

Προς κ.κ.
Άκη Σκέρτσο, Υπουργό Επικρατείας
Κώστα Σκρέκα, Υπουργό Ανάπτυξης
Όλγα Κεφαλογιάννη, Υπουργό Τουρισμού
Θάνο Πετραλιά, Υφυπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Αθήνα, 21 Αυγούστου 2023

Θέμα: SETE | Προτάσεις για βελτίωση του θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Κύρια και Κύριοι Υπουργοί,

Σε συνέχεια των από [5 Απριλίου 2022](#) και [3 Νοεμβρίου 2022](#) επιστολών του SETE αναφορικά με τη λειτουργία της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων, επισημαίνουμε εκ νέου την ανάγκη άμεσης βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου και ακολουθούν επικαιροποιημένες προτάσεις, με γνώμονα την:

- α. προστασία της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος της χώρας,
- β. αντιμετώπιση του προβλήματος εύρεσης στέγης, που έχει λάβει τεράστιες διαστάσεις σε πολλές περιοχές της χώρας και
- γ. προστασία των νομίμων τουριστικών επιχειρήσεων από τον αθέμιτο ανταγωνισμό που υφίστανται από μη αδειοδοτημένα καταλύματα που λειτουργούν «υπό τον μανδύα» της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οι εν λόγω προτάσεις θα συμβάλλουν παράλληλα στην αύξηση των εσόδων Δημοσίου, Ασφαλιστικών Ταμείων και Δήμων, ενώ διασφαλίζουν την πιο δίκαιη κατανομή των αντίστοιχων υποχρεώσεων σε νόμιμες επιχειρήσεις και πολίτες.

Αναλυτικά:

Ορισμός της «βραχυχρόνιας μίσθωσης»: Θα πρέπει να προβλεφθεί νομοθετικά ο ορισμός της «βραχυχρόνιας μίσθωσης». Κριτήριο θα πρέπει να είναι μόνο η διάρκεια της μίσθωσης (προτείνεται στη συγκεκριμένη έννοια να υπάγονται ακίνητα που εκμισθώνονται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών). Το κατά πόσον η μίσθωση συνάπτεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας ή όχι, δεν θα πρέπει να επηρεάζει τον χαρακτηρισμό της ως βραχυχρόνιας ή μη.

Ενδεικτική διατύπωση των προτεινόμενων ρυθμίσεων:

- Το τέταρτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, τροποποιείται ως εξής: «Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών.» και

- Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, τροποποιείται ως εξής: *«Προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, που πρέπει να λειτουργούν σωρευτικά:»*

Απαγόρευση παροχής υπηρεσιών στο πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης: Προκειμένου τα ακίνητα που εκμισθώνονται βραχυχρόνια να διαχωρίζονται από τις νόμιμα αδειοδοτημένες επιχειρήσεις τουριστικών καταλυμάτων, θα πρέπει να προβλεφθεί ρητά πως σε αυτά απαγορεύεται η παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, σε περίπτωση δε παραβίασης της ανωτέρω απαγόρευσης να επιβάλλονται συγκεκριμένες κυρώσεις.

Ενδεικτική διατύπωση των προτεινόμενων ρυθμίσεων:

- Στην παράγραφο 2 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, προστίθεται περίπτωση δ με το εξής περιεχόμενο *«δ. Τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων μόνο κατά την άφιξη των μισθωτών και όχι κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Κατ' εξαίρεση παρέχεται η δυνατότητα αλλαγής κλινοσκεπασμάτων και κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εφόσον αυτή υπερβαίνει τις τρεις (3) ημέρες και με ανώτατο όριο μία (1) φορά κάθε τρεις (3) ημέρες. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου ως παροχή υπηρεσιών νοείται η παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων με τους στο προηγούμενο εδάφιο περιορισμούς. Ενδεικτικά, ως παροχή υπηρεσίας νοείται ο εφοδιασμός του ακινήτου με τρόφιμα ή πόσιμα (σε οποιαδήποτε μορφή ακόμα και αεροστεγώς κλεισμένα ή εμφιαλωμένα αντιστοιχώς), είτε ο εφοδιασμός με είδη υγιεινής ή προσωπικής ή οικιακής καθαριότητας είτε η παροχή καθαρών κλινοσκεπασμάτων ή πετσετών κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά παράβαση των οριζόμενων στο δεύτερο εδάφιο της παρούσας, είτε ο καθαρισμός του ακινήτου κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης ή η διαμεσολάβηση για την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας.»* και
- Στο άρθρο 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, προστίθεται παράγραφος 2.1. με το εξής περιεχόμενο: *«2.1. Σε περίπτωση που δεν πληρούνται η προϋπόθεση δ. της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, ήτοι εντός του καταλύματος διεξάγεται οποιασδήποτε μορφής παροχή υπηρεσιών, τότε το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα το οποίο θα πρέπει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή Βεβαίωση Συνδρομής Νομίμων Προϋποθέσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του Ν.4276/2014. Σε αντίθετη περίπτωση το κατάλυμα σφραγίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 7 του Ν. 4276/2014 και επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο 10.000 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος. Στην περίπτωση αυτή το εισόδημα θα θεωρηθεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.»*

