικών καρτών, των ηλεκτρονικών πορτοφολιών, προπληρωμένων καρτών κ.λπ.

Οι έλεγχοι δεν θα περιοριστούν μόνο στους λογαριασμούς που διαθέτουν σε ελληνικές τράπεζες, αλλά θα αναζητηθούν στοιχεία και από τράπεζες του εξωτερικού και συγκεκριμένα από τις δεκάδες χώρες με τις οποίες υπάρχει συνεργασία των φορολογικών Αρχών.