

Σχετικά με τη ρύθμιση της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων

(Σεπτέμβριος 2018)

Ολοένα και περισσότεροι προορισμοί ανά τον κόσμο, πετυχαίνουν συμφωνίες με πλατφόρμες που δραστηριοποιούνται στον χώρο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, για την απευθείας απόδοση φόρων, την παροχή ενημερώσεων και για διασταυρώσεις στοιχείων των συγκεκριμένων μισθώσεων από τις φορολογικές αρχές.

Σύμφωνα με ασφαλείς εκτιμήσεις, τα ακίνητα που προσφέρονται για βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα, έχουν υπερκαλύψει τον αριθμό των αδειοδοτημένων τουριστικών καταλυμάτων.

Το πρόβλημα της άνισης φορολογικής μεταχείρισης, ανάμεσα στα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνιες μισθώσεις και στα αδειοδοτημένα τουριστικά καταλύματα, είναι ιδιαίτερα μεγάλο.

Ενώ τα αδειοδοτημένα καταλύματα λειτουργούν σε ένα επιχειρηματικό περιβάλλον υπερφορολόγησης, τα ακίνητα με χρήση βραχυχρόνιων μισθώσεων παραμένουν σε χαμηλές κλίμακες φορολογίας, χωρίς κανονιστικό πλαίσιο και ουσιαστικό ελεγκτικό μηχανισμό.

Ο ΣΕΤΕ, παρακολουθεί από κοντά τις εξελίξεις σε διεθνές επίπεδο για το συγκεκριμένο θέμα, παρεμβαίνοντας σε κάθε ευκαιρία στα αρμόδια όργανα για την υιοθέτηση και στη χώρα μας επιτυχημένων πρακτικών ελέγχου.

Με αφορμή τη λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, κατατέθηκε υπόμνημα στις αρμόδιες αρχές, αναφορικά με τις πρακτικές που έχει υιοθετήσει η Δανία. Εκεί, η κυβέρνηση ήρθε σε συμφωνία με μεγάλη ηλεκτρονική πλατφόρμα, προκειμένου να ενημερώνεται αυτόματα το Υπουργείο Οικονομικών για τα εισοδήματα που προκύπτουν σε ιδιοκτήτες ακινήτων μέσω ενοικίασης από την εν λόγω πλατφόρμα.

Παρεμφερή παραδείγματα, συναντώνται και σε άλλους μεγάλους προορισμούς. Από τον Ιούλιο, πλατφόρμα στη Γαλλία συμφώνησε να συλλέγει και να διαβιβάζει - απευθείας στις αρμόδιες αρχές της χώρας- τον τουριστικό φόρο για λογαριασμό και των 23.000 ακινήτων που λειτουργεί. Η Ισπανία, ήδη, εξετάζει τη δημιουργία ενιαίου μητρώου και επιβολής κριτηρίων με στόχο αφενός τη διασφάλιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και αφετέρου την αποφυγή / αναστροφή του οικιστικού προβλήματος που δημιουργείται. Ταυτόχρονα, από τις αρχές του 2019, πλατφόρμες τύπου Airbnb θα παρέχουν στο αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών, ανά τρίμηνο, πληροφορίες για όλες τις συναλλαγές της περιόδου, δίνοντας στοιχεία και για τους ιδιοκτήτες και για τους ενοικιαστές.

Στην ίδια κατεύθυνση, υπάρχουν περισσότερες από 150 περιπτώσεις περιοχών και πόλεων στις ΗΠΑ, οι οποίες έχουν επιβάλλει διαφόρων ειδών τουριστικούς φόρους στις κρατήσεις που γίνονται μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Όλα τα παραπάνω παραδείγματα αποδεικνύουν ότι η λανθασμένα αποκαλούμενη «οικονομία του διαμοιρασμού» είναι μια, ξεκάθαρα εμπορική, διεθνής τάση που θα συνεχίσει να μεγαλώνει, διεκδικώντας κομμάτι από την τουριστική αγορά.

Στην Ελλάδα, το φαινόμενο θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ως μια δραστηριότητα που χρειάζεται ρύθμιση, δεδομένου ότι -υπό προϋποθέσεις- μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά στη διαμόρφωση του τουριστικού προϊόντος και να αποφέρει έσοδα στο κράτος. Παράλληλα, θα πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη τα σημάδια τόνωσης στον κατασκευαστικό κλάδο από την ανέγερση κατοικιών σε τουριστικούς προορισμούς.

Το κρίσιμο ζητούμενο όμως είναι να μην ασκείται με τρόπο που συνιστά αθέμιτο ανταγωνισμό για τις επιχειρήσεις, οι οποίες λειτουργούν νόμιμα και φυσικά να μην δημιουργεί παράπλευρα, αλλά σημαντικά προβλήματα στην εξεύρεση κατοικίας, στις τιμές των ενοικίων, στην εύρυθμη λειτουργία των πολυκατοικιών, των γειτονιών, αλλά και των πόλεων.

Στο σημείο που βρισκόμαστε σήμερα, χρειάζεται η ενεργοποίηση όλων των εμπλεκόμενων φορέων: Κυβέρνηση, Δήμοι, Περιφέρειες και φυσικά, ο τουριστικός τομέας. Να κατατεθούν απόψεις, να ληφθούν αποφάσεις πριν το φαινόμενο πάρει ανεξέλεγκτες διαστάσεις. Η διεθνής πρακτική δείχνει τον δρόμο. Τώρα χρειάζεται η βούληση.