Πολυκατοικίες διαμερισμάτων: Προτείνεται να προβλεφθεί ρητά πως σε περίπτωση που το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, τότε αυτό θεωρείται τουριστικό κατάλυμα, το οποίο θα πρέπει να διαθέτει την αντίστοιχη αδειοδότηση. Το

παραπάνω τεκμήριο μπορεί να μην εφαρμόζεται όταν συντρέχουν σωρευτικά οι εξής δύο προϋποθέσεις α. δεν παρέχεται από τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων ή από τρίτο πρόσωπο κατόπιν συμβάσεως με τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων, οποιαδήποτε υπηρεσία, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων και β. στο ίδιο κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων δεν λειτουργεί κατάστημα παροχής υπηρεσιών εστίασης υπό οποιαδήποτε μορφή, είτε από τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων ή/και οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο. Για τα συγκεκριμένα ακίνητα, που εξαιρούνται από την υποχρέωση αδειοδότησης ως τουριστικά καταλύματα, θα πρέπει να προβλεφθούν συγκεκριμένοι κανόνες υγιεινής και ασφάλειας.

Ενδεικτική διατύπωση των προτεινόμενων ρυθμίσεων:

- Στο άρθρο 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, προστίθεται παράγραφος 2.2. με το εξής περιεχόμενο: «2.2. Σε περίπτωση που το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, τότε η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα που θα πρέπει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή Βεβαίωση Συνδρομής Νομίμων Προϋποθέσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014. Σε αντίθετη περίπτωση το κατάλυμα σφραγίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 7 του Ν. 4276/2014 και επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο της παραγράφου 2.1. του παρόντος. Κατ' εξαίρεση, δεν εφαρμόζεται το παραπάνω τεκμήριο όταν συντρέχουν σωρευτικά οι εξής δύο (2) προϋποθέσεις (i) δεν παρέχεται από τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων ή από τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατόπιν συμβάσεως με τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων ή διαμεσολάβησης του τελευταίου, οποιαδήποτε υπηρεσία, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση δ της παραγράφου 2 και (ii) στο ίδιο κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων δεν λειτουργεί κατάστημα παροχής υπηρεσιών εστίασης υπό οποιαδήποτε μορφή, είτε από τον κύριο/εκμεταλλευτή των διαμερισμάτων ή/και οποιοδήποτε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού δύνανται να καθορίζονται κανόνες υγιεινής και ασφάλειας για τα στο προηγούμενο εδάφιο ακίνητα.»

ΦΠΑ: Προτείνεται η απαλλαγή από ΦΠΑ του εισπραττόμενου μισθώματος να περιορίζεται μόνο στην περίπτωση που ο δικαιούχος του εισοδήματος είναι φυσικό πρόσωπο, έχει καταχωρίσει στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ μέχρι δύο (2) ακίνητα στον ΑΦΜ του (εκ των οποίων το ένα από τα δύο ακίνητα θα πρέπει να έχει δηλωθεί ως ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί) και το συνολικό ετήσιο εισόδημα του από τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ. Σε αντίθετη περίπτωση, καθώς και σε κάθε περίπτωση που δικαιούχος του εισοδήματος είναι νομικό πρόσωπο, τότε στο εισπραττόμενο μίσθωμα θα πρέπει να επιβάλλεται ΦΠΑ.

Ενδεικτική διατύπωση της προτεινόμενης ρύθμισης:

- Η περίπτωση α της παραγράφου 3 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει, τροποποιείται ως εξής: «3. α. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013 (Α'167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: (i) ο δικαιούχος του εισοδήματος

είναι φυσικό πρόσωπο, (ii) έχει καταχωρίσει μέχρι δύο (2) ακίνητα στον Α.Φ.Μ. του, εκ των οποίων το ένα από τα δύο ακίνητα θα πρέπει να έχει δηλωθεί ως ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί και (iii) το συνολικό ετήσιο εισόδημα του δικαιούχου - φυσικού προσώπου από τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ. Στην περίπτωση που δεν πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και σε κάθε περίπτωση που δικαιούχος του εισοδήματος είναι νομικό πρόσωπο, τότε το εισόδημα από την εν λόγω δραστηριότητα θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα οπότε πέραν των σχετικών δεσμεύσεων της φορολογικής νομοθεσίας, στην εν λόγω συναλλαγή επιβάλλεται Φ.Π.Α.»

Μέγιστος αριθμός ακινήτων που εκμισθώνονται βραχυχρόνια ανά Δήμο: Προτείνεται να παρέχεται το δικαίωμα στους ΟΤΑ Α' βαθμού να ορίζουν, μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου τους, το μέγιστο αριθμό ακινήτων που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ανά δημοτικό διαμέρισμα. Η απόφαση αυτή θα πρέπει να λαμβάνεται κατόπιν προηγούμενης δημόσιας διαβούλευσης, να αιτιολογείται με βάση σχετική επιστημονική μελέτη (λαμβάνοντας υπόψη τη φέρουσα ικανότητα του προορισμού κλπ), ενώ θα πρέπει να συνεκτιμάται και ο αριθμός των κενών ακινήτων που βρίσκονται εντός του συγκεκριμένου δημοτικού διαμερίσματος.

Ενδεικτική διατύπωση της προτεινόμενης ρύθμισης:

- Άρθρο : «1.Οι ΟΤΑ Α' βαθμού δύνανται, μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου τους, η οποία θα λαμβάνεται κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης και θα αιτιολογείται με βάση σχετική επιστημονική μελέτη, να ορίσουν τον μέγιστο αριθμό ακινήτων που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ανά δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου τους. Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, πλην των άλλων, η φέρουσα ικανότητα του προορισμού και ο αριθμός των κενών ακινήτων που βρίσκονται εντός του συγκεκριμένου δημοτικού διαμερίσματος, όπως αυτός προκύπτει από την τελευταία απογραφή ή από τα σχετικά στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι υπηρεσίες του Δήμου. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και η σχετική μελέτη θα πρέπει να ανανεώνονται ανά έτος. 2. Οι ΟΤΑ Α' βαθμού, που αποφασίζουν να προβούν στον περιορισμό της παρ. 1 αυτού του άρθρου οφείλουν να κοινοποιούν την σχετική απόφασή τους στην Α.Α.Δ.Ε., η οποία με εσωτερικό ελεγκτικό σύστημα δεν θα αποδέχεται την υποβολή υπεράριθμων ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. 3. Σε περίπτωση που με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου καθοριστεί ο μέγιστος αριθμός ακινήτων, που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης για την περιοχή εντός των ορίων του Δήμου τους, και ο υφιστάμενος αριθμός των ακινήτων είναι μεγαλύτερος του μέγιστου προβλεπόμενου αριθμού, τότε η Α.Α.Δ.Ε. δεν θα επιτρέπει καμία επιπλέον υποβολή μίσθωσης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης για την περιοχή εντός των ορίων του Δήμου αυτού.»

Επιβολή δημοτικού φόρου: Προτείνεται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις να επιβάλλεται φόρος υπέρ των ΟΤΑ Α' βαθμού, ο οποίος θα ισούται με ποσοστό 0,5% επί του αντιτίμου της μίσθωσης (κατ'αντιστοιχία του τέλους διαμονής παρεπιδημούντων) και θα αξιοποιείται από τους ΟΤΑ στην κάλυψη των αυξημένων δαπανών καθαριότητας, φωτισμού κ.λπ., που προκαλείται από τη λειτουργία των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Ενδεικτική διατύπωση της προτεινόμενης ρύθμισης:

- Στο άρθρο 111 του ν.4446/2016 προστίθεται παράγραφος 11 με το εξής περιεχόμενο: «Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του παρόντος επιβάλλεται φόρος υπέρ των ΟΤΑ Α' βαθμού, με την ονομασία «φόρος βραχυχρόνιων μισθώσεων», ο οποίος ισούται με ποσοστό 0,5% επί του αντιτίμου της μίσθωσης. Ο φόρος βραχυχρόνιας μίσθωσης βαρύνει τον μισθωτή και αποδίδεται από τον διαχειριστή του ακινήτου στη Φορολογική Διοίκηση με μηνιαίες δηλώσεις και μετά αποδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση στον ΟΤΑ Α' βαθμού της περιοχής εντός της οποίας βρίσκεται το ακίνητο. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέχρι την τελευταία ημέρα του επόμενου μήνα από αυτόν της σύναψης της σύμβασης. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης του φόρου βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα πρόσωπα που είναι υπόχρεα στην απόδοση του φόρου, ο χρόνος και η διαδικασία επιβολής και απόδοσης του, το περιεχόμενο, η διαδικασία, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού. Ο δικαιούχος ΟΤΑ Α' βαθμού δεν διενεργεί έλεγχο των στοιχείων εισπράξεων εκ διανυκτερεύσεων, αρκούμενος στον από του Δημοσίου έλεγχο των στοιχείων εισπράξεως.»

Τουριστικές επαύλεις: Στο πλαίσιο των ανωτέρω προτεινόμενων τροποποιήσεων στο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων θα πρέπει να επανεξετασθεί και το νομοθετικό πλαίσιο για τη λειτουργία των τουριστικών επαύλεων. Το προσεχές χρονικό διάστημα, και έπειτα από σχετική διαβούλευση με τα μέλη του ΣΕΤΕ, θα κατατεθεί σχετική πρόταση.

Τέλος, σημειώνεται πως η βελτίωση του θεσμικού πλαισίου λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων από μόνη της δεν αρκεί. Η διασφάλιση της τήρησης της τουριστικής νομοθεσίας – μέσω ενίσχυσης των ελεγκτικών μηχανισμών και πραγματοποίηση εκτεταμένων ελέγχων - αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την προστασία του τουριστικού προϊόντος της χώρας και είναι κατά την τρέχουσα χρονική συγκυρία πιο επιτακτική από ποτέ.

Με εκτίμηση,

Γιάννης Ν. Παράσχος
Πρόεδρος ΔΣ