



Αναλυτικό οδηγό με 34 ερωτήσεις - απαντήσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων και το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού εξέδωσε η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων για τη διευκόλυνση των φορολογουμένων.

Οι ερωτήσεις - απαντήσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Πότε μια μίσθωση ακινήτου ορίζεται ως βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Οι διατάξεις του άρθρου 111 του ν.4446/2016 και του άρθρου 39 του ν.4172/2013 αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού», δηλαδή μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους και όταν δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων (εφεξής «Βραχυχρόνια Μίσθωση»).

Ειδικά, για την περίπτωση της «Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «ψηφιακές πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του «ακινήτου».

Επομένως, τυχόν βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται ιδιωτικά και όχι μέσω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες διατάξεις και αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις, εκτός εάν συνοδεύονται από παρεπόμενες υπηρεσίες, οπότε αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ.1187/2017).

2. Εάν κάποιος εκμισθώσει το ακίνητό του με Βραχυχρόνια Μίσθωση, αλλά δεν το κάνει μέσω ψηφιακών πλατφορμών, πρέπει να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Όχι, καθώς δεν εμπίπτει σε ό,τι ορίζει η ΠΟΛ.1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., έχει όμως τις υποχρεώσεις που ορίζει η ΠΟΛ.1162/2018. Πρακτικά αυτές οι μισθώσεις δηλώνονται με Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

3. Ισχύουν άλλοι περιορισμοί έκτος από τη χρονική διάρκεια μίσθωσης μικρότερη του έτους και της αποκλειστικής παροχής κλινοσκεπασμάτων;

Όχι, εκτός εάν τεθούν μελλοντικά, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού όπως προβλέπεται στην παρ. 8 του άρ. 111 του ν.4446/2016, όπως ισχύει.

4. Πως φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρ. 39 του ν.4172/2013 σε συνδυασμό με τα όσα έχουν διευκρινισθεί με τις ΠΟΛ.1069/23.3.2015 και ΠΟΛ.1112/2017 εγκυκλίου.

5. Υπάγεται σε Φ.Π.Α. το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση;

Όχι (ΠΟΛ.1059/2018 «Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού»).

6. Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;

Καταρχήν ορίζεται ότι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στο εξής «Διαχειριστής Ακινήτου») είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

Διαχειριστής Ακινήτου δύναται να είναι:

α) ο κύριος του ακινήτου

β) ο επικαρπωτής

γ) ο υπεκμισθωτής

δ) τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:

- ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς

- ο εκκαθαριστής κληρονομιάς

- ο εκτελεστής διαθήκης

- ο σύνδικος πτώχευσης

- ο προσωρινός διαχειριστής

- ο μεσεγγυούχος

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

7. Πως μπορεί ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;

Προκειμένου ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, θα πρέπει:

α) να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς TAXISnet στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που τηρείται στον ιστότοπο www.aade.gr, ώστε να καταχωρήσει το ακίνητο και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.). Διευκρινίζεται ότι η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017.

β) να αναρτά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.) στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής (σχετικά με τα ακίνητα που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), δείτε την ερώτηση 11).

γ) να υποβάλλει τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να καταχωρεί συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, μέχρι την τελευταία ημέρα του τρίτου μήνα από την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», όπου θα συμπεριλαμβάνει όλες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από την 1η.1.2018 έως και την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (ΠΟΛ.1170/2018).

8 Πως ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο ιδιοκτήτης του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);

Η διαδικασία γίνεται ηλεκτρονικά από τον ιδιοκτήτη με τους προσωπικούς κωδικούς

πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου και, για τις περιπτώσεις τμηματικής μίσθωσης, τα σχετικά τ.μ..

9. Εκτός από Φυσικό Πρόσωπο μπορεί ένα Νομικό Πρόσωπο να είναι Διαχειριστής Ακινήτου;

Ναι, Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να είναι και Νομικό Πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

10. Είχα στην κατοχή μου ακίνητο το οποίο σήμερα το έχω μεταβιβάσει και μέσα στο έτος 2018 είχα εκμισθώσει αυτό με Βραχυχρόνια Μίσθωση. Τι πρέπει να κάνω για να δηλώσω το εισόδημα που είχα αποκτήσει από αυτό καθώς σήμερα δε μπορώ να πάρω «Αριθμό Μητρώου Ακινήτου»;

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1170/2018, «τα πρόσωπα που από την 1.1.2018 και μέχρι τη λειτουργία 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 απόκτησαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, διακριτά και συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο, στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2018 (έντυπα Ε2 και Ε1)».

11. Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν οι Διαχειριστές Ακινήτων σχετικά με τις Τουριστικές Επαύλεις (πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν Ε.Σ.Λ.), καθώς και οι διαχειριστές ακινήτων που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.);

Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύλεων στις οποίες πραγματοποιούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει:

α) να καταχωρήσουν τις Τουριστικές Επαύλεις, στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Η καταχώρηση αυτή δε θα συνοδευτεί με απόδοση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.). Ως Α.Μ.Α. θα αναