

**Παρατηρήσεις του ΣΕΤΕ επί του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
«ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗΣ»**

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 2023

Αναλυτικά:

A. Επί των ρυθμίσεων που αφορούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

(Άρθρο 25: Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων - Τροποποίηση άρθρου 39Α Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, Άρθρο 26: Διάρκεια και φορολογική αντιμετώπιση βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων - Τροποποίηση άρθρου 111 ν. 4446/2016 και Άρθρο 27 Υπαγωγή βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας - Προσθήκη παρ. 3 στο άρθρο 4, τροποποίηση περ. α) παρ. 2 άρθρου 8 και παρ. 2 Κεφαλαίου Β Παραρτήματος ΙΙΙ Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.)

Ο ΣΕΤΕ έχει καταθέσει [αναλυτικές προτάσεις](#), σχετικά με τις αναγκαίες τροποποιήσεις στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Είναι θετικό πως ορισμένες από τις εν λόγω προτάσεις έγιναν δεκτές. Ωστόσο, ενώ με τις προωθούμενες ρυθμίσεις επιχειρείται μια πληρέστερη και πιο ορθολογική φορολογική αντιμετώπιση της συγκεκριμένης δραστηριότητας, παρατηρείται ότι δεν τίθενται κανόνες που να διασφαλίζουν τον διαχωρισμό της από τα αδειοδοτημένα τουριστικά καταλύματα και την προστασία των τελευταίων από τον αθέμιτο ανταγωνισμό.

Ως εκ τούτου προτείνονται οι εξής βελτιώσεις – προσθήκες στις προωθούμενες ρυθμίσεις:

1. Επί του άρθρου 25 του σχεδίου νόμου (Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων - Τροποποίηση άρθρου 39Α Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος).

Με το άρθρο 25 του σχεδίου νόμου προβλέπεται πως «1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του παρόντος, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιοσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του παρόντος. Το ίδιο ισχύει και για το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα. 2. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.».

Θα πρέπει η προβλεπόμενη απαλλαγή από ΦΠΑ του εισοδήματος που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, να εφαρμόζεται μόνο εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής δύο προϋποθέσεις:

α. ένα από τα δύο ακίνητα που εκμισθώνονται θα πρέπει να έχει δηλωθεί ως ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί ο εκμισθωτής και

β. το συνολικό ετήσιο εισόδημα του από τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ.

Σε αντίθετη περίπτωση στο εισπραττόμενο μίσθωμα θα πρέπει να επιβάλλεται Φ.Π.Α..

Ενδεικτική διατύπωση της προτεινόμενης ρύθμισης:

«Άρθρο 39Α Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων

1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α'240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του παρόντος, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: Το φυσικό πρόσωπο (i) 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, (ii) το συνολικό ετήσιο εισόδημα του δικαιούχου - φυσικού προσώπου από τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ και (iii) τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων,. Στην περίπτωση που δεν πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του παρόντος. Το ίδιο ισχύει και για το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.

2. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

3. Καταργείται.».

2.Επί του άρθρου 26 (Διάρκεια και φορολογική αντιμετώπιση βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων - Τροποποίηση άρθρου 111 ν. 4446/2016)

Προτείνονται οι εξής προσθήκες – τροποποιήσεις:

2.1.Σε σχέση με τον ορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η ανώτατη διάρκεια της μίσθωσης, προκειμένου αυτή να θεωρείται βραχυχρόνια, να περιορίζεται στις **τριάντα (30) ημέρες**.

2.2. 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 οποιασδήποτε 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 οποιασδήποτε 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 αντιστοίχως), 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 πληρείται 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.»

2.3. Πολυκατοικίες διαμερισμάτων: Προτείνεται να προβλεφθεί ρητά, όπως άλλωστε είχε εξαγγελθεί, 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 κατοικιών 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

2.4.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.»

Β. Επί του άρθρου 28 «Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση - Αντικατάσταση άρθρου 53 ν. 4389/2016 και τροποποίηση Παραρτήματος Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας».

Όπως έχουμε ήδη επισημάνει μετά και τις αρχικές εξαγγελίες της Κυβέρνησης για το εν λόγω μέτρο, πρόκειται για μια ρύθμιση που λειτουργεί ανασταλτικά ως προς την ανταγωνιστικότητα του ευρύτερου ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

Η ανάγκη αποκατάστασης ζημιών από φυσικές καταστροφές είναι δεδομένη και απόλυτα σεβαστή. Ωστόσο **δεν μπορεί να είναι ευθύνη ενός μόνο κλάδου της ελληνικής οικονομίας.**

Με την προτεινόμενη διάταξη ο φόρος διαμονής καταργείται και αντικαθίσταται από το «τέλος ανθεκτικότητας στη κλιματική κρίση» που είναι αυξημένο κατά 100% έως 200% (ανάλογα με την κατηγορία του τουριστικού καταλύματος). Μάλιστα δεν γίνεται ρητή αναφορά σε ανταποδοτικότητα του συγκεκριμένου τέλους.

Πρόκειται, λοιπόν, για ένα μέτρο που θα πρέπει συνολικά να επανεξεταστεί.

Σχετικά, προτείνεται να παρέχεται εξουσιοδότηση στα αρμόδια εν προκειμένω υπουργεία Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Τουρισμού, να προβαίνουν, με την έκδοση σχετικής ΚΥΑ, στις εξής ρυθμίσεις:

- Πρόβλεψη εξαίρεσης από το «τέλος ανθεκτικότητας στη κλιματική κρίση» συγκεκριμένων κατηγοριών πελατών (με κοινωνικά κριτήρια, αλλά και βάσει άλλων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών).
- Τροποποίηση των προβλεπόμενων στις παραγράφους 1Α και 1Β της προτεινόμενης διάταξης χρονικών διαστημάτων και αναπροσαρμογή του ύψους του τέλους με χρονικά και γεωγραφικά κριτήρια.
- Εξειδίκευση του ανταποδοτικού χαρακτήρα του συγκεκριμένου τέλους, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές ανάγκες ανά περιοχή και με γνώμονα πάντα την χωρική και χρονική επέκταση του τουρισμού.