

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ**  
**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ**

**ΘΕΜΑ: «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ».**

**Επιμέλεια:** Κωνσταντίνος Γκούρλιας

Θεσσαλονίκη, Νοέμβριος 2018



## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται θέματα σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Κύριος στόχος της εργασίας είναι η διερεύνηση του νομοθετικού και φορολογικού πλαισίου σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις δίνοντας έμφαση στις νέες ρυθμίσεις και διαδικασίες που εισήγαγε η ελληνική κυβέρνηση. Επίσης, στην εργασία γίνεται αναφορά στις έρευνες που έχουν γίνει για την οικονομία διαμοιρασμού και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε Ευρωπαϊκό και Διεθνές επίπεδο. Επιπρόσθετα, παρατίθενται άρθρα από την ελληνική αρθρογραφία και την διεθνή επικαιρότητα σχετικά με τις τάσεις και τις αντιλήψεις σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Τέλος, επιλέξαμε την Airbnb για την μελέτη περίπτωσης, όπου εξετάστηκε η εξάπλωση της σε αρκετές Ευρωπαϊκές πόλεις παρουσιάζοντας ποιοτικά και ποσοτικά στατιστικά στοιχεία.

**Λέξεις κλειδιά: Οικονομία διαμοιρασμού, βραχυχρόνιες μισθώσεις, φορολογία εισοδήματος, Airbnb**

## **ABSTRACT**

This thesis deals with issues related to short-term leases in the context of the sharing economy. The main objective of this thesis is to investigate the legislative and fiscal framework on short-term real estate leases, emphasizing the new arrangements and procedures introduced by the Greek government. Also, this thesis refers to the academic research referring on the sharing economy and short-term leases at European and international level. In addition, we present articles from Greek and International Press that analyzing the people trends and perceptions about short-term leases. Finally, we chose Airbnb for the case study, where its spread across several European cities was examined by presenting qualitative and quantitative statistics.

**Key words:** Sharing economy, short-term real estate leases, income taxation, Airbnb

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Καταρχάς, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής εργασίας, Καθηγητή κ. Γκίνογλου Δημήτριο για την πολύτιμη καθοδήγηση του και την εμπιστοσύνη που έδειξε κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας.

Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω από καρδιάς τον πατέρα μου Ιωάννη Γκούρλια για την στήριξη και την καθοδήγηση στην εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας.

Τέλος, να ευχαριστήσω θερμά το οικογενειακό περιβάλλον καθώς και το εργασιακό μου περιβάλλον που έδειξαν κατανόηση και την απαραίτητη ηθική συμπαράσταση για την ολοκλήρωση της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	i
ABSTRACT .....	ii
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	iii
Κεφάλαιο 1 <sup>ο</sup> : Εισαγωγή.....	8
1.1 Εισαγωγή .....	8
1.2 Σκοπός της εργασίας .....	9
1.3 Η σπουδαιότητα του θέματος.....	10
1.4 Διάρθρωση της εργασίας.....	11
Κεφάλαιο 2 <sup>ο</sup> : Η οικονομία διαμοιρασμού.....	13
2.1 Βιβλιογραφική ανασκόπηση .....	13
2.2 Η οικονομία διαμοιρασμού .....	16
2.2.1 Έννοιες και ορισμοί της οικονομίας διαμοιρασμού.....	18
2.2.2 Η φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού.....	19
2.2.3 Ιστορική ανασκόπηση της οικονομίας διαμοιρασμού.....	20
2.2.4 Πρακτικές της οικονομίας διαμοιρασμού .....	21
2.3 Παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού.....	23
2.3.1 Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού.....	24
2.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της οικονομίας διαμοιρασμού .....	28
2.5 Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ευρώπη.....	29
2.6 Το νομικό και φορολογικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ευρώπη.....	32
2.6.1 Βέλγιο .....	32
2.6.2 Γαλλία.....	33
2.6.3 Γερμανία.....	34
2.6.4 Ιταλία.....	34
2.6.5 Ολλανδία .....	35
2.6.6 Ισπανία.....	35
2.6.7 Σουηδία.....	36
2.6.8 Αγγλία.....	36
Κεφάλαιο 3 <sup>ο</sup> : Φορολογία εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.....	38
3 Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (άρθρο 39 Κ.Φ.Ε.) .....	38
3.1 Εισαγωγή .....	38
3.2 Έννοια εισοδήματος ακίνητης περιουσίας. ....	38
3.2.1 Άλλες περιπτώσεις εισοδήματος ακίνητης περιουσίας. ....	40
3.2.2 Έννοια εισοδήματος σε είδος .....	42
3.2.3 Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος.....	43
3.2.4 Άλλες περιπτώσεις εισοδήματος από ακίνητης περιουσίας.....	45
3.2.5 Εισόδημα ακίνητης περιουσίας που αποκτούν τα Νομικά Πρόσωπα μη Κερδοσκοπικού Χαρακτήρα.....	46

3.2.5.1 Εισόδημα που αποκτούν οι σχολικές επιτροπές και οι σχολικές εφορείες των μειονοτικών σχολείων από την εκμίσθωση κυλικείων ή ιδιόκτητων ακινήτων .....	47
3.2.5.2 Εισόδημα ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων κερδοσκοπικού χαρακτήρα .....	47
3.2.5.3 Ανείσπρακτα εισοδήματα ακίνητης περιουσίας & Χρόνος φορολογίας εισοδήματος .....	48
3.3 Χρόνος κτήσης του εισοδήματος .....	50
3.4 Έκπτωση δαπανών για το εισόδημα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακίνητης περιουσίας .....	51
3.5 Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος Ακίνητης Περιουσίας.....	54
3.6 Σύνοψη Κεφαλαίου .....	55
Κεφάλαιο 4ο: Φορολόγηση εισοδήματος από βραχυχρόνιες μισθώσεις .....	56
4.1 Βραχυχρόνιες μισθώσεις και Φορολογία .....	56
4.1.1 Εισαγωγή .....	56
4.1.2 Έννοιες και ορισμοί.....	57
4.2 Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (Άρθρο 39 Α΄ Κ.Φ.Ε. Ν. 4172/2013).....	60
4.3 Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων.....	61
4.4 Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.....	64
4.5 Διαδικασία Ελέγχου -Όργανα Ελέγχου Κυρώσεις του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.....	67
4.5.1 Διαδικασία ελέγχου μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων .....	67
4.5.2 Παραβάσεις για τις οποίες επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο 5.000 ευρώ.....	67
4.5.3 Προθεσμία στο διαχειριστή για συμμόρφωσης της παράβασης .....	68
4.6 Διαδικασία Υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής .....	68
4.6.1 Φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων .....	72
4.6.2 Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.....	74
4.7 Σύνοψη κεφαλαίου .....	76
Κεφάλαιο 5 <sup>ο</sup> : Η διαδικασία καταχώρησης στο μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.....	77
5.1 Εισαγωγή .....	77
5.2 Η διαδικασία καταχώρησης στο μητρώο .....	77
5.3 Έκδοση αριθμού μητρώου ακίνητου (Α.Μ.Α.).....	78
5.4 Δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής.....	82
5.4.1 Ημερολόγιο Δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής .....	83
5.4.2 Ακύρωση διαμονής.....	89
5.4.3 Πίνακας Συνδικαιούχων εισοδήματος.....	90

5.4.4 Δήλωση Συγκεντρωτικών Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής.....	93
5.5 Σύνοψη Κεφαλαίου .....	95
Κεφάλαιο 5 <sup>ο</sup> : Μελέτη περίπτωσης: Βραχυχρόνιες μισθώσεις & Airbnb.....	96
6.1 Εισαγωγή .....	96
6.2 Ορισμός της Airbnb.....	96
6.3 Πώς λειτουργεί η πλατφόρμα της Airbnb .....	97
6.4 Στατιστικές για τα δημογραφικά δεδομένα και την ανάπτυξη της Airbnb. ....	98
6.4.1 Γενικά στατιστικά στοιχεία για την Airbnb .....	99
6.4.2 Γενικά δημογραφικά στοιχεία για την Airbnb .....	99
6.4.3 Στατιστικά στοιχεία για τους χώρους φιλοξενίας και τους προορισμούς .....	100
6.5 Η Airbnb στις πρωτεύουσες της Ευρώπης .....	101
6.5.1 Αθήνα-Ελλάδα.....	101
6.5.2 Βερολίνο .....	103
6.5.3 Κοπεγχάγη .....	104
6.5.4 Λισαβόνα .....	106
6.5.5 Βρυξέλες –Βέλγιο.....	107
6.5.6 Άμστερνταμ-Ολλανδία .....	109
6.5.7 Λονδίνο-Αγγλία.....	110
6.5.8 Παρίσι- Γαλλία .....	112
6.5.9 Ρώμη –Ιταλία .....	113
6.5.10 Βιέννη –Αυστρία .....	115
6.5.11 Δουβλίνο – Ιρλανδία.....	116
6.5.12 Μαδρίτη-Ισπανία .....	118
6.5.13 Βαρκελώνη .....	119
6.6 Η φορολογία της Airbnb .....	121
6.7 Σύνοψη Κεφαλαίου .....	122
Κεφάλαιο 6 <sup>ο</sup> : Συζήτηση και γενικά συμπεράσματα.....	123
7.1 Εισαγωγή .....	123
7.2 Συζήτηση .....	123
7.3 Γενικά συμπεράσματα .....	124
7.4 Περιορισμοί της έρευνας.....	126
7.5 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα.....	126
7.6 Σύνοψη κεφαλαίου .....	127
Βιβλιογραφικές Πηγές.....	128
Ξενογλώσση βιβλιογραφία.....	129
Ελληνική βιβλιογραφία .....	133
7.7 Ηλεκτρονικές σελίδες.....	133
Παραρτήματα .....	136
Παράρτημα 1 <sup>ο</sup> : Οδηγίες συμπλήρωσης εντύπου E1 .....	136
Παράρτημα 2 <sup>ο</sup> : Οδηγίες συμπλήρωσης εντύπου E2 .....	137



## **Κατάλογος Διαγραμμάτων-Εικόνων**

Γράφημα 1: Αξιοποίηση των υπηρεσιών της οικονομίας διαμοιρασμού στην ΕΕ, ανά χώρα .....	25
Γράφημα 2: Η κατανομή των κινήτρων συμμετοχής στην οικονομία διαμοιρασμού ...	27
Γράφημα 3: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Αθήνα.....	102
Γράφημα 4: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βερολίνο ....	103
Γράφημα 5: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Κοπεγχάγη .	105
Γράφημα 6: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Λισαβόνα ...	106
Γράφημα 7: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βρυξέλλες ..	108
Γράφημα 8: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Αμστερνταμ	109
Γράφημα 9: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Λονδίνο .....	111
Γράφημα 10: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Παρίσι .....	112
Γράφημα 11: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Ρώμη .....	114
Γράφημα 12: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βιέννη .....	115
Γράφημα 13: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Δουβλίνο ...	117
Γράφημα 14: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Μαδρίτη ...	118
Γράφημα 15: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βαρκελώνη	120

# Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup>: Εισαγωγή

---

## 1.1 Εισαγωγή

Η οικονομία διαμοιρασμού (ή η συνεργατική οικονομία) είναι ένα νέο οικονομικό μοντέλο, που χρησιμοποιεί τις διαδικτυακές πλατφόρμες, στις οποίες τα άτομα και οι επιχειρήσεις μοιράζονται τα περιουσιακά τους στοιχεία, τους πόρους τους και τα ταλέντα που διαθέτουν σε μια κλίμακα που δεν υπήρχε προηγουμένως. Ειδικά μετά την οικονομική κρίση του 2008, η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια διαδικασία ψηφιοποίησης και αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία νέων ψηφιακών οικονομικών μοντέλων. Το διαδίκτυο και οι ψηφιακές τεχνολογίες διαδραματίζουν πλέον ηγετικό ρόλο στα άτομα και τις κοινωνίες, και αυτή η μεταμόρφωση αντανακλάται στον επιχειρηματικό κόσμο των τεχνολογιών και των καινοτόμων οικονομικών συστημάτων. Μια ακόμη επίδραση της οικονομικής κρίσης του 2008 παρατηρήθηκε στην αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών και αφορούσε την αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων. Πολλοί άνθρωποι προσπάθησαν να εξοικονομήσουν χρήματα και να βρουν πρόσθετο εισόδημα αξιοποιώντας τις τεχνολογικές εξελίξεις και τις πρακτικές μιας «αλληλέγγυας» οικονομίας. Αυτά τα νέα οικονομικά μοντέλα, στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού, αναπτύχθηκαν σε σημαντική κλίμακα και με μεγάλη ταχύτητα.

Κατ' επέκταση, η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού επέφερε πολυδιάστατες επιπτώσεις στο κοινωνικό σύνολο και στην οικονομία γενικότερα. Η δυναμική ανάπτυξη του μοντέλου της οικονομίας διαμοιρασμού προσέλκυσε το ενδιαφέρον τόσο των ακαδημαϊκών αλλά και των υπεύθυνων πολιτικής χάραξης. Αυτό αποδεικνύεται από τις έρευνες, που διεξάγονται από διάφορους οργανισμούς, για την οικονομία διαμοιρασμού και αφορούν την δυναμική της οικονομίας, τις τρέχουσες και μελλοντικές εκτιμήσεις των εσόδων των πλατφορμών που εμπλέκονται σε αυτό το οικονομικό μοντέλο, και τις επιπτώσεις στην απασχόληση και στο κοινωνικό σύνολο γενικότερα.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, δια μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών, αποτελούν έναν δυναμικό τομέα της οικονομίας διαμοιρασμού. Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού είναι αρκετά διαφορετική στα κράτη όμως φαίνεται να έχει συνδεθεί με την ανάπτυξη της δημοφιλέστερης

πλατφόρμας διαμοιρασμού, που είναι η Airbnb. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δια μέσου των ηλεκτρονικών πλατφορμών, φαίνεται πως έχουν θετικές και αρνητικές επιπτώσεις σε όλο τον κόσμο, καθώς δημιούργησαν μια επιθετική δυναμική στο παραδοσιακό μοντέλο διαμονής και φιλοξενίας. Ο σκληρός ανταγωνισμός που υπέστησαν οι επιχειρήσεις φιλοξενίας και η μετατόπιση των ιδιοκτητών κατοικιών από τις μακροχρόνιες παραδοσιακές μισθώσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb, επέφεραν αντιδράσεις και συνέπειες. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, να προκύψει μια αναγκαιότητα αλλαγής του θεσμικού πλαισίου σε πολλές χώρες, σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας αυτής. Το κυριότερο ζήτημα που ανέκυψε, είναι η φορολόγηση των εισοδημάτων που προκύπτουν από τις δραστηριότητες, που αναπτύσσονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ενός ευρύτερου θεσμικού πλαισίου. Οι φορολογικές αρχές άρχισαν να ανησυχούν πως η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να προκαλέσει μείωση στα φορολογικά έσοδα. Επιπλέον, η άριστη μεταχείριση των φορολογουμένων, η βελτιστοποίηση του διοικητικού κόστους τόσο για τους φορολογούμενους όσο και για τις αρχές και η αποτελεσματική χρήση των δημόσιων εσόδων αποτελούν σημαντικές πτυχές της δημόσιας διοίκησης για την αξιολόγηση των φορολογικών κανόνων και την εφαρμογή του φορολογικού πλαισίου. Κατ' επέκταση, η δημόσια διοίκηση και οι φορολογικές αρχές αξιολογούν τις διαστάσεις του νέου αυτού οικονομικού μοντέλου ώστε να εφαρμόσουν τις κατάλληλες μεταρρυθμίσεις.

Ωστόσο τα θέματα αυτά δεν έχουν μελετηθεί εκτενώς στην διεθνή και εγχώρια βιβλιογραφία, καθώς αποτελούν πρόσφατα ζητήματα και συνεχώς προκύπτουν αλλαγές και εξελίξεις. Ακόμα και σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελεί ένα σημαντικό τρέχων ζήτημα. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος για την εκπόνηση της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην επικαιρότητα του ζητήματος και λόγω των εξελίξεων που πραγματοποιούνται στην διαμόρφωση του φορολογικού και νομοθετικού πλαισίου.

## **1.2 Σκοπός της εργασίας**

Ο κύριος στόχος της παρούσας εργασίας είναι να δώσει έμφαση στα ζητήματα σχετικά με την φορολογία των εισοδημάτων που απορρέουν από την βραχυχρόνια μίσθωση στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού, αρχικά

έγινε ανασκόπηση της διεθνούς και ελληνικής σχετικά με την αποσαφήνιση βασικών όρων που σχετίζονται με την οικονομία διαμοιρασμού. Επιπλέον, δόθηκε έμφαση στην διερεύνηση των παραγόντων που συμβάλουν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και στην ανάλυση των επιδράσεων θετικών και αρνητικών στην οικονομία και την κοινωνία.

Ειδικότερα, ο στόχος της παρούσας εργασίας αφορούσε την αποτύπωση του φορολογικού πλαισίου που συνδέεται με την φορολόγηση εισοδημάτων από ακίνητα και συγκεκριμένα με την φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Για τον σκοπό αυτό έγινε έρευνα στις διατάξεις και στους νόμους που αφορούν το συγκεκριμένο είδος φορολογίας. Επιπρόσθετα, δόθηκε έμφαση στις πρόσφατες αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο καθώς και στις διαδικασίες που ορίζει η φορολογική αρχή προς συμμόρφωση των φορολογουμένων.

Επιμέρους στόχοι της εργασίας αποτέλεσαν α) η σύγκριση του φορολογικού πλαισίου της Ελλάδας με άλλες χώρες της Ευρώπης σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού και β) η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb στις χώρες της Ευρώπης.

### **1.3 Ησπουδαιότητα του θέματος**

Η φορολόγηση των εισοδημάτων που προέρχονται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελεί ένα σημαντικό και επίκαιρο θέμα για την Ελλάδα αλλά και για άλλες Ευρωπαϊκές χώρες το τελευταίο διάστημα. Η συλλογή και παρουσίαση των σχετικών πληροφοριών στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας εργασίας έχει ως στόχο να εμπλουτίσει την σχετική βιβλιογραφία. Αποσκοπώντας στην συγκέντρωση των βασικών πληροφοριών που αφορούν τις νεότερες φορολογικές διατάξεις σχετικά με την φορολόγηση των σχετικών εισοδημάτων, η παρούσα διπλωματική εργασία θα συμβάλει θετικά σε μελλοντικές έρευνες. Επιπλέον, οι πληροφορίες σχετικά με το φορολογικό πλαίσιο των άλλων χωρών παρουσιάζουν μια συγκριτική εικόνα των φορολογικών ρυθμίσεων που διαμορφώθηκαν στην Ελλάδα. Τέλος, η επιλογή να διερευνηθεί η χρήση της πλατφόρμας Airbnb σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες έχει ως στόχο να αναδείξει την διαφορετική ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ευρώπη.

## 1.4 Διάρθρωση της εργασίας

Η δομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελείται από επτά επιμέρους κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας παρουσιάζονται βασικά στοιχεία της εργασίας όπως το αντικείμενο διερεύνησης, οι επιμέρους στόχοι, η χρησιμότητα και η διάρθρωση της εργασίας. Στο επόμενο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η βιβλιογραφική ανασκόπηση, όπως επίσης αναφέρονται οι έννοιες και οι ορισμοί σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού. Επιπλέον, γίνεται αναφορά στη φιλοσοφία και τις πρακτικές της οικονομίας διαμοιρασμού, αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της καθώς και, οι παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της. Επίσης παρουσιάζεται μία ιστορική ανασκόπηση οικονομίας διαμοιρασμού αλλά και συνοπτικές πληροφορίες σχετικά με το νομοθετικό πλαίσιο σε συγκεκριμένες χώρες της Ευρώπης.

Το τρίτο κεφάλαιο περιλαμβάνει τους κυριότερους νόμους και διατάξεις που αφορούν τη φορολογία εισοδήματος από ακίνητη περιουσία. Συγκεκριμένα διατυπώνονται οι σημαντικές διατάξεις που αφορούν τη φορολόγηση των αντίστοιχων εισοδημάτων, αποσαφηνίζονται οι σχετικές έννοιες και παρουσιάζονται οι επιμέρους περιπτώσεις των εισοδημάτων από ακίνητη περιουσία.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναλυτική παρουσίαση του φορολογικού πλαισίου σχετικά με την φορολόγηση του εισοδήματος από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ειδικότερα αποσαφηνίζονται έννοιες και ορισμοί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ παρουσιάζεται λεπτομερώς η διαδικασία δήλωσης των εισοδημάτων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Εν συνεχεία, στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η διαδικασία καταχώρησης στο μητρώο που δημιουργήθηκε πρόσφατα για την δήλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Για την παρουσίαση της διαδικασίας καταχώρησης, χρησιμοποιήθηκαν εικόνες από την πλατφόρμα του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής όπως παρουσιάστηκαν από την φορολογική αρχή. Ουσιαστικά το τέταρτο κεφάλαιο αποτελεί έναν οδηγό χρήσης της πλατφόρμας και εφαρμογής των φορολογικών διατάξεων.

Το έκτο κεφάλαιο αποτελεί μελέτη περίπτωσης και αναφέρεται στην Airbnb την δημοφιλέστερη πλατφόρμα διαμοιρασμού. Ειδικότερα, στο κεφάλαιο αυτό

παρουσιάζονται στατιστικά και οικονομικά στοιχεία σχετικά με την ανάπτυξη της πλατφόρμας σε διάφορες πόλεις της Ευρώπης.

Τέλος, το έβδομο κεφάλαιο, που είναι και το τελευταίο της συγκεκριμένης εργασίας, συμπεριλαμβάνει τα κυριότερα συμπεράσματα της εργασίας, συζήτηση σχετικά με τους στόχους και τα ευρήματα που προέκυψαν και τις προτάσεις μας για μελλοντική έρευνα.

## Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>: Η οικονομία διαμοιρασμού

---

### 2.1 Βιβλιογραφική ανασκόπηση

Η ιδέα της κοινής χρήσης προϊόντων και υπηρεσιών υπάρχει εδώ και αιώνες, όπως για παράδειγμα μέσα σε οικογένειες, γειτονιές ή παρόμοιες κοινότητες με ισχυρούς δεσμούς που επιτρέπουν μια αξιόπιστη σχέση μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών να πραγματοποιήσουν μια κοινή συναλλαγή (Gassmannetal., 2014; Belk, 2014). Επιπλέον, η τεχνολογική ανάπτυξη και το διαδίκτυο έδωσαν την δυνατότητα σε ξένους να εισέλθουν σε μια συναλλαγή κοινής χρήσης, διευκολύνοντας την εμπιστοσύνη (Codagnone και Martens 2016), καθώς οι σημερινές πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού διευκολύνουν την κοινή χρήση μεταξύ ανθρώπων, που δεν γνωρίζουν ο ένας τον άλλον και οι οποίοι δεν έχουν κοινούς φίλους ή συνδέσεις (Demary, 2014 &Schor, 2014).

Η ταχεία ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού τα τελευταία χρόνια προκάλεσε το ενδιαφέρον στην ακαδημαϊκή κοινότητα (Cheng, 2007; Botsman και Rogers, 2010), ωστόσο η «οικονομία διαμοιρασμού» πήρε ουσιαστικά οντότητα στα λεξικά και στα οικονομικά άρθρα περίπου το 2015 (Heo, 2016), ενώ η ιδέα της κοινής οικονομίας εισήλθε σε ευρύ δημόσιο διάλογο μεταξύ του 2011 και 2012 με τις ιστορίες επιτυχίας των εταιρειών Airbnb και Uber (Martin, 2016).Ακόμα και στα δημόσια μέσα ενημέρωσης, η έννοια της «οικονομίας διαμοιρασμού» έχει γίνει ιδιαίτερα δημοφιλής (Hern 2015, TheEconomist 2013).

Οι έρευνες δείχνουν πως, η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού κατά την τελευταία δεκαετία συνδέεται στενά με την βελτίωση των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών (Gansky, 2010), την μείωση των οικολογικών επιπτώσεων (Schor και Fitzmaurice, 2015), την εξέλιξη της τεχνολογίας και με τις μεταβαλλόμενες στάσεις των χρηστών σχετικά με την ιδιοκτησία του προϊόντος και την ανάγκη τους για κοινωνική σύνδεση (Botsman&Rogers, 2010). Η φιλοσοφία της «οικονομίας διαμοιρασμού» βασίζεται στη χρήση πόρων και περιουσιακών στοιχείων που υπάρχουν ή έχουν ήδη αγοραστεί και βρίσκονται σε κατάσταση υπό-εκμετάλλευσης ή αδράνειας (GrantThornton, 2015). Επιπλέον, η φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού επηρεάζει τα ήδη υπάρχοντα επιχειρηματικά μοντέλα αναφορικά με την παραγωγή, την πώληση και την

κατανάλωση, καθώς ορίζει όχι μόνο «τι» καταναλώνουν οι άνθρωποι, αλλά και τον «τρόπο» που το καταναλώνουν (BotsmanandRogers, 2010).

Οι διάφοροι ερευνητές που ασχολήθηκαν με το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν δημιουργήσει διαφορετικούς όρους για την καταγραφή των διαφόρων δραστηριοτήτων και συναλλαγών που υλοποιούνται στα πλαίσια της Οικονομίας Διαμοιρασμού (SharingEconomy)(Botsman&Rogers, 2010).

Οι παράγοντες που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού ήταν κυρίως: ή οικονομική κρίση (περιορισμός εισοδήματος), οι κοινωνικές αλλαγές (αστικοποίηση, τρόπος ζωής) και οι τεχνολογικές εξελίξεις (δυνατότητες διαδικτύου) (Hamarietal, 2015). Η οικονομία διαμοιρασμού συνεχίζει να μεγαθύνεται με υψηλούς ρυθμούς εξαιτίας μιας σειράς παραγόντων που είναι δυνατόν να ομαδοποιηθούν σε τρεις χωριστές κατηγορίες: α) τις κοινωνικές, β) τις οικονομικές και γ) τις τεχνολογικές (Finley, 2013; Skjelviket. al., 2017).

Η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται στην χρήση αδρανών ή ανεκμετάλλευτων πόρων και περιουσιακών στοιχείων που έχει στην κατοχή του ένας καταναλωτής και διαμόρφωσε το πλαίσιο αλλαγής του τρόπου κάλυψης των αναγκών, όπου οι καταναλωτές επιθυμούν να έχουν ενεργό έλεγχο της κατανάλωσης τους (Schneider, 2013). Οι καταναλωτές, αντί της κυριότητας αγαθών, προτιμούν να έχουν προσωρινή πρόσβαση σε αυτά μέσω των πρακτικών κοινής χρήσης (Chen, 2009), καθώς μέσω των ψηφιακών πλατφορμών καταφέρνουν να ταιριάζουν εκατομμύρια «έχω» και εκατομμύρια «θέλω» (Rinne, 2013).

Στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού χρησιμοποιούνται ψηφιακές τεχνολογίες για την άμεση επικοινωνία αγοραστών και προμηθευτών αγαθών και υπηρεσιών, παρακάμπτοντας τους παραδοσιακούς μεσάζοντες (Ranjbarietal., 2018). Γενικότερα, η οικονομία διαμοιρασμού αξιοποιεί τις τεχνολογικές τάσεις και εφαρμόζει καινοτομίες (Frenken, &Schor, 2017). Οι ψηφιακές πλατφόρμες επιτυγχάνουν να μειώσουν το κόστος του συντονισμού αυτών των συναλλαγών, συνδέοντας τους καταναλωτές με τους παρόχους υπηρεσιών άμεσα και συχνά σε πραγματικό χρόνο, χωρίς να χρειάζονται οι μεσάζοντες, που διαφορετικά θα ήταν απαραίτητοι για τη σύνδεσή του (Telles, 2016).



Ειδικότερα στον τομέα της διαμονής και της στέγασης, η οικονομία διαμοιρασμού έχει αρκετά μεγάλη ανάπτυξη. Η οικονομία διαμοιρασμού στις υπηρεσίες ενοικίασης καταλύματος έχει βιώσει φαινομενικά μεγάλη ανάπτυξη λόγω της υψηλής τουριστικής ζήτησης (Guttentag, 2015, Heo, 2016, Karlsson&Dolnicar, 2016, Tussyadiah&Pesonen, 2015). Οι τύποι των καταλυμάτων που προσφέρονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού ποικίλλουν από ιδιωτικά δωμάτια μέχρι και ιδιαίτερες κατοικίες όπως κάστρα κ.τλ. (Wortham, 2011). Μερικοί οικοδεσπότες συνεχίζουν να διαμένουν στις ιδιόκτητες κατοικίες τους μαζί με τους ενοικιαστές, ορισμένοι είναι προσωρινά απόντες, ενώ άλλοι από αυτούς έχουν μόνιμες επιχειρήσεις ενοικίασης (Guttentag, 2015). Οι τουρίστες που χρησιμοποιούν της πλατφόρμες διαμονής αναφέρουν πολλαπλά οφέλη από την ενοικίαση οικογενειακών καταλυμάτων, όπως τη μείωση του κόστους, την ευκαιρία για πολιτιστικές ανταλλαγές και την κοινωνική αλληλεπίδραση με τους οικοδεσπότες τους (Chen, 2009; Heo, 2016; Karlsson&Dolnicar, 2016).

Ένα από τα ζητήματα που προέκυψαν από την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, είναι η έλλειψη νομικού και φορολογικού πλαισίου για τα εισοδήματα που αποκτώνται μέσα από τις δραστηριότητες αυτές, αλλά και η προστασία των προσωπικών δεδομένων (Einav et. al., 2016). Στο πλαίσιο αυτό, δημιουργήθηκε η ανάγκη ανάπτυξης του σχετικού θεσμικού πλαισίου με στόχο τη ρυθμιστική «ενσωμάτωση» της οικονομίας διαμοιρασμού. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, τον Μάιο του 2015 ανακοίνωσε πως αν και υποστηρίζει αυτή την νέα επιχειρηματική δραστηριότητα, είναι απαραίτητο να δραστηριοποιείται σύμφωνα με τους εθνικούς κανόνες δίνοντας έμφαση στις συνθήκες εργασίας (EuropeanCommission, 2015). Σε έρευνα που πραγματοποίησε η PwC το 2016 για την Ευρωπαϊκή Επιτροπή καταγράφηκαν οι διαφορές στο ρυθμιστικό και κανονιστικό πλαίσιο για τις χώρες της Ευρώπης. Σύμφωνα με οδηγίες της Ευρωπαϊκής επιτροπής, τα κράτη μέλη θα πρέπει να συνεχίσουν τις προσπάθειες απλούστευσης, να αυξήσουν τη διαφάνεια και να εκδώσουν ηλεκτρονικές κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή των φορολογικών κανόνων στα μοντέλα συνεργατικής οικονομίας (EuropeanCommission, 2016; EuropeanCommission, 2015). Η έρευνα της Επιτροπής για τις «**Φορολογικές Πολιτικές στην Ευρωπαϊκή Ένωση**» εξέτασε και ανέπτυξε λύσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η φορολογία θα μπορούσε να στηρίξει την επιχειρηματικότητα και να αξιοποιήσει τη συνεργατική οικονομία, ενισχύοντας

παράλληλα την κοινωνική κινητικότητα και την κοινωνική δικαιοσύνη (EuropeanCommission,2017).

Σε ότι αφορά την Ελλάδα, δεν έχει διαμορφωθεί εντελώς το νομικό και φορολογικό πλαίσιο για τις δραστηριότητες που εντάσσονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Ο τομέας ο οποίος έχει προκαλέσει έντονο ενδιαφέρον στους υπευθύνους χάραξης πολιτικής, είναι εκείνος των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Το πλαίσιο που διαμορφώθηκε, ορίζεται από τις διατάξεις του ν.4472/2017 και τον ν.4446/2016 που επέφεραν τροποποιήσεις στο νομικό πλαίσιο σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Οι εν λόγω βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν δύναται να ξεπερνούν σε διάρκεια το ένα έτος και υπάγονται σε ορισμένες προϋποθέσεις. Καταρχάς, ο διαχειριστής του ακινήτου οφείλει να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια να καταχωρήσει σε αυτό ξεχωριστά το κάθε ακίνητο προς διάθεση. Ο αριθμός καταχώρησης του ακινήτου θα συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτησή του σε εμφανές σημείο στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε κάθε άλλο μέσο προβολής. Ως προς τη φορολόγηση των εισοδημάτων που αποκτώνται από τη βραχυχρόνια μίσθωση, ακολουθούνται οι ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 39 και 40 του Ν. 4172/2013 περί φορολόγησης εισοδημάτων από ακίνητη περιουσία, εκτός αν παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες (όπως π.χ. διατροφή), τότε αυτά θα φορολογούνται ως επιχειρηματική δραστηριότητα (Hotelmag, 2017; ΠΟΛ. 1059/2018).

## **2.2 Η οικονομία διαμοιρασμού**

Τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργηθεί μια αναδυόμενη και εναλλακτική οικονομία για την κάλυψη ορισμένων καταναλωτικών αναγκών, γνωστή ως οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy). Η οικονομία διαμοιρασμού είναι αποτέλεσμα των τελευταίων κοινωνικών, οικονομικών και τεχνολογικών εξελίξεων καθώς αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Η «οικονομία διαμοιρασμού» πήρε ουσιαστικά οντότητα στα λεξικά και στα οικονομικά άρθρα περίπου το 2015 (Heo,2016). Αυτή η νέα τάση της οικονομίας δεν είναι απλά μια εφήμερη και εναλλακτική πηγή εσόδων, αλλά η αρχή μιας νέας εναλλακτικής οικονομικής δραστηριότητας που θα καθορίζει τις αγορές στο μέλλον.

Αν και οι άνθρωποι μοιράζονται τη χρήση περιουσιακών τους στοιχείων εδώ και χιλιάδες χρόνια, η ευρέως διαδεδομένη χρήση του διαδικτύου έχει διευκολύνει τους ιδιοκτήτες περιουσιακών στοιχείων και όσους επιδιώκουν να χρησιμοποιήσουν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία για να βρουν ο ένας τον άλλον. Οι παράγοντες που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της ήταν κυρίως: η οικονομική κρίση (περιορισμός εισοδήματος), οι κοινωνικές αλλαγές (αστικοποίηση, τρόπος ζωής) και οι τεχνολογικές εξελίξεις (δυνατότητες διαδικτύου) (Hamari et al, 2015).

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει επεκταθεί σε όλους τους τομείς της κοινωνίας και της οικονομίας, της γεωργίας, των μεταφορών ακόμα και της εργασίας. Ανατρέχοντας στη βιβλιογραφία βρίσκουμε διάφορους εναλλακτικούς όρους όπως, οικονομία μεταξύ ιδιωτών «*peer-to-peer economy*», οικονομία πρόσβασης «*access economy*», συνεργατική κατανάλωση «*collaborative consumption*», οικονομία κατά παραγγελία «*on-demand economy*» ή και σκιάδης οικονομία «*shadow economy*», όλοι για να περιγράψουν αυτή τη νέα πρακτική ή οικονομική δραστηριότητα (Botsman & Rogers 2010).

Η Οικονομία διαμοιρασμού, βασίζεται στην χρήση αδρανών ή ανεκμετάλλευτων πόρων και περιουσιακών στοιχείων που έχει στην κατοχή του ένας καταναλωτής και διαμόρφωσε το πλαίσιο αλλαγής του τρόπου κάλυψης των αναγκών, όπου οι καταναλωτές επιθυμούν να έχουν ενεργό έλεγχο της κατανάλωσης τους (Schneider, 2013).

Το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού έχει πάρει τεράστιες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα να διαφαίνεται ένα αυξανόμενο ενδιαφέρον σε ακαδημαϊκό και ερευνητικό επίπεδο.

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει επηρεάσει αρκετά τον τομέα των ακινήτων λόγω των βραχυχρόνιων μισθώσεων που πραγματοποιούνται μέσα από τις ψηφιακές πλατφόρμες. Τελευταία μάλιστα, έχει αυξηθεί η συζήτηση γύρω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η πίεση που ασκείται στα τουριστικά καταλύματα λόγω του ανταγωνισμού, το έλλειψης νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο που χαρακτηρίζει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, η αύξηση των ενοικίων και το έλλειμμα κατοικιών στα μεγάλα αστικά κέντρα είναι τα θέματα που απασχολούν τον ημερήσιο τύπο. Ειδικότερα, η αλματώδης ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα μεγάλα αστικά κέντρα ανέγειρε αρκετά ζητήματα σε ότι

αφορά την φορολόγηση των εισοδημάτων που προέρχονται από τις συγκεκριμένες δραστηριότητες.

### 2.2.1 Έννοιες και ορισμοί της οικονομίας διαμοιρασμού

Πολλοί όροι έχουν χρησιμοποιηθεί για να περιγράψουν ένα ευρύ φάσμα νεοσύστατων επιχειρήσεων και επιχειρηματικών-οικονομικών μοντέλων, που χρησιμοποιούν ψηφιακές τεχνολογίες για την άμεση επικοινωνία αγοραστών και προμηθευτών αγαθών και υπηρεσιών, παρακάμπτοντας τους παραδοσιακούς μεσάζοντες (Ranjbari et al., 2018). Γενικότερα έχει υπάρξει μια εκτεταμένη αμφισημία ακόμα και σύγχυση, μεταξύ των ακαδημαϊκών και του κοινού, σχετικά με τον όρο της "οικονομίας διαμοιρασμού". Οφείλεται κυρίως σε μια κοινή εσφαλμένη αντίληψη για την οικονομία διαμοιρασμού: την καινοτομία της. Οι συμμετέχοντες στην οικονομία διαμοιρασμού χρησιμοποιούν και εκμεταλλεύονται τις τάσεις της εποχής, την τεχνολογική πολυπλοκότητα, την τεχνολογική πρόοδο και την καινοτομία (Frenken, & Schor, 2017).

Το 2015, ο όρος οικονομία διαμοιρασμού εισήχθη στο λεξικό της Οξφόρδης ως «*ένα οικονομικό σύστημα στο οποίο τα περιουσιακά στοιχεία ή οι υπηρεσίες μοιράζονται μεταξύ ιδιωτών, είτε δωρεάν είτε έναντι αμοιβής, συνήθως μέσω του διαδικτύου*» (Oxford dictionary, 2016). Με άλλα λόγια, η «οικονομία διαμοιρασμού» είναι ένα κοινωνικοοικονομικό σύστημα που βασίζεται στην ανταλλαγή ανθρώπινων, φυσικών και πνευματικών πόρων και περιλαμβάνει την κοινή δημιουργία, παραγωγή, διανομή, εμπόριο και κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών από διάφορους ανθρώπους και οργανισμούς. Επιπλέον, η οικονομία διαμοιρασμού (SharingEconomy) αποτελεί ένα οικονομικό μοντέλο στο οποίο οι άνθρωποι μπορούν να δανείζονται ή να ενοικιάζουν περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε κάποιον άλλο, επιτρέποντας σε άτομα και ομάδες να κερδίζουν χρήματα από υπολειπόμενα περιουσιακά τους στοιχεία

Η οικονομία διαμοιρασμού περιλαμβάνει τις ακόλουθες πτυχές: την ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών, την συλλογική αγορά, την συνεργατική κατανάλωση, την κοινή ιδιοκτησία, την κοινή αξία, τους συνεταιρισμούς, την συν-δημιουργία, την ανακύκλωση, την αναδιανομή, την εμπορία μεταχειρισμένων αγαθών, την ενοικίαση, τον δανεισμό, τα **μοντέλα**: (οικονομία μεταξύ ιδιωτών (peer-to-peer), συνεργατική οικονομία, κυκλική οικονομία, pay-as-you-use οικονομία, μικροχρηματοδότηση, crowdfunding, crowdsourcing κ.α.) (Goudin, 2016).

Οι Bostman και Rogers περιγράφουν την οικονομία διαμοιρασμού ως ένα οικονομικό μοντέλο που οδηγείται από την ανάπτυξη της τεχνολογίας και του διαδικτύου επιτρέποντας την ανταλλαγή προϊόντων, εμπειριών και δεξιοτήτων με τέτοιο τρόπο και ρυθμό που δεν ήταν δυνατόν κάποια χρόνια πριν (Bostman & Rogers 2010). Οι παραπάνω αποτελούν ενδεικτικά κάποιους από τους ορισμούς της οικονομίας διαμοιρασμού, οι οποίοι ενισχύονται και εξελίσσονται καθώς αποτελεί μια δυναμική αναδυόμενη μορφή της σύγχρονης οικονομίας.

### **2.2.2 Η φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού**

Η φιλοσοφία της «οικονομίας διαμοιρασμού» βασίζεται στη χρήση πόρων και περιουσιακών στοιχείων που υπάρχουν ή έχουν ήδη αγοραστεί και βρίσκονται σε κατάσταση υπό-εκμετάλλευσης ή αδράνειας (Grant Thornton, 2015). Οι καταναλωτές, μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν τη δυνατότητα να συναλλάσσονται μεταξύ τους μέσω διαδικτύου, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους σε προϊόντα και υπηρεσίες. Μέσα από σχετικές εφαρμογές και ηλεκτρονικές πλατφόρμες, που έχουν αναπτυχθεί στο διαδίκτυο, οι χρήστες της καταφέρνουν να ταιριάζουν εκατομμύρια «έχω» και εκατομμύρια «θέλω» (Rinne, 2013).

Στις παραδοσιακές αγορές, οι καταναλωτές αγοράζουν προϊόντα αποκτώντας τελικώς την κυριότητά τους. Όμως μέσω της «οικονομίας διαμοιρασμού», οι καταναλωτές μπορούν να μοιράζονται ιδέες, προϊόντα και υπηρεσίες (όπως το διαμέρισμα, το αυτοκίνητο, το ποδήλατό τους κ.ά.) χωρίς ενδιάμεσους, μέσω διαδικτύου, μειώνοντας έτσι το κόστος και αποκτώντας νέες εμπειρίες. Στις μέρες μας όλο και μεγαλύτερος αριθμός καταναλωτών έχει αλλάξει τον τρόπο με τον οποίο αγοράζει και καταναλώνει, με βαθιές συνέπειες τόσο στην πλευρά της ζήτησης όσο και στην πλευρά της προσφοράς. Ουσιαστικά, όπως προαναφέρθηκε, οι καταναλωτές, αντί της κυριότητας αγαθών, προτιμούν να έχουν προσωρινή πρόσβαση σε αυτά μέσω των πρακτικών κοινής χρήσης (Chen, 2009).

Καταλήγοντας, θα λέγαμε πως η όλη φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού επηρεάζει τα ήδη υπάρχοντα επιχειρηματικά μοντέλα αναφορικά με την παραγωγή, την πώληση και την κατανάλωση, καθώς ορίζει όχι μόνο «τι» καταναλώνουν οι άνθρωποι, αλλά και τον «τρόπο» που το καταναλώνουν (Bostman and Rogers, 2010). Το στοιχείο

που διαφοροποιεί αυτή την αγορά, είναι ότι ο καταναλωτής καλύπτει τις ανάγκες του με τη χρήση και όχι με την αγορά προϊόντων και υπηρεσιών.

### **2.2.3 Ιστορική ανασκόπηση της οικονομίας διαμοιρασμού**

Είναι γνωστό πως, οι άνθρωποι από χρόνια έχουν εφεύρει τρόπους για να οργανώσουν την ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών. Μάλιστα, ο τρόπος ζωής πριν από χιλιάδες χρόνια αποτελούσε μια καθαρή μορφή της οικονομίας διαμοιρασμού, αφού οι άνθρωποι ζούσαν σαν νομάδες και μετακινούνταν από το ένα μέρος στο άλλο, με αποτέλεσμα αυτός ο τρόπος ζωής να απαιτεί να μοιράζονται πράγματα τους, καθώς η κατοχή πάρα πολλών πραγμάτων δεν ήταν χρήσιμη.

Με βάση τον παραπάνω συλλογισμό, η οικονομία διαμοιρασμού, στην πραγματικότητα δεν είναι κάτι νέο, καθώς οι επιχειρήσεις μεταξύ ιδιωτών (peer to peer) υπήρχαν πολύ πριν από την επανάσταση του διαδικτύου. Περίπου μέχρι τα τέλη του 19ου αιώνα, οι άνθρωποι παρείχαν υπηρεσίες σε προσωπική βάση και οι αγορές έως τότε δεν ήταν ανώνυμες όπως είναι σήμερα. Παραδείγματα οικονομίας διαμοιρασμού αποτελούν τα αντικείμενα και οι υπηρεσίες που μοιράζονται εδώ και χρόνια φίλοι και γείτονες, ο δανεισμός βιβλίων από βιβλιοθήκες κ.α. Στην ιστορία της ανθρωπότητας υπάρχουν αμέτρητα παραδείγματα για τέτοιου είδους δραστηριότητες. Η διαφορά σε σχέση με το παρελθόν, είναι η χρήση της ψηφιακής πλατφόρμας, καθώς με βάση αυτήν, οι άνθρωποι βρίσκουν ο ένας το άλλον, ολοκληρώνοντας τις συναλλαγές τους. Οι σημερινές πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού διευκολύνουν την κοινή χρήση μεταξύ ανθρώπων που δεν γνωρίζουν ο ένας τον άλλον και οι οποίοι δεν έχουν κοινούς φίλους ή συνδέσεις (Demary, 2014 & Schor, 2014).

Η οικονομία διαμοιρασμού εμφανίστηκε σαν ιδέα στα μέσα της δεκαετίας του 2000, μαζί με άλλους όρους όπως η P2P-οικονομία μεταξύ ιδιωτών (peer to peer), η συλλογική κατανάλωση και η οικονομία εμπιστοσύνης. Τα πρώτα δείγματα της οικονομίας διαμοιρασμού έγιναν το 1995 με τη δημιουργία της πλατφόρμας eBay, η οποία είναι μία διαδικτυακή πλατφόρμα όπου οι καταναλωτές διαθέτουν και πωλούν προσωπικά τους αντικείμενα. Μέχρι το 2010 είχαν κυκλοφορήσει πολλές παρόμοιες εταιρείες πώλησης προϊόντων και δωρεάν ανταλλαγής αγαθών και υπηρεσιών, όπως είδη ένδυσης, βιβλία και παιχνίδια, αθλητικό εξοπλισμό, έπιπλα και οικιακές συσκευές κ.α. (Schor, 2014). Στη συνέχεια δημιουργήθηκαν ψηφιακές πλατφόρμες, που είχαν ως

στόχο να προωθήσουν τηδιάθεση προϊόντων και υπηρεσιών περιουσιακών στοιχείων μέσω ενοικίασης. Από το 2013, η οικονομία διαμοιρασμού γίνεται ιδιαίτερα δημοφιλής καθώς στο προσκήνιο εμφανίστηκαν εταιρείες, όπως η Airbnb που παρέιχε την δυνατότητα καταχώρησης,εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων(Telles, 2016).

Αυτό που ξεκίνησε «ως μικρές και ανεπίσημες ηλεκτρονικές ανταλλαγές αγαθών και υπηρεσιών», λόγω της ευρείας χρήσης των ταμπλετών (tablets),των κινητών smartphones και την πρόσβαση στο GPS, εξελίχθηκε σήμερα σε μια συλλογή επιχειρήσεων που συνδέουν εκατομμύρια καταναλωτές με άλλους ιδιώτες (Telles, 2016). Ενώ οι περισσότερες ψηφιακές πλατφόρμες ξεκίνησαν στις Ηνωμένες Πολιτείες, η οικονομία διαμοιρασμού έχει γίνει πλέον ένα παγκόσμιο φαινόμενο, τόσο λόγω της επέκτασης των πλατφορμών σε άλλες χώρες, όσο και λόγω του γεγονότος ότι η ιδέα της κοινής χρήσης έχει καταγραφεί σε όλο τον κόσμο (Schor, 2014).

#### **2.2.4 Πρακτικές της οικονομίας διαμοιρασμού**

Μια από τις πρώτες εφαρμογές της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως προαναφέρθηκε, εμφανίστηκε από το 1995 με τη δημιουργία της πλατφόρμας **eBay**, μιας διαδικτυακής πλατφόρμας αγορών και πωλήσεων προϊόντων, όπου οι καταναλωτές διαθέτουν και πωλούν προσωπικά τους αντικείμενα.

Έκτοτε η συλλογική κατανάλωση μέσω του διαδικτύου έχει επεκταθεί και λειτουργεί σε σειρά από οικονομικούς και κοινωνικούς κλάδους και προϊόντα, όπως: στην γεωργία (διαμοιρασμός καλλιεργήσιμης γης και σπόρων), στις χρηματοδοτήσεις (δανεισμός μεταξύ φυσικών προσώπων, δημιουργία εικονικών νομισμάτων), στα ακίνητα (κοινή διαβίωση, διαμοιρασμός δωματίου, ανταλλαγή σπιτιών, ενοικίαση σπιτιών μικρής διάρκειας, κοινός χώρος εργασίας, αποθήκευση), στην εργασία (τράπεζα χρόνου, ανταλλαγή προσωπικού, μικροεργασίες), στα προϊόντα (ενοικίαση και ανταλλαγή βιβλίων, ρούχων, μουσικής), στις προσωπικές υπηρεσίες (ενοικίαση φίλων, διαδικτυακές συζητήσεις, φαγητό) και στις μεταφορές (διαμοιρασμός ποδηλάτων, αυτοκινήτων) (Grant Thornton, 2015).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι δημοφιλέστερες διαδικτυακές βάσεις ή οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες ανάλογα με τον κλάδο δραστηριοποίησης και το προϊόν και υπηρεσία που παρέχουν.

### Διαδικτυακές βάσεις οικονομίας διαμοιρασμού

Κλάδος	Προϊόν	Διαδικτυακές βάσεις
<b>Ακίνητα</b>	Κοινή διαβίωση	www.domain.me/room-me-roommate
	Διαμοιρασμός δωματίων	www.bedandfed.co.uk
	Ανταλλαγή σπιτιών	Home Exchange, www.homeexchange.com Love Home Swap, www.lovehomeswap.com
	Ενοικίαση σπιτιών μικρής διάρκειας	Airbnb, www.airbnb.com Homeaway, www.homeaway.com Housetrip, www.housetrip.com Flipkey, www.flipkey.com 9flats, www.9flats.com Roomorama, www.roomorama.com
	Κοινός χώρος εργασίας	Desk Near me, www.desksnear.me Desk Surfing, www.desksurfing.net
	Αποθήκευση	Share my storage, www.sharemystorage.com
<b>Γεωργία</b>	Καλλιεργήσιμη γη	Urban Garden Share, www.urbangardenshare.org Land Share, www.landshare.net
	Σπόροι	Seed Savers, www.exchange.seedsavers.org
<b>Χρηματοδοτήσεις</b>	Δανεισμός	Zopa, www.zopa.com Prosper, www.prosper.com
	Εικονικά νομίσματα	Ven, www.ven.vc
<b>Εργασία</b>	Τράπεζα χρόνου	Time Banks, www.timebanks.org
	Μικροεργασίες	Zaarly, www.zaarly.com Task Rabbit, www.taskrabbit.com
<b>Προϊόντα</b>	Βιβλία	Paper Back Swap, www.paperbackswap.com Book Mooch, www.bookmooch.com
	Ρούχα	Clothing Exchange, www.clothingexchange.com 99dresses, www.99dresses.com
	Φαγητό	Forky, www.forky.com
<b>Προσωπικές Υπηρεσίες</b>	Ενοικίαση φίλων	Rent a friend, www.rentafriend.com
	Διαδικτυακές συζητήσεις	Air time, www.airtime.com
<b>Μεταφορές</b>	Ποδήλατα	Easy Bike, www.easybike.gr
	Αυτοκίνητα	Uber, www.uber.com Lyft, www.lyft.com

Πηγή: Μελέτη της εταιρείας Grant Thornton (2015).



### 2.3 Παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού αναπτύχθηκε και συνεχίζεται να μεγαθύνεται με υψηλούς ρυθμούς εξαιτίας μιας σειράς παραγόντων που είναι δυνατόν να ομαδοποιηθούν σε τρεις χωριστές κατηγορίες: α) τις κοινωνικές, β) τις οικονομικές και γ) τις τεχνολογικές (Finley, 2013). Το οικονομικό όφελος αποτελεί αναμφισβήτητα έναν από τους βασικούς κινητήριους παράγοντες που συνέβαλλαν στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Ωστόσο, η εξοικείωση των ατόμων με τις δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, η ποιότητα των υπηρεσιών που παρέχονται, η εμπιστοσύνη και η χρησιμότητα είναι ακόμη σημαντικοί παράγοντες που οδήγησαν στην προτίμηση των υπηρεσιών συνεργατικής κατανάλωσης (Zhu et al., 2017).

Από την οπτική των καταναλωτών, οι πλατφόρμες που δραστηριοποιούνται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού, είναι ελκυστικές διότι προσφέρουν χαμηλές τιμές, εύκολη πρόσβαση, μεγάλη ευελιξία και ευκολία χρήσης (Dredge & Gyimóthy, 2015). Παράλληλα, οι παράγοντες, που οδηγούν τα άτομα να συμμετέχουν στις δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, είναι επίσης αρκετοί. Οι Henten και Windekilde (2016) διεκρίναν πως τα έξοδα συναλλαγών μειώθηκαν δραστικά λόγω της διευκόλυνσης των πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού και η μείωση αυτή αποτέλεσε μια σημαντική κινητήρια δύναμη για τον πολλαπλασιασμό των υπηρεσιών κοινής οικονομίας. Επίσης οι Ballus-Armet et al. (2014) διαπίστωσαν πως, α) η ευκολία και η διαθεσιμότητα, β) η εξοικονόμηση χρημάτων και γ) οι επιλογές διευρυμένης κινητικότητας, αποτελούσαν τα βασικά κίνητρα για τη συμμετοχή των ατόμων στις υπηρεσίες της οικονομίας διαμοιρασμού. Ενώ οι Hamari et al., (2015) διαπίστωσαν πως η οικονομική ανταμοιβή και η απόλαυση ήταν οι κύριοι παράγοντες της συμμετοχής των χρηστών στην οικονομία διαμοιρασμού.

Ακολούθως, παρουσιάζονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά της οικονομίας διαμοιρασμού, και ειδικότερα πως επηρεάζουν την ζήτηση ή την προσφορά των υπηρεσιών που αναπτύσσονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού (Skjelvik et al., 2017).

- **Προτιμήσεις / στάσεις.** Οι προτιμήσεις / στάσεις απέναντι στη σύγχρονη οικονομία διαμοιρασμού επηρεάζουν το μέγεθος της οικονομίας κοινής χρήσης.

Αυτό θα συνεπαγόταν μετατόπιση της καμπύλης ζήτησης και εάν είναι θετική θα οδηγούσε σε υψηλότερη ζήτηση (αλλά και σε υψηλότερες τιμές).

- **Τεχνολογική ανάπτυξη.** Η τεχνολογική ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω των πλατφόρμων επηρεάζει το μέγεθος της οικονομίας κοινής χρήσης, καθώς επηρεάζει τη μετατόπιση της προσφοράς δεδομένου ότι η καλύτερη τεχνολογία θα οδηγούσε σε χαμηλότερο κόστος.
- **Δημόσιοι κανονισμοί.** Οι δημόσιοι κανονισμοί της οικονομίας διαμοιρασμού και των αγορών που λειτουργούν εντός της, επηρεάζουν την ανάπτυξη της οικονομίας κοινής χρήσης. Αν η οικονομία διαμοιρασμού ρυθμίζεται πιο σκληρά, το μέγεθος της μετατόπισης στην καμπύλη προσφοράς πιθανότατα θα είναι μικρότερο, καθώς θα χάσουν μέρος του πλεονεκτήματος κόστους τους.
- **Ανεργία και ανισότητα.** Η ανεργία και οι ανισότητες στην κοινωνία επηρεάζουν το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού. Η ανεργία μειώνει το κόστος ευκαιρίας καθώς προσφέρει το χρόνο και τις ικανότητες των ατόμων στην οικονομία διαμοιρασμού. Επομένως θα αυξήσει τη μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς. Η ανισότητα θα μπορούσε να οδηγήσει σε αύξηση των ατόμων που εξαρτώνται από την εξοικονόμηση πόρων (Skjelvik et. al., 2017).

Βέβαια, το μέλλον της οικονομίας διαμοιρασμού εξαρτάται και από παράγοντες, όπως οι πολιτιστικές και οι νομικές εξελίξεις. Ωστόσο, τα επιχειρηματικά μοντέλα όπως αναπτύσσονται και οι τεχνολογικές δυνατότητες παρέχουν σαφές πλεονέκτημα για κάποιες μορφές της οικονομίας κοινής χρήσης (διαμοιρασμού). Σε ερευνητικό πεδίο, η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένας τομέας που παρουσιάζει ενδιαφέρον και όλο και περισσότερο γίνονται έρευνες σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν την οικονομία διαμοιρασμού.

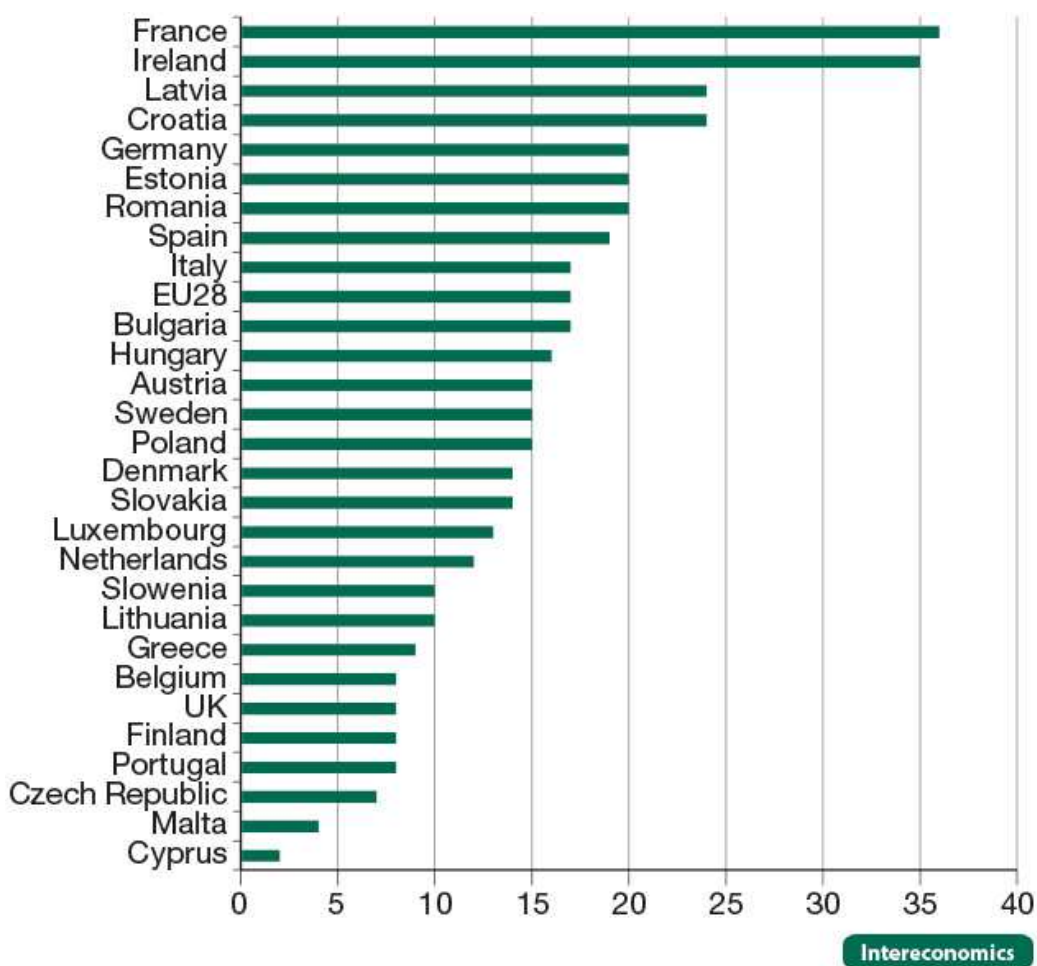
### **2.3.1 Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού**

Όπως προαναφέρθηκε, οι πλατφόρμες "κοινής χρήσης" καλύπτουν όλο και περισσότερο σημαντικούς τομείς της οικονομίας, όπως τη μεταφορά, τη στέγαση και την ενοικίαση, τη λιανική πώληση, τη χρηματοδότηση και την αγορά εργασίας. Λειτουργούν σε αγορές κεφαλαίου, εργασίας, αλλά και στις αγορές αγαθών και υπηρεσιών και επομένως επηρεάζουν ολόκληρη την οικονομία. Σύμφωνα με έρευνα που διεξήχθη από την εταιρία PwC, τα εκτιμώμενα πιθανά έσοδα της οικονομίας

διαμοιρασμού την περίοδο **2014–2025** θα ανέρχονται σε **335** δισεκατομμύρια δολάρια (PwC,2015).

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης η αξία των συνολικών συναλλαγών μέσω των ηλεκτρονικών πλατφόρμων συνεργατικής οικονομίας το 2015 έφτασε τα 28 δισ. ευρώ, σχεδόν διπλάσια έσοδα σε σχέση με το 2014. Αν αναλογιστεί κανείς ότι οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες παροχής της συγκεκριμένης οικονομίας, έχουν ξεκινήσει να αναπτύσσονται μόλις τα τελευταία χρόνια, τότε μιλάμε για ένα μεγάλο ποσό (Juul, 2017).

**Γράφημα 1:Αξιοποίηση των υπηρεσιών της οικονομίας διαμοιρασμού στην ΕΕ, ανά χώρα**



Πηγή: European Commission.Eurobarometer March 2016.

Στο γράφημα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι κυριότερες θετικές επιπτώσεις της ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι επιπτώσεις αυτές αποτελούν ουσιαστικά

και τους κινητήριους παράγοντες που οδηγούν τα άτομα να συμμετέχουν στις δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, είτε από την πλευρά των καταναλωτών είτε από την πλευρά των παραγωγών.



Πηγή: Ernst&Young (EY), 2015

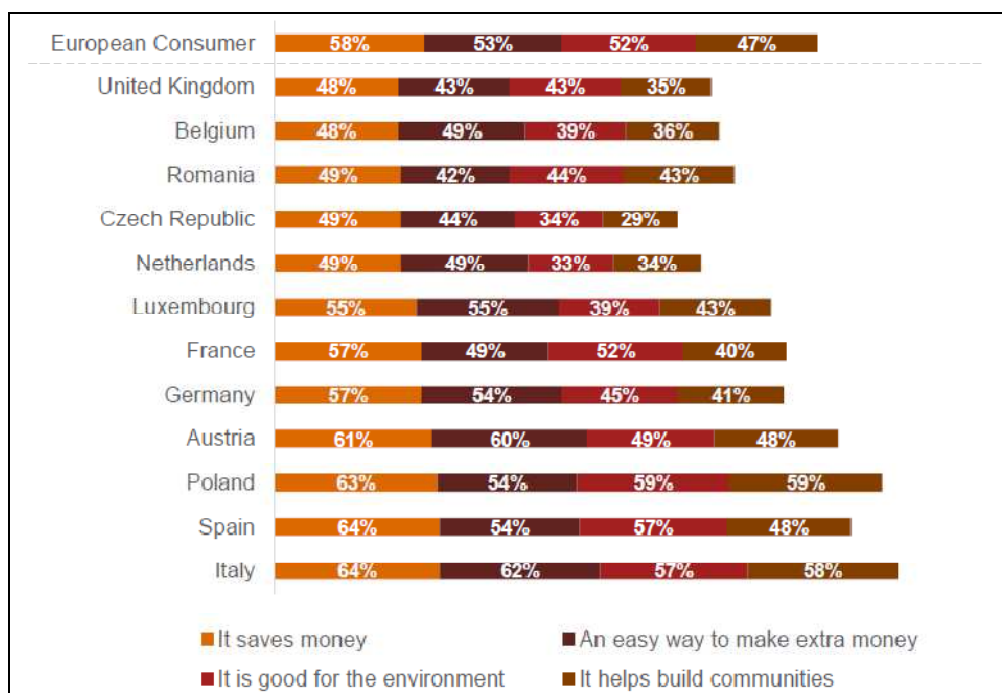
Τα στοιχεία δείχνουν μια σχετικά μικρή - αλλά αυξανόμενη - συμμετοχή στη συνεργατική οικονομία στην Ευρώπη. Η μελέτη της ING τον Ιούλιο του 2015 αποτελεί μια αρκετά ολοκληρωμένη έρευνα για τη συμμετοχή των ευρωπαίων καταναλωτών στη συνεργατική οικονομία. Τα ευρήματα από την συγκεκριμένη μελέτη ήταν τα εξής (ING, 2015):

- Περίπου το ένα τρίτο των ευρωπαίων καταναλωτών δήλωσαν πως έχουν ακούσει για τη συνεργατική οικονομία.
- Περίπου το 5% των ευρωπαίων καταναλωτών δήλωσαν ότι συμμετείχαν στη συνεργατική οικονομία για το έτος 2014.
- Η συμμετοχή ήταν υψηλότερη μεταξύ των νεότερων γενεών (κάτω των 35 ετών) και μεταξύ των εκπαιδευμένων.

- Κατά μέσο όρο, το ένα τρίτο των ευρωπαϊκών καταναλωτών δήλωσαν ότι η συμμετοχή τους στη συνεργατική οικονομία θα αυξηθεί τους επόμενους 12 μήνες.
- Τα αυτοκίνητα ήταν το πιο κοινό αντικείμενο στην οικονομία διαμοιρασμού, ενώ τα καταλύματα διακοπών φαίνεται πως θα ξεπεράσουν τα αυτοκίνητα κατά το επόμενο έτος (2016).
- Οι αποδοχές της πλειοψηφίας των ατόμων που συμμετέχουν στην οικονομία διαμοιρασμού στην Ευρώπη έφθασαν τα 1.000 ευρώ ή λιγότερο (η μέση τιμή των αποδοχών για την Ευρώπη βρέθηκε να είναι περίπου 300 ευρώ).

Στο ακόλουθο γράφημα παρουσιάζεται η κατανομή των κινήτρων συμμετοχής στην οικονομία διαμοιρασμού σύμφωνα με την συγκεκριμένη μελέτη (ING, 2015).

**Γράφημα 2: Η κατανομή των κινήτρων συμμετοχής στην οικονομία διαμοιρασμού**



Πηγή: ING International Survey “The Sharing Economy 2015” (July 2015).

## 2.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού αναπτύσσεται ταχέως, για το λόγο αυτό είναι νωρίς να αποφανθούμε για το θετικό και αρνητικό αντίκτυπο της στους καταναλωτές, τις επιχειρήσεις, στους εργαζόμενους και γενικά στην οικονομία. Ωστόσο, στην παρούσα ενότητα, γίνεται αναφορά σε κάποια από τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα που έχουν αρχίσει να διαφαίνονται.

Οι υποστηρικτές της οικονομίας διαμοιρασμού πιστεύουν πως μπορεί να προσφέρει σημαντικά οφέλη όπως:

- **Μείωση του κόστους συναλλαγών:** Μέσα από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες οι καταναλωτές έχουν άμεση πρόσβαση στους προμηθευτές (υπηρεσιών και προϊόντων) με αποτέλεσμα να απολαμβάνουν χαμηλότερες τιμές λόγω μειωμένων και γενικών εξόδων των επιχειρήσεων και ιδιωτών για την παροχή της υπηρεσίας. Οι ψηφιακές πλατφόρμες επιτυγχάνουν να μειώσουν το κόστος του συντονισμού αυτών των συναλλαγών, συνδέοντας τους καταναλωτές με τους παρόχους υπηρεσιών άμεσα και συχνά σε πραγματικό χρόνο, χωρίς να χρειάζονται οι μεσάζοντες, που διαφορετικά θα ήταν απαραίτητοι για τη σύνδεσή του (Telles, 2016).
- **Πρόσθετο εισόδημα και οικονομικό όφελος:** Οι δραστηριότητες στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού συμβάλουν στην αύξηση του εισοδήματος και στην μείωση της ανεργίας. Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού δίνεται η δυνατότητα σε ανθρώπους να αποκτήσουν επιπλέον εισόδημα παρέχοντας υπηρεσίες ή αγαθά. Ακόμα και για τους άνεργους είναι μια ευκαιρία να αποκτήσουν μικρό ή μεγάλο εισόδημα προσφέροντας διάφορες υπηρεσίες. Επιπλέον, δημιουργούνται και νέες θέσεις εργασίας από την ανάπτυξη των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού, (Telles, 2016)
- **Νέες ευκαιρίες:** Οι καταναλωτές αποκτούν πρόσβαση σε πράγματα που αδυνατούσαν να αποκτήσουν, όπως δηλαδή να αποκτήσουν ένα αυτοκίνητο, ή κάποιο εξάρτημα ή κάποιο χώρο να ενοικιάσουν για την επιχείρησή τους. Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, είναι πλέον δυνατή, η πρόσβαση σε τέτοια πράγματα λόγω χαμηλότερης τιμής.

- **Καινοτομία:** Η οικονομία διαμοιρασμού έχει συμβάλει στην καινοτομία δημιουργώντας νέες επιχειρηματικές ιδέες και προσφέροντας στους καταναλωτές νέες εμπειρίες.
- **Προστασία του περιβάλλοντος και αειφόρος ανάπτυξη:** Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού οι ιδιώτες μπορούν να προσφέρουν τα οχήματά τους ως μέσο μεταφοράς ή να διαθέσουν ένα ακριβό αυτοκίνητο ώστε τα ακριβή αυτοκίνητα αντικείμενα να επαναχρησιμοποιούνται. Κατ' αυτό τον τρόπο συμβάλει σημαντικά στην αειφόρο ανάπτυξη, καθώς αποτελεί μια μορφή ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης των αγαθών που ήδη κατέχουν.

Εκτός, βέβαια από τα παραπάνω θετικά αποτελέσματα που έχει η οικονομία διαμοιρασμού, υπάρχουν πολλές αρνητικές επιπτώσεις από την ανάπτυξη της που αφορούν τον αθέμιτο ανταγωνισμό, την προστασία των καταναλωτών αλλά κυρίως την ανάπτυξη της παραοικονομίας και τη μείωση των εσόδων ενός κράτους (Einav et. al., 2016).

- **Μείωση των εσόδων του κράτους:** Η οικονομία διαμοιρασμού εξελίχθηκε αρκετά γρήγορα και έλαβε μεγάλες διαστάσεις. Ωστόσο, στις περισσότερες χώρες δεν υπάρχει νομικό πλαίσιο και ειδικός μηχανισμός ελέγχου, ούτε έχουν δημιουργηθεί οι κανόνες ώστε να υπάρχει μια ομαλή ανάπτυξη. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσφορών του κράτους λόγω της φοροδιαφυγής.
- **Προσωπικά δεδομένα.** Ένα ακόμη ζήτημα που προκύπτει από την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η προστασία των προσωπικών δεδομένων (Einav et. al., 2016).

## 2.5 Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ευρώπη

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, τον Μάιο του 2015 ανακοίνωσε πως αν και υποστηρίζει αυτή την νέα επιχειρηματική δραστηριότητα, είναι απαραίτητο να δραστηριοποιείται σύμφωνα με τους εθνικούς κανόνες δίνοντας έμφαση στις συνθήκες εργασίας (European Commission, 2015). Στην συνέχεια, τον Φεβρουάριο του 2016, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο αναγνώρισε τις δυνατότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, τονίζοντας ότι πρέπει να είναι σύμφωνη με το νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο της κάθε χώρας, προϋποθέτοντας τη δημιουργία ενός υγιούς ανταγωνισμού.

Ακολούθως, τον Ιούνιο του 2016, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε την περαιτέρω εμπλουτισμένη **Ευρωπαϊκή Ατζέντα** για την Συνεργατική Οικονομία. Το έγγραφο αυτό παρείχε έναν ευρύ νομικό ορισμό των επιχειρηματικών μοντέλων της συνεργατικής οικονομίας και περιλάμβανε τις κατευθυντήριες γραμμές για τα κράτη μέλη σχετικά με την εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου, με τις ρυθμιστικές προκλήσεις της συνεργατικής οικονομίας να τίθενται σε πέντε κρίσιμες νομικές περιοχές: (1) απαιτήσεις πρόσβασης στην αγορά, (2) ευθύνη των ηλεκτρονικών πλατφορμών, (3) προστασία των καταναλωτών, (4) αυτοαπασχολούμενοι και εργαζόμενοι στην συνεργατική οικονομία και (5) φορολογία. (European Commission, 2016).

Στο επίπεδο **καθεστώτος ευθύνης**, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, μετά από την ανάλυση της οδηγίας για το ηλεκτρονικό εμπόριο, ενθαρρύνει τις συνεργατικές πλατφόρμες να συνεχίσουν την εθελοντική δράση για την καταπολέμηση του παράνομου ηλεκτρονικού περιεχομένου. Ωστόσο, τα εν λόγω εθελοντικά μέτρα δεν πρέπει να θεωρηθούν αυτομάτως πως έχουν αποτέλεσμα. Οι πλατφόρμες συνεργασίας που επωφελούνται από την απαλλαγή από τη μεσολάβηση ευθύνης βάσει της οδηγίας για το ηλεκτρονικό εμπόριο δεν σημαίνει πως δεν το κάνουν πλέον (European Commission, 2016).

Σε ότι αφορά την **προστασία των καταναλωτών**, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενθαρρύνει τα κράτη μέλη να επιδιώξουν μια ισορροπημένη προσέγγιση, σύμφωνα με τους κανονισμούς για την προστασία των καταναλωτών, ώστε να διασφαλιστεί ότι οι καταναλωτές θα απολαμβάνουν υψηλό επίπεδο προστασίας, ιδίως από άδικες εμπορικές πρακτικές, χωρίς να επιβάλλουν δυσανάλογο διοικητικό φόρτο για τους ιδιώτες οι οποίοι δεν είναι έμποροι, αλλά παρέχουν υπηρεσίες σε περιστασιακή βάση. Επιπλέον, η Επιτροπή ζητεί τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας και της χρήση μηχανισμών εμπιστοσύνης στο διαδίκτυο.

Ενώ σε ότι αφορά την **αγορά εργασίας**, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημειώνει ότι η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει αναπτύξει ελάχιστα πρότυπα στον τομέα της κοινωνικής πολιτικής, καθώς μεγαλύτερο μέρος του εργατικού δικαίου εμπίπτει στην αρμοδιότητα των κρατών μελών. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η ύπαρξη σχέσης εργασίας πρέπει να καθορίζεται κατά περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που χαρακτηρίζουν τη σχέση μεταξύ της πλατφόρμας και του ατόμου που παρέχει την υπηρεσία. Ειδικότερα, (1) η ύπαρξη ενός συνδέσμου εξαρτημένης εργασίας, (2) η φύση



της εργασίας και (3) και η παρουσία της αμοιβής πρέπει να αξιολογούνται κατά περίπτωση. Ως εκ τούτου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή καλεί τα κράτη μέλη να αξιολογήσουν την επάρκεια των εθνικών τους κανόνων απασχόλησης, καθώς και να παράσχουν οδηγίες σχετικά με τη δυνατότητα εφαρμογής των εθνικών τους κανόνων απασχόλησης όσον αφορά τα πρότυπα της εργασίας στη συνεργατική οικονομία (European Commission, 2016).

Σε ότι αφορά την φορολογία, στην *Ευρωπαϊκή Ατζέντα* για την Συνεργατική Οικονομία, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προτείνει αναλογικές υποχρεώσεις έναντι των κρατών μελών καθώς και ισότιμους όρους ανταγωνισμού όσον αφορά την άμεση και έμμεση φορολογία στη συνεργατική οικονομία. Μεταξύ των δυνατών μέσων για την επίτευξη αυτού του σκοπού, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προτείνει να αυξηθεί η ευαισθητοποίηση των κρατών σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις, γνωρίζοντας τα συνεργατικά επιχειρηματικά μοντέλα, εκδίδοντας οδηγίες και αυξάνοντας τη διαφάνεια μέσω ηλεκτρονικών πληροφοριών. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επισημαίνει τις δυνατότητες της αυξημένης ιχνηλασιμότητας μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας. Στο πλαίσιο αυτό, επιστράτην προσοχή σε ορισμένα κράτη μέλη σχετικά με τις συνεχιζόμενες πρακτικές, οι οποίες αφορούν συμφωνίες με τις πλατφόρμες για τη συλλογή των φόρων. Έτσι, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι συνεργατικές πλατφόρμες θα πρέπει να συνεργάζονται δυναμικά με τις εθνικές φορολογικές αρχές για να καθορίσουν τις παραμέτρους για την ανταλλαγή πληροφοριών σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις, ενώ τα κράτη μέλη καλούνται να αξιολογήσουν τους φορολογικούς τους κανόνες για να αξιολογήσουν ισότιμους όρους ανταγωνισμού για τις επιχειρήσεις που παρέχουν τις ίδιες υπηρεσίες. Τα κράτη μέλη θα πρέπει επίσης να συνεχίσουν τις προσπάθειες απλούστευσης, να αυξήσουν τη διαφάνεια και να εκδώσουν ηλεκτρονικές κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή των φορολογικών κανόνων στα μοντέλα συνεργατικής οικονομίας (European Commission, 2016; European Commission, 2015).

Οι φορολογικές πτυχές της οικονομίας διαμοιρασμού δεν εξετάζονται εκτενώς στην βιβλιογραφία. Μάλιστα, για πρώτη φορά, στα τέλη του 2017, η έρευνα της Επιτροπής για τις «*Φορολογικές Πολιτικές στην Ευρωπαϊκή Ένωση*» εξέτασε και ανέπτυξε λύσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η φορολογία θα μπορούσε να στηρίξει την

επιχειρηματικότητα και να αξιοποιήσει τη συνεργατική οικονομία, ενισχύοντας παράλληλα την κοινωνική κινητικότητα και την κοινωνική δικαιοσύνη (European Commission,2017).Η κύρια πρόκληση όμως για τη λήψη φορολογικών αποφάσεων έγκειται στο γεγονός ότι οι φορείς που αναπτύσσουν δραστηριότητες στην οικονομία διαμοιρασμού, μπορούν να ανήκουν σε διαφορετικές κατηγορίες φορολογουμένων και, κατά συνέπεια, να υπόκεινται σε διαφορετικούς φόρους, παρόλο που ανταγωνίζονται μεταξύ τους (EPRS,2018).

Στην περίπτωση της Ελλάδας, ο όρος οικονομία διαμοιρασμού νομοθετήθηκε πρώτη φορά με το Ν.4446/2016 (ΦΕΚ 240/Α/2016) το Δεκέμβριο του 2016 ως «Οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου κυρίως οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες. Ως ψηφιακές ή επιγραμμικές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.»

Αναλυτικά, παρουσιάζονται σε ακόλουθο κεφάλαιο, οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με το νομικό και φορολογικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού και ειδικότερα το φορολογικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού.

## **2.6 Το νομικό και φορολογικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ευρώπη**

Το ρυθμιστικό και κανονιστικό πλαίσιο (regulatory and legislative framework)για τις δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, φαίνεται πως διαφέρει στις χώρες της Ευρώπης. Σε έρευνα που πραγματοποίησε η PwC το 2016 για την Ευρωπαϊκή Επιτροπή καταγράφηκαν οι διαφορές στο ρυθμιστικό και κανονιστικό πλαίσιο για τις χώρες της Ευρώπης και παρουσιάζονται ακολούθως (PwC, 2016):

### **2.6.1 Βέλγιο**

- Από τον Ιανουάριο του 2016, οι οικοδεσπότες που ενοικιάζουν τη διαμονή τους σε πλατφόρμες P2P στις Βρυξέλλες πρέπει να ζητήσουν άδεια από τις τοπικές αρχές και τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου τους.

- Ορισμένες επιχειρήσεις συνεργατικής οικονομίας επισημαίνουν ότι η απουσία καθεστώτος «μικροεπιχειρηματιών» στο Βέλγιο θα ενθάρρυνε την εμφάνιση περισσότερων πλατφορμών ελεύθερων επαγγελματιών στο διαδίκτυο.
- Στο χώρο διανομής τροφίμων, ο δημόσιος τομέας μπορεί να ασκεί αυστηρή εφαρμογή των υφιστάμενων κανονισμών. Ωστόσο, οι ισχύοντες φορολογικοί κανονισμοί δεν είναι προσαρμοσμένοι στη συνεργατική οικονομία στο Βέλγιο. Άλλες υπηρεσίες, όπως το ShareYourMeal, επισημαίνουν την αυστηρότητα των προτύπων υγιεινής των τροφίμων που έχουν εφαρμοστεί στα τρόφιμα που μαγειρεύονται στο σπίτι.
- Το UberPOP<sup>1</sup> απαγορεύτηκε στις Βρυξέλλες. Το UberX<sup>2</sup> δεν έχει απαγορευτεί, αλλά οι κανονισμοί απαιτούν από τους οδηγούς να διαθέτουν επαγγελματική άδεια (PwC, 2016).

## 2.6.2 Γαλλία

- Οι δημόσιοι οργανισμοί υιοθετούν μια προληπτική ρυθμιστική προσέγγιση για τη ρύθμιση των πλατφόρμων ενοικίασης από ομότιμους. Τον Οκτώβριο του 2015, η Airbnb άρχισε να εισπράττει «τουριστικό φόρο» από € 0,83 το δωμάτιο ανά διανυκτέρευση.
- Δημοσιεύθηκαν εκθέσεις που υποδηλώνουν τη δημιουργία ενός αυτοματοποιημένου φορολογικού συστήματος για τον υπολογισμό των απαιτούμενων πληρωμών φόρου εισοδήματος πάνω από ένα ορισμένο όριο.
- Οι πλατφόρμες ανταλλαγής οχημάτων αποτέλεσαν αντικείμενο έντονου ελέγχου από τις ρυθμιστικές αρχές στη Γαλλία.
- Η ένωση των εστιατορίων στη Γαλλία προέτρεψε την κυβέρνηση να απαγορεύσει τις ιστοσελίδες «ανταλλαγής γευμάτων», επισημαίνοντας πιθανά προβλήματα υγιεινής και υγείας καθώς και την απουσία αδειών για την εξυπηρέτηση οινοπνευματωδών ποτών για τέτοιες πλατφόρμες (PwC, 2016).

---

<sup>1</sup>Αποτελεί πλατφόρμα διαμοιρασμού της Uber που επιτρέπει την απευθείας επικοινωνία και τον διαμοιρασμό διαδρομών μεταξύ των χρηστών.

<sup>2</sup>Είναι εφαρμογή της εταιρείας Uber που παρέχει υπηρεσίες μεταφοράς και μετακίνησης.

### 2.6.3 Γερμανία

- Το 2014, το Βερολίνο απαγόρευσε τις τακτικές βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις διαμονής στα πιο δημοφιλή μέρη της πόλης που δεν διέθεταν προηγούμενη άδεια από τις αρχές. Η πόλη έχει απαγορεύσει τα μη καταγεγραμμένα ενοίκια διακοπών στην πόλη, αναφέροντας έλλειψη κατοικιών.
- Η Uber έπαυε να λειτουργεί σε τρεις γερμανικές πόλεις αναφέροντας ένα «δύσκολο κανονιστικό περιβάλλον». Οι οδηγοί έπρεπε να εγγραφούν ως ιδιωτικές επιχειρήσεις ενοικίασης αυτοκινήτων, γεγονός που καθιστά τη διαδικασία εγγραφής υπερβολικά δαπανηρή και χρονοβόρα για πολλούς.
- Το 2014, το 58% των εναλλακτικών χρηματοπιστωτικών πλατφορμών πιστεύει ότι οι προτεινόμενοι κανονισμοί που επηρεάζουν τον τομέα τους είναι υπερβολικοί και υπερβολικά αυστηροί, ενώ μόνο το 13% πιστεύουν ότι είναι επαρκείς (PwC, 2016).

### 2.6.4 Ιταλία

- Τον Μάιο του 2015, απαγορεύτηκε η UberPop για πρακτικές αθέμιτου ανταγωνισμού μετά από απόφαση του δικαστηρίου του Μιλάνου.
- Το CoContest, μια πλατφόρμα πλήρους προσφοράς που δίνει σε οποιονδήποτε την ευκαιρία να συγκεντρώσει ιδέες από αρχιτέκτονες και σχεδιαστές για την ανακαίνιση ενός υπάρχοντος χώρου, επικρίθηκε πρόσφατα από 8 Ιταλούς βουλευτές που ζήτησαν από την κυβέρνηση να κλείσει την πλατφόρμα.
- Ωστόσο, η Ιταλία εισήγαγε νομοσχέδιο που περιλαμβάνει έναν σαφή ορισμό της οικονομίας κοινής χρήσης και της κοινής χρήσης πλατφορμών οικονομίας, απαιτεί από όλες τις πλατφόρμες να υπογράψουν ένα μητρώο οικονομίας κοινής χρήσης και να παράσχουν έγγραφα για την έγκριση της AGCM (αρχή ανταγωνισμού).
- Ένα άλλο βασικό κριτήριο είναι η εισαγωγή «δικαιότερων» φορολογικών συντελεστών. Τα προσωπικά εισοδήματα που προέρχονται από πλατφόρμες με οικονομία κάτω από € 3.000 δεν φορολογούνται, τα έσοδα κάτω των € 10.000 φορολογούνται με συντελεστή 10%, ενώ τα έσοδα άνω των € 10.000 θα υπόκεινται στον οριακό φορολογικό συντελεστή των χρηστών. Εκτιμάται ότι οι

καταβληθέντες φόροι θα μειωθούν κατά 56,5% για τους ανθρώπους που κερδίζουν λιγότερα από € 10.000 (PwC, 2016).

### **2.6.5 Ολλανδία**

- Η κυβέρνηση πρόσφατα επανεξέτασε τους κανονισμούς της και έδωσε προτεραιότητα στη στήριξη για την ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας.
- Η πόλη του Άμστερνταμ υπέγραψε συμφωνία με την Airbnb, η οποία επιτρέπει ρητά τη μίσθωση διαμονής μέσω μιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Σε αντάλλαγμα, η Airbnb εισπράττει τον ισχύοντα τουριστικό φόρο από τον Φεβρουάριο του 2015.
- Οι εταιρείες που μοιράζονται τρόφιμα, όπως η εταιρεία ShareYourMeal, μπορούν να λειτουργούν στις Κάτω Χώρες, καθώς είναι ένα από τα μόνα κράτη μέλη που διαφοροποιεί τις εμπορικές και μη εμπορικές δραστηριότητες τροφίμων (PwC, 2016).

### **2.6.6 Ισπανία**

- Οι πλατφόρμες μεταφοράς από ομότιμους χρήστες έχουν υποβληθεί σε κανονιστική πίεση από τις τοπικές ισπανικές αρχές. Το Uber έχει απαγορευτεί σε εθνικό επίπεδο τον Δεκέμβριο του 2014 και τώρα προσπαθεί να εισέλθει ξανά στην ισπανική αγορά μόνο με τους οδηγούς που φέρουν έγκυρη επαγγελματική άδεια.
- Οι πλατφόρμες ενοικίασης P2P ρυθμίζονται σε περιφερειακό επίπεδο - η Καταλονία ήταν η πρώτη περιοχή που ρυθμίζει τις βραχυπρόθεσμες άδειες θέτοντας ένα ανώτατο όριο στη μέγιστη διαθεσιμότητα διαμερισμάτων ανά έτος, απαιτώντας από τους ιδιοκτήτες να εγγραφούν στην αρχή της πόλης και να παρέχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι κανείς δεν ζει μέσα στο διαμέρισμα.
- Οι εναλλακτικές πλατφόρμες χρηματοδότησης ρυθμίζονται σε μεγάλο βαθμό. Για παράδειγμα, οι κανονισμοί περιορίζουν τη χρήση μετοχών και χρεογράφων σε μέγιστο ποσό 2 εκατ. Ευρώ ανά έργο.
- Το Μάρτιο του 2016, η ισπανική ρυθμιστική αρχή (CNMC) δημοσίευσε προκαταρκτικά αποτελέσματα από μια μελέτη σχετικά με τη συνεργατική οικονομία, η οποία θα συνιστά την άρση όλων των «αδικαιολόγητων εμποδίων» που περιορίζουν την ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας (PwC, 2016).

### 2.6.7 Σουηδία

- Στην εναλλακτική χρηματοδότηση, το ρυθμιστικό περιβάλλον θεωρείται γενικά πολύ θετικό και τόνωσε τη δημιουργία τοπικών σουηδικών επιχειρήσεων. Ωστόσο, το περιβάλλον των πολιτικών είναι πιο θετικό απέναντι στο crowdfunding βάσει ανταμοιβών.
- Η ιδιότητα του «μοναδικού εμπόρου» της Σουηδίας («Enskild firma») έχει αποδειχθεί ότι είναι ένας παραγωγικός τρόπος για τους ελεύθερους επαγγελματίες να ξεκινήσουν τις επιχειρήσεις τους με πολύ λίγες γραφειοκρατικές διαδικασίες.
- Στον κλάδο της οδικής κυκλοφορίας, υπάρχουν ορισμένες περιπτώσεις ανθεκτικότητας στις επιχειρήσεις συνεργατικής οικονομίας (PwC, 2016).

### 2.6.8 Αγγλία

- Η κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου έχει κάνει τη συνεργατική οικονομία "προτεραιότητα" και έχει ως στόχο να «κάνει το Ηνωμένο Βασίλειο παγκόσμιο κέντρο για την κατανομή της οικονομίας».
- Τον Οκτώβριο του 2015, αφού η Transport for London προσέφυγε στο δικαστήριο για να διαπιστώσει εάν το σύστημα υπολογισμού του ναύλου στην εφαρμογή Uber θα πρέπει να θεωρηθεί ως ταξίμετρο, η εφαρμογή θεωρήθηκε νόμιμη στο Λονδίνο.
- Μετά την εισαγωγή ρυθμίσεων δανεισμού P2P και crowdfunding από την FCA, το 91% των πλατφορμών Alternative Finance στο Ηνωμένο Βασίλειο θεωρεί τον υφιστάμενο κανονισμό ως «επαρκή και κατάλληλο».
- Το 2015, η «Πράξη απορύθμισης» χαλάρωσε τους κανόνες χορήγησης αδειών προγραμματισμού στο Λονδίνο για βραχυπρόθεσμες άδειες. Προηγουμένως, οι ιδιοκτήτες ήταν υποχρεωμένοι να υποβάλουν αίτηση στην Αρχή Τοπικής Προγραμματισμού για την άδεια οικοδόμησης.
- Ο προϋπολογισμός του Μαρτίου του 2016 εισήγαγε δύο άτοκες αποζημιώσεις ύψους £ 1.000 για έσοδα από ακίνητα και εμπορικά έσοδα για κάθε έμπορο. Το μέτρο αυτό τιμολογείται ως ο "πρώτος καταμερισμός του οικονομικού φόρου στην παγκόσμια οικονομία" από τον τομέα της οικονομίας κοινής χρήσης και το Ταμείο εκτιμά ότι αυτό θα μπορούσε να ωφελήσει περισσότερους από 700.000

φορολογούμενους. Η κίνηση αυτή προστέθηκε παράλληλα με την επέκταση της φορολογικής έκπτωσης "Rent a Room" στα πρώτα £ 7.500 εισοδήματα από ενοικιάσεις από δωμάτιο σε αρχική κατοικία το 2015.

- Οι πλατφόρμες οικονομίας κοινής ωφελείας του Ηνωμένου Βασιλείου δημιούργησαν μια νέα βιομηχανική ένωση (SEUK) το 2015, η οποία στοχεύει στην προώθηση και την εκπροσώπηση των επιχειρήσεων κοινής οικονομικής και στη διευκόλυνση της εμπιστοσύνης μεταξύ παρόχων και πελατών
- Το πρόγραμμα Innovate UK IC Tomorrow ξεκίνησε έναν διαγωνισμό ο οποίος θα αναδείξει έξι επιχειρήσεις κοινής οικονομίας κερδίζοντας 30.000£ κάθε μία σε κατηγορίες όπως η «εμπιστοσύνη στην οικονομία που μοιράζεται» και οι «νέοι τομείς για την κατανομή της οικονομίας» (PwC, 2016).

## **Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>: Φορολογία εισοδήματος από ακίνητη περιουσία**

---

### **3 Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (άρθρο 39 Κ.Φ.Ε.)**

#### **3.1 Εισαγωγή**

Το φορολογικό πλαίσιο στην Ελλάδα είναι αρκετά πολύπλοκο και σύνθετο. Η πολυπλοκότητα του οφείλεται κυρίως στην συνεχή μεταβολή του φορολογικού πλαισίου. Κατά μία έννοια, φορολογούμενοι και φορολογικές αρχές οφείλουν να κατανοήσουν τις διατάξεις και τους νόμους ώστε οι μεν πρώτοι να μπορούν να συμμορφωθούν σχετικά με τις φορολογικές τους υποχρεώσεις και οι μεν δεύτεροι να μπορούν να διεκπεραιώσουν τους ελέγχους και την εφαρμογή των διατάξεων. Η προέλευση του εισοδήματος, η νομική μορφή του φορολογικού υποκειμένου και άλλοι παράγοντες επηρεάζουν τον τρόπο φορολόγησης σε κάθε περίπτωση. Είναι εύλογο και απαραίτητο λοιπόν να αποσαφηνιστούν οι συγκεκριμένες έννοιες του εισοδήματος για την κάθε περίπτωση.

Στις ακόλουθες ενότητες παρουσιάζονται οι φορολογικές έννοιες που αφορούν το εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Επιπλέον, παρουσιάζονται οι κυριότερες φορολογικές διατάξεις ανάλογα με τις εκάστοτε περιπτώσεις του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία. Η παρουσίαση των συγκεκριμένων περιπτώσεων βασίστηκε στην αναγκαιότητα να προσδιοριστούν οι διαφορετικές περιπτώσεις όπως αυτές προκύπτουν από την δήλωση εισοδήματος που υποβάλλεται κάθε χρόνο, λαμβάνοντας υπόψη να είναι ενημερωμένα με την πιο πρόσφατη νομοθεσία.

#### **3.2 Έννοια εισοδήματος ακίνητης περιουσίας.**

Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει (Παύλου & Γκούρλιας, 2018):

- α) από την εκμίσθωση ή
- β) την ιδιοχρησιμοποίηση ή
- γ) τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης, γης και ακινήτων.



Ειδικότερα το εισόδημα ακίνητης περιουσίας, προκύπτει από (Παύλου & Γκούρλιας, 2018):

α) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.

β) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα.

γ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών.

δ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα.

ε) Το εισόδημα που αποκτάται από την εκμίσθωση χώρων στάθμευσης σε ιδιώτες (χώρου πυλωτής, επί οικοπέδου κλπ), με την προϋπόθεση ότι δεν παρέχονται υπηρεσίες φύλαξης και άλλες παρόμοιες με τις υπηρεσίες που παρέχουν οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

στ) Το ποσό που εισπράττουν οι ΟΤΑ Α΄ βαθμού από την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των θέσεων των περιπτέρων, σύμφωνα με την περ. 5 της υποπαραγράφου ΣΤ2 του άρθρου πρώτου του Ν. 4093/2013, ως μίσθωμα από την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των εν λόγω θέσεων, αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 του Ν. 4172/2013. Εισόδημα ακινήτων θεωρείται επίσης και το μίσθωμα που εισπράττεται από την παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, κ.λπ. Αντίθετα, το τέλος που εισπράττεται από την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης κοινόχρηστου χώρου (πεζοδρόμια, οδοί, πλατείες και εν γένει κοινόχρηστοι χώροι) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του από 24.9/20.10.1958 βασιλικού διατάγματος δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος (εγκ. ΔΕΑΦ Β 1083083 ΕΞ 2015/17.6.2015 και 1147493 ΕΞ 2015) (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

Για τον χαρακτηρισμό του εισοδήματος, ως εισόδημα ακίνητης περιουσίας, θα πρέπει ο εκμισθωτής να αποξενώνεται από τη χρήση του ακινήτου, χωρίς ταυτόχρονα να παρέχει άλλου είδους υπηρεσίες στο μισθωτή (π.χ. καθαριότητα, ασφάλεια, κλπ.). Όταν ο εκμισθωτής μαζί με την εκμίσθωση του ακινήτου παρέχει στο μισθωτή ταυτόχρονα και άλλου είδους υπηρεσίες, όπως καθαριότητα, ασφάλεια κ.λπ., τότε το εισόδημα χαρακτηρίζεται στο σύνολό του ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.2.1 Άλλες περιπτώσεις εισοδήματος ακίνητης περιουσίας.**

Εισόδημα ακίνητης περιουσίας αποτελούν ενδεικτικά με βάση την ΠΟΛ 1069/2015 και οι εξής περιπτώσεις (Παύλου & Γκούρλιας, 2018):

- **Εκμίσθωση ακινήτου με έπιπλα – Εξοπλισμό**

Κατά την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης γης ή ακινήτου μαζί με τα έπιπλα ή τα μηχανήματά του (εξοπλισμός), υπολογίζεται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και το εισόδημα που προκύπτει και από την εκμίσθωση των επίπλων ή μηχανημάτων.

- **Εκμίσθωση, παραχώρηση χώρου για τοποθέτηση διαφημιστικών επιγραφών κεραιών κλπ.**

Εισόδημα ακίνητης περιουσίας αποτελεί και αυτό που αποκτάται από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης χώρου γης ή ακινήτων για τοποθέτηση κεραιάς, ανεμογεννήτριας, διαφημιστικών επιγραφών, κλπ.

- **Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα, που ανήκουν στους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών τους**

Από 1/1/2014 το εισόδημα από εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων δεν φορολογείται αυτοτελώς, όπως ίσχυε με τον προηγούμενο ΚΦΕ (Ν 2238/94), αλλά δηλώνεται για να φορολογηθεί στις ατομικές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, μαζί με τυχόν άλλα εισοδήματα ακίνητης περιουσίας των ιδιοκτητών των διηρημένων ιδιοκτησιών, κατά το ποσοστό συμμετοχής καθενός στους κοινόχρηστους χώρους, όπως προκύπτει από τον

κανονισμό της οροφοκτησίας, με βάση σχετική βεβαίωση που θα εκδίδει για το σκοπό αυτό ο διαχειριστής της πολυκατοικίας.

- **Μεταβίβαση ενάσκησης επικαρπίας**

Το αντάλλαγμα που εισπράττεται κατά τη μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας, λογίζεται ως εισόδημα ακινήτων.

- **Αποζημίωση για επίταξη και εξωσυμβατική χρήση γης και ακινήτων**

Εισόδημα ακίνητης περιουσίας αποτελεί και η αποζημίωση για επίταξη και εξωσυμβατική χρήση γης και ακινήτων.

- **Αποζημίωση πρόωρης λύσης εμπορικής μίσθωσης**

Η αποζημίωση που καταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή λόγω πρόωρης λύσης εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του Π.Δ. 34/10.2.1995, αποτελεί εισόδημα ακινήτων.

- **Εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτων – τεκμαρτό εισόδημα.**

— Το εισόδημα από *ιδιοχρησιμοποίηση γης ή ακινήτων* (πλην της ιδιοκατοίκησης) αποτελεί τεκμαρτό εισόδημα για τον κύριο του ακινήτου και ταυτόχρονα εκπιπτόμενη δαπάνη όταν χρησιμοποιείται για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 22 του Ν.4172/2013 (το ακίνητο να χρησιμοποιείται για τις συνήθεις εμπορικές συναλλαγές, εγγραφή στα τηρούμενα βιβλία κλπ) (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

— Το εισόδημα ακινήτων αποτελεί και αυτό που προκύπτει από *ιδιοχρησιμοποίηση βιομηχανοστασίων* μαζί με τα παραρτήματα, τα εξαρτήματα, τις αποθήκες και τις γαίες που είναι συνεχόμενα με αυτά και χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση πρώτων υλών και για την πρώτη εναπόθεση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών προϊόντων, καθώς και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίσματα που βρίσκονται μέσα ή έξω από αγροτικές εκτάσεις για την διεξαγωγή των έργων γεωργικής επιχείρησης.

— Στο εισόδημα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (ημεδαπά, αλλοδαπά που χαρακτηρίζονται ως φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος, καθώς και τα αλλοδαπά που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα)

περιλαμβάνεται και αυτό που τεκμαίρεται από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτου σε αντίθεση με τις προϊσχύσασες διατάξεις του Ν.2238/1994, με βάση τις οποίες το παραπάνω εισόδημα δεν ήταν αντικείμενο φόρου (ΠΟΛ 1069/2015)

- Το εισόδημα που τεκμαίρεται από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση γης ή ακινήτου υπόκειται σε φορολογία στο όνομα του νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, χωρίς καμία εξαίρεση για αυτό που προκύπτει από την ιδιοχρησιμοποίηση βιομηχανοστασίων, ξενοδοχείων, κλπ., (ως αναφέρθηκε πιο πάνω).

Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (**3%**) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. δεν υφίσταται ελάχιστο όριο (ποσό) για τον προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία (ήτοι, δεν υφίσταται ελάχιστη μισθωτική αξία γης ή ακινήτου), σε αντίθεση με τις προγενέστερες διατάξεις του Ν 2238/94 (εγκ. 1154669/2015).

### **3.2.2 Έννοια εισοδήματος σε είδος**

Ως εισόδημα ακινήτων λογίζεται το εισόδημα σε είδος που αποκτά ο κύριος, ο επικαρπωτής, κλπ εκμισθούμενου ακινήτου, χωρίς καταβολή μισθώματος σε χρήμα βάσει της σύμβασης μίσθωσης ή προφορικής συμφωνίας. Όσον αφορά τις συμβάσεις, **με διακριτή αναφορά τόσο σε συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και μίσθωμα έναντι ανταλλάγματος**(μίσθωμα εις είδος), δηλαδή όταν υπάρχει **ανταλλαγή μέρους του μισθώματος με βελτιώσεις, επεκτάσεις οικοδομών**, ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και το κόστος των βελτιώσεων, επεκτάσεων.

Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης μίσθωσης, το σύνολο του υπολειπόμενου ποσού των δαπανών που έχει καταβληθεί για τη βελτίωση ή επέκταση που απομένει προς κατανομή θα δηλωθεί εφάπαξ ως εισόδημα από ακίνητα στο φορολογικό έτος που επήλθε η λύση.

*Με την εγκύκλιο ΠΟΛ 1103/2015 διευκρινίσθηκε ότι ο χαρακτηρισμός του μισθώματος σε είδος στις περιπτώσεις συμβάσεων με διακριτή αναφορά τόσο σε συμφωνηθέν*

χρηματικό μίσθωμα όσο και σε μίσθωμα έναντι ανταλλάγματος, έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις στις οποίες το κόστος δαπανών βελτιώσεων ή επεκτάσεων επηρεάζει το συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα, ανεξάρτητα από το αν γίνεται διακριτή αναφορά ή όχι σε μίσθωμα σε είδος στη σχετική σύμβαση. Η διαπίστωση αν το μίσθωμα επηρεάζεται ή είναι ανεξάρτητο από τις βελτιώσεις ή επεκτάσεις με δαπάνες του μισθωτή, δηλαδή αν αυτό θεωρείται εύλογο με βάση τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, αποτελεί ζήτημα πραγματικό το οποίο εναπόκειται στην αρμοδιότητα της ελεγκτικής αρχής (ΠΟΛ 1103/2015).

**Ανέγερση κτίσματος σε έδαφος κυριότητας τρίτου.** Με την εγκύκλιο ΠΟΛ 1103/2015 διευκρινίστηκε ότι και στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής αποκτά εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος, το οποίο υπόκειται σε φορολογία είτε ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, προκειμένου για φυσικά πρόσωπα, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 40 του ν. 4172/2013, είτε ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα, προκειμένου για νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 58 του ίδιου νόμου (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.2.3 Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος**

Το εισόδημα σε είδος αποτιμάται στην αγοραία αξία, όπως αυτή προκύπτει από κάθε πρόσφορο μέσο (ΠΟΛ 1069/2015). Η αγοραία αξία στο εισόδημα ακίνητης περιουσίας, προσδιορίζεται, ανά περίπτωση, ως εξής:

- **α) Όταν κατά την έναρξη μίσθωσης δεν έχει λάβει χώρα διάθεση του είδους.** Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας συγκεκριμένου είδους κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσής του και δεδομένου ότι δεν έχει λάβει χώρα η διάθεσή του, λαμβάνεται η αξία που έχει προϋπολογισθεί κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης και υποχρεωτικά καταχωρείται στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Στη συνέχεια, εφ' όσον η αγοραία αξία, κατά το χρόνο παράδοσης στον εκμισθωτή του συγκεκριμένου είδους διαφέρει από την προϋπολογισθείσα, η διαφορά προστίθεται να φορολογηθεί στα υπολειπόμενα έτη (διαιρούμενη με τον αριθμό των υπολειπόμενων ετών μίσθωσης) σε περίπτωση εφ' άπαξ παράδοσης του είδους ή αναπροσαρμόζει τα έσοδα κάθε έτους αν πρόκειται για συνεχόμενη παράδοση (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

- **β) Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος όταν αφορά αντικείμενο – εμπόρευμα – προϊόν.** Σε περίπτωση προγενέστερου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας συγκεκριμένου αντικειμένου ή προϊόντος, που συμφωνείται ως καταβολή μισθώματος σε είδος, ως αγοραία αξία λαμβάνεται η μέση τιμή λιανικής πώλησης αυτού που ισχύει στην αγορά κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης (ΠΟΛ 1069/2015)..
- **γ) Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος όταν αφορά παρεχόμενη υπηρεσία.** Σε περίπτωση προγενέστερου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας παρεχόμενης υπηρεσίας, που συμφωνείται ως καταβολή μισθώματος σε είδος, ως αγοραία αξία λαμβάνεται η μέση τιμή της παρεχόμενης υπηρεσίας κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης (ΠΟΛ 1069/2015).
- **δ) Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος όταν αφορά ποσοστό επί ακαθαρίστων εσόδων.** Σε περίπτωση προγενέστερου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας που συμφωνείται ως καταβολή μισθώματος σε είδος και υπολογίζεται σε ποσοστό επί των ακαθαρίστων εσόδων ή των καθαρών κερδών της μισθώτριας επιχείρησης, ως αγοραία αξία λαμβάνεται υπόψη το ύψος των εσόδων ή των καθαρών κερδών που έχουν προϋπολογισθεί κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης και καταχωρούνται υποχρεωτικά στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.
- **ε) Αποτίμηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας σε είδος όταν συμφωνείται σε δαπάνες βελτίωσης, επισκευής ακινήτου.** Σε περίπτωση προγενέστερου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, όταν συμφωνείται ως καταβολή μισθώματος σε είδος η ανάληψη από τον μισθωτή των δαπανών βελτίωσης, επισκευής ακινήτου, λαμβάνεται το ποσό των πραγματικών καταβαλλόμενων δαπανών που γίνονται από τον μισθωτή και αποτελούν για τον εκμισθωτή εισόδημα ακίνητης περιουσίας (μισθώμα σε είδος), το οποίο **κατανέμεται να φορολογηθεί στα έτη που διαρκεί η μίσθωση**, αρχής γενομένης από το φορολογικό έτος έναρξης της μίσθωσης (ΠΟΛ 1069/2015).

Το ετήσιο εισόδημα προσδιορίζεται μετά τη διαίρεση των δαπανών που έχουν προϋπολογισθεί και καταχωρηθεί υποχρεωτικά στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης, δια του αριθμού των ετών της μίσθωσης όπως αυτά προκύπτουν από τη σύμβαση μίσθωσης ή την

προφορική συμφωνία. Για τα έτη που υπολείπονται από το πέρας των εργασιών μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, το κόστος των δαπανών επέκτασης ή βελτίωσης που προκύπτει από τα βιβλία του μισθωτή ή από τα παραστατικά που εκδόθηκαν σε περίπτωση μη τήρησης βιβλίων, μετά την αφαίρεση των δαπανών προϋπολογισμού που δηλώθηκαν μέχρι το χρόνο ολοκλήρωσης των εργασιών αυτών κατά περίπτωση, διαιρούμενο με τον αριθμό των υπολειπόμενων ετών της μίσθωσης, αναπροσαρμόζει το ετήσιο δηλούμενο εισόδημα ακίνητης περιουσίας των υπολειπόμενων ετών (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **Συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συναφθεί πριν την 1/1/2014**

**α)** Για συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες προβλέπεται η πραγματοποίηση βελτιώσεων και επεκτάσεων σε ακίνητο κυριότητας του εκμισθωτή με δαπάνες του μισθωτή που έχουν συναφθεί πριν την 1.1.2014 χωρίς μέχρι την ημερομηνία αυτή να έχουν πραγματοποιηθεί οι σχετικές βελτιώσεις ή επεκτάσεις, με την εγκύκλιο ΠΟΛ 1103/2015 έγινε δεκτό ότι το εισόδημα σε είδος θα προσδιοριστεί για το φορολογικό έτος 2014 και επόμενα μετά τη διαίρεση των προϋπολογισθεισών δαπανών με τα υπολειπόμενα έτη της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή και δεδομένου ότι για τις συμβάσεις αυτές δεν υπήρχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με βάση την ΠΟΛ.1013/2014, οι προϋπολογισθείσες δαπάνες προσδιορίζονται με κάθε πρόσφορο μέσο (ΠΟΛ 1103/2015;ΠΟΛ.1013/2014).

**β)** Στις περιπτώσεις βελτιώσεων ή επεκτάσεων οι οποίες πραγματοποιήθηκαν πριν την 1.1.2014 και έχει ήδη προσδιοριστεί εισόδημα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 2238/1994, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατανέμει με τον ίδιο τρόπο το εισόδημα σε είδος που αποκτά στα λοιπά φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1.1.2014 και μέχρι τη λήξη της μίσθωσης (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.2.4 Άλλες περιπτώσεις εισοδήματος από ακίνητης περιουσίας**

#### **Μικτές συμβάσεις παραχώρησης δικαιώματος παρουσίας και λειτουργίας επιχείρησης (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτου)**

Στις «μικτές συμβάσεις», ήτοι συμβάσεις παραχώρησης του δικαιώματος παρουσίας και λειτουργίας μιας επιχείρησης σε ακίνητο (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου), στο οποίο περιλαμβάνεται διακριτά και παρεπόμενο δικαίωμα μίσθωσης, ως

εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το μίσθωμα που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών όσο και το ποσό της άυλης αξίας (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης) (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **Επίμορτος αγροληψία δεν θεωρείται ως μίσθωση ακινήτου**

Φορολογικά, στην επίμορτο αγροληψία τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο αγρολήπτης (σέμπρος) αποκτούν εισόδημα από αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα. Συνεπώς και τα δύο μέρη δηλώνουν εισόδημα από αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα σύμφωνα με τα οριζόμενα στις ΠΟΛ. 1041/2015 και 1116/2015 σύμφωνα πάντα με τη διανομή των καρπών (Α.Κ.), όπως αυτή ορίζεται στο συμφωνητικό μεταξύ των δυο μερών. Σε περίπτωση που στην εκμετάλλευση δεν παρέχουν υπηρεσίες και τα δύο μέρη, αλλά μόνο ο αγρολήπτης, τότε δεν πρόκειται για επίμορτη αγροληψία όπως αυτή ορίζεται στον Αστικό Κώδικα. Στην περίπτωση αυτή έχουν εφαρμογή τα οριζόμενα στο άρθρο 39 του Ν.4172/2013 περί μισθώσεων (εγκ. 1109583/2016).

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, κατά περίπτωση, καθώς και από τον υπεκμισθωτή σε περίπτωση υπεκμίσθωσης (Ν.4172/2013).

### **3.2.5 Εισόδημα ακίνητης περιουσίας που αποκτούν τα Νομικά Πρόσωπα μη Κερδοσκοπικού Χαρακτήρα**

Για τον προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία που αποκτούν (Παύλου & Γκούρλιας, 2018):

- **α)** τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ, Ιδρύματα, Σωματεία),
- **β)** τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που χαρακτηρίζονται ως φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος, καθώς και,
- **γ)** τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, έχουν εφαρμογή όσα αναφέρθηκαν παραπάνω αναφορικά με την έννοια και την αποτίμηση του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.



### **3.2.5.1 Εισόδημα που αποκτούν οι σχολικές επιτροπές και οι σχολικές εφορείες των μειονοτικών σχολείων από την εκμίσθωση κυλικείων ή ιδιόκτητων ακινήτων**

Από 1.1.2016 και εξής, απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος οι σχολικές επιτροπές και οι σχολικές εφορείες μειονοτικών σχολείων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (παρ. 1 άρθρου 61 Ν.4465/2017 και ΠΟΛ 1148/2017). Ωστόσο, υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης φορολογίας των εισοδημάτων τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 68 του Ν.4172/2013(Ν.4172/2013).

Για τη φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτήθηκε από 1/1/2014 έως 31/12/2015, ισχύουν τα αναφερόμενα στο με αρ. ΔΕΑΦ Β 1016062 ΕΞ 2017/01-02-2017. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή, τα έσοδα που αποκτήθηκαν από τις σχολικές επιτροπές και οι σχολικές εφορείες των μειονοτικών σχολείων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης από την εκμίσθωση των σχολικών κυλικείων, από την εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων τους ή και από τόκους καταθέσεων (πιστωτικούς τόκους), τα οποία και διατίθενται για την εκπλήρωση του μη κερδοσκοπικού σκοπού τους, είναι έσοδα που προέρχονται από κεφάλαιο και ως εκ τούτου αποτελούν αντικείμενο φορολογίας σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4172/2013. Τα έσοδα αυτά φορολογούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση τις διατάξεις των άρθρων 47 και 58 του Ν. 4172/2013 με συντελεστή 29% με έκπτωση του φόρου που τυχόν παρακρατήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 68 του ίδιου νόμου (Ν.4172/2013).

Οι παραπάνω οντότητες υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, με βάση τις διατάξεις της ΠΟΛ.1013/2014 Απόφασης του Γ.Γ.Δ.Ε και τα όσα έχουν διευκρινισθεί με την ΠΟΛ.1230/2015 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών (σχετ. το αρ. πρωτ. ΔΕΑΦ Β 1165110 ΕΞ 2015/22.12.2015 έγγραφο).

### **3.2.5.2 Εισόδημα ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων κερδοσκοπικού χαρακτήρα**

Για τον προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία που αποκτούν:

- α)** τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα του άρθρου 45 του ΚΦΕ,

- β) τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα που χαρακτηρίζονται ως φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος, καθώς και
- γ) τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα,
- δ) τα αλλοδαπά εμπιστεύματα (trust) και αλλοδαπά ιδρύματα, έχουν επίσης εφαρμογή όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, αναφορικά με την έννοια και την αποτίμηση του εισοδήματος ακίνητης περιουσίας (Ν.4172/2013).

Το εισόδημα αυτό, αν και χαρακτηρίζεται εισόδημα από ακίνητη περιουσία ιδίως για τις ανάγκες υποβολής της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, θεωρείται σε κάθε περίπτωση έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα και επομένως, για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται και αφορούν τα ακίνητα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 22 και 23 το ΚΦΕ, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις των περιπτώσεων δ' και στ' της παραγράφου 3 του άρθρου 39 (δηλαδή, έκπτωση του μισθώματος υπεκμίσθωσης και έκπτωσης ποσού αποζημίωσης που καταβάλλει ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης) (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.2.5.3 Ανείσπρακτα εισοδήματα ακίνητης περιουσίας & Χρόνος φορολογίας εισοδήματος**

Τα ανείσπρακτα εισοδήματα, μπορεί να μην συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημα ακίνητης περιουσίας, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του ΚΦΕ, με το οποίο χρόνος κτήσης του εισοδήματος είναι ο χρόνος που ο δικαιούχος απέκτησε το δικαίωμα είσπραξης. Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

- **Ανείσπρακτα εισοδήματα δηλώνουν μόνο τα φυσικά πρόσωπα.** Ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας μπορούν να δηλωθούν μόνο από φυσικά πρόσωπα που αποκτούν εισόδημα από την εκμίσθωση / υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 39 παρ. 4 του Ν.4172/2013. Οι διατάξεις για τα ανείσπρακτα εισοδήματα δεν αφορούν τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες (ΠΟΛ 1102/2016).
- **Ανείσπρακτα εισοδήματα από κληρονόμο.** Ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας μπορούν να δηλωθούν από τον κληρονόμο, ο οποίος υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του κληρονομούμενου, με την προσκόμιση ενός εκ των δικαιολογητικών που αναφέρονται παρακάτω, μαζί με τα νομιμοποιητικά έγγραφα του κληρονομικού του δικαιώματος (ΠΟΛ 1102/2016).
- **Αποζημίωση χρήσης ακινήτου ή άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.** Δεν δηλώνεται ως ανείσπρακτο εισόδημα. Δεν μπορούν να δηλωθούν ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας από φυσικά πρόσωπα, όταν τα εισοδήματα αυτά προέρχονται από αποζημίωση χρήσης ακινήτου καθώς και από άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ. τουριστική εκμετάλλευση, διοργανώσεις εκδηλώσεων σε αίθουσες ή κτήματα κλπ., (ΠΟΛ 1102/2016).
- **Προσκόμιση δικαιολογητικών.** Προκειμένου να δηλωθούν ως ανείσπρακτα τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να προσκομίζονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ, πριν από την υποβολή της δήλωσης, ευκρινή φωτοαντίγραφα (φωτοτυπίες), κατά το άρθρο 1 του Ν. 4250/2014 (ΦΕΚ Α΄74), των διαταγών, δικαστικών αποφάσεων αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων που έχουν εκδοθεί ή αγωγών που έχουν ασκηθεί, ή η εκδοθείσα διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή η ασκηθείσα αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων, έως και την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης (ΠΟΛ 1024/12-2-2016). Προσκομίζεται ένα εκ των δικαιολογητικών σε κάθε περίπτωση (ΠΟΛ 1102/2016).

Ειδικά, σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει πτωχέυσει, αντί της προσκόμισης των ανωτέρω δικαιολογητικών αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών, στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή / υπεκμισθωτή.

Στην περίπτωση της κοινωνίας, τα σχετικά δικαιολογητικά θα γίνονται αποδεκτά για όλα τα μέλη, ανεξαρτήτως εάν αναγράφονται σε αυτά τα στοιχεία τυχόν λοιπών εκμισθωτών - υπεκμισθωτών, υπό την προϋπόθεση ότι τα αναφερόμενα στα προσκομισθέντα δικαιολογητικά στοιχεία του μισθίου, του μηνιαίου μισθώματος και του μισθωτή οφειλέτη (του κληρονόμου ή του εγγυητή), ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που προκύπτουν από τα φορολογικά έντυπα (Ε1, Ε2) ή από τη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας ή από το συμφωνητικό μίσθωσης. Από όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά που κατά περίπτωση προσκομίζονται στις Δ.Ο.Υ., θα πρέπει να προκύπτει το χρονικό διάστημα για το οποίο οφείλονται μισθώματα (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

Εξαιρετικά και προκειμένου να δηλωθούν ανείσπρακτα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την έκδοση της απόφασης αποβολής ή της διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου μέχρι την εκτέλεση αυτής, ή οποία έλαβε χώρα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, αρκεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης και έκθεσης αποβολής και εγκατάστασης που έχει συνταχθεί από το δικαστικό επιμελητή ότι για το ανωτέρω διάστημα τα μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί (ΠΟΛ. 1034/2017). Σε περίπτωση που τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη δήλωση των ανείσπρακτων εισοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας δεν έχουν υποβληθεί, η φορολογική διοίκηση θα προχωρεί σε νέες εκκαθαρίσεις, μη λαμβάνοντας υπόψη τα ποσά που έχουν δηλωθεί ως ανείσπρακτα εισοδήματα (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.3 Χρόνος κτήσης του εισοδήματος**

Ως χρόνος κτήσης του εισοδήματος θεωρείται ο χρόνος που ο δικαιούχος απέκτησε το δικαίωμα εισπραξής του. Συνεπώς, με βάση την παρ. 4 του άρθρου 8 του ΚΦΕ εισόδημα από ακίνητα θεωρείται όχι μόνο αυτό που εισπράχθηκε αλλά και τα εκείνο για το οποίο γεννήθηκε αξίωση εισπραξής, εκτός και αν ληφθούν σε βάρος του μισθωτή τα μέτρα που ορίζει η παρ. 4 του άρθρου 39 του ΚΦΕ (ανείσπρακτα μισθώματα, αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο).

#### **Αναδρομικά μισθώματα - χρόνος απόκτησης**

Για εισοδήματα από εκμίσθωση ακινήτων που καταβάλλονται αναδρομικά με βάση νόμο ή δικαστική απόφαση, χρόνος απόκτησης αυτών θεωρείται ο χρόνος στον οποίο ανάγονται τα μισθώματα (ΠΟΛ 1069/2015).

#### **Αναδρομική μείωση μισθωμάτων. Χρόνος κτήσης εισοδήματος της μισθώτριας εταιρίας.**

Με την εγκύκλιο 11100012/18-7-2016 δόθηκαν διευκρινίσεις για το χρόνο κτήσης των ποσών που εισπράττει μισθώτρια εταιρεία με βάση απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου και αφορούν:

- **α)** ποσά λόγω αναδρομικής μείωσης των μισθωμάτων που κατέβαλε στην εκμισθώτρια σε προηγούμενα φορολογικά έτη, ενώ δικαιούται περαιτέρω μείωση αυτών σε επόμενα φορολογικά έτη,
- **β)** αναλογούντες τόκους λόγω αχρεώστητης καταβολής των πιο πάνω ποσών και
- **γ)** αποζημίωση για ζημία που υπέστη σε προηγούμενα φορολογικά έτη.

Ειδικότερα, ο χρόνος απόκτησης των ποσών που δικαιούται η μισθώτρια εταιρεία να εισπράξει λόγω της αναδρομικής μείωσης των μισθωμάτων προηγούμενων φορολογικών ετών, με βάση την εκτελεστή δικαστική απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου, θεωρείται στοιχείο **μειωτικό της δαπάνης** του φορολογικού έτους στο οποίο **ανάγονται τα μισθώματα** (ΠΟΛ.1113/2015).

Η **μείωση του μισθώματος** των επόμενων ετών μέχρι την ολοκλήρωση του επενδυτικού έργου θα πρέπει να απεικονιστεί σε **έκαστο φορολογικό έτος** κατά το ποσό που ορίζει η δικαστική απόφαση. **Οι τόκοι** που δικαιούται να εισπράξει η εταιρεία με βάση την εκτελεστή δικαστική απόφαση **αποτελούν έσοδο** και θα φορολογηθούν στη **χρήση** κατά την οποία **εκδόθηκε η δικαστική απόφαση**, καθόσον στο χρόνο αυτό η υπόψη εταιρεία απέκτησε το δικαίωμα είσπραξης των ανωτέρω ποσών. Τα ίδια ισχύουν και για την επιδικασθείσα αποζημίωση που δικαιούται να εισπράξει η εταιρεία (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).

### **3.4 Έκπτωση δαπανών για το εισόδημα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακίνητης περιουσίας**

Από το εισόδημα ακινήτων εκπίπτουν οι ακόλουθες δαπάνες με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

### **Έκπτωση 5% επί του ακαθάριστου εισοδήματος**

Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) επί του ακαθάριστου εισοδήματος ακίνητης περιουσίας για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου, ανεξάρτητα από το είδος και τη χρήση του ακινήτου (κατοικία, κατάστημα, γραφείο, αποθήκη, κλπ) ή των αντίστοιχων δαπανών που αναλογούν στο ακίνητο αυτό από τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου που στεγάζεται. Συνεπώς, η έκπτωση αυτή διενεργείται για όλα τα ακίνητα που αποφέρουν φορολογητέο εισόδημα που χαρακτηρίζεται ως εισόδημα ακινήτων (Ν.4172/2013).

**Έννοια δαπανών επισκευής, συντήρησης και ανακαίνισης.** Στην έννοια του όρου δαπάνες επισκευής, συντήρησης και ανακαίνισης ακινήτου, περιλαμβάνονται οι δαπάνες που συνίστανται στην αγορά αγαθών και την παροχή υπηρεσιών και γίνονται με σκοπό: α) να επαναφέρουν κάποιο ακίνητο που έχει υποστεί βλάβη ή αλλοίωση στην αρχική του κατάσταση, β) να διατηρήσουν κάποιο ακίνητο σε καλή κατάσταση, να προληφθούν ή να παρεμποδιστούν τυχόν βλάβες ή αλλοιώσεις του από τη χρήση ή τη λειτουργία ή την πάροδο του χρόνου και γ) την αποκατάσταση της αρχικής του φυσιογνωμίας (αρχιτεκτονικής, δομικής, μορφολογικής και καλλιτεχνικής), καθώς και τη λειτουργική εξυπηρέτηση της χρήσης για την οποία προορίζεται το ακίνητο, ανεξάρτητα από την αιτία που προκάλεσε την καταστροφή του. Στις δαπάνες αυτές δεν περιλαμβάνονται οι δαπάνες που αφορούν προσθήκες ή βελτιώσεις ακινήτου (Ν.4172/2013).

### **Έκπτωση 75% ή 100% των κάθε είδους δαπανών που αφορούν το ακίνητο**

Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ίδρυμα, οι κάθε είδους δαπάνες που αφορούν το ακίνητο (ήτοι οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου) εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) επί του ύψους αυτών. Ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες του προηγούμενου εδαφίου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%). Όμοια αντιμετώπιση υφίσταται και όταν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών τη χρήση γης ή ακινήτου είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (περ. γ', παρ.3, άρθρο 39) (Ν.4172/2013).

Για την έκπτωση όλων των δαπανών θα έχουν εφαρμογή οι όροι και οι προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4172/2013 (ήτοι, δαπάνες που αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά, κλπ.), καθόσον σε κάθε περίπτωση τα έσοδα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα από την εκμίσθωση ακινήτου, θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ 1069/2015).

**Έκπτωση 75% των δαπανών επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, πάγιες ή λειτουργικές δαπάνες.**

Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες. Για την έκπτωση όλων των παραπάνω δαπανών θα έχουν εφαρμογή οι όροι και οι προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4172/2013 (ήτοι, δαπάνες που αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά, κλπ.), καθόσον σε κάθε περίπτωση τα έσοδα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ 1069/2015).

**Έκπτωση μισθώματος που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.**

Αν υπεκμισθώνεται τμήμα γης ή ακινήτου, εκπίπτει το μίσθωμα που καταβάλλεται για το τμήμα αυτού και όχι το μίσθωμα ολόκληρου του ακινήτου ή της γης.

**Έκπτωση ποσοστού 10% των δαπανών για αντιπλημμυρικά έργα.**

Από το ακαθάριστο εισόδημα ακίνητης περιουσίας, εκπίπτει ποσοστό 10% των δαπανών για αντιπλημμυρικά έργα και έργα αποξήρανσης.

**Αποζημίωση για λύση μισθωτικής σχέσης.**

Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου, εκπίπτει από το εισόδημα ακίνητης περιουσίας.

### 3.5 Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος Ακίνητης Περιουσίας

Ανάλογα με την περίπτωση του προσώπου ή της οντότητας που αποκτά το εισόδημα από ακίνητη περιουσία υπάρχουν οι ακόλουθοι συντελεστές φορολόγησης.

- **Συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων.**

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία των φυσικών προσώπων φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα (Παύλου & Γκούρλιας, 2018):

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία	Συντελεστής %
0-12.000	15%
12.001 -35.000	35%
35.001-	45%

- **Συντελεστής φορολογίας εισοδήματος από ακίνητη περιουσία για τα Νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες.**
  - Για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, καθώς και τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου στα οποία περιλαμβάνονται και τα κάθε είδους σωματεία και ιδρύματα, που τηρούν απλογραφικά βιβλία φορολογούνται για το εισόδημα από ακίνητη περιουσία με συντελεστή είκοσι εννέα τοις εκατό (29%), καθόσον τα εν λόγω έσοδα θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).
  - Για τις προσωπικές εταιρείες που συστήθηκαν στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή, τους συνεταιρισμούς και τις ενώσεις αυτών, τις κοινωνίες αστικού δικαίου, αστικές κερδοσκοπικές ή μη κερδοσκοπικές εταιρείες, τις συμμετοχικές ή αφανείς εφόσον ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα, τις κοινοπραξίες και τις λοιπές νομικές οντότητες που ορίζονται στο άρθρο 2 του Ν.4172/2013, που τηρούν απλογραφικά βιβλία, φορολογούνται από το φορολογικό έτος 2016 με συντελεστή 29% (Παύλου & Γκούρλιας, 2018).



- Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία που αποκτάται στην Ελλάδα από αλλοδαπό εμπίστευμα (trust) και αλλοδαπό ίδρυμα (foundation), φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με συντελεστή φορολόγησης 29% (σχετική η ΠΟΛ 1138/2015 και ΠΟΛ 1114/2017).

### **3.6 Σύνοψη Κεφαλαίου**

Το συγκεκριμένο κεφάλαιο περιλαμβάνει τις περιπτώσεις που αφορούν το εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Κυρίως αποσαφηνίζεται η έννοια του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία και περιγράφονται αναλυτικά οι διάφορες περιπτώσεις φορολογικών υποκειμένων σχετικά με το εισόδημα που προέρχεται από εκμίσθωση ακινήτων. Πριν επεκταθούμε αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο, που αναφέρεται ειδικότερα στη φορολόγηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσα από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες, θεωρήθηκε σκόπιμο να αναφερθούν αναλυτικά οι διατάξεις που σχετίζονται με τη φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.

## Κεφάλαιο 4ο: Φορολόγηση εισοδήματος από βραχυχρόνιες μισθώσεις

---

### 4.1 Βραχυχρόνιες μισθώσεις και Φορολογία

#### 4.1.1 Εισαγωγή

Το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελεί ένα νέο πεδίο, τόσο για νομοθέτες και φορολογική αρχή αλλά και για τους ίδιους τους φορολογούμενους. Η δημιουργία και η φορολόγηση του συγκεκριμένου εισοδήματος απασχόλησε έντονα τη φορολογική επικαιρότητα το τελευταίο διάστημα. Οι φορολογικές αρχές εξέδιδαν διατάξεις και ερμηνευτικές οδηγίες σχετικά με το πώς θα φορολογηθούν τα συγκεκριμένα εισοδήματα και τις υποχρεώσεις των φορολογουμένων. Αρχικά το σκεπτικό βασίστηκε κυρίως στην οικειοθελή δήλωση των εισοδημάτων αλλά στην πορεία αναζητήθηκε μία συνεργασία ανάμεσα στις φορολογικές αρχές και στις πλατφόρμες που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού. Αυτό προέκυψε λόγω των διαφυγόντων εσόδων που προέβλεπε η διοίκηση από τη φορολόγηση των συγκεκριμένων εισοδημάτων λόγω ότι δεν υπήρχε μεγάλη πρόθεση από τους φορολογούμενους να δηλωθούν και να φορολογηθούν. Επιπλέον ένα ακόμη κενό που συνέβαλε στην ελλιπή φορολόγηση των συγκεκριμένων εισοδημάτων ήταν η έλλειψη οδηγιών προς τους φορολογούμενους πολίτες.

Το τελευταίο διάστημα πραγματοποιήθηκαν αρκετές ενέργειες από τη φορολογική διοίκηση τόσο όσον αφορά την ενημέρωση των πολιτών, αλλά κυρίως στη δημιουργία προκαθορισμένων διαδικασιών, ώστε να καταγράφουν και να φορολογηθούν τα συγκεκριμένα εισοδήματα. Φυσικά για να μπορέσουμε να κατανοήσουμε την ερμηνεία των συγκεκριμένων διατάξεων είναι απαραίτητο να αποσαφηνιστούν η φορολογία σχετικά με τους υποκείμενους του φόρου και τις εκάστοτε περιπτώσεις. Στις ακόλουθες ενότητες, ομοίως με το προηγούμενο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η αποσαφήνιση των όρων αυτών, περιγράφεται η φορολογική μεταχείριση του συγκεκριμένου εισοδήματος περιλαμβάνοντας τις επιμέρους οδηγίες σχετικά με τον έλεγχο και την εφαρμογή των διατάξεων.

#### 4.1.2 Έννοιες και ορισμοί

**Βραχυχρόνια Μίσθωση:** Ως «Βραχυχρόνια Μίσθωση» στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» ορίζεται η μίσθωση «Ακινήτου» που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους (Ν. 4446/2016; Ν. 4172/2013).

**Οικονομία του Διαμοιρασμού:** Ως «Οικονομία του Διαμοιρασμού» ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες Ν. 4446/2016; Ν. 4172/2013).

**Ψηφιακές Πλατφόρμες:** Ως «Ψηφιακές Πλατφόρμες» ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω του διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μια συναλλαγή μεταξύ τους. Ειδικά για την περίπτωση της «Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «Ψηφιακές Πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του «Ακινήτου» Ν. 4446/2016;).

**Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής:** Ως «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), στο οποίο ο «Διαχειριστής Ακινήτου» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», με σκοπό την εκπλήρωση των οριζόμενων στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει. Τα στοιχεία που εγγράφει σε αυτό λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτου» της οικονομίας του διαμοιρασμού του αρ. 39Α του ν. 4172/2013 (ΠΟΛ.1187/2017).

**Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:** Ως «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «Διαχειριστής», ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που πραγματοποιεί ανά «Ακίνητο», έναντι της φορολογικής διοίκησης (ΠΟΛ.1187/2017):

- α) την εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,

- β) την ανάρτηση του «Ακινήτου» βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού καθώς και σε κάθε μέσο προβολής με υποχρεωτική αναγραφή του αριθμού εγγραφής του στο ως άνω «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,
- γ) την υποβολή της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» ανά μισθωτή,
- δ) την 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,
- ε) τη 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». Ο «Διαχειριστής» έχει την υποχρέωση να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) το ως άνω πόσο έως την ημερομηνία οριστικοποίησης της εικόνας του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης.

«**Διαχειριστής**» βραχυχρόνιας μίσθωσης δύναται να είναι

- είτε κύριος του «Ακινήτου» ή
- επικαρπωτής ή
- υπεκμισθωτής ή
- τρίτος.

«**Διαχειριστής**» τρίτος είναι αποκλειστικά οι κάτωθι περιπτώσεις:

- α) ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς,
- β) ο εκκαθαριστής κληρονομιάς,
- γ) ο εκτελεστής διαθήκης,
- δ) ο σύνδικος πτώχευσης,
- ε) ο προσωρινός διαχειριστής,
- στ) ο μεσεγγυούχος,

- ζ) ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

**Εξαιρούνται της υποχρέωσης εγγραφής** στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» οι «Διαχειριστές» που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 και της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας κατά την ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής. Προκειμένου να καταστεί δυνατή η υποβολή δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής των προσώπων της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, τα εν λόγω πρόσωπα θα πρέπει να καταχωρούν τα στοιχεία του ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» χωρίς να τους χορηγείται αριθμός μητρώου ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής.

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.

Για κάθε ένα ακίνητο δύνανται να ορίζονται περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές», με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα.

**Δικαιούχος Εισοδήματος:** Ως «Δικαιούχος Εισοδήματος» νοείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που είναι υπόχρεα σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. Ο «Διαχειριστής» εγγράφει τα στοιχεία των Δικαιούχων Εισοδήματος στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», ανά αριθμό εγγραφής «Ακινήτου», με το αντίστοιχο ποσοστό εισοδήματος βάσει έννομης σχέσης. «Δικαιούχος Εισοδήματος» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σε κάθε περίπτωση ο «Διαχειριστής» καθώς και οι λοιποί συνδικαιούχοι εισοδήματος που έχει εγγράψει.

Ενώ, ως τρίτος, ο «Διαχειριστής», εφόσον λειτουργεί με μια εκ των ιδιοτήτων (κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής κληρονομιάς, εκτελεστής διαθήκης, σύνδικος πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής, μεσεγγυούχος, κ.λ.π) δεν μπορεί να είναι δικαιούχος εισοδήματος.

**Ακίνητο:** Ως «Ακίνητο» ορίζεται:

- α) το διαμέρισμα,
- β) η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Τέλος, τα «Ακίνητα» που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση δύναται να είναι ενιαίοι χώροι, ή να μισθώνονται τμηματικά.

**Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής:** Ως «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται η δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ο «Διαχειριστής» συνάπτει μέσω ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού και που υποχρεούται να υποβάλλει σε ηλεκτρονική εφαρμογή της Α.Α.Δ.Ε., με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος του άρθρου 39Α του Κ.Φ.Ε. Ο «Διαχειριστής» που υποβάλλει «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΠΟΛ.1013/7.1.2014 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε., όπως ίσχυε και όπως πλέον ισχύει μετά την κατάργησή της με την ΠΟΛ. 1162/2018).

#### **4.2 Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (Άρθρο 39 Α΄ Κ.Φ.Ε. Ν. 4172/2013)**

Αρχικά, με τις διατάξεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2006, επιχειρήθηκε για πρώτη φορά η διαμόρφωση ενός κανονιστικού πλαισίου για την οικονομία του διαμοιρασμού ακινήτων, με σκοπό την ενσωμάτωση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των περιπτώσεων ευκαιριακής και βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ακινήτων, είτε αυτή διεξάγεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας είτε μέσω διαδικτύου, είτε μέσω οποιοδήποτε άλλου πρόσφορου μέσου, καθώς και την αντιμετώπιση διαπιστωμένων φαινομένων παραοικονομίας, ώστε η Πολιτεία να ικανοποιήσει την συνταγματική αποστολή της, εξασφαλίζοντας τη συνεισφορά των φορολογούμενων στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τη φοροδοτική τους ικανότητα. Ως έναρξη ισχύος των εν λόγω διατάξεων ορίστηκε η 1-1-2017.

Ωστόσο, με το άρθρο 36 του Ν. 4465/2017, τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 και ορίστηκε ότι οι διατάξεις του εν λόγω άρθρου θα έχουν εφαρμογή μετά την παρέλευση ενός μηνός από τη δημοσίευση της κοινής υπουργικής απόφασης με την οποία θα ορίζονται οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ηλεκτρονική πλατφόρμα, οι ειδικότεροι όροι εφαρμογής του παρόντος άρθρου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Τέλος, το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017, δεδομένου ότι δημιουργούσε δυσχέρειες εφαρμογής της φορολογικής νομοθεσίας και παράλληλα δεν ρύθμιζε επαρκώς την οικονομία διαμοιρασμού, όπως είχε ήδη αναπτυχθεί στην χώρα μας.

Παράλληλα, με το άρθρο 83 του ίδιου νόμου (4472/2017), προστέθηκε νέο άρθρο 39Α στον Κ.Φ.Ε. Ν. 4172/2013 με τίτλο «Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού» και με έναρξη ισχύος για εισοδήματα που αποκτώνται από 1-1-2017, με σκοπό τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης και τη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών (Ν. 4472/2017).

Με τις νέες διατάξεις ρυθμίζεται η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα καθώς και για τις νομικές οντότητες, για το οποίο ομοίως ισχύουν οι οδηγίες που δόθηκαν με την ΠΟΛ.1069/23.3.2015, σχετικά με τη φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του νέου Κ.Φ.Ε (άρθρα 39, 40 Ν. 4172/2013).

### **4.3 Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων**

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1112/2017, με την οποία κοινοποιήθηκαν οι διατάξεις του νέου άρθρου 39Α Ν. 4172/2013 (όπως προστέθηκε με το άρθρο 83 του Ν. 4472/2017), το παραπάνω εισόδημα αντιμετωπίζεται ως ακολούθως:

- Για τα φυσικά πρόσωπα θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 39 και της παρ.4 του άρθρου 40 του ν.4172/2013 (Κ.Φ.Ε.), εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. **(Σημείωση:** Σε περίπτωση που παρέχονται

οποιοσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ν.4172/2013).

- Για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα, υπενθυμίζεται ότι το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 47 του Κ.Φ.Ε., καθώς τα εν λόγω έσοδα θεωρούνται σε κάθε περίπτωση έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα και για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται και αφορούν τα ακίνητα που μισθώνονται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ίδιου νόμου.
- Για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, το εν λόγω εισόδημα θεωρείται έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση τα αναφερόμενα πιο πάνω, ενώ ως προς την έκπτωση των δαπανών, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περ. β' ή γ' της παρ.3 του άρθρου 39 του ν.4172/2013, ανάλογα αν πρόκειται για ν.π.δ.δ./ ίδρυμα ή ν.π.ι.δ., αντίστοιχα (ΠΟΛ.1069/23.3.2015).

Παρά τις συχνές νομοθετικές αλλαγές, μέχρι και σήμερα, δεν εκδόθηκε η οριζόμενη στην παρ. 8 του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού σύμφωνα με την οποία μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

- a) Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.
- b) Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω (10.000) κατοίκων τις (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμισθωση, δεν ξεπερνά τις (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Επίσης, αναμένεται η έκδοση απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., με την οποία θα ορίζονται οι όροι συνεργασίας του



Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ψηφιακή πλατφόρμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 9 άρθρου 111 Ν. 4446/2016..

Τέλος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 10του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017, από το Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. εκδόθηκε η απόφαση ΠΟΛ. 1187/2017 με οδηγίες για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, όπως αναφέρονται στις ακόλουθες παραγράφους (Σημειώνεται ότι η ως άνω απόφαση ακολούθως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ. 1170/2018 με την οποία περαιτέρω, καθορίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης Βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ με νεώτερη απόφαση την ΠΟΛ. 1194/2018, τροποποιήθηκε εκ νέου και ορίστηκαν νέες προθεσμίες για την υποβολή των δηλώσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης και την εγγραφή στο μητρώο ακινήτων ειδικά για τις μισθώσεις του έτους 2018) (ΠΟΛ. 1170/2018; ΠΟΛ. 1194/2018).

Μέσω της υλοποίησης,

- του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και
- της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»,

τίθενται οι προϋποθέσεις τόσο για τον προσδιορισμό ανά φορολογικό έτος του συνολικά αποκτηθέντος εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, μετά την αφαίρεση του πιθανού ποσού υπεκμίσθωσης, ανά αριθμό εγγραφής «**Ακινήτου**», «**Δικαιούχο Εισοδήματος**» και «**Ψηφιακής Πλατφόρμας**», όσο και της δυνατότητας διενέργειας διασταυρωτικών ελέγχων.

Η απόφαση (ΠΟΛ. 1187/2017, όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ. 1170/2018 και ακολούθως με την ΠΟΛ. 1194/2018 ) ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού που συνάπτονται από την 1.1.2018 και μετά.

***Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (άρθρων 111 του Ν.4446/2016 και 39Α του Ν. 4172/2013)***

Στις διατάξεις των άρθρων 111 του Ν.4446/2016 και 39Α του Ν. 4172/2013 υπάγονται αποκλειστικά και μόνο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» μέσω των ψηφιακών πλατφορμών που

παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του «Ακινήτου» (airbnb και άλλες παρόμοιες). Συνεπώς δεν υπάγονται άλλου είδους βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται εκτός του πλαισίου της οικονομίας του διαμοιρασμού.

#### **4.4 Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Η Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου [www.aade.gr](http://www.aade.gr) από κάθε «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet. Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του αρ.8 ν. 1599/1986 (ΠΟΛ.1187/2017).

##### **Προσκόμιση εγγράφων και στοιχείων σε περίπτωση ελέγχου**

Σε περίπτωση ελέγχου, ο «Διαχειριστής» οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα -στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων που έχει καταχωρήσει.

##### **Μεταβολές – τροποποιήσεις μετά την απόκτηση αριθμού εγγραφής**

Μετά την απόκτηση αριθμού εγγραφής, ο «Διαχειριστής» δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου»(ΠΟΛ.1170/2018; ΠΟΛ.1187/2017).

##### **Διαχειριστής που είναι και ιδιοκτήτης του ακινήτου**

Ο «Διαχειριστής», στην περίπτωση που είναι και ιδιοκτήτης, προκειμένου να λάβει αριθμό εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», απαιτείται να έχει επιβεβαιωθεί ο Α.Τ.ΑΚ. που αναγράφει με τα στοιχεία που τηρούνται στα υποσυστήματα (Ο.Π.Σ. Περιουσιολόγιο) της ΔΗΛΕΔ και να αντιστοιχεί σε εμπράγματα δικαιώματα πλην της ψιλής κυριότητας (ΠΟΛ.1187/2017).

##### **Διαχειριστής που είναι και υπεκμισθωτής του ακινήτου**

Στην περίπτωση που ο «Διαχειριστής», είναι υπεκμισθωτής θα πρέπει να έχει επιβεβαιωθεί και ο αριθμός Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας που έχει συνάψει με τουλάχιστον έναν ιδιοκτήτη του ακινήτου που προτίθεται να εγγράψει.

#### **Προθεσμία καταχώρησης λοιπών στοιχείων**

Τα υπόλοιπα στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.λπ.) δύναται να τα καταχωρήσει κατά την διαδικασία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος.

#### **Φορολόγηση υπολειπόμενου ποσοστού όταν δεν έχουν καταχωρηθεί από τον «Διαχειριστή» ποσοστά δικαιούχων εισοδήματος**

Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» δεν έχουν καταχωρηθεί από τον «Διαχειριστή» ποσοστά δικαιούχων εισοδήματος ή και ποσοστά αγνώστων ιδιοκτητών, ώστε να συμπληρώνεται το 100% του εισοδήματος, το ποσό που αντιστοιχεί στο υπολειπόμενο ποσοστό, φορολογείται στον ίδιο, εφόσον για το ποσοστό αυτό δεν προέβη σε δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος. Σε περίπτωση εμφάνισης του δικαιούχου εισοδήματος και είσπραξης του ποσού από το Τ.Π.Δ., ο δικαιούχος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης για το εισόδημα που εισέπραξε (ΑΑΔΕ, 2018) .

#### **Προθεσμία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Ο «Διαχειριστής» έχει την υποχρέωση να καταχωρήσει όλα τα στοιχεία που απαιτούνται και να οριστικοποιήσει το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» το αργότερο μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος (ΑΑΔΕ, 2018).

#### **Μη οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής από τον «Διαχειριστή» μέχρι την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής για την υποβολή των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους, τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» θεωρούνται οριστικά.

Όταν υπάρχουν περισσότεροι του ενός δικαιούχοι εισοδήματος, με την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται γνωστοποίηση στους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος μέσω τυποποιημένου ηλεκτρονικού μηνύματος που αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρησή τους στο TAXISnet (ΑΑΔΕ, 2018).

### **Παύση ισχύος αριθμού εγγραφής ακινήτου**

Ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου» παύει να ισχύει όταν ο «Διαχειριστής» διακόπτει την ιδιότητά του ως «Διαχειριστής» ή όταν σταματήσει η διαδικασία της βραχυχρόνιας μίσθωσης του «Ακινήτου». Στην περίπτωση αυτή ο «Διαχειριστής» υποχρεούται να οριστικοποιήσει το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

### **Δικαιούχοι εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτων» αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα**

Στις περιπτώσεις που δικαιούχοι εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτων» (άρθ. 39Α του ν. 4172/2013) είναι αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα, για την εγγραφή τους στο Φορολογικό Μητρώο (απόδοση Α.Φ.Μ.) υποχρεούνται να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, με τη διαδικασία που ορίζεται στην ΠΟΛ.1283/30.12.2013 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε.

### **Στοιχεία Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Τα πεδία που απαιτείται να συμπληρώνονται από τον «Διαχειριστή» στο Μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής είναι τα ακόλουθα:

- Στοιχεία «Διαχειριστή» (προσυμπληρωμένα κατά την είσοδο στην εφαρμογή), στοιχεία επικοινωνίας
- Στοιχεία δικαιούχων εισοδήματος
- Στοιχεία «Ακινήτου

— Σημειώσεις

Ο μοναδικός αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» χορηγείται μηχανογραφικά, μετά την καταχώρηση τουλάχιστον του Α.Τ.ΑΚ. του «Ακινήτου» και στην περίπτωση υπεκμίσθωσης και του αριθμού Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΑΑΔΕ, 2018).

#### **4.5 Διαδικασία Ελέγχου -Όργανα Ελέγχου Κυρώσεις του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

##### **4.5.1 Διαδικασία ελέγχου μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων**

Τα όργανα της Φορολογικής Διοίκησης εντοπίζουν τους «Διαχειριστές» που δεν έχουν τηρήσει τις προϋποθέσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές, με κάθε πρόσφορο μέσο, ή και με μικτά συνεργεία ελέγχου που μπορεί να αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας.

##### **4.5.2 Παραβάσεις για τις οποίες επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο 5.000 ευρώ**

Επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους (5.000) ευρώ στους «Διαχειριστές» για τις ακόλουθες παραβάσεις:

- Α). Παράλειψη εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».
- Β). Μη εμφανή αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής.
- Γ). Μη εμφανή 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» (ΑΑΔΕ, 2018).

### **4.5.3 Προθεσμία στο διαχειριστή για συμμόρφωσης της παράβασης**

Από τη διαπίστωση της παράβασης ο «Διαχειριστής» υποχρεούται εντός (15) ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης.

#### **Υποτροπή**

Σε περίπτωση που διαπιστώνεται εκ νέου διάπραξη της ίδιας παράβασης εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου και εφόσον έχει παρέλθει το δεκαπενθήμερο που προβλέπεται ως προθεσμία για την ολοκλήρωση των ενεργειών συμμόρφωσης του «Διαχειριστή», το πρόστιμο επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος (ΑΑΔΕ, 2018).

### **4.6 Διαδικασία Υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Η Διαδικασία υποβολής «Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου [www.aade.gr](http://www.aade.gr) από τον «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet.

#### **Περιπτώσεις υποβολής τροποποιητικής δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Σε περίπτωση τροποποίησης της διάρκειας διαμονής ή της συμφωνηθείσας αξίας συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος ή ακύρωσης της διαμονής ή καταχώρησης λανθασμένων στοιχείων ή άλλης αιτίας, υποβάλλεται τροποποιητική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής».

#### **Προθεσμία υποβολής δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής**

Οι «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» υποβάλλονται μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το «Ακίνητο».

Οι «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» δύνανται να τροποποιούνται μέχρι την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» (ΠΟΛ. 1170/2018).

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή, υποβάλλεται

αρχική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση.

Ως ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων θεωρείται η ημερομηνία καταχώρησης αυτών στο σύστημα, με αυτόματη απόδοση στον υπόχρεο «Διαχειριστή» μοναδικού αριθμού καταχώρησης.

#### Στοιχεία Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής

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 έκαστης ψηφιακής πλατφόρμας,
- τα στοιχεία του μισθωτή, η έναρξη λήξη της μίσθωσης και ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος.

Ειδικά για τα πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, καταχωρείται επιπλέον ο αριθμός Ειδικού Σήματος Λειτουργίας.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχει όπως το συνημμένο «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι», της ΠΟΛ. 1170/2018.

#### Παραβάσεις για τις οποίες επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο

Στις περιπτώσεις μη συμμόρφωσης με τις οριζόμενες υποχρεώσεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016, επιβάλλονται τα ακόλουθα πρόστιμα:

#### Μη υποβολή ή υποβολή ανακριβούς «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»

Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» επιβάλλεται στον «Διαχειριστή» πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

#### Εκπρόθεσμη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους (100) ευρώ.

Υποχρέωση Υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής εφόσον αναθέτουν σε υπεκμισθωτή ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε άλλο υπεκμισθωτή τη διαχείριση «Ακινήτου» με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, στην οποία καταχωρεί τα στοιχεία του «Διαχειριστή». Η ως άνω Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας προηγείται της εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος «Διαχειριστής» του «Ακινήτου».

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας «Ακινήτου», όταν «Διαχειριστής» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει «Ακίνητο» με δικαίωμα υπεκμίσθωσης, πλην των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Τι επιτυγχάνεται με την υλοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»

Μέσω της υλοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» τίθενται οι προϋποθέσεις

- τόσο για τον προσδιορισμό ανά φορολογικό έτος του συνολικά αποκτηθέντος εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μετά την αφαίρεση του πιθανού ποσού υπεκμίσθωσης, ανά αριθμό εγγραφής «Ακινήτου», «Δικαιούχο Εισοδήματος» και «Ψηφιακής Πλατφόρμας»,



— όσο και της δυνατότητας διενέργειας διασταυρωτικών ελέγχων.

### **Προθεσμίες εγγραφής στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής και υποβολής δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής**

Σημειώνεται ότι η απόφαση ΠΟΛ. 1187/2017, όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ. 1170/2018 και ακολούθως με την ΠΟΛ. 1194/2018 ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού που συνάπτονται από την 1.1.2018 και μετά.

Η εφαρμογή τόσο για την εγγραφή όσο και την υποβολή δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής άνοιξε την 30.8.2018

Τα πρόσωπα που, προκειμένου να συνάψουν «Βραχυχρόνιες Μισθώσεις», έχουν προβεί ή προβαίνουν σε ανάρτηση ακινήτων σε ψηφιακή πλατφόρμα από 1.1.2018 μέχρι τις 30.11.2018, εγγράφονται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2018.

Επιπλέον, υποβάλλεται συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι 30.11.2018, για αναχώρηση μισθωτή από το ακίνητο μέχρι και την 31η Οκτωβρίου 2018, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνονται τυχόν μισθώσεις που έχουν περιληφθεί ήδη σε «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής», ενώ για αναχώρηση μισθωτή από 1.11.2018 και μέχρι 30.11.2018 υποβάλλεται «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι τις 20.12.2018.

Ειδικά για τα πρόσωπα που από 1.1.2018 και μέχρι την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού και δεν δύνανται να εγγραφούν σε αυτό, θα πρέπει μόνο να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, διακριτά και συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο, στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2018.

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 οικείου έτους.

#### **4.6.1 Φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων**

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1112/2017, με τις διατάξεις του άρθρου 83 του Ν.4472/2017 (για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2017 και εφεξής) προστέθηκε νέο άρθρο 39Α στο Ν.4172/2013, με τις οποίες ρυθμίζεται η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα καθώς και για τις νομικές οντότητες.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 Α του Ν. 4172/2013 το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 , όπως ισχύει, είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013 , όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ν. 4172/2013, όπως ισχύει.

Οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013, αναφέρονται γενικά στην έννοια του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία (όπως της εκμίσθωσης ή υπεκμίσθωσης ακινήτων), τις δαπάνες που εκπίπτουν από το εισόδημα αυτό και το συντελεστή φορολογίας για το εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας αντίστοιχα. Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, κατά περίπτωση, καθώς και από τον υπεκμισθωτή σε περίπτωση υπεκμίσθωσης. Το εισόδημα αυτό αποκτάται από φυσικά πρόσωπα ή ατομικές επιχειρήσεις ανεξάρτητα από την είσπραξή του ή μη, εφόσον έχει αποκτηθεί το δικαίωμα είσπραξής του και με την προϋπόθεση ότι ο εκμισθωτής αποξενώνεται από τη χρήση του ακινήτου, χωρίς ταυτόχρονα να παρέχει άλλου είδους υπηρεσίες στο μισθωτή (π.χ. καθαριότητα, ασφάλεια, κλπ.).

Ειδικά, για το εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που καταβάλλεται αναδρομικά με βάση νόμο ή δικαστική απόφαση, χρόνος απόκτησης αυτού θεωρείται το φορολογικό έτος στο οποίο ανάγονται τα μισθώματα.

Κατά την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης γης ή ακινήτου μαζί με τα έπιπλα ή τα μηχανήματά του (εξοπλισμός), υπολογίζεται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και το εισόδημα που προκύπτει και από την εκμίσθωση των επίπλων ή μηχανημάτων.

#### Δαπάνες που εκπίπτουν

Σχετικά με τις δαπάνες που εκπίπτουν προκειμένου να προσδιοριστεί το καθαρό εισόδημα ακίνητης περιουσίας, ισχύουν τα εξής:

Φυσικό πρόσωπο που αποκτά εισόδημα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακινήτου, δικαιούται να εκπέσει από το εισόδημα αυτό συνολικά ποσοστό 5% επί του ακαθαρίστου εισοδήματος για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ίδιου του ακινήτου, ανεξάρτητα από το είδος και τη χρήση αυτού (κατοικία, κατάστημα, γραφείο, αποθήκη, κ.λπ.) ή των αντίστοιχων δαπανών που αναλογούν στο ακίνητο αυτό από τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου που στεγάζεται. Η έκπτωση αυτή διενεργείται για όλα τα ακίνητα που αποφέρουν φορολογητέο εισόδημα του άρθρου 39 του Ν.4172/2013 .

Στην έννοια του όρου δαπάνες επισκευής, συντήρησης και ανακαίνισης ακινήτου, περιλαμβάνονται οι δαπάνες που συνίστανται στην αγορά αγαθών και την παροχή υπηρεσιών και γίνονται με σκοπό:

- α) να επαναφέρουν κάποιο ακίνητο που έχει υποστεί βλάβη ή αλλοίωση στην αρχική του κατάσταση,
- β) να διατηρήσουν κάποιο ακίνητο σε καλή κατάσταση, να προληφθούν ή να παρεμποδιστούν τυχόν βλάβες ή αλλοιώσεις του από τη χρήση ή τη λειτουργία ή την πάροδο του χρόνου και
- γ) την αποκατάσταση της αρχικής του φυσιογνωμίας (αρχιτεκτονικής, δομικής, μορφολογικής και καλλιτεχνικής), καθώς και τη λειτουργική εξυπηρέτηση της χρήσης για την οποία προορίζεται το ακίνητο, ανεξάρτητα από την αιτία που προκάλεσε την καταστροφή του.

Στις δαπάνες αυτές δεν περιλαμβάνονται οι δαπάνες που αφορούν προσθήκες ή βελτιώσεις ακινήτου.

Το ακαθάριστο εισόδημα που προκύπτει σε όλες τις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας εκπίπτει το μίσθωμα που καταβάλλεται. Αν υπεκμισθώνεται τμήμα γης ή ακινήτου, εκπίπτει το μίσθωμα που καταβάλλεται για το τμήμα αυτού και όχι το μίσθωμα ολόκληρου του ακινήτου ή της γης.

Από το ακαθάριστο εισόδημα ακίνητης περιουσίας εκπίπτει το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει βάσει νόμου ο εκμισθωτής στον μισθωτή του ακινήτου για τη λύση της μισθωτικής σχέσης ( ΠΟΛ.1069/2015).

Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία», ωστόσο, αν και χαρακτηρίζεται εισόδημα από ακίνητη περιουσία ιδίως για τις ανάγκες υποβολής της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, θεωρείται σε κάθε περίπτωση έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα.

#### **4.6.2 Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού**

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του Ν. 4172/2013 από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού απαλλάσσεται του ΦΠΑ. Επίσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2859/2000 άρθρο 8 παρ. 2.α, αν διάφοροι ιδιώτες, ιδιοκτήτες οικιών, ενοικιάζουν οικίες ή δωμάτια έστω και επιπλωμένα, χωρίς να παρέχουν στους ενοικιαστές και τις απαραίτητες υπηρεσίες του ξενοδόχου, η πράξη αυτή δεν αποτελεί φορολογητέα στο Φ.Π.Α. παροχή υπηρεσιών, διότι δε θεωρείται ως εκμετάλλευση επιχείρησης ενοικιαζόμενων δωματίων, αλλά ως εκμίσθωση ακινήτων που απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α.» (Ν. 4172/2013 ; ΠΟΛ. 1059/2018).

Ο συνδυασμός των διατάξεων του άρθρου 39Α του Κ.Φ.Ε. και του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 καταλήγουν στην ίδια φορολογική μεταχείριση, της απαλλαγής από το Φ.Π.Α. όταν δεν παρέχονται (ξενοδοχειακές) υπηρεσίες. Με βάση τα παραπάνω, αν δεν

παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, η πράξη απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Περαιτέρω, με την ΠΟΛ. 1059/2018, ορίστηκε ότι η ανωτέρω απαλλαγή από τον ΦΠΑ ανάγεται στις διατάξεις της περίπτωσης κστ' της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000), όπως ισχύει, σύμφωνα με τις οποίες απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ οι μισθώσεις ακινήτων. Πρόκειται για δραστηριότητα σχετικά παθητική, κατά την οποία ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή, για ορισμένη διάρκεια και έναντι αντιπαροχής, το δικαίωμα να κατέχει το ακίνητο ως εάν ήταν κύριος αυτού και να αποκλείει κάθε άλλο πρόσωπο από την άσκηση του δικαιώματος αυτού. Στην ανωτέρω απαλλαγή από τον ΦΠΑ δεν εμπίπτουν οι υπηρεσίες διαμονής των ξενοδοχείων και των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, διαμερισμάτων ή οικιών, οι οποίες υπάγονται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (13%), όπως και κάθε άλλη παροχή προσωρινού καταλύματος που είναι ανάλογη και ανταγωνιστική με τις παρεχόμενες υπηρεσίες διαμονής στον ξενοδοχειακό τομέα (ΠΟΛ. 1059/2018).

Συνεπώς, απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τον όρο ότι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δεν παρέχονται από μέρους του εκμισθωτή πρόσθετες υπηρεσίες προς τους μισθωτές, ανάλογες με τις παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρόμοιο τομέα, όπως υπηρεσίες καθαριότητας, περισυλλογής απορριμμάτων, αντικατάστασης κλινοσκεπασμάτων και λοιπών οικιακών ειδών, βοηθητικού προσωπικού και λοιπές υπηρεσίες για την περιποίηση των πελατών.

Η απλή παροχή κλινοσκεπασμάτων δεν θεωρείται ως πρόσθετη παροχή υπηρεσίας και δεν ασκεί επιρροή στην απαλλαγή από τον ΦΠΑ.

Το γεγονός ότι στην αξία του μισθώματος περιλαμβάνονται και λοιπές παροχές κοινής ωφέλειας, όπως το ηλ. ρεύμα, η ύδρευση, η τηλεφωνία, το ίντερνετ και οι κοινόχρηστες δαπάνες, που ως χρεώσεις επιβαρύνουν τον εκμισθωτή και στη συνέχεια μετακυλίνουν στον μισθωτή, δεν αποτελεί πρόσθετη παροχή υπηρεσιών κατά την ανωτέρω έννοια και συνεπώς επίσης δεν επηρεάζεται η εφαρμογή της απαλλαγής. Στο πλαίσιο αυτό δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που επιβαρύνει τις ανωτέρω δαπάνες του εκμισθωτή ή άλλες που αφορούν στο ακίνητο (όπως για εργασίες επισκευής ή συντήρησης του ακινήτου).

Για λόγους ίσης μεταχείρισης, απαλλάσσονται επίσης από τον ΦΠΑ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων οι οποίες ενεργούνται με ίδιους όρους που ισχύουν για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, αλλά δεν ενεργούνται μέσω ψηφιακών πλατφορμών, καθώς η χρήση ή μη του διαδικτύου δεν αποτελεί κριτήριο για την εφαρμογή της απαλλαγής από τον ΦΠΑ.

Η απαλλαγή από τον ΦΠΑ καταλαμβάνει τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα που προβαίνουν στις εκμισθώσεις αυτές, με την επισήμανση ότι, σύμφωνα με την παράγραφο 8.δ' του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, τα φυσικά πρόσωπα που πραγματοποιούν απαλλασσόμενες μισθώσεις ακινήτων, απαλλάσσονται από την υποχρέωση έναρξης εργασιών για τη λήψη ΑΦΜ/ΦΠΑ και μόνο για τις πράξεις αυτές, ενώ τα νομικά πρόσωπα υποχρεούνται σε έναρξη εργασιών.

Σε περίπτωση, ωστόσο, που κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου (εντός ή εκτός του πλαισίου της οικονομίας του διαμοιρασμού) παρέχονται εκ μέρους του εκμισθωτή και πρόσθετες υπηρεσίες για την περιποίηση των πελατών, οι οποίες είναι αντίστοιχες με τις παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρόμοιο τομέα, το συνολικό αντίτιμο που καταβάλλεται δεν απαλλάσσεται, αλλά υπάγεται στον ΦΠΑ, καθώς θεωρείται ότι πρόκειται για παροχή υπηρεσιών διαμονής, οι οποίες υπόκεινται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (13%), με δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των σχετικών δαπανών (ΠΟΛ. 1059/2018).

#### **4.7 Σύνοψη κεφαλαίου**

Στην παρούσα ενότητα παρατίθεται οι έννοιες και οι ορισμοί, για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού από την σκοπιά της φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία. Συγκεκριμένα, αναλύεται βήμα-βήμα η διαδικασία σχετικά με το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής. Επιπλέον, περιγράφεται η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου και γίνεται αναφορά στις προθεσμίες, στις διαδικασίες ελέγχου αλλά και στα διοικητικά πρόστιμα σχετικά με τις παραβάσεις.

## **Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>: Η διαδικασία καταχώρησης στο μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

---

### **5.1 Εισαγωγή**

Τον Αύγουστο του 2018, η Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛ.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε. εξέδωσε εγχειρίδιο με αναλυτικές οδηγίες σχετικά με την ηλεκτρονική εφαρμογή του μητρώου ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής.

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, το οποίο αναρτά ακίνητα στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού ορίζεται ως «Διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης» και υποχρεούται σε εγγραφή εκάστου εκμισθούμενου ακινήτου στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Με την εγγραφή κάθε εκμισθούμενου ακινήτου στο μητρώο βραχυχρόνιας διαμονής, λαμβάνει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), ανά ακίνητο, τον οποίο και είναι υποχρεωμένος να αναγράψει στην ιστοσελίδα την οποία προβάλλεται (ΑΑΔΕ, 2018β).

### **5.2 Η διαδικασία καταχώρησης στο μητρώο**

Κατά την πρώτη είσοδο στην εφαρμογή ο διαχειριστής θα πρέπει να καταχωρήσει τα Στοιχεία Επικοινωνίας του, Σταθερό Τηλέφωνο, Κινητό Τηλέφωνο και E-mail (ΑΑΔΕ, 2018β).

Στοιχεία διαχειριστή ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης

A.Φ.Μ.: 04 [REDACTED] ΗΡ ΚΟΝΕΤ ΓΕΩ Αποσύνδεση

Στοιχεία Λογαριασμού TAXISnet / TAXISnet Account Info

Όνοματεπώνυμο / Full name	K[REDACTED] ΟΣ [REDACTED] ΑΛΗΣ
A.Φ.Μ.: / TIN:	[REDACTED] 3
Username	[REDACTED]

Στοιχεία Επικοινωνίας / Contact Info

Τηλέφωνο / Telephone	<input type="text"/>
Κινητό / Mobile	<input type="text"/>
Email	<input type="text"/>

Ακύρωση και Εξόδος / Cancel and Return Αποθήκευση / Save

Πηγή: aade.gr

Τα στοιχεία επικοινωνίας πρέπει να συμφωνούν με αυτά που έχουν δοθεί ή θα δοθούν στην αντίστοιχη ψηφιακή πλατφόρμα στην οποία προβάλλεται ή θα προβληθεί το ακίνητό σας, ενώ επισημαίνεται πως τα στοιχεία επικοινωνίας δύναται να τροποποιηθούν σε δεύτερο χρόνο μέσα από την οθόνη καταχώρησης των ακινήτων (ΑΑΔΕ, 2018β).

Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής

Αποσύνδεση

Τροποποίηση στοιχείων διαχειριστή / Edit Manager Account Details

Εκτύπωση Μητρώου / Registry entries for printing

Αποτελέσματα Ανά Σελίδα / Results Per Page 10

ΑΤΑΚ/ PIN (Property's Identification No)	Διεύθυνση Ακινήτου/ Property Address	Κατάσταση/ Status	Ενέργειες/ Actions
---	---	----------------------	-----------------------

Πηγή: aade.gr

### 5.3 Έκδοση αριθμού μητρώου ακινήτου (Α.Μ.Α.)

Στην παρούσα ενότητα θα παρουσιαστούν με την χρήση εικόνων τα βήματα για να καταχωρηθεί ένα εκμισθούμενο ακίνητο μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας.

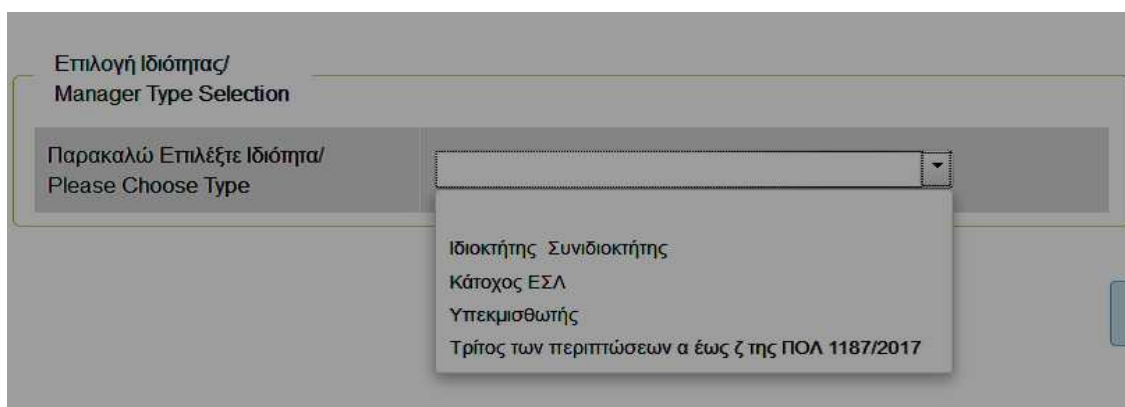


### Βήμα 1<sup>ο</sup>: Επιλέγουμε την «Εισαγωγή Ακινήτου»



Πηγή: aade.gr

**Βήμα 2<sup>ο</sup>: Επιλέγουμε την ιδιότητα ως Διαχειριστής του ακινήτου.** Επειδή ωστόσο υπάρχουν μικροδιαφοροποιήσεις στη διαδικασία έκδοσης Α.Μ.Α., ανάλογα με την ιδιότητα του Διαχειριστή, ακολουθεί ξεχωριστή ανάλυση ανά περίπτωση.



Πηγή: aade.gr

**Βήμα 3<sup>ο</sup>: Συμπληρώνουμε τον ΑΤΑΚ του ακινήτου.** Στην συνέχεια η εφαρμογή συμπληρώνει αυτόματα τα λοιπά στοιχεία του ακινήτου που είναι καταχωρημένα στο έντυπο Ε9 του ιδιοκτήτη.

Στοιχεία Διεύθυνσης Ακινήτου/  
Property Address Info/

ΑΤΑΚ/ PIN (Property's Identification No)	<input type="text"/>
Διεύθυνση Ακινήτου/ Property Address	<input type="text"/>
Αριθμός/ Number	<input type="text"/>
Δήμος / Municipality	<input type="text"/>
Ταχ/κός κώδικας/ PostCode	<input type="text"/>
Τετρ/κά μέτρα/ s.m.	<input type="text"/>

Επιλογή

**Βήμα 4<sup>ο</sup>:** Εκτυπώνουμε το «Αποδεικτικό Έκδοσης Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.Με την επιτυχή καταχώρηση ενός ακινήτου στο Μητρώο (οριστικοποίηση), μπορεί να εκτυπωθεί το «Αποδεικτικό Έκδοσης Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.)». Από την επιλογή «Ενέργειες / Actions», παρέχεται η δυνατότητα επανεκτύπωσης του «Αποδεικτικού» (ΑΑΔΕ, 2018β).

Πίνακας Συνδικαιούχων /  
Beneficiaries

Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής /  
Short Term Lease Declarations

▼ Ενέργειες / Actions

Προβολή / Details

Εκτύπωση Αποδεικτικού /  
Print

Διακοπή / Cancel

Πηγή: aade.gr

**Βήμα 5<sup>ο</sup>: Συμπληρώνουμε αν χρειάζεται το Πεδίο «Τμηματική μίσθωση»** Τμηματική μίσθωση είναι η περίπτωση ξεχωριστής μίσθωσης ορισμένων επιμέρους τμημάτων ενός ακινήτου. Για παράδειγμα, η διακριτή ανάρτηση και μίσθωση δύο (2) διαφορετικών δωματίων της ίδιας οικίας (ακινήτου) που διαθέτουν τον ίδιο ΑΤΑΚ. Σε μια τέτοια περίπτωση, θα χρειαστεί να εκδοθούν δύο (2) διαφορετικοί Α.Μ.Α., για τον ίδιο ΑΤΑΚ και με επιλεγμένη την ένδειξη «Τμηματική μίσθωση» (ΑΑΔΕ, 2018β).

Δήλωσεις / Declarations	
Τμηματική μίσθωση / Partial leasing	<input checked="" type="checkbox"/>

Πηγή: aade.gr

**Βήμα 6<sup>ο</sup>: Συμπληρώνουμε το Πεδίο «Δηλώνω ότι κατέχω εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου»**

Κατά τη διαδικασία έκδοσης Α.Μ.Α. και για περιπτώσεις που ο ΑΤΑΚ που καταχωρείται δεν αντιστοιχεί σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας, θα πρέπει να δηλώσετε ότι κατέχετε εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου (ΑΑΔΕ, 2018β).

Το πεδίο δεν είναι προσβάσιμο στο χρήστη, συμπληρώνεται αυτόματα από την εφαρμογή στις περιπτώσεις που εμφανίζεται στο χρήστη το παρακάτω μήνυμα:

Δηλώνω ότι κατέχω εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου

Πηγή: aade.gr

**Βήμα 7<sup>ο</sup>: Εκτύπωση Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.**

Μπορούμε να εκτυπώσουμε το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής από την επιλογή «Εκτύπωση Μητρώου» (αφού οριστικοποιηθεί η εγγραφή και ληφθεί ο Α.Μ.Α.).

Στοιχεία Διεύθυνσης Ακινήτου/ Property Address Info/	
ΑΤΑΚ/ PIN (Property's Identification No)	0000 [redacted] 30
Διεύθυνση Ακινήτου/ Property Address	Θ [redacted] Η ΒΑ [redacted] ΟΣ
Αριθμός/ Number	
Δήμος / Municipality	ΑΣΣΟΥ-ΛΕΧΑΙΟΥ
Ταχ/κός κώδικας/ PostCode	20011
Τετρ/κά μέτρα/ s.m.	169.34

Πηγή: aade.gr

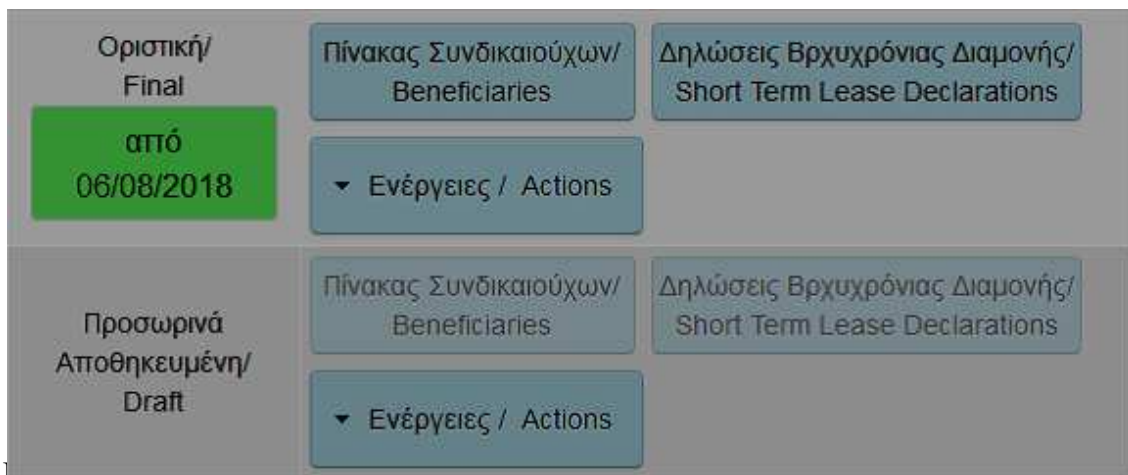
#### 5.4 Δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής

Ο «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», μετά την εγγραφή κάθε ακινήτου στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής», υποχρεούται σε υποβολή «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» για κάθε βραχυχρόνια μίσθωση που πραγματοποιείται στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» (ΑΑΔΕ, 2018β).

Ο Διαχειριστής εισέρχεται στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής» και στη συνέχεια επιλέγει «ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ» για το συγκεκριμένο ακίνητο για το οποίο θα υποβάλλει τη δήλωση.

Προκειμένου να ενεργοποιηθεί η επιλογή «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής», θα πρέπει η «Κατάσταση» του ακινήτου να είναι «Οριστική», δηλαδή δε μπορεί να υποβληθεί δήλωση σε ακίνητο που βρίσκεται σε κατάσταση προσωρινής αποθήκευσης (δεν έχει ληφθεί Α.Μ.Α.) (ΑΑΔΕ, 2018β).

Κατάσταση/ Status	Ενέργειες/ Actions



#### 5.4.1 Ημερολόγιο Δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής

Κατά την εισαγωγή στην οθόνη «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής», εμφανίζεται το ημερολόγιο στον τρέχοντα μήνα. Με τα βελάκια στο πάνω δεξιά μέρος του ημερολογίου μπορούμε να μεταβούμε σε προηγούμενο ή επόμενο μήνα. Επίσης, κάνοντας «κλικ» στο πάνω αριστερά μέρος του ημερολογίου στο πεδίο «Σήμερα» μπορούμε να “επιστρέψουμε” στον τρέχοντα μήνα. Το ημερολόγιο είναι ενημερωμένο με τις υποβληθείσες δηλώσεις είτε αυτές είναι οριστικές είτε προσωρινά αποθηκευμένες (ΑΑΔΕ, 2018β).

Σήμερα								Αύγουστος 2018							
Δευ		Τρί		Τετ		Πέμ		Παρ		Σάβ		Κυρ			
30		31		1		2		3		4		5			
				Οριστική 256/2018								Προσωρινά Αποθηκευμένη			
				Οριστική 258/2018											
6		7		8		9		10		11		12			
Προσωρινά Αποθηκευμένη															
Οριστική 258/2018															
Οριστική 256/2018															
13		14		15		16		17		18		19			
Προσωρινά Αποθηκευμένη															
20		21		22		23		24		25		26			
27		28		29		30		31		1		2			
3		4		5		6		7		8		9			

Επιλογή αεροσκάφους

Στην περίοδο υποβληθεισών δηλώσεων τα πεδία «Από» και «Έως» εμφανίζονται προσυμπληρωμένα με τον τρέχοντα μήνα. Επιλέγοντας το διάστημα που θέλουμε και στη συνέχεια “κλικάροντας” στο πεδίο «Αναζήτηση» μπορούμε να εμφανίσουμε δηλώσεις για οποιαδήποτε περίοδο μίσθωσης επιθυμούμε. Στο πλήθος υποβληθεισών δηλώσεων δεν λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις που είναι προσωρινά αποθηκευμένες. Επίσης, σε περίπτωση που έχει υποβληθεί αρχική δήλωση και στη συνέχεια τροποποιητική, η δήλωση θεωρείται μία. Στη στήλη «Α/Α Δήλωσης» η αρίθμηση ενδέχεται να μην είναι αύξουσα. Αυτό γιατί όταν υποβάλλεται μία τροποποιητική δήλωση εμφανίζεται κάτω από την αρχική (ΑΑΔΕ, 2018β).

Περίοδος υποβληθεισών δηλώσεων / Declarations submission period

Από / From 01/01/2018 Έως / To 31/08/2018 Αναζήτηση / Search

Πλήθος υποβληθεισών δηλώσεων: / Total of submitted declarations: 2

Περίοδος Μίσθωσης / Booking Period		Ημερομηνία Υποβολής / Submission Date	Είδος Δήλωσης / Declaration Type	Κατάσταση / Status	Εμπρόθεσμη / Εκπρόθεσμη / In Due Time / Overdue	Ενέργειες / Actions	
A/A Δήλωσης / S/N Declaration	Από / From	Έως / To					
255	01/08/2018	06/08/2018	14/08/2018	Αρχική / Initial	Οριστική / Final	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions
256	01/08/2018	06/08/2018	14/08/2018	Τροποποιητική / Amending	Οριστική / Final	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions
266	01/08/2018	05/08/2018	21/08/2018	Τροποποιητική / Amending	Οριστική / Final	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions
257	01/08/2018	07/08/2018	14/08/2018	Αρχική / Initial	Οριστική / Final	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions
258	01/08/2018	07/08/2018	14/08/2018	Τροποποιητική / Amending	Οριστική / Final	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions
	05/08/2018	18/08/2018		Αρχική / Initial	Προσωρινά Αποσπασμένη / Draft	Εμπρόθεσμη / In Due Time	Ενέργειες / Actions

Πηγή: aade.gr

Επιλέγοντας «**Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής**» εμφανίζεται το ημερολόγιο καθώς και τα στοιχεία του ακινήτου για το οποίο θέλουμε για παράδειγμα να υποβάλλουμε Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής. Επιλέγουμε το πεδίο «**Υποβολή Νέας Δήλωσης**».

Σήμερα

Αύγουστος 2018

Δευ	Τρί	Τετ	Πέμ	Παρ	Σάβ	Κυρ
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Στοιχεία Ακινήτου / Residence info

Αρ. Μητρώου Ακινήτου / Registry No for Short-Term Residential Rental

Διεύθυνση Ακινήτου / Property Address ΟΙΚΙΣΤΗ... ΟΣ Ο ΠΥΛΟΥ

+ Υποβολή Νέας Δήλωσης / New Declaration

Πηγή: aade.gr

Στην συνέχεια συμπληρώνουμε τα «**Στοιχεία διαμονής**»

- Ημερομηνία Αφίξης μισθωτή

- Ημερομηνία Αναχώρησης μισθωτή
- Συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα
- Επιλέγουμε τρόπο πληρωμής του μισθώματος από την προτεινόμενη λίστα
- Επιλέγουμε ηλεκτρονική πλατφόρμα από την προτεινόμενη λίστα

Στοιχεία διαμονής / Residence info	
Άφιξη / Arrival Date	<input type="text"/>
Αναχώρηση / Departure Date	<input type="text"/>
Συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα / Total agreed rent	<input type="text"/>
Τρόπος πληρωμής μισθώματος / Method of Payment	<input type="text"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>Λογαριασμός Πληρωμών Ημεδαπής</li> <li>Λογαριασμός Πληρωμών Αλλοδαπής</li> <li>Μετρητά</li> <li>Λοποί</li> </ul>
Ηλεκτρονική πλατφόρμα / E- platform	

Πηγή: aade.gr

Στην επόμενη φόρμα συμπληρώνουμε τα στοιχεία του **μισθωτή**.

- Σε περίπτωση ημεδαπού μισθωτή συμπληρώνουμε τον «Α.Φ.Μ.» και εμφανίζεται αυτόματα το ονοματεπώνυμο του μισθωτή.
- Σε περίπτωση αλλοδαπού μισθωτή, κάνουμε κλικ στο πεδίο «Αλλοδαπός» και συμπληρώνουμε τα πεδία «Όνοματεπώνυμο μισθωτή» και «Αρ. Διαβατηρίου».

Στοιχεία μισθωτή / Tenant Details	
ΑΦΜ / TIN (Tax Identification No)	<input type="text"/>
Όνοματεπώνυμο μισθωτή / Full name	<input type="text"/>
Αλλοδαπός / Foreigner	<input type="checkbox"/>
Αρ. Διαβατηρίου / Ταυτότητα Ε.Ε. / Passport ID	<input type="text"/>

Πηγή: aade.gr



Ενώ σε περίπτωση ακύρωσης της διαμονής θα πρέπει να συμπληρώσουμε:

- Το συνολικό εισπραχθέν ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης
- Την ημερομηνία ακύρωσης της διαμονής

Στοιχεία Ακύρωσης / Cancellation Details

\* Σε περίπτωση ακύρωσης της διαμονής πρέπει να συμπληρώσετε το ακόλουθο πεδίο: / In case of cancellation, you have to fill in the following field:

Συνολικό εισπραχθέν ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης / Total amount received under cancellation policy	<input type="text"/>
Ημερομηνία ακύρωσης / Cancellation Date	<input type="text"/>

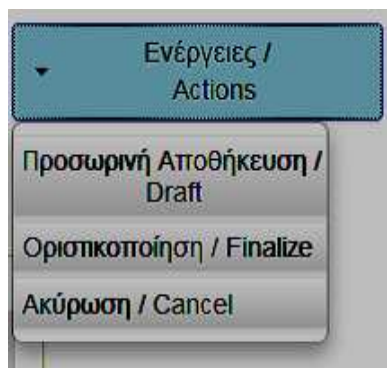
Πηγή: aade.gr

Στην συνέχεια στο πεδίο «**Σημειώσεις**» καταχωρούμε οποιαδήποτε διευκρίνιση θεωρείται απαραίτητη.

Σημειώσεις / Notes

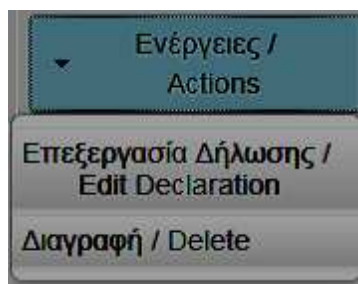
Στη συνέχεια, πατώντας το κουμπί «Ενέργειες», μπορούμε να προβούμε σε:

- «Προσωρινή Αποθήκευση»: Η εφαρμογή αποθηκεύει προσωρινά τα στοιχεία που έχουμε καταχωρήσει προκειμένου να τα επεξεργαστούμε σε δεύτερο χρόνο.
- «Οριστικοποίηση»: Η εφαρμογή αφού κάνει τους απαραίτητους ελέγχους οριστικοποιεί τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και αποδίδει αριθμό καταχώρησης.
- «Ακύρωση»: Η εφαρμογή προβαίνει σε ακύρωση οποιασδήποτε καταχώρησης (ΑΑΔΕ, 2018β).



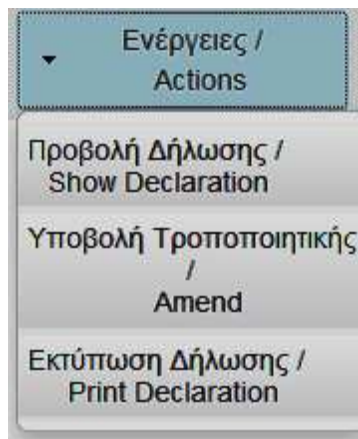
Μετά την προσωρινή αποθήκευση της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, επιλέγοντας το κουμπί «Ενέργειες» μπορούμε να προβούμε σε:

- «Επεξεργασία» της προσωρινά αποθηκευμένης Δήλωσης
- «Διαγραφή» της προσωρινά αποθηκευμένης Δήλωσης



Μετά την οριστικοποίηση της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, επιλέγοντας το κουμπί «Ενέργειες», μπορούμε να προβούμε σε:

- «Προβολή» της Δήλωσης
- «Υποβολή Τροποποιητικής» Δήλωσης
- «Εκτύπωση» της Δήλωσης



Εφόσον επιλεγεί «Υποβολή Τροποποιητικής», ανακτάται η εικόνα της Δήλωσης την οποία θέλουμε να τροποποιήσουμε προκειμένου να προβούμε στις απαραίτητες διορθώσεις και στη συνέχεια να υποβάλλουμε εκ νέου τη Δήλωση.

Στοιχεία Δήλωσης / Declaration Details	
A/A Δήλωσης / S/N Declaration	
Ημ/ία Υποβολής: / Submission Date:	
Δ.Ο.Υ. Υποβολής: / Competent Local Tax Office:	1129

Δήλωση που τροποποιείται / Amending Declaration Details	
A/A Δήλωσης / S/N Declaration	200
Ημ/ία Υποβολής: / Submission Date:	14/08/2018
Δ.Ο.Υ. Υποβολής: / Competent Local Tax Office:	1129

Πηγή: aade.gr

#### 5.4.2 Ακύρωση διαμονής

Όταν η διαμονή ακυρώνεται, διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

- Ακύρωση διαμονής για την οποία έχει ήδη υποβληθεί Οριστική Δήλωση. Σ' αυτή την περίπτωση θα πρέπει να υποβληθεί Τροποποιητική Δήλωση ως εξής:
  - Τα «Στοιχεία διαμονής» παραμένουν ως έχουν στην αρχική δήλωση εφόσον είναι σωστά αλλά διαγράφουμε (αφήνουμε κενό) το πεδίο «Συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα»
  - Τα «Στοιχεία μισθωτή» παραμένουν ως έχουν στην αρχική δήλωση εφόσον είναι σωστά
  - Συμπληρώνετε τα «Στοιχεία ακύρωσης»

— Ακύρωση διαμονής για την οποία δεν έχει ακόμα υποβληθεί Αρχική Δήλωση. Σ' αυτή τη περίπτωση μπορούμε να υποβάλλουμε εξ αρχής Αρχική Δήλωση συμπληρώνοντας:

- Τα «Στοιχεία διαμονής» χωρίς να συμπληρωθεί το πεδίο «Συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα»
- Τα «Στοιχεία μισθωτή»
- Τα «Στοιχεία ακύρωσης» (ΑΑΔΕ, 2018β).

### 5.4.3 Πίνακας Συνδικαιούχων εισοδήματος

Κατάσταση/ Status	Ενέργειες/ Actions	
Οριστική/ Final  από 06/08/2018	Πίνακας Συνδικαιούχων/ Beneficiaries	Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής/ Short Term Lease Declarations
Προσωρινά Αποθηκευμένη/ Draft	Πίνακας Συνδικαιούχων/ Beneficiaries	Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής/ Short Term Lease Declarations

Πηγή: aade.gr

Μετά την εγγραφή κάθε ακινήτου στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής» ενεργοποιείται ο «Πίνακας Συνδικαιούχων» εισοδήματος για το συγκεκριμένο ακίνητο. Ο Διαχειριστής εισέρχεται στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής» και στη συνέχεια επιλέγει «ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ». Προκειμένου να ενεργοποιηθεί η επιλογή «Πίνακας Συνδικαιούχων», θα πρέπει η «Κατάσταση» του ακινήτου να είναι «Οριστική», δηλαδή δε μπορεί να ενημερωθεί ο «Πίνακας Δικαιούχων» σε ακίνητο που βρίσκεται σε κατάσταση Προσωρινής Αποθήκευσης (δεν έχει ληφθεί Α.Μ.Α.) (ΑΑΔΕ, 2018β).

Επιλέγοντας «Πίνακας Συνδικαιούχων» από την οθόνη του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής, εμφανίζονται τα στοιχεία του ακινήτου ως εξής:

- Αρ. μητρώου Ακινήτου
- Διεύθυνση Ακινήτου
- Ονοματεπώνυμο Διαχειριστή
- ΑΦΜ Διαχειριστή
- Συνολικό εισπραχθέν μίσθωμα
- Φορολογικό Έτος

Στοιχεία Ακινήτου / Residence info	
Αρ. Μητρώου Ακινήτου/ Registry No for Short-Term Residential Rental	000000███████
Διεύθυνση Ακινήτου/ Property Address	ΟΙΚΙΣΜΟΣ Γ ████████
Διαχειριστής / Administrator	ΑΠΟΣ ████████ Σ Κ ████████
ΑΦΜ Διαχειριστή / Admin TIN	0 ████████ 63
Συνολικό εισπραχθέν μίσθωμα / Total rental income	0.00
Φορολογικό Έτος / Fiscal Year	2018 ▾

Πηγή: aade.gr

Ο Πίνακας Συνδικαιούχων εμφανίζεται προσυμπληρωμένος με τα στοιχεία του Διαχειριστή του ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, στην πρώτη γραμμή του πίνακα εμφανίζεται με 100% ποσοστό δικαιούχου εισοδήματος ο Διαχειριστής του ακινήτου.

A/A / S/N	Ονοματεπώνυμο / Fullname	ΑΦΜ / TIN	% Δικαιούχου εισοδήματος / Income Beneficiary's %	Ποσό εισοδήματος / Income Amount	Άγνωστοι ιδιοκτήτες με ΠΔ / Unknown beneficiaries	A/A γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης / S/N of deposit in case of unknown beneficiaries of income	Κατάσταση Δικαιούχων / Status	Διαγραφή / Delete
	ΑΠΟΣ ████████ ΙΝΟΣ	0 ████████ 63	100.00%	0.00	<input type="checkbox"/>			Διαγραφή / Delete

[Επιστροφή στο Μητρώο / Return to registry](#)

Ενέργειες / Actions  
 ▾  
 Εισαγωγή Δικαιούχου / Insertion of Beneficiary  
 Προσωρινή Αποθήκευση / Draft  
 Καθαρισμός / Clean

Από την επιλογή «Ενέργειες» και «Εισαγωγή Δικαιούχου» μπορούμε να προσθέσουμε τους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος και να συμπληρώσουμε τα ποσοστά τους. Συμπληρώνουμε τα πεδία «ΑΦΜ» και «% δικαιούχου εισοδήματος». Σε περίπτωση πολλών δικαιούχων εισοδήματος, μεταβάλλοντας το ποσοστό, η εφαρμογή διαμορφώνει ανάλογα και το «Ποσό εισοδήματος» που αντιστοιχεί σε κάθε δικαιούχο και αντίστροφα, μεταβάλλοντας το «Ποσό εισοδήματος», η εφαρμογή διαμορφώνει ανάλογα το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε δικαιούχο

A/A / SIN	Όνοματεπώνυμο / Fullname	ΑΦΜ / TIN	% Δικαιούχου εισοδήματος / Income Beneficiary's %	Ποσό εισοδήματος / Income Amount	Άγνωστοι ιδιοκτήτες με ΤΠΔ / Unknown beneficiaries	A/A γραμματίου σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης / S/N of deposit in case of unknown beneficiaries of income	Κατάσταση δικαιούχων / Status	Διαγραφή / Delete
	ΑΠΟΣ [redacted] Ο*	[redacted]	100.00%	0.00	<input type="checkbox"/>			Διαγραφή / Delete
			0%	0.00	<input type="checkbox"/>			Διαγραφή / Delete

Επιστροφή στο Μητρώο / Return to registry

Ενέργειες / Actions

- Εισαγωγή Δικαιούχου / Insertion of Beneficiary
- Προσωρινή Αποθήκευση / Draft
- Καθαρισμός / Clean

Σε περίπτωση ύπαρξης άγνωστων ιδιοκτητών (δικαιούχων εισοδήματος), θα πρέπει να κάνουμε κλικ στο πεδίο «Άγνωστοι ιδιοκτήτες με ΤΠΔ». Συμπληρώστε τα πεδία «% δικαιούχου εισοδήματος» και «A/A γραμματίου σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης». Το πεδίο «ΑΦΜ» παραμένει κενό ενώ το πεδίο «Όνοματεπώνυμο» συμπληρώνεται αυτόματα με την ένδειξη «Άγνωστοι ιδιοκτήτες με ΤΠΔ».

A/A / SIN	Όνοματεπώνυμο / Fullname	ΑΦΜ / TIN	% Δικαιούχου εισοδήματος / Income Beneficiary's %	Ποσό εισοδήματος / Income Amount	Άγνωστοι ιδιοκτήτες με ΤΠΔ / Unknown beneficiaries	A/A γραμματίου σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης / S/N of deposit in case of unknown beneficiaries of income	Κατάσταση δικαιούχων / Status	Διαγραφή / Delete
	ΑΠΟΣ [redacted] ΝΙΝΟ*	[redacted]	80.00%	0	<input type="checkbox"/>			Διαγραφή / Delete
	Άγνωστοι ιδιοκτήτες με		20.00%	0	<input checked="" type="checkbox"/>	12345		Διαγραφή / Delete

Επιστροφή στο Μητρώο / Return to registry

Ενέργειες / Actions

- Εισαγωγή Δικαιούχου / Insertion of Beneficiary
- Προσωρινή Αποθήκευση / Draft
- Καθαρισμός / Clean

Στη συνέχεια, επιλέγοντας το κουμπί «Ενέργειες», μπορούμε να προβούμε σε:

- «Προσωρινή Αποθήκευση»: Η εφαρμογή αποθηκεύει προσωρινά τα στοιχεία που έχετε καταχωρήσει προκειμένου να τα επεξεργαστείτε σε δεύτερο χρόνο.

— «Καθαρισμός»: Η εφαρμογή προβαίνει σε καθαρισμό οποιασδήποτε καταχώρησης.

Μετά την 01/01 κάθε έτους δίνεται η δυνατότητα οριστικοποίησης του Πίνακα Συνδικαιούχων για το αμέσως προηγούμενο φορολογικό έτος. Εκτός από την περίπτωση «Διακοπής» ενός ακινήτου από το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής όπου η δυνατότητα οριστικοποίησης ενεργοποιείται ταυτόχρονα με τη διακοπή.

Οι σχετικές ΠΟΛ με τον παραπάνω οδηγό:

— ΠΟΛ 1162/03-08-2018 (ΦΕΚ Β'3579/22-08-2018) (Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου)

— ΠΟΛ.1059/23-03-2018 (Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού)

— ΠΟΛ.1187/23-11-2017 (ΦΕΚ Β' 4232/04-12-2017) (Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού)

#### **5.4.4 Δήλωση Συγκεντρωτικών Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής**

Σύμφωνα με το αρχείο συχνών ερωτήσεων-απαντήσεων της ΑΑΔΕ σχετικά με το Μητρώο Ακινήτων:

- Οι αρχικές «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» υποβάλλονται μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το «Ακίνητο».
- Εξαιρετικά, για μισθώσεις που η ημερομηνία αναχώρησης του μισθωτή είναι μέχρι και την 31η Οκτωβρίου 2018, υποβάλλεται συγκεντρωτική, ανά ακίνητο «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι 30/11/2018 (ΑΑΔΕ, 2018β).

Στοιχεία διαμονής / Residence info	
Αφιξη / Arrival Date	<input type="text" value="01/01/2018"/>
Αναχώρηση / Departure Date	<input type="text" value="31/10/2018"/>
Συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα / Total agreed rent	<input type="text" value="1.000,00"/>
Τρόπος πληρωμής μισθώματος / Method of Payment	<input type="text" value="Λοιποί"/>
Ηλεκτρονική πλατφόρμα / E- platform	<input type="text" value="Συγκεντρωτική Δήλωση για το έτος 2018"/>

Πηγή: aade.gr

Για την καταχώρηση της συγκεντρωτικής δήλωσης επιλέγουμε από τη λίστα «Συγκεντρωτική Δήλωση για το έτος 2018»

**Στοιχεία διαμονής**

- **Άφιξη:** η ημερομηνία της πρώτης άφιξης μισθωτή μέσα στο 2018 π.χ. 01/01/2018
- **Αναχώρηση:** η ημερομηνία αναχώρησης π.χ. 31/10/2018
- **Συνολικό εισπραχθέν μίσθωμα:** Το άθροισμα των επιμέρους μισθωμάτων
- **Τρόπος πληρωμής μισθώματος:** Επιλέγουμε τον τρόπο πληρωμής από τη λίστα και σε περίπτωση που δεν είναι ίδιος για όλες τις επιμέρους μισθώσεις επιλέγετε «Λοιποί»

**Στοιχεία μισθωτή:**

- ΑΦΜ: Πληκτρολογούμε 9 μηδενικά
- Ονοματεπώνυμο μισθωτή: Συμπληρώνεται αυτόματα από την εφαρμογή με την ένδειξη «ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΦΟΡΟΛ»



Στοιχεία μισθωτή / Tenant Details	
ΑΦΜ / TIN (Tax Identification No)	000000000
Όνοματεπώνυμο μισθωτή / Full name	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΦΟΡΟΛ
Αλλοδαπός / Foreigner	<input type="checkbox"/>
Αρ. Διαβατηρίου / Ταυτότητα Ε.Ε. / Passport ID	

Πηγή: aade.gr

Επιπλέον από το μενού «Ενέργειες», μας δίνεται η επιλογή «Οριστικοποίηση», προκειμένου να υποβάλλουμε τη «Συγκεντρωτική Δήλωση για το έτος 2018» ή «Προσωρινή αποθήκευση» σε περίπτωση που θέλουμε να επεξεργαστούμε τη δήλωσή σας σε δεύτερο χρόνο.

Όσοι βέβαιοι, έχουν υποβάλει δηλώσεις βραχυχρόνιας διαμονής για μισθώσεις που αφορούν το ανωτέρω διάστημα, δεν θα πρέπει να τις συμπεριλάβουν στη «Συγκεντρωτική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» (ΑΑΔΕ, 2018β).

## 5.5 Σύνοψη Κεφαλαίου

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί έναν οδηγό-εγχειρίδιο για τους φορολογούμενους που οφείλουν να δηλώσουν το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσα από ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Το μητρώο, όπως προαναφέρθηκε, δημιουργήθηκε πρόσφατα. Συνεπώς η συγκεκριμένη πλατφόρμα για την δήλωση των συγκεκριμένων εισοδημάτων λόγω των διαφορετικών απαιτήσεων που προκύπτουν γίνονται μεταβολές. Έγινε προσπάθεια στην ενότητα αυτή, να αναφερθούν οι διάφορες επιλογές της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του μητρώου ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής, σύμφωνα πάντα με τις οδηγίες των φορολογικών αρχών.

## **Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>: Μελέτη περίπτωσης: Βραχυχρόνιες μισθώσεις & Airbnb**

---

### **6.1 Εισαγωγή**

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελούν ένα νέο φαινόμενο. Ως εκ τούτου εμπεριέχει αρκετές διαστάσεις που αξίζει να μελετηθούν. Η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στην φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που προκύπτει από τις πρακτικές βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Οι πρακτικές της οικονομίας διαμοιρασμού στον τομέα των ακινήτων και η έκταση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης διαφοροποιούνται αρκετά.

Κρίθηκε σκόπιμο για την καλύτερη παρουσίαση των θεμάτων που προαναφέρθηκαν στις προηγούμενες ενότητες να χρησιμοποιηθεί υπό την έννοια της Μελέτης Περίπτωσης (casestudy) η δημοφιλέστερη πλατφόρμα διαμοιρασμού στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Παγκοσμίως έχουν αναπτυχθεί διάφορες ηλεκτρονικές πλατφόρμες στην οικονομία διαμοιρασμού. Ωστόσο η επιλογή της συγκεκριμένης πλατφόρμας έγινε διότι έχει παγκόσμια παρουσία και η εξέλιξη της παρουσιάζει μία σημαντική δυναμική.

### **6.2 Ορισμός της Airbnb**

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα της Airbnb (Air, Bed&Breakfast) έκανε την εμφάνισή της τον Αύγουστο του 2008 και ενώ έχει έδρα το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνιας, υπάρχουν γραφεία της σε πολλές πόλεις του κόσμου όπως στο Λονδίνο, στο Παρίσι, στη Μόσχα κλπ. Η Airbnb αποτελεί σήμερα τη μεγαλύτερη διαδικτυακή κοινότητα ανταλλαγής σπιτιού, στην οποία μπορεί κάποιος να καταχωρήσει την κατοικία του ή ένα μέρος αυτής, ώστε να τη διαθέσει σε άλλα άτομα έναντι ενοικίου, για ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα.

Η Airbnb αποτελεί μία από τις πιο φημισμένες εταιρείες της οικονομίας διαμοιρασμού (SE) και έχει αναλυθεί σε πολλές επιστημονικές μελέτες από διαφορετικές απόψεις (Edelman & Geradin 2015; Zhang et al., 2017; Malaziziet. al. 2018). Η εταιρεία ιδρύθηκε αρχικά στις Ηνωμένες Πολιτείες αλλά η δραστηριότητά της επεκτάθηκε σε 191 χώρες (Malaziziet. al. 2018). Τα έσοδα, και το καθαρό εισόδημα για την Airbnb, το 2017,

έχουν εκτιμηθεί πως φτάνουν τα 2,6 δισεκατομμύρια δολάρια και 93 εκατομμύρια δολάρια αντίστοιχα (Ranjbariet.al., 2018).

Η πλατφόρμα της Airbnb παρέχει ένα δίκτυο που συνδέει τους ανθρώπους που θέλουν να μοιραστούν τον επιπλέον χώρο τους με τους ταξιδιώτες που αναζητούν ένα φθινό ή διαφορετικό μέρος για να μείνουν, σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία. Θεωρητικά, οι ιδιοκτήτες σπιτιού μπορούν να αποκομίσουν έσοδα από τη χωρητικότητα των καταλυμάτων τους, παρέχοντας προσωρινή πρόσβαση σε ταξιδιώτες από όλο τον κόσμο. Από την άλλη πλευρά οι ταξιδιώτες μπορούν να βρουν εύκολα διαμονή στα επιθυμητά μέρη μέσω της online πλατφόρμας της Airbnb και της κινητής εφαρμογής της εταιρείας λαμβάνοντας χαμηλότερες τιμές από τα ξενοδοχεία (Ranjbariet.al., 2018).

### **6.3 Πώς λειτουργεί η πλατφόρμα της Airbnb**

Στην πλατφόρμα της Airbnb όποιος διαθέτει ένα σπίτι μπορεί να κάνει εγγραφή, είτε είναι το εξοχικό του είτε η μόνιμη κατοικία του, ή ακόμα και ένα ελεύθερο δωμάτιο μέσα στο διαμέρισμα που διαμένει. Όταν λοιπόν κάποιος ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει τον χώρο του, κάνει την εγγραφή του δωρεάν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα δημιουργώντας ένα προφίλ χρήστη. Έπειτα, έχει την δυνατότητα να καταχωρήσει τις φωτογραφίες της κατοικίας του στην πλατφόρμα της Airbnb. Ο επισκέπτης της ιστοσελίδας, όταν βρει το σπίτι που επιθυμεί, στέλνει στον οικοδεσπότη ένα μήνυμα, το οποίο λειτουργεί ως αίτημα της κράτησης του χώρου. Ο ιδιοκτήτης με την σειρά του μπορεί να επικοινωνήσει με τον ενδιαφερόμενο επισκέπτη και να απαντήσει σε τυχόν ερωτήσεις και να αποφασίσει αν επιθυμεί να του παραχωρήσει την κατοικία του ((Ranjbariet.al., 2018).

Οι ιδιοκτήτες-οικοδεσπότες μπορούν να επιλέξουν ανάμεσα σε πολλά “**στυλ**” φιλοξενίας, αρκεί να τηρούν τους κανόνες ασφάλειας και της υγιεινής. Η Airbnb διαχειρίζεται όλες τις πληρωμές, καθώς οι επισκέπτες χρεώνονται πριν φτάσουν στον χώρο μέσω χρεωστικής ή πιστωτικής κάρτας. Επίσης, οι ιδιοκτήτες πληρώνονται 24 ώρες μετά την άφιξη του τουρίστα, είτε μέσω Paypal, είτε μέσω κατάθεσης σε τραπεζικό λογαριασμό. Επιπλέον, η Airbnb παρακρατεί μόνο μια προμήθεια για τις υπηρεσίες οικοδεσπότη του ύψους 3%, για κάθε κράτηση που γίνεται, και από τον ενοικιαστή ένα ποσό που κυμαίνεται από 6%-12%, ανάλογα με την τιμή του ενοικίου (Airbnb, 2018).

Η Airbnb αναλαμβάνει να εγγυηθεί και την ασφάλεια της κατοικίας του οικοδεσπότη. Η εγγύηση οικοδεσπότη που διαθέτει, προστατεύει το σπίτι από τυχόν καταστροφές που μπορεί να προκύψουν ως αποτέλεσμα ατυχήματος, δίνοντας μέχρι και 800.000 ευρώ. Ένα ακόμα σημαντικό χαρακτηριστικό που διαθέτει η εν λόγω εταιρία, είναι η αξιοπιστία και για τους ιδιοκτήτες και για τους επισκέπτες. Μόλις γίνει δεκτό το αίτημα της κράτησης, απαιτείται άμεση επαλήθευση πληροφοριών (μεταξύ άλλων και αριθμού τηλεφώνου). Φυσικά, μετά από κάθε ταξίδι μπορούν και οι δύο να γράψουν κριτικές ώστε οι υπόλοιποι χρήστες να γνωρίζουν τα θετικά και τα αρνητικά που παρουσιάζει ο κάθε ένας, αλλά και να μοιραστούν την εμπειρία τους με τα άλλα μέλη (Airbnb, 2018).

Από την έναρξη της Airbnb σε όλη την Ευρώπη από το 2010, η πλατφόρμα έχει αναπτυχθεί ραγδαία, και σαφώς προσφέρει στους ταξιδιώτες και τους ιδιοκτήτες ακινήτων μια υπηρεσία που εκτιμούν. Ωστόσο, οι δραστηριότητες της Airbnb είναι αμφιλεγόμενες, κυρίως επειδή ενδεχομένως ανταγωνίζεται τόσο με ξενοδοχεία και με την ιδιωτική αγορά ενοικίου, χωρίς όμως να έχουν τους ίδιους φορολογικούς και ρυθμιστικούς περιορισμούς. Οι ξενοδόχοι αντιλαμβάνονται την είσοδο της Airbnb ως μια «αθέμιτη» ανταγωνιστική απειλή. Υπάρχουν επίσης ανησυχίες, πως οι ιδιοκτήτες ακινήτων μεταβαίνουν από τα μισθωτήρια μακράς διάρκειας σε βραχυπρόθεσμες μισθώσεις τύπου Airbnb, με αποτέλεσμα σε μεγάλες πόλεις η στέγαση να γίνεται δαπανηρή και να δημιουργούνται προβλήματα στέγασης. Έτσι, διάφορες πόλεις της Ευρώπης έχουν εισαγάγει ρυθμιστικούς περιορισμούς στην Airbnb ή συζητούν σχετικά να εφαρμόσουν κάποιους κανόνες (Ranjbariet.al., 2018).

#### **6.4 Στατιστικές για τα δημογραφικά δεδομένα και την ανάπτυξη της Airbnb.**

Είναι πλέον γνωστό ότι η Airbnb αναπτύσσεται με ταχύτετους ρυθμούς, προσελκύοντας ιδιοκτήτες κατοικιών και επισκέπτες από όλο τον κόσμο με τις δελεαστικές τιμές και τις μοναδικές εμπειρίες που προσφέρει.

- 102% αύξηση των ιδιοκτητών άνω των 60 ετών από το 2017.
- 62,5% αύξηση των αφίξεων επισκεπτών το περασμένο έτος.
- 153% αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης παγκοσμίως από το 2009.
- 45% αύξηση των κρατήσεων στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής κάθε χρόνο (ipropertymanagement.com).

#### 6.4.1 Γενικά στατιστικά στοιχεία για την Airbnb

Με βάση τα τελευταία στατιστικά στοιχεία, με αναφορά τον Σεπτέμβριο του 2018, παρουσιάζουμε τα κυριότερα δεδομένα που αφορούν την ανάπτυξη της Airbnbπαγκοσμίως.

- Υπάρχουν πάνω από **4 εκατομμύρια** καταχωρήσεις στην Airbnb παγκοσμίως.
- Πάνω από 1,9 εκατομμύρια καταχωρήσεις είναι άμεσα διαθέσιμες.
- Η Airbnb προσφέρει μισθώσεις σε περισσότερες από 191 χώρες.
- Καταγράφονται σπίτια στην Airbnb σε 65.000 πόλεις.
- Ο μέσος όρος των διανυκτερεύσεων μέσω Airbnb είναι 500.000 ημερησίως.
- Σε μια δεδομένη βραδιά, 2 εκατομμύρια άνθρωποι διαμένουν σε ενοικιάσιμες τύπου Airbnb παγκοσμίως.
- Η αξία της Airbnb είναι 32 δισεκατομμύρια δολάρια.
- Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση είναι προσιτή με το ύψος να κυμαίνεται ως τα 80 δολάρια τη βραδιά.
- Μόνο το 11% των 500.000 κρατήσεων στις ΗΠΑ καταχωρούνται σε μια τυπική βραδιά.
- Η εταιρεία λέγεται ότι προβλέπει **EBITDA** ύψους 450 εκατομμυρίων δολαρίων από έσοδα 2,8 δισεκατομμυρίων δολαρίων για το έτος 2017. Μέχρι το 2020 τα έσοδα της Airbnb προβλέπεται να φτάσουν τα 8,2 δισεκατομμύρια δολάρια.
- Στην περίπτωση που θα προκληθεί κάποιου είδους βλάβη ή καταστροφή σε ιδιοκτησία που λειτουργεί στα πλαίσια της Airbnb, προβλέπεται κάλυψη έως και ένα εκατομμύριο δολάρια (ή 800.000 ευρώ) (Smith, 2018; [iropertymanagement.com](http://iropertymanagement.com)).

#### 6.4.2 Γενικά δημογραφικά στοιχεία για την Airbnb

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται κάποια από τα δημογραφικά στατιστικά στοιχεία που αφορούν την ανάπτυξη της Airbnbπαγκοσμίως. Συγκεκριμένα τα στοιχεία δείχνουν πως:

- Η Airbnb έχει περίπου 150 εκατομμύρια χρήστες.
- Το 54% των επισκεπτών μέσω Airbnb είναι γυναίκες ενώ το 46% των επισκεπτών μέσω Airbnb είναι άνδρες.

- Το τμήμα του πληθυσμού στο οποίο στοχεύει η Airbnb είναι συνήθως ταξιδιώτες που αναζητούν ένα ευρύχωρο και άνετο μέρος για διαμονή που να είναι επίσης οικονομικά προσιτό και λειτουργικό. Οι επισκέπτες-πιθανοί πελάτες ποικίλλουν ανάλογα με το κατάλυμα και την περιοχή.
- Υπήρξαν πάνω από 260 εκατομμύρια αφίξεις φιλοξενούμενων στις καταχωρήσεις της Airbnb από το 2008.
- Η γρηγορότερα αναπτυσσόμενη δημογραφική ομάδα της Airbnb είναι οι ηλικιωμένοι με πάνω από 200.000 οικοδεσπότες, από τους οποίους οι 120.000 είναι γυναίκες. Επίσης, οι ηλικιωμένες γυναίκες βαθμολογούνται ως οι καλύτεροι οικοδεσπότες της Airbnb.
- Το 88% των κρατήσεων γίνεται από ομάδες δύο έως τεσσάρων ατόμων και το 60% αφορά κρατήσεις ολόκληρου σπιτιού/ διαμερίσματος.
- Το 7% των κρατήσεων ήταν για ένα άτομο και μόνο το 11% έγινε για διαμονή μιας διανυκτέρευσης.
- Το ποσό των 20.619 δολαρίων είναι το μέσο αναμενόμενο ετήσιο κέρδος των Airbnb οικοδεσποτών που ενοικιάζουν ένα πλήρες διαμέρισμα δύο υπνοδωματίων ή ένα σπίτι σε μεγάλες πόλεις.
- Οι γεννημένοι μετά το 1981 αντιπροσωπεύουν περίπου το 60% όλων των επισκεπτών που έχουν κάνει κράτηση μέσω Airbnb (Smith, 2018; [iropertymanagement.com](http://iropertymanagement.com)).

#### **6.4.3 Στατιστικά στοιχεία για τους χώρους φιλοξενίας και τους προορισμούς**

Σε ότι αφορά τα καταλύματα που διατίθεται μέσω της Airbnb προκύπτουν τα ακόλουθα στατιστικά στοιχεία. Εκτός από τα διαμερίσματα, κατά τη διάρκεια ύπαρξης της Airbnb υπήρξαν:

- Πάνω από 570.000 αφίξεις επισκεπτών σε βάρκες.
- Πάνω από 300.000 αφίξεις επισκεπτών σε τροχόσπιτα.
- Πάνω από 140.000 αφίξεις επισκεπτών σε σκηνές.
- Πάνω από 130.000 αφίξεις επισκεπτών σε δεντρόσπιτα.
- Πάνω από 120.000 αφίξεις επισκεπτών σε κάστρα.
- Πάνω από 100.000 αφίξεις επισκεπτών σε υπαίθρια καταλύματα.

## **Προορισμοί**

Οι χώρες με τις περισσότερες καταχωρήσεις στην Airbnb είναι:

- **Ηνωμένες Πολιτείες** - 660.000 καταχωρήσεις
- **Γαλλία** - 485.000 καταχωρήσεις
- **Ιταλία** - 340.000 καταχωρήσεις
- **Ισπανία** - 245.000 καταχωρήσεις
- **Ηνωμένο Βασίλειο** - 175.000 καταχωρήσεις

Οι δέκα καλύτεροι προορισμοί για τους εισερχόμενους επισκέπτες είναι οι Ηνωμένες Πολιτείες, η Γαλλία, η Ιταλία, η Ισπανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ιαπωνία, ο Καναδάς, η Αυστραλία, η Γερμανία και η Πορτογαλία (iropertymanagement.com). Οι 10 πρώτοι προορισμοί για τους εξερχόμενους επισκέπτες είναι οι Ηνωμένες Πολιτείες, η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Αυστραλία, ο Καναδάς, η Κίνα, η Ισπανία, η Ιταλία και η Ολλανδία.

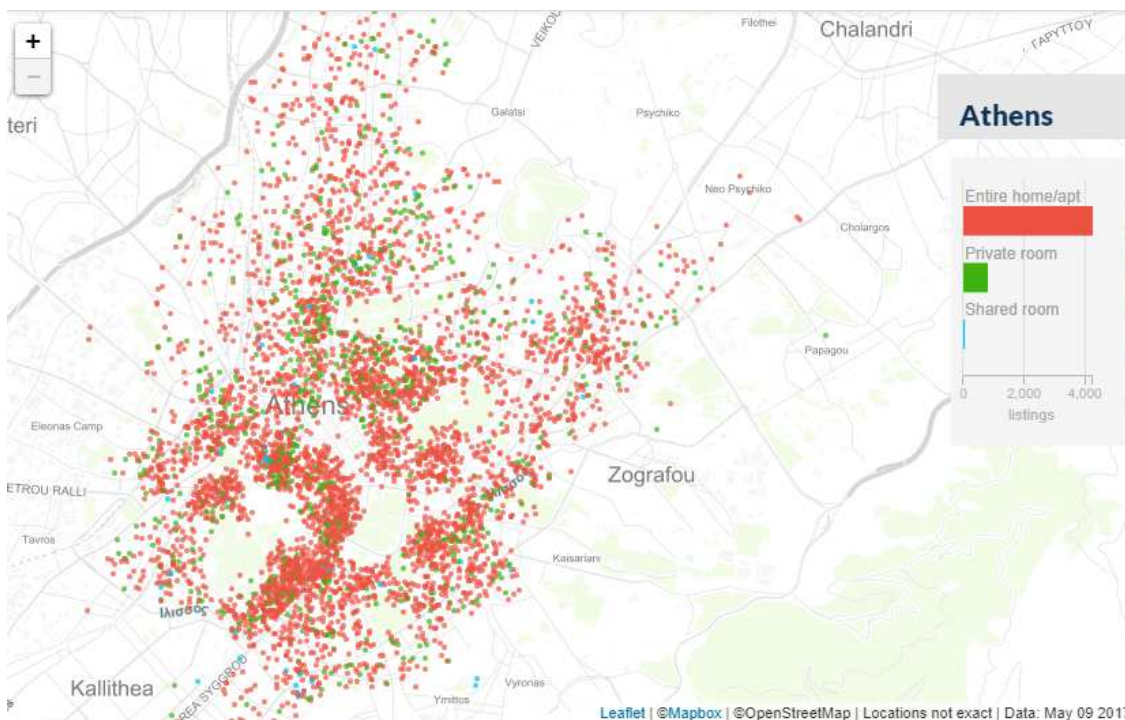
## **6.5 ΗAirbnb στις πρωτεύουσες της Ευρώπης**

Στην συγκεκριμένη ενότητα της εργασίας παρουσιάζουμε κάποια από τα στατιστικά δεδομένα για την Airbnb που αφορούν τις κυριότερες πόλεις στην Ευρώπη και ειδικότερα στα πρωτεύουσες των χωρών.

### **6.5.1 Αθήνα-Ελλάδα**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com>, στην Αθήνα υπάρχουν 5.127 καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Μάιο του 2017.

**Γράφημα 3: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Αθήνα**



Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Μάιο του 2017, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 83.2% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 15.8% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν στα 55 ευρώ.

Οι επισκέπτες της Airbnb έχουν την δυνατότητα να γράψουν μια κριτική στην πλατφόρμα μετά από την διαμονή τους. Οι κριτικές αυτές μπορούν να χρησιμοποιηθεί ως ένας ακόμη δείκτης της δραστηριότητας Airbnb στην εκάστοτε περιοχή. Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com), στην Αθήνα, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 96 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 124.227, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 26.2% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 382 ευρώ.

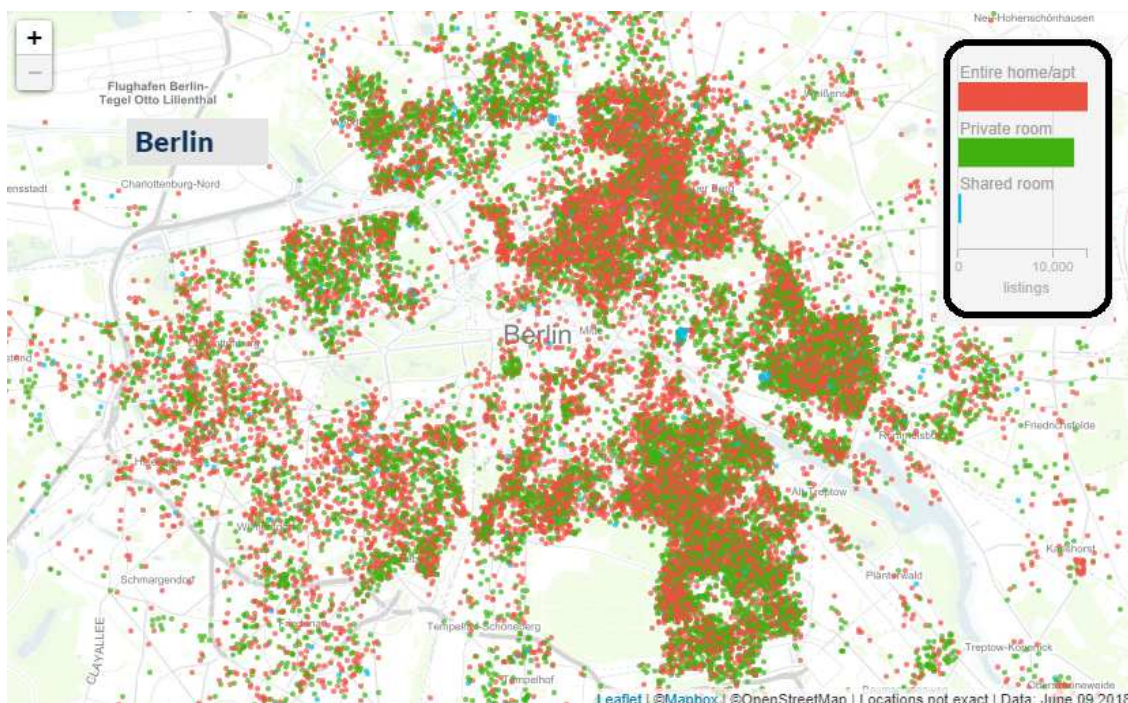


Επίσης ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρήσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 91.6% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 8.4% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 68.1% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 248.6 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 43.8% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ το 56.2% έχει μια καταχώρηση. Κάθε ακίνητο αποτελεί ξεχωριστή καταχώρηση, είτε πρόκειται για δωμάτιο είτε πρόκειται για ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα.

### 6.5.2 Βερολίνο

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στο Βερολίνο υπάρχουν 26.295 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Ιούνιο του 2018.

**Γράφημα 4: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βερολίνο**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιούνιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 52.1% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 46.7% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.2% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν στα 62 ευρώ.

Οι επισκέπτες της Airbnb έχουν την δυνατότητα να αφήσει μια κριτική στην πλατφόρμα μετά από την διαμονή τους, και οι κριτικές αυτές μπορούν να χρησιμοποιηθεί ως δείκτης της δραστηριότητας Airbnb στην εκάστοτε περιοχή. Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

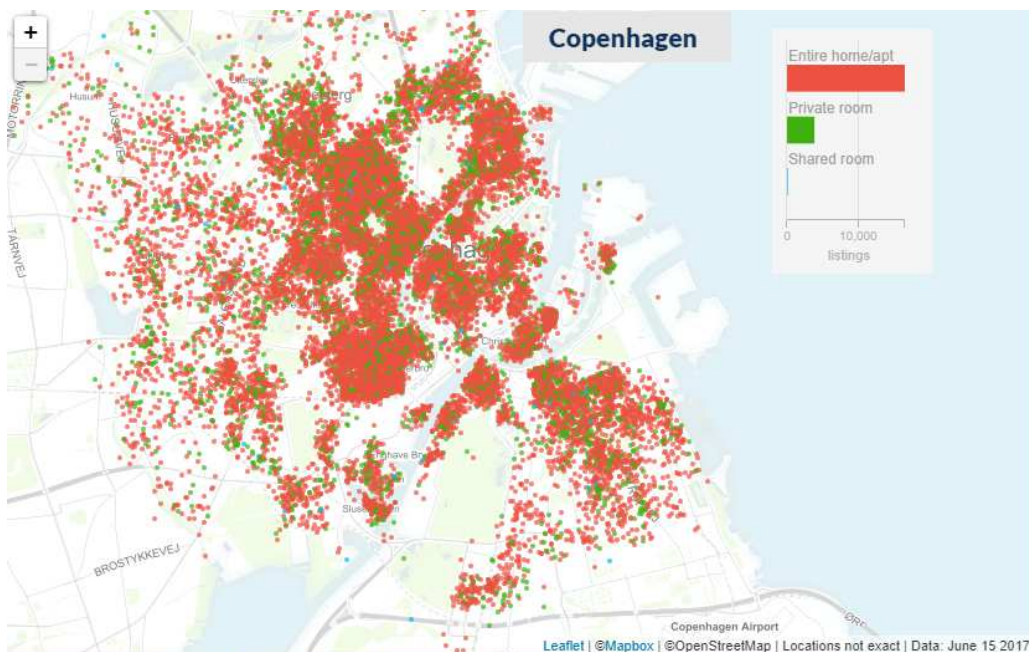
Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Βερολίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 95 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 403.567, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 26% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 473 ευρώ.

Επίσης ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, διαμέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 27.2% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 72.8% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 20% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 72.9 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 22.4% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 77.6% έχει μια καταχώρηση. Κάθε ακίνητο αποτελεί ξεχωριστή καταχώρηση, είτε πρόκειται για δωμάτιο είτε πρόκειται για ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα.

### **6.5.3 Κοπεγχάγη**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στην Κοπεγχάγη υπάρχουν 20.545 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Ιούνιο του 2018.

**Γράφημα 5: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Κοπεγχάγη**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιούνιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 80.7% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 18.8% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 0.6 % ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν στα 758 DKK (Δανική κορώνα) ή 102 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Βερολίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 57 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 220.347, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 15.6% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 3,463 DKK ή 465 ευρώ.

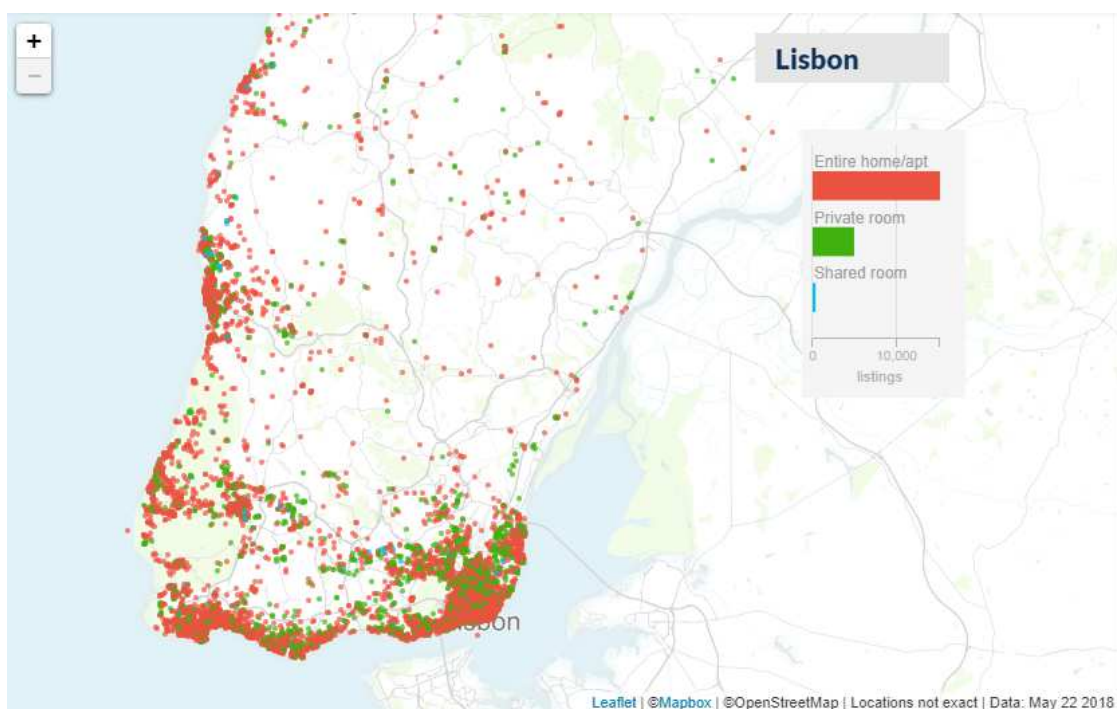
Επίσης ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, διαμέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα

είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 37.6% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 62.4% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 24.2% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 88.3 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 12.6 % έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 87.4 % έχει μια καταχώρηση.

#### 6.5.4 Λισαβόνα

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στην Λισαβόνα υπάρχουν 20.493 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Μάιο του 2018.

**Γράφημα 6: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Λισαβόνα**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Μάιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 74.1% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 24.2 % ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.7 % ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 86 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

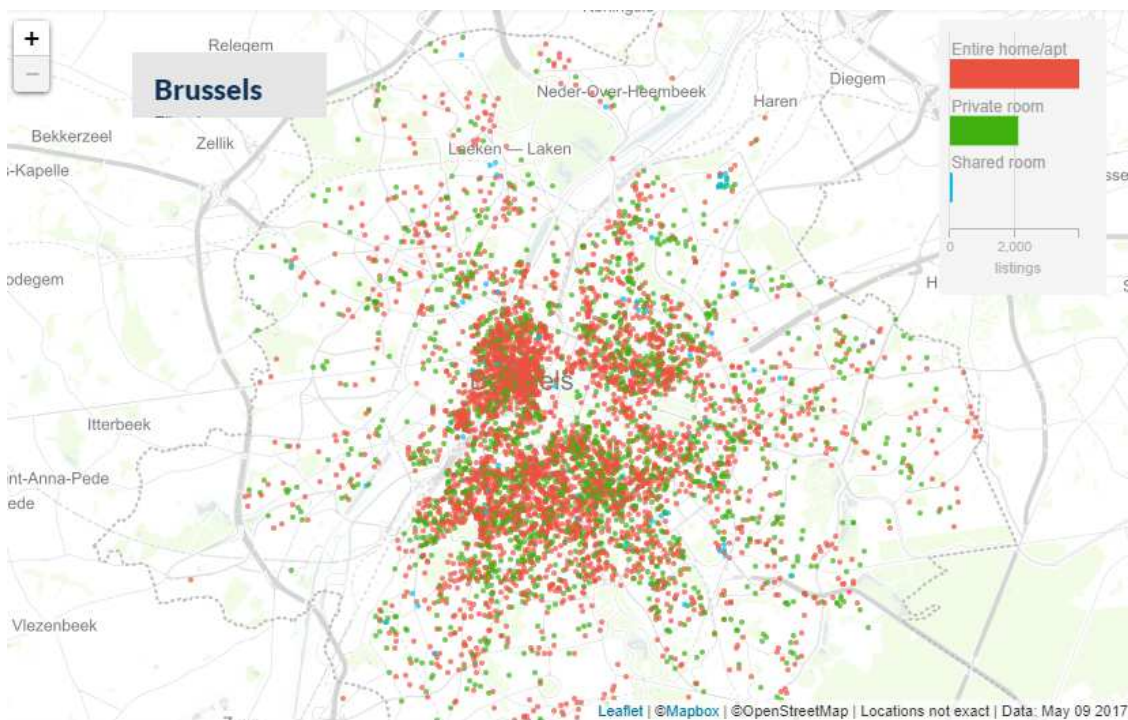
Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Βερολίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 95 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 606.122, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 25.9 % και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 528 ευρώ.

Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, διαμέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρήσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 84.8 % έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 15.2 % των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 58.7% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 214.1 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 66.3 % έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 33.7 % έχει μια καταχώρηση.

### **6.5.5 Βρυξέλες –Βέλγιο**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στις Βρυξέλες υπάρχουν 6,192 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Μάιο του 2017.

**Γράφημα 7: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βρυξέλλες**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Μάιο του 2017, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 64.6% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 34.1 % ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.3 % ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 67 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Βερολίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 81 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 111.676, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 22.3% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 412 ευρώ.

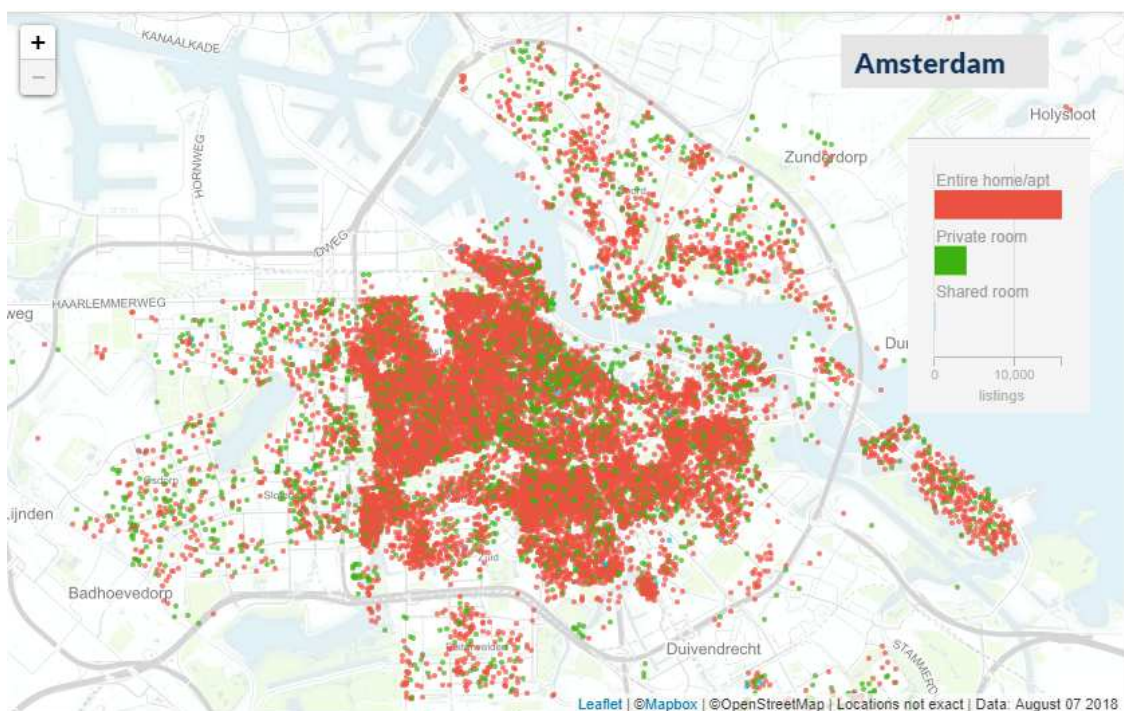
Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για

μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 57.8% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 42.2 % των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 46.2 % έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 168.5 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 36 % έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 64 % έχει μια καταχώρηση.

### 6.5.6 Άμστερνταμ-Ολλανδία

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στο Άμστερνταμ υπάρχουν 20.114 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Αύγουστο του 2018.

**Γράφημα 8: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Άμστερνταμ**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Αύγουστο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 79.7% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 20% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 0.3% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 148 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Άμστερνταμ, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 80 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 407.724, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 22% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 915 ευρώ.

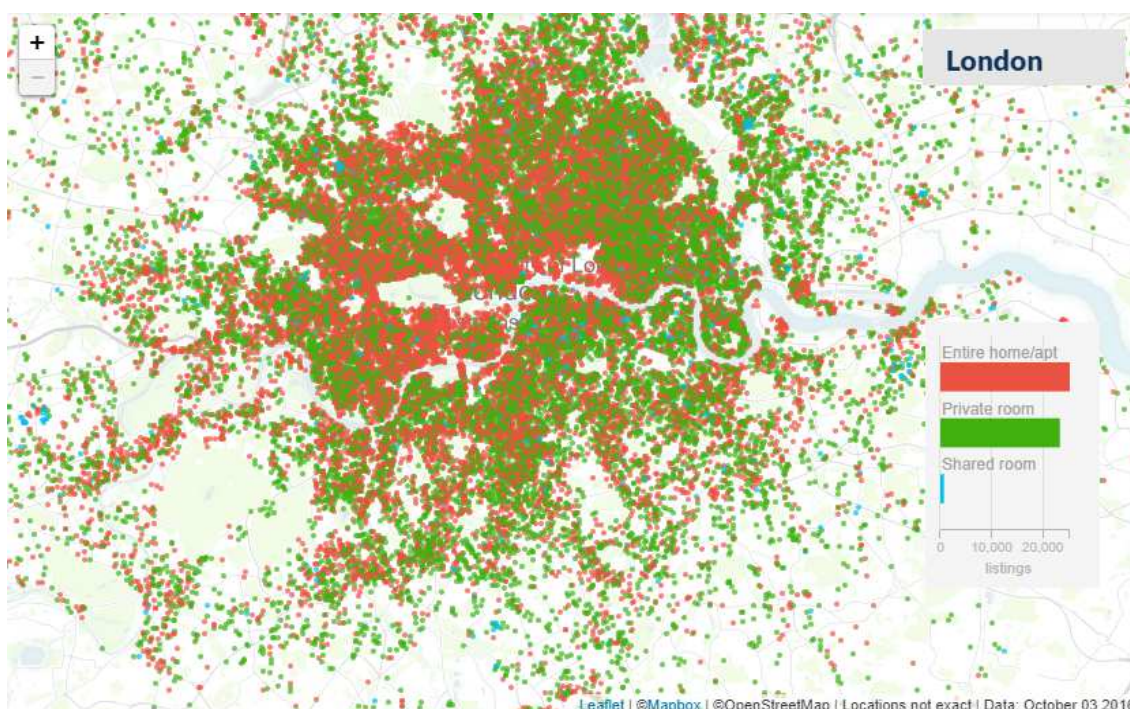
Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, διαμέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρήσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 26.7% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 73. % των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 16.4% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 60 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 21.3% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 78.7 % έχει μια καταχώρηση.

### **6.5.7 Λονδίνο-Αγγλία**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στο Λονδίνο υπάρχουν 49.348 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Οκτώβριο του 2016.



**Γράφημα 9: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Λονδίνο**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Οκτώβριο του 2016, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 51.2% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 47.3% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.4% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 98UK£ (Λίρες Αγγλίας) ή 108 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Λονδίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 89 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 564.297, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 24.5% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 661 UK£ (Λίρες Αγγλίας) ή 733.85 ευρώ.

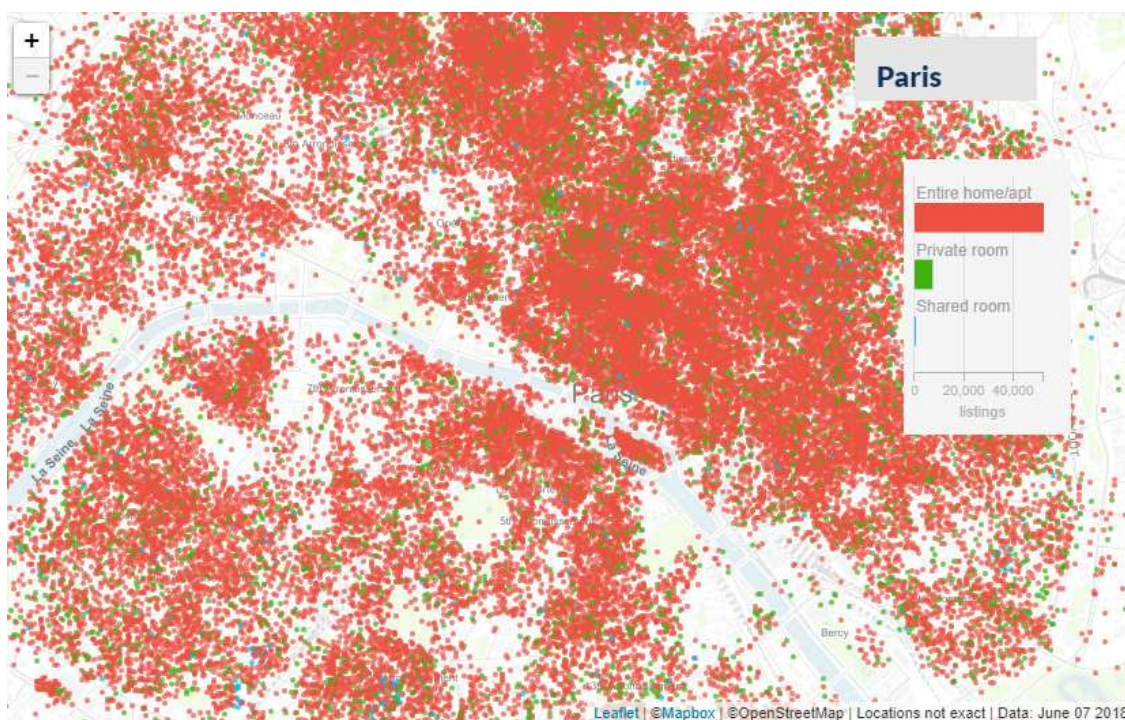
Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές

ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 58.8% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 41.2% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 50.8% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **85,5** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 40.9% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 59.1% έχει μια καταχώρηση.

### 6.5.8 Παρίσι- Γαλλία

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στο Παρίσι υπάρχουν 60.529 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Ιούνιο 2018.

**Γράφημα 10: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Παρίσι**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιούνιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 87% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 12.2% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 0.9% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 107 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

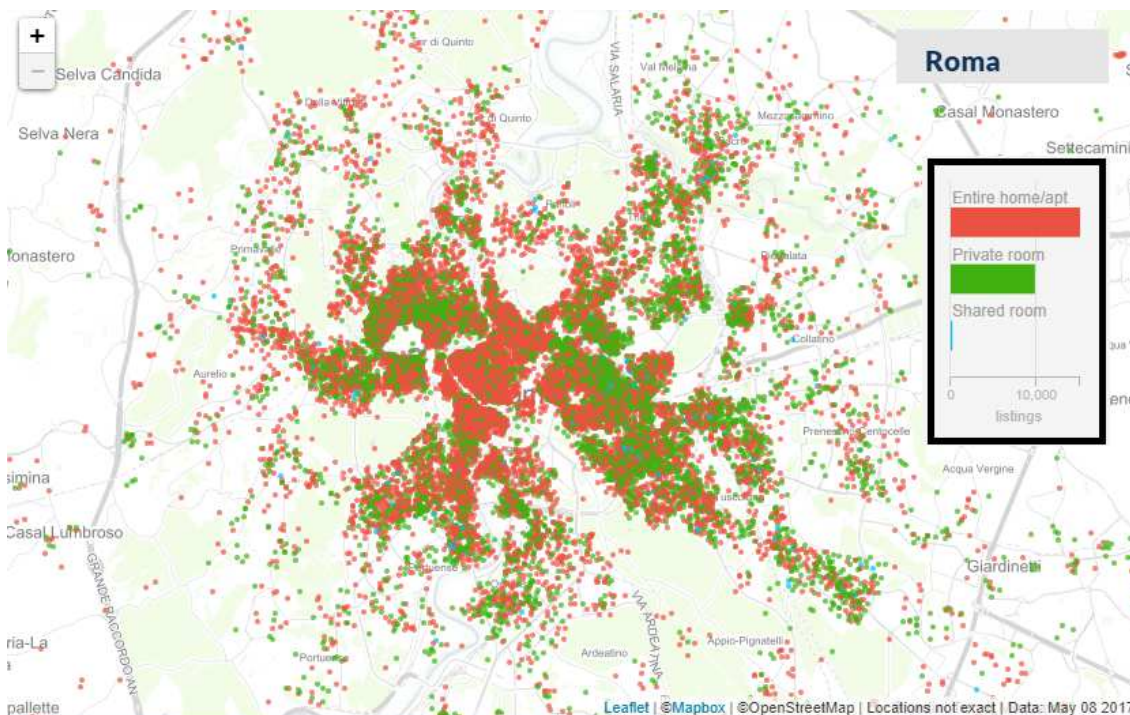
Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Παρίσι, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 89 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 1.034.997, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 24.5% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 720 ευρώ.

Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της **Airbnb** μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρήσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 31.5% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 68.5% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 24.9% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **90.8** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 19.5% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 80.5% έχει μια καταχώρηση.

### **6.5.9 Ρώμη –Ιταλία**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στη Ρώμη υπάρχουν 25.275 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Μάιο 2018.

Γράφημα 11: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Ρώμη



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Μάιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 60.1% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 39.1 % ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 0.8% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 90 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στη Ρώμη, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 78 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 571.915, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 21.3% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 511 ευρώ.

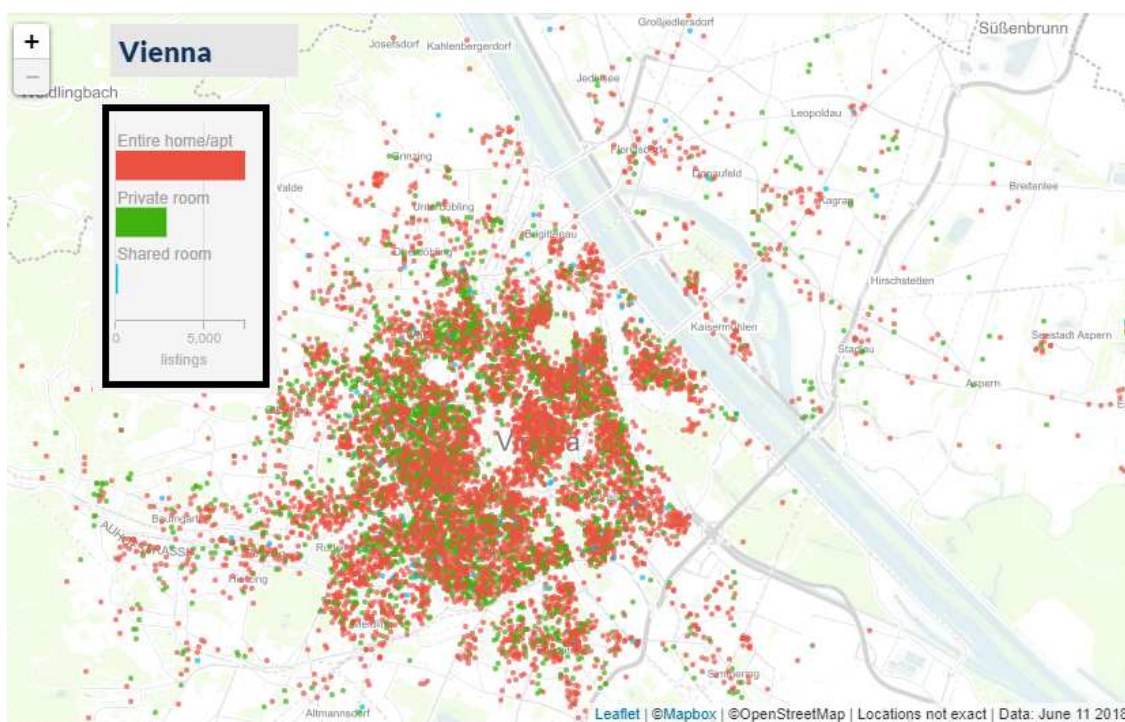
Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της **Airbnb** μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές

ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 91.4% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 8.6 % των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 70.1% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **256** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 60.7 % έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 39.3 % έχει μια καταχώρηση.

### 6.5.10 Βιέννη –Αυστρία

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στη Βιέννη υπάρχουν 10.337 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Ιούνιο 2018.

**Γράφημα 12: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Βιέννη**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιούνιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 71% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 27.9 % ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.1% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 71 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

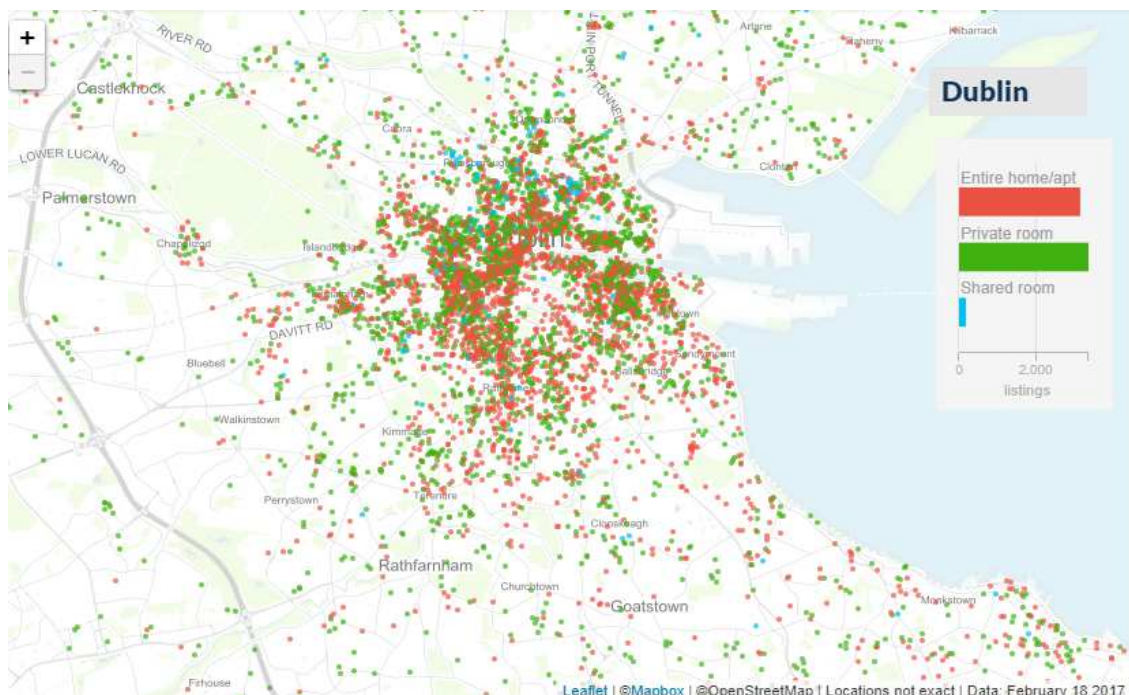
Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στη Ρώμη, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 89 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 248.927, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 24.3% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 468 ευρώ.

Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της **Airbnb** μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρήσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 61.6% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 38.4% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 40.8% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **149** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 42.7% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 57.3% έχει μια καταχώρηση.

#### **6.5.11 Δουβλίνο – Ιρλανδία**

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στο Δουβλίνο υπάρχουν 6.729 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Φεβρουάριο 2017.

Γράφημα 13: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Δουβλίνο



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιούνιο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 47% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα σπίτια /διαμερίσματα, το 50.3% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 2.7% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 104 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στο Δουβλίνο, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 98 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 141.065, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 26.9% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 764 ευρώ.

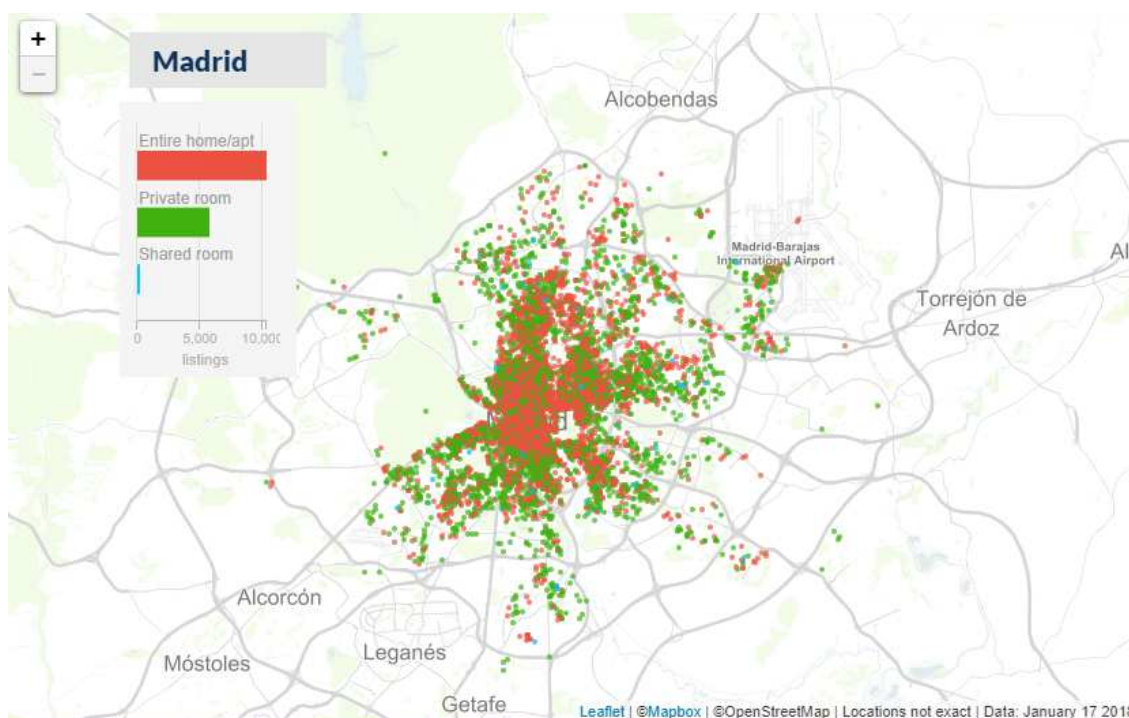
Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της **Airbnb** μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές

ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 49.9% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 50.1% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 38.2% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **139.3** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 43.8% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 56.2% έχει μια καταχώρηση.

### 6.5.12 Μαδρίτη-Ισπανία

Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στην Μαδρίτη υπάρχουν 16.313 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για τον Ιανουάριο 2018.

**Γράφημα 14: Η κατανομή των καταχωρημένων κατοικιών στην Airbnb, Μαδρίτη**



Πηγή: <http://insideairbnb.com>

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για τον Ιανουάριο του 2018, όπου ανακτηθήκαν τον Αύγουστο του 2018, το 63.4% των καταχωρήσεων ήταν ολόκληρα



σπίτια /διαμερίσματα, το 35.4% ήταν ιδιωτικά δωμάτια και 1.3% ήταν κοινόχρηστα δωμάτια. Η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ήταν 75 ευρώ.

Η ελάχιστη διαμονή, η τιμή και ο αριθμός των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του ποσοστού πληρότητας, του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά έτος και του εισοδήματος ανά μήνα για κάθε καταχώρηση ακινήτου. Δηλαδή με βάση τα στοιχεία των αξιολογήσεων/κριτικών έχουν εκτιμηθεί οι δείκτες για την πληρότητα, την ελάχιστη διαμονή και το εισόδημα ανά καταχώρηση.

Με βάση λοιπόν τα στατιστικά στοιχεία της πλατφόρμας, στη Μαδρίτη, ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά έτος ήταν 103 διανυκτερεύσεις, ο αριθμός των κριτικών από τους φιλοξενούμενους ήταν 451.141, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 28.3% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 556 ευρώ.

Επίσης, ο κάθε οικοδεσπότης της **Airbnb** μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες για άλλες καταχωρίσεις τα ακίνητα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 64.7% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 35.3% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 51.4 % έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο **187.5** διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 53 % έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 47% έχει μια καταχώρηση.

### **6.5.13 Βαρκελώνη**

Οι οικοδεσπότες Airbnb μπορούν να καταχωρήσουν ολόκληρα σπίτια / διαμερίσματα, ιδιωτικά ή κοινόχρηστα δωμάτια. Με βάση τα δεδομένα από την διεύθυνση <http://insideairbnb.com> στην Βαρκελώνη υπάρχουν 17.221 καταχωρήσεις στην Airbnb. Στον ακόλουθο χάρτη παρουσιάζεται η διασπορά των καταχωρήσεων ανάλογα με το είδος του ακινήτου που αφορά δεδομένα για το Ιούνιο του 2018.



ήταν 527.283, η εκτιμώμενη πληρότητα ήταν 27.7% και το εκτιμώμενο εισόδημα ανά μήνα ήταν 675 ευρώ.

Ένας οικοδεσπότης της Airbnb μπορεί να ρυθμίσει για την καταχώρησή του, δια μέσω ενός ημερολόγιου, έτσι ώστε το ακίνητο να είναι διαθέσιμο μόνο για μερικές ημέρες ή εβδομάδες το χρόνο, ενώ κάποιες καταχωρίσεις είναι διαθέσιμες όλο το χρόνο. Ολόκληρα σπίτια και ιδιαίτερα κάποια διαμερίσματα είναι διαθέσιμα όλο το χρόνο για τουρίστες. Σύμφωνα με τα ίδια δεδομένα το 64.2% έχει υψηλή διαθεσιμότητα, το 35.8% των καταχωρήσεων έχει χαμηλή διαθεσιμότητα, ενώ το 45% έχει διαθεσιμότητα κατά μέσο όρο 173 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Επιπλέον, το 58.7% έχει πολλαπλές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα ενώ 41,3% έχει μια καταχώρηση.

## 6.6 Η φορολογία της Airbnb

Η ταχεία ανάπτυξη της Airbnb στην Ευρώπη την έφερε αντιμέτωπη με τις φορολογικές αρχές, είτε σε τοπικό επίπεδο είτε σε επίπεδο κεντρικής διοίκησης. Ως εκ τούτου η εταιρεία άρχισε να προχωρεί σε διαφορετικές συμφωνίες, ή «παραχωρήσεις», ανάλογα με την περίπτωση (Ρουσανογλου, 2018).

**Δανία:** Η Airbnb συναίνεσε να παράσχει στις Αρχές τα στοιχεία των μισθώσεων που γίνονται μέσω της πλατφόρμας της. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται αυτόματα η εκκαθάριση του σχετικού φόρου.

**Ελβετία:** Η Airbnb υπέγραψε συμφωνία με τον δήμο της Γενεύης, βάσει της οποίας η Airbnb θα συλλέγει η ίδια τον φόρο διανυκτέρευσης και θα τον καταβάλλει απευθείας στον δήμο. Αντίστοιχες συμφωνίες διαπραγματεύονται αυτήν την περίοδο και άλλοι δήμοι και περιοχές της Ελβετίας.

**Ισπανία:** Η κεντρική διοίκηση σκοπεύει να μεταθέσει τη φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοικίαση ακινήτων, στη φορολόγηση της ίδιας της Airbnb, της Booking και των υπόλοιπων πλατφορμών. Η κυβέρνηση της Ισπανίας δήλωσε πως σκοπεύει να εισαγάγει έναν νέο φόρο για τις εταιρείες της ψηφιακής οικονομίας. Ο φόρος θα αφορά κυρίως εταιρείες, όπως την Airbnb και την Uber. Συγκεκριμένα, σχεδιάζεται ένας φόρος 3% που θα επιβληθεί σε ψηφιακές δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, μεσιτείας και άλλων συναφών υπηρεσιών. Ωστόσο, ο φόρος αυτός θα

αφορά μόνο εταιρείες με ετήσιο τζίρο άνω των 750 εκατ. ευρώ παγκοσμίως (και τουλάχιστον 3 εκατ. ευρώ στην Ισπανία) (Ρουσανογλου, 2018).

## **6.7 Σύνοψη Κεφαλαίου**

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο αναλύθηκε η περίπτωση της Airbnb, όπου αποτελεί την πιο δημοφιλή πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ειδικότερα, αναφέρθηκαν βασικά στοιχεία για την πλατφόρμα και πως αυτή έχει αναπτυχθεί στις διάφορες χώρες. Επιπλέον, παρουσιάστηκαν διάφορα στατιστικά δεδομένα για την Airbnb. Τα συγκεκριμένα στοιχεία αφορούν γενικές πληροφορίες για την πλατφόρμα, την φιλοσοφία και τον τρόπο χρήσης της πλατφόρμας. Τα στατιστικά στοιχεία αφορούν έρευνες σχετικά με τα δημογραφικά στοιχεία των χρηστών της πλατφόρμας. Έγινε προσπάθεια να αποτυπωθεί ποιες κατηγορίες χρηστών χρησιμοποιούν περισσότερο την πλατφόρμα για την μίσθωση των ακινήτων τους αλλά και ποιο είναι το προφίλ των καταναλωτών στην οικονομία. Παρότι το τελευταίο διάστημα, η ανάπτυξη της AirBnb έχει απασχολήσει τους ακαδημαϊκούς αλλά και τις κεντρικές διοικήσεις δεν υπάρχουν αρκετά σχετικά με την ανάπτυξη της.

## **Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup>: Συζήτηση και γενικά συμπεράσματα**

---

### **7.1 Εισαγωγή**

Η παρούσα εργασία επικεντρώθηκε στις πρακτικές της οικονομίας διαμοιρασμού και ειδικότερα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Όπως προαναφέρθηκε, η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα νέο οικονομικό μοντέλο, που αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς παγκοσμίως, στο οποίο οι καταναλωτές συναλλάσσονται μεταξύ τους μέσω διαδικτύου, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους σε προϊόντα και υπηρεσίες. Η Οικονομία του Διαμοιρασμού προσφέρει ευκαιρίες αλλά και προκλήσεις. Κράτος, επιχειρήσεις και καταναλωτές θα πρέπει να βρουν τον τρόπο να λειτουργήσουν αποτελεσματικά, σε ένα νόμιμο πλαίσιο για να επωφεληθούν στο σύνολό τους.

### **7.2 Συζήτηση**

Ο γενικός σκοπός της έρευνας αφορούσε την διερεύνηση ζητημάτων σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού, αρχικά έγινε ανασκόπηση της διεθνούς και ελληνικής σχετικά με την αποσαφήνιση βασικών όρων που σχετίζονται με την οικονομία διαμοιρασμού. Επιπλέον, δόθηκε έμφαση στην διερεύνηση των παραγόντων που συμβάλουν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και στην ανάλυση των επιδράσεων θετικών και αρνητικών στην οικονομία και την κοινωνία. Η μελέτη της σχετικής βιβλιογραφίας φανέρωσε πως δεν υπάρχει ένας κοινός ορισμός για την περιγραφή του οικονομικού μοντέλου, αλλά χρησιμοποιούνται διάφορες παρόμοιες έννοιες και ορισμοί όπως αναφέρουμε και στην εισαγωγή της εργασίας. Το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού έχει πολλαπλά οφέλη για την κοινωνία αλλά και αρνητικές επιδράσεις, για τα οποία έγινε συνοπτική αναφορά στο εισαγωγικό κεφάλαιο της εργασίας.

Ειδικότερα, ο κύριος στόχος της παρούσας εργασίας αφορούσε την αποτύπωση του φορολογικού πλαισίου που συνδέεται με την φορολόγηση εισοδημάτων από ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα με την φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Για τον σκοπό έγινε έρευνα στις διατάξεις και στους νομοί σχετικά με το συγκεκριμένο είδος φορολογίας. Επιπρόσθετα,

σχετικά με το φορολογικό πλαίσιο παρουσιάστηκαν οι πρόσφατες αλλαγές καθώς και οι διαδικασίες που ορίζει η φορολογική αρχή προς συμμόρφωση των φορολογουμένων. Για τους σκοπούς της εργασίας θεωρείται πως καλύφθηκε επαρκώς η επίτευξη του συγκεκριμένου σκοπού, καθώς συγκεντρώθηκαν οι σημαντικές πληροφορίες που αφορούν την φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που προέρχονται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού.

Στους επιμέρους στόχους της εργασίας συμπεριλαμβάνεται και η σύγκριση του φορολογικού πλαισίου της Ελλάδας σε σχέση με άλλες χώρες της Ευρώπης σχετικά με την φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που προέρχονται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Αίτηνβ. Η φορολογική μεταχείριση των συγκεκριμένων εισοδημάτων αποτελεί ένα τρέχων ζήτημα για πολλές από τις χώρες της Ευρώπης και μάλιστα σε αρκετές δεν έχουν οριστικά καταλήξει οι παρεμβάσεις που πρόκειται να γίνουν. Συγκεκριμένα, σε αρκετές περιπτώσεις η φορολόγηση των συγκεκριμένων εισοδημάτων αποδίδεται μέσω δημοτικών φόρων ανά διανυκτέρευση και συλλέγεται από τις δημοτικές αρχές. Σε άλλες περιπτώσεις χωρών, τα συνολικά εισοδήματα από την βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο αλληλέγγυας οικονομίας, λόγω χαμηλών ποσών, αντιστοιχούσαν στα αφορολόγητα εισοδήματα σύμφωνα με τις αντίστοιχες πολιτικές. Παρότι έγινε προσπάθεια να απεικονιστούν οι διαφορετικές πολιτικές των χωρών στην φορολογική μεταχείριση των συγκεκριμένων εισοδημάτων δεν βρέθηκαν αρκετά επίσημα στοιχεία για ολοκληρωμένη ανάλυση του συγκεκριμένου στόχου της εργασίας.

### **7.3 Γενικά συμπεράσματα**

Στην Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια, η οικονομία διαμοιρασμού και ιδιαίτερα στον κλάδο της διαμονής, βρίσκει ολοένα και μεγαλύτερο έδαφος, λόγω της αύξησης της ζήτησης για τουριστική διαμονή, αλλά και λόγω της οικονομικής κρίσης. Πρόκειται για μία σχετικά νέα και ταχύτατα αναπτυσσόμενη δραστηριότητα στον Ελλαδικό χώρο αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο. Το νέο αυτό μοντέλο έχει απασχολήσει τόσο τους ακαδημαϊκούς σε ερευνητικό επίπεδο αλλά και τους υπευθύνους σε φορείς και κυβερνήσεις. Για την οικονομία διαμοιρασμού δεν υπάρχει ένας σαφής νομικό και φορολογικό πλαίσιο. Προς το παρόν σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης γίνονται μελέτες και υπάρχουν κάποιες κατευθυντήριες γραμμές που αποτελούν γενικές οδηγίες προς τα

κράτη μέλη. Ο οικονομικός και κοινωνικός αντίκτυπος της οικονομίας διαμοιρασμού φαίνεται πως απασχολεί τους υπεύθυνους πολιτικής χάραξης.

Επιπλέον, οι δραστηριότητες στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού λόγω του ανταγωνισμού και κυρίως λόγω των χαμηλών τιμών στις υπηρεσίες έχουν επηρεάσει άλλους τομείς στην οικονομία όπως το ξενοδοχειακό κλάδο. Επίσης, έχουν προκύψει ζητήματα σχετικά με την φορολογική ισότητα των εισοδημάτων και την φορολογική αντιμετώπιση των εισοδημάτων από δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού. Στην παρούσα εργασία έγινε μια προσπάθεια να παρουσιαστεί η διαφορετική αντιμετώπιση των χωρών σε ότι αφορά τις μισθώσεις που πραγματοποιούνται μέσω ψηφιακών πλατφόρμων όπως η Airbnb. Ειδικότερα, στην Ελλάδα λόγω της αυξημένης ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων προέκυψαν αρκετές αντιδράσεις τόσο από τον ξενοδοχειακό κλάδο λόγω του αθεμίτου ανταγωνισμού αλλά και από φορείς της κυβέρνησης λόγω των διαφυγόντων εσόδων λόγω της μη φορολόγησης των εισοδημάτων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb. Επιπλέον, έγινε φανερό στα μεγάλα αστικά κέντρα, όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων άρχισαν να διαθέτουν τα ακίνητα τους σε πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων και να μην προτιμούν τις κλασικές μακροχρόνιες μισθώσεις.

Το τελευταίο διάστημα, οι φορολογικές αρχές, δημοσίευσαν το φορολογικό πλαίσιο που σχετίζεται με την φορολόγηση του εισοδήματος από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργήθηκε το μητρώο όπου καταχωρούν τα στοιχεία όσοι ιδιοκτήτες συμμετέχουν στις πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις καθώς και οι οδηγίες για την δήλωση των εισοδημάτων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις αναλύθηκαν εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας εργασίας.

Επιπλέον, στην εργασία χρησιμοποιήθηκε η μελέτη περίπτωσης της Airbnbόπου παρουσιάζονται βασικά στατιστικά στοιχεία για την εταιρεία-πλατφόρμα στις μεγαλύτερες πόλεις της Ευρώπης, όπου παρατηρήθηκε πως η πλατφόρμα είναι πολύ δημοφιλής στις πόλεις αυτές. Από την έρευνα προέκυψε πως, οι δραστηριότητες στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού έχουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, οφέλη αλλά και αρνητικές επιπτώσεις στο κοινωνικό σύνολο. Επίσης κρίνεται απαραίτητο να δημιουργηθεί το κατάλληλο νομικό και φορολογικό πλαίσιο το οποίο θα μειώνει τις

αδικίες και τις στρεβλώσεις αλλά ταυτόχρονα θα επιτρέπει σε αυτό το νέο μοντέλο οικονομίας να δοκιμάσει την τύχη του.

#### **7.4 Περιορισμοί της έρευνας**

Η εν λόγω έρευνα αποτέλεσε κατά κύριο λόγο μια θεωρητική διερεύνηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού από την σκοπιά της φορολογικής μεταχείρισης. Σε ένα μεγάλο βαθμό, κατέστη δυνατό να συγκεντρωθούν οι απαραίτητες πληροφορίες που αφορούν το συγκεκριμένο ζήτημα. Ωστόσο όμως, όπως και σε κάθε μελέτη υπάρχουν περιορισμοί που αξίζουν να αναφερθούν. Το θέμα που επιλέχτηκε προς διερεύνηση είναι σχετικά πρόσφατο και για το λόγο αυτό η σχετική βιβλιογραφία ήταν περιορισμένη.

Βέβαια το κύριο μέρος της εργασίας αφορούσε την αποτύπωση και συγκέντρωση νόμων και διατάξεων, και σε ένα μεγάλο βαθμό οι περιορισμοί ξεπεράστηκαν. Ωστόσο, το επόμενο διάστημα είναι πιθανό να προκύψουν αλλαγές καθώς η φορολογική μεταχείριση αυτών των εισοδημάτων είναι κάτι νέο, ως εκ τούτου η κεντρική διοίκηση και οι φορολογικές αρχές πιθανό να δημοσιεύσουν μεταβολές που δεν περιλαμβάνονται στην εργασία. Έχει διαπιστωθεί πως το φορολογικό πλαίσιο στην Ελλάδα σχετικά με την φορολόγηση εισοδημάτων τροποποιείται συνεχώς.

Ένας ακόμη περιορισμός, στην μελέτη αποτέλεσε η έλλειψη επίσημων στοιχείων σχετικά φορολογικές και νομικές μεταρρυθμίσεις στο αντικείμενο αυτό από τα άλλα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

#### **7.5 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα**

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα ιδιότυπο οικονομικό μοντέλο. Εκτός του ότι είναι κάτι σχεδόν πρόσφατο και ακόμα εξελίσσεται είναι επίσης πολυδιάστατο και δεν πρέπει να εξετάζεται μόνο από την οικονομική σκοπιά. Η παρούσα εργασία εξέτασε το συγκεκριμένο ζήτημα από καθαρά φοροτεχνική σκοπιά και δεν επεκτάθηκε σε άλλες διαστάσεις του φαινομένου.

Κρίνεται σκόπιμο να μελετηθούν και οι άλλες διαστάσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως ο περιορισμός διαθέσιμων κατοικιών προς ενοικίαση που δημιουργείτε λόγω της ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω των



ηλεκτρονικών πλατφορμών. Είναι εύλογο να μελετηθούν οι επιπτώσεις από τις νέες μεταρρυθμίσεις που προέκυψαν στην φορολόγηση των συγκεκριμένων εισοδημάτων και κατά πόσο θα επηρεάσουν την οικονομία διαμοιρασμού στην Ελλάδα.

Αξίζει επίσης να μελετηθεί αν οι μεταρρυθμίσεις αυτές προάγουν το αίσθημα της ίσης μεταχείρισης μεταξύ των φορολογούμενων από την φορολογικές διοίκηση. Επιπρόσθετα θα πρέπει να μελετηθεί αν ο φόρος σε αυτές τις δραστηριότητες έχει κάποια επίδραση στις τιμές των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης και κατ'επέκταση σε σχέση με τον ανταγωνιστικό κλάδο των ξενοδοχειακών μονάδων και των καταλυμάτων φιλοξενίας.

## **7.6 Σύνοψη κεφαλαίου**

Το συγκεκριμένο κεφάλαιο ουσιαστικά αποτέλεσε τον επίλογο της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Ενδεικτικά αναφέρθηκαν τα κυριότερα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας και γενικότερα από την έρευνα για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας. Στην εισαγωγή αναφέρθηκαν κάποιες από τις τελικές διαπιστώσεις που προέκυψαν από την εκπόνηση διπλωματικής. Στην επόμενη ενότητα της συζήτησης, έγινε αναφορά στα κυριότερα ευρήματα της έρευνας σε σύγκριση άλλες μελέτες, και στην αμέσως επόμενη παρουσιάστηκαν τα γενικά συμπεράσματα της εργασίας. Καταλήγοντας, στην τελευταία ενότητα, παρουσιάστηκαν ενδεικτικά κάποιες προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

## **Βιβλιογραφικές Πηγές**

---

## Ξενόγλωσσηβιβλιογραφία

- Ballus-Armet, I., Shaheen, S. A., Clonts, K. &Weinzimmer, D. (2014). *Peer-to-peer carsharing: Exploring public perception and market characteristics in the san francisco bay area, California*.Transportation Research Record, Vol. 2 No. 2416, pp. 27-36.
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600. doi:10.1016/j.jbusres.2013.10.001
- Botsman, R. (2015). *Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption- And What Isn't?*FastCompany, May 27.
- Botsman, R., Rogers, R., (2010). *What's Mine Is Yours How Collaborative Consumption Is Changing the Way We Live*. Collins, London.
- Chen, Y. (2009). *Possession and access: Consumer desires and value perceptions regarding contemporary art collection and exhibit visits*.Journal of Consumer Research, 35(6): 925-940.
- Codagnone, C., Abadie F. & Biagi, F. (2016). *The Passions and the Interests: Unpacking the Sharing Economy*. JRC Technical Report, Institute for Prospective Technological Studies. Digital Economy Working Paper 2016/01.
- Demary, V. (2014). *Competition in the Sharing Economy*. Colonge Institute for EconomicResearch.[online]Avail.at:<https://www.iwkoeln.de/en/studies/beitrag/era-demarycompetition-in-the-sharing-economy-235445> [Accessed on 05 June 2018].
- Dredge, D. & Gyimóthy, S. (2015). *The collaborative economy and tourism: critical perspectives, questionable claims and silenced voices*.Tourism Recreation Research, Vol. 40 No. 3, pp. 286-302.
- Edelman, B. G., & Geradin, D. (2015). *Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber?*SSRN Electronic Journal. doi:10.2139/ssrn.2658603
- EESC (2017).*Taxation of the collaborative economy - analysis of possible tax policies faced with the growth of the collaborative economy*. European Economic and Social Committee, Brussels, 6 November 2017,[online] Avail. at: <http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-13925-2017-INIT/en/pdf> [Accessed on 05 September 2018]
- Einav L., Farronato C. & Levin J. (2016). *Peer-to-Peer Markets*, The Annual Review of Economics, Reviews in Advance, Vol. 8 No6,pp.15-35.
- EPRS (2018). *The collaborative economy and taxation: Taxing the value created in the collaborative economy*. European Parliamentary Research Service Author: Cécile Remeur Members' Research Service, February 2018 — PE 614.718

- European Commission (2013). *Business Innovation Observatory, The Sharing Economy, Accessibility based Business Models for Peer-to-Peer Markets*, PWC, European Union, September 2013, p. 14, [online] Avail. at: [http://ec.europa.eu/enterprise/policies/innovation/policy/business-innovation-observatory/files/casestudies/12-she-accessibility-based-business-models-for-peer-to-peer-markets\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/enterprise/policies/innovation/policy/business-innovation-observatory/files/casestudies/12-she-accessibility-based-business-models-for-peer-to-peer-markets_en.pdf) [Accessed on 05 August 2018].
- European Commission (2015). *A Digital Single Market Strategy for Europe*. COM(2015) 192. [online] Avail. at: <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/digital-single-market-strategy-europe-com2015-192-final> [Accessed on 02 September 2018]
- European Commission (2016). *A European agenda for the collaborative economy*. COM(2016) 356[online] Avail. at: <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/EN/1-2016-356-EN-F1-1.PDF> [Accessed on 05 August 2018].
- European Commission (2018). *VAT Treatment of Sharing Economy, Value added tax committee* (ARTICLE 398 OF DIRECTIVE 2006/112/EC) WORKING PAPER NO 878 Avail. at: <https://circabc.europa.eu/sd/a/878e0591-80c9-4c58-baf3-b9fda1094338/878%20-%20VAT%20treatment%20of%20sharing%20economy.pdf> [Accessed on 05 August 2018].
- EY (2015). *The rise of the sharing economy*. Ernst & Young, October 2015. Avail. at: [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-the-rise-of-the-sharing-economy/\\$FILE/ey-the-rise-of-the-sharing-economy.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-the-rise-of-the-sharing-economy/$FILE/ey-the-rise-of-the-sharing-economy.pdf) [Accessed on 05 September 2018]
- Finley, K. (2013), *Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study*, The University of Warwick.
- Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3-10. doi:10.1016/j.eist.2017.01.003
- Gansky, L. (2010). *The Mesh: Why the Future of Business is Sharing*. New York: Penguin
- Gassmann, O., Frankenberger, K., Csik, M. (2014): *The Business Model Navigator: 55 Models That Will Revolutionise Your Business*, Pearson Education Inc., Harlow
- Goudin P. (2016). *The Cost of Non Europe in the Sharing Economy Economic, Social and Legal Challenges and Opportunities*. Study: European Parliamentary Research Service, doi: 10.2861/26238, [online] Available: [www.europarl.europa.eu/thinktank](http://www.europarl.europa.eu/thinktank) [accessed on 02 August 2018].

- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, (ahead-of-print), 1-26.
- Hamari, J., Sjoeklint, J. & Ukkonen, A. (2015). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption, *Journal of the Association for Information Science and Technology*, DOI: 10.1002/asi.23552.
- Henten, A. H. and Windekilde, I. M. (2016). *Transaction costs and the sharing economy. Info: the Journal of Policy, Regulation and Strategy for Telecommunications*, Information and Media, Vol. 18 No. 1, pp. 1-15.
- Heo, C. Y. (2016). *Sharing economy and prospects in tourism research*. *Annals of Tourism Research*, 58, 166-170. doi:10.1016/j.annals.2016.02.002
- Hern, A.(2015). Why the Term ‘sharing Economy’ Needs to Die. [online] Retrieved from: <http://www.theguardian.com/technology/2015/oct/05/why-the-term-sharing-economy-needs-to-die>. [Accessed 02/08/2018]
- ING International (2015). *The European sharing economy set to grow by a third in the next 12 months*. [online] ING.com. Available at: <http://www.ing.com/Newsroom/All-news/European-sharing-economy-to-grow-by-a-third-in-the-next-12-months.htm>.
- Juul, M. (2017). *Tourism and the sharing economy*. EPRS | European Parliamentary Research Service. Briefing January 2017. [online] Avail. at: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS\\_BRI\(2017\)595897\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_EN.pdf) [Accessed on 05 September 2018]
- Karlsson, L. and Dolnicar, S. (2016). Someone’s been sleeping in my bed. *Annals of Tourism Research*, Vol. 58, pp. 159-162
- Malazizi, N.; Malazizi, H.; Olya, H. (2018). *Risk perceptions of airbnb hosts: Evidence from a mediterranean island*. *Sustainability*, 10, 1349.
- Martin, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, 121, 149-159. DOI: 10.1016/j.ecolecon.2015.11.027
- Oxford dictionary(2016). *Definition of sharing economy*. [online] avail.at: [https://en.oxforddictionaries.com/definition/sharing\\_economy](https://en.oxforddictionaries.com/definition/sharing_economy) [Accessed on 05 August 2018].
- Ranjbari, M., Morales-Alonso, G., & Carrasco-Gallego, R. (2018). *Conceptualizing the Sharing Economy through Presenting a Comprehensive Framework*. *Sustainability*, 10(7), pp. 2336. doi:10.3390/su10072336
- Rinne, A. (2013), Young Global Leaders Sharing Economy Dialogue Position Paper, *World Economic Forum*.

- Schneider, F.(2013). *Size and Development of the Shadow Economy of 31 European and 5 other OECD Countries from 2003 to 2013: A Further Decline*.Mimeo.
- Schor, J. (2014). *Debating the Sharing Economy*. Great Transition Initiative (October 2014).[online] Avail. at: <http://www.greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>. [Accessed on 05 August 2018].
- Schor, J. B., & Fitzmaurice, C. (2015). Collaborating and connecting: The emergence of a sharing economy. In Handbook of Research on Sustainable Consumption. Cheltenham, UK: Edward Elgar
- Skjelvik K.M., Erlandsen A.M. &Haavardsholm O. (2017). *Environmental impacts and potential of the sharing economy*.Nordic Council of Ministers, Print: Rosendahls. Denmark. [online] Avail. at.: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1145502/FULLTEXT01.pdf>[Accessed on 05 September 2018]
- Telles Jr, R. (2016).*Digital Matching Firms: A New Definition in the “Sharing Economy” Space*. U.S. Department of Commerce Economics and Statistics Administration, Office of the Chief Economist. [online] Avail. at: <http://www.esa.gov/sites/default/files/digital-matching-firms-new-definitions-sharing-economy-space.pdf> [Accessed on 05 June 2018].
- The Economist (2013). The Rise of the Sharing Economy. Retrieved from:<http://www.economist.com/news/leaders/21573104-internet-everything-hire-rise-sharing-economy> [Accessed 02/08/2018]
- Tussyadiah, I.P. & Pesonen, J. (2015). Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. Journal of Travel Research, Vol. 55 No. 8,doi: 10.1177/0047287515608505.
- Wortham, J. (2011). Room to rent, via the web. The New York Times. [Online] Retrieved from: [http://www.nytimes.com/2011/07/25/technology/matching-travelers-with-rooms-via-theweb.html?\\_r=0](http://www.nytimes.com/2011/07/25/technology/matching-travelers-with-rooms-via-theweb.html?_r=0) [Accessed 02/08/2018].
- Zhang, Z., Chen, R., Han, L., & Yang, L. (2017). *Key Factors Affecting the Price of Airbnb Listings: A Geographically Weighted Approach*. Sustainability, 9(9), 1635. doi:10.3390/su9091635
- Zhu, G., So, K. K., & Hudson, S. (2017). *Inside the sharing economy*. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 29(9), 2218-2239. doi:10.1108/ijchm-09-2016-0496

## Ελληνική βιβλιογραφία

- GrantThornton (2015). *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα*, Σεπτέμβριος 2015, [online] Ανακτήθηκε από: [www.grhotels.gr](http://www.grhotels.gr)[Προσπελάστηκε 02/08/2018].
- ΑΑΔΕ (2018). Συχνές ερωτήσεις-απαντήσεις (Ενημερωμένο) Βραχυχρόνιες μισθώσεις - «Μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» [Online] Διαθέσιμο σε:<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/29307>
- ΑΑΔΕ (2018β). Εγχειρίδιο χρήσης για την εφαρμογή μητρώου βραχυχρόνιας διαμονής. [Online] Διαθέσιμο σε <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/41867>
- Παύλου Χ., Γκούρλιας Ι. (2018). *Φορολογική δήλωση 2018, Πρακτικός οδηγός συμπλήρωσης για φυσικά πρόσωπα*. Οικονομικές εκδόσεις.
- ΡουσανογλουΝ. (2018).*Πώς φορολογείται η Airbnb στο εξωτερικό*. Άρθροσεεφημερίδα,Διαθέσιμο σε: <http://www.kathimerini.gr/991320/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/pws-forologeitai-h-airbnb-sto-e3wteriko>

## 7.7 Ηλεκτρονικέςσελίδες

- AirbnbStatisticsforDemographicsandGrowth. [online] Avail. at: <https://ipropertymanagement.com/airbnb-statistics/>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- **AirBnb:Πως λειτουργεί**. [online] Διαθέσιμο σε: <https://www.airbnb.gr/how-it-works>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- **AirBnb: Τιμολόγηση & προμήθειες**. [online] Διαθέσιμο σε: <https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee?ibbe=0>
- Craig Smith (October 9 2018), **105 Airbnb Statistics and facts (September 2018) by numbers**. [online] Avail. at: <https://expandedramblings.com/index.php/airbnb-statistics/> [Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- Inside Airbnb( 2018). Adding data to the debate[online] <http://insideairbnb.com/index.html>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- Άρθρο 111 Ν. **4446/2016**[online] Διαθέσιμο σε: <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/795>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- Άρθρο 36 ν. **4465/2017** [online] Διαθέσιμο σε: <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/808>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].

- Άρθρο 46 ν. **4179/2013** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/534>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- Άρθρο 8, 21, 22,23, 39, 39Α, 40, 47, 58 ν. **4172/2013**[online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/528> [Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- Άρθρο 83, 84 ν. **4472/2017** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/816>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- **Ν. 2859/2000** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/5>[Ανακτήθηκε: 15/10/2018].
- **ΠΟΛ 1069/2015**[online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/20595>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ 1102/2016** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/24151>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ 1103/2015**[online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/20835>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ 1148/2017** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/27051>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1034/2017** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/25769>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1059/2018** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/28398>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1112/2017** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/26666>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1162/2018** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/29266>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].



- **ΠΟΛ. 1170/2018** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/29303>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1187/2017** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/27599>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ. 1194/2018** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/29681>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ.1013/2014**[online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/17948>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- **ΠΟΛ.1113/2015** [online] Διαθέσιμο σε:  
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/21009>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].
- Υπουργείο Οικονομικών, **Κώδικας φορολογίας εισοδήματος/ Άρθρο 39:**  
[online] Εισόδημα από ακίνητη περιουσία Διαθέσιμο σε:  
<http://www.opengov.gr/minfin/?p=3551> [Ανάκτηθηκε 05/08/2018].
- **ΦΕΚ 240/Α/2016**[online] Διαθέσιμο σε:  
<http://www.publicrevenue.gr/elib/view?d=/gr/act/2016/4446>[Ανακτήθηκε:  
15/10/2018].

## Παραρτήματα

### Παράρτημα 1<sup>ο</sup>: Οδηγίες συμπλήρωσης εντύπου Ε1

**Συμπλήρωση δήλωσης φορολογίας εισοδήματος (Ε1) φορολογικού έτους 2017 με εισόδημα από ακίνητα.**

Όσοι φορολογούμενοι αποκτούν εισόδημα από ακίνητα πρέπει πρώτα να συμπληρώσουν το έντυπο Ε2 και στη συνέχεια να μεταφέρουν ανάλογα με την προέλευση του εισοδήματος από ακίνητα τα ποσά στους αντίστοιχους κωδικούς του υποπίνακα 4Δ2 «Εισόδημα από ακίνητη περιουσία» του εντύπου Ε1.

Στον πίνακα 4Δ2 του εντύπου της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος (Ε1), αναγράφεται το «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» το οποίο συνίσταται σε χρήμα ή σε είδος και προκύπτει:

- α)** από την εκμίσθωση ή
- β)** την ιδιοχρησιμοποίηση ή
- γ)** τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης, γης και ακινήτων.

Ειδικότερα το εισόδημα ακίνητης περιουσίας, προκύπτει από:

**α)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.

**β)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα.

**γ)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών.

**δ)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα.

**ε)** Το εισόδημα που αποκτάται από την εκμίσθωση χώρων στάθμευσης σε ιδιώτες (χώρου πυλωτής, επί οικοπέδου κλπ), με την προϋπόθεση ότι δεν παρέχονται υπηρεσίες φύλαξης και άλλες παρόμοιες με τις υπηρεσίες που παρέχουν οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης χώρων στάθμευσης.

**στ)** Η δωρεάν παραχώρηση κοινοχρήστων χώρων που ανήκουν σε ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών (κωδ. 131-132, 133-134),

**ζ)** Η αποζημίωση λόγω πρόωρης λύσης εμπορικής μίσθωσης καταβληθείσα από τον μισθωτή (κωδ. 121-122) και

**η)** ανείσπρακτα εισοδήματα (κωδ. 125-126).

**Ακαθάριστο εισόδημα ακινήτων (Κωδικοί 103 – 104, 105-106, 109-110, 101-102, 107-108):**

<b>Δ2. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ</b>			
1. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση: α) κατοικιών _____	103	,	104
β) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών, χώρων στάθμευσης, ξενοδοχείων, κλινικών κλπ	105	,	106
γ) βιομηχανοστασίων, εμπορικών κέντρων με υπαγωγή σε ΦΠΑ _____	109	,	110
δ) γαιών - γης, εγκαταστάσεων ή κατασκευών (ιχθυοκαλλιέργεια, λίμνες κλπ) _____	101	,	102
ε) χώρων τοποθέτησης επιγραφών _____	107	,	108
2. Ακαθάριστο εισόδημα από υπεκμίσθωση ακινήτων _____	111	,	112
Στην περίπτωση αυτή, τι ενοίκιο έχετε καταβάλει _____	113	,	114
3. Ακαθάριστο εισόδημα από υπεκμίσθωση γαιών - γης _____	115	,	116
Στην περίπτωση αυτή, τι ενοίκιο έχετε καταβάλει _____	117	,	118
4. Ακαθάριστο εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση: α) κατοικιών _____	129	,	130
β) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών, χώρων στάθμευσης, ξενοδοχείων, κλινικών κλπ	143	,	144
γ) γαιών - γης, εγκαταστάσεων ή κατασκευών (ιχθυοκαλλιέργεια, λίμνες κλπ) _____	141	,	142
δ) χώρων τοποθέτησης επιγραφών _____	147	,	148

**Παράρτημα 2<sup>ο</sup>: Οδηγίες συμπλήρωσης εντύπου Ε2**

**Αναλυτική κατάσταση για μισθώματα ακίνητης περιουσίας Φορολογικού έτους 2017 (Έντυπο Ε2)**

**Σε πόσα αντίτυπα υποβάλλεται το έντυπο Ε2**

Υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση σε ένα (1) αντίτυπο. Όταν η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στην Δ.Ο.Υ., όπου αυτό προβλέπεται (όπως περιπτώσεις αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, δηλώσεις αποβιωσάντων), προτείνεται να υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα, προκειμένου το ένα να επιστρέφεται στο φορολογούμενο για το αρχείο του.

**Πότε δεν υποβάλλεται το έντυπο Ε2**

**α)** Το έντυπο Ε2 **δεν υποβάλλεται** από όσους φορολογούμενους ιδιοκατοικούν σε κύρια κατοικία ή και σε μία δευτερεύουσα εξοχική ή και σε δυο δευτερεύουσες κατοικίες. Τα ακίνητα αυτά γράφονται μόνο στο έντυπο Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και δεν ξαναγράφονται στο έντυπο Ε2.

**β)** **Καταβολής αποζημίωσης για την πρόωγη λύση της μίσθωσης** από τον μισθωτή καθώς και της άυλης αξίας στις περιπτώσεις μικτών συμβάσεων ήτοι συμβάσεων όπου πέραν του δικαιώματος μίσθωσης περιλαμβάνεται και το δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου. Τα ποσά αυτά αναγράφονται στους κωδικούς αριθμούς 121-122 του πίνακα 4Δ2 το εντύπου Ε1 (για τα φυσικά πρόσωπα). Σημειώνεται ότι δεν βεβαιώνεται με την εκκαθάριση της δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος χαρτόσημο και

ΟΓΑ χαρτοσήμου των περιπτώσεων αυτών, αλλά η καταβολή τους ρυθμίζεται από τις διατάξεις του χαρτοσήμου.

### **Από που προμηθευόμαστε το έντυπο Ε2**

Επί χειρόγραφης υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, τα έντυπα Ε2, διατίθενται από τις κατατόπους αρμόδιες φορολογικές αρχές (Δ.Ο.Υ.), ενώ παρέχεται η δυνατότητα εκτύπωσής τους από τον το διαδικτυακό ιστότοπο της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων.

### **Εισόδημα από ακίνητα από το σύζυγο και από τη σύζυγο ή τα πρόσωπα που έχουν συνάψει Σύμφωνο Συμβίωσης, λόγω συνιδιοκτησίας ή ανεξάρτητων ιδιοκτησιών**

Όταν έχει στην ιδιοκτησία του ακίνητα τόσο ο σύζυγος όσο και η σύζυγος ή το κάθε Μέρος Συμφώνου Συμβίωσης (ΜΣΣ) ή είναι συνιδιοκτήτες σε ακίνητο, το έντυπο Ε2 υποβάλλεται χωριστά για κάθε έναν από τους συζύγους/ΜΣΣ, συνιδιοκτήτες.

### **Εκμισθωτές νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες**

Σε περίπτωση νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, το έντυπο Ε2 συνυποβάλλεται με την αντίστοιχη δήλωση του υπόχρεου νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας. Τα εισοδήματα από ακίνητη περιουσία των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων μεταφέρονται στις οικείες ενδείξεις του πίνακα της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας. Ειδικότερα συμπληρώνεται υποπίνακας 3Α4 του πίνακα 3 «Εισοδήματα από διάφορες πηγές» του εντύπου Ν. Για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα συμπληρώνεται και ο υποπίνακας 2Α του εντύπου Ν.

Σημειώνεται ότι το εισόδημα ακίνητης περιουσίας που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, φορολογείται ως εισόδημα επιχειρηματικής δραστηριότητας και όχι με την κλίμακα της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013 που αφορά τα φυσικά πρόσωπα.

**Συνιδιοκτησία, συνεπιкарπία κτλ.** Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, συνεπιкарπίας κτλ ακίνητης περιουσίας, στις οικείες στήλες, θα γράφεται το ποσό του ακαθάριστου εισοδήματος που αναλογεί στον υπόχρεο με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας.



Το έντυπο Ε2 και ειδικότερα η πρώτη σελίδα, συμπληρώνεται υποχρεωτικά όταν ο φορολογούμενος είναι υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και δηλώνει εισόδημα από ακίνητα, όπως:

**Εισόδημα από εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, δωρεάν παραχώρηση ακινήτων**, όπως κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, βιομηχανοστάσια, αποθήκες, λοιποί επαγγελματικοί χώροι, γήπεδα, οικόπεδα, χωράφια και αγροτικές εκτάσεις, δάση, βοσκότοποι, τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών, κ.λπ..

**Εισόδημα από ιδιόχρηση καταστημάτων, γραφείων και λοιπών επαγγελματικών εγκαταστάσεων**, όπως βιομηχανοστασίων, βιοτεχνικών χώρων, κ.λπ..

Αν **πρόκειται για οικοδομημένα ακίνητα**, ανεξάρτητα αν αποφέρουν εισόδημα ή όχι στο φορολογούμενο, καταχωρούνται υποχρεωτικά στο έντυπο Ε2 (εγκ. 1080610/2014).

**Ακίνητα οικοδομημένα που δεν χρησιμοποιήθηκαν**. Σε περίπτωση που αυτά δεν χρησιμοποιήθηκαν κατά οποιοδήποτε τρόπο (εκμίσθωση, ιδιόχρηση, δωρεάν παραχώρηση), για όλο το χρόνο γράφονται με την ένδειξη «ΚΕΝΟ» στη στήλη των στοιχείων του ενοικιαστή.

#### **Συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά**

Δικαιολογητικά που απαιτούνται όταν το ακίνητο δηλώνεται με την ένδειξη «ΚΕΝΟ»

Όταν ο φορολογούμενος δηλώνει στην πρώτη σελίδα του εντύπου Ε2 κάποιο ακίνητο ως «ΚΕΝΟ» για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από (6) μήνες πρέπει να συνυποβάλλει μαζί με τη δήλωση και φωτοαντίγραφα των λογαριασμών της ΔΕΗ ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο όπως λογαριασμό ύδρευσης, κοινοχρήστων κλπ από το οποίο να προκύπτει ότι το ακίνητο ήταν κενό για το διάστημα αυτό.

**Όταν η δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά**, στην αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακινήτων (Ε2) περιγράφεται το ακίνητο στις αντίστοιχες στήλες. Στα στοιχεία ενοικιαστή, στο πεδίο ονοματεπώνυμο γράφεται η λέξη κενό, στο πεδίο αριθμός φορολογικού μητρώου δεν γράφεται τίποτα και στην διάρκεια ενοικίασης γράφονται οι μήνες που το συγκεκριμένο ακίνητο παρέμενε κενό. Στο πεδίο ποσοστό συνιδιοκτησίας γράφεται το ποσοστό που ανήκει στον φορολογούμενο (χωρίς το σύμβολο %).

**Μη οικοδομημένα ακίνητα.** Από τα μη οικοδομημένα ακίνητα γράφονται μόνο εκείνα που αποφέρουν εισόδημα πραγματικό ή τεκμαρτό (εγκ. 1080610/2014).

**Δωρεάν παραχώρηση χρήσης μίας κύριας κατοικίας προς ανιόντες ή κατιόντες εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας επιφάνειας μέχρι 200 τ.μ.**

Στην περίπτωση αυτή συμπληρώνουμε κανονικά το έντυπο Ε2 με τα στοιχεία της κατοικίας που παραχωρήθηκε, εφόσον χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία και έχει εμβαδό μέχρι 200 τ.μ. Στη στήλη των στοιχείων του ενοικιαστή γράφουμε την ένδειξη π.χ. «δωρεάν παραχώρηση στους γονείς μου ή στο παιδί μου.....» χωρίς να υπολογίσουμε τεκμαρτό εισόδημα στη στήλη 14. Στην περίπτωση της δωρεάν παραχώρησης έως 200 τ.μ. προς ανιόντες ή κατιόντες εξ αίματος και εξ αγχιστείας δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης (ΠΟΛ. 1230/2015).

Όταν η δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά, στην αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακινήτων περιγράφεται το ακίνητο στις αντίστοιχες στήλες. Στα στοιχεία ενοικιαστή, στο πεδίο ονοματεπώνυμο γράφεται η λέξη δωρεάν παραχώρηση, στο πεδίο αριθμός φορολογικού μητρώου αναγράφεται ο Α.Φ.Μ. του προσώπου που κατοικεί στο ακίνητο και στη διάρκεια ενοικίασης αναγράφονται οι μήνες παραχώρησης. Στο πεδίο ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται το ποσοστό που ανήκει στον παραχωρητή (χωρίς το σύμβολο %).

**Συμπλήρωση 2ης Σελίδας Εντύπου Ε2**





Στη δεύτερη σελίδα γράφονται επίσης και τα ακίνητα των εξαρτώμενων ανήλικων τέκνων από τον υπόχρεο γονέα, το εισόδημα των οποίων αναγράφηκε στην πρώτη σελίδα. Τα ακίνητα αυτά συμπληρώνονται και στον πίνακα Ι της δεύτερης σελίδας του εντύπου.

### **Υπεκμίσθωση ακινήτων**

Στην περίπτωση που ο φορολογούμενος αποκτά εισόδημα από υπεκμίσθωση ακινήτου, θα συμπληρώσει καταρχήν την πρώτη σελίδα του εντύπου Ε2 (στήλη 13), με τα στοιχεία του ακινήτου, τα στοιχεία του ενοικιαστή, κ.λπ. και το συνολικό εισόδημα από την υπεκμίσθωση, το οποίο για τα φυσικά πρόσωπα μεταφέρεται στους κωδικούς 111-112 του εντύπου Ε1. Στη δεύτερη σελίδα, του εντύπου Ε2 (υποπίνακας Ι) πάλι με τα στοιχεία του ακινήτου από το οποίο απέκτησε εισόδημα από την υπεκμίσθωση, συμπληρώνοντας στη στήλη (11) υπεκμισθώσεις, το μίσθωμα που κατέβαλλε. Το ποσό αυτό στη συνέχεια θα το μεταφέρει στον κωδικό 113-114 «στην περίπτωση αυτή ποιο μίσθωμα έχετε καταβάλλει» του εντύπου Ε1 της δήλωσης.

**Τον υποπίνακα ΙΙ «Ακίνητα που το 2017 είναι ημιτελή, ή μεταβιβάστηκαν, ή αποκτήθηκαν από αγορά- κληρονομιά-δωρεά-γονική παροχή, κ.λπ.», τον συμπληρώνουμε στις ακόλουθες περιπτώσεις:**

- **Ημιτελή ακίνητα.** Καταχωρούνται τα στοιχεία των ακινήτων που ανεγείρει ο φορολογούμενος και την 31-12-2017 είναι ημιτελή στο στάδιο των σουβάδων.
- **Ακίνητα που το 2017 μεταβιβάστηκαν.** Καταχωρούνται τα στοιχεία των ακινήτων που το 2017 μεταβιβάστηκαν από το φορολογούμενο (πώληση, δωρεά, γονική παροχή), γράφοντας τον τίτλο μεταβίβασης του ακινήτου, όπως τον αριθμό του συμβολαίου και το ονοματεπώνυμο του συμβολαιογράφου.
- **Ακίνητα που το 2017 αποκτήθηκαν.** Καταχωρούνται τα στοιχεία των ακινήτων που το 2017 αποκτήθηκαν από το φορολογούμενο (αγορά, δωρεά, γονική παροχή, κληρονομιά) γράφοντας τον τίτλο απόκτησης του ακινήτου, όπως τον αριθμό του συμβολαίου και το ονοματεπώνυμο του συμβολαιογράφου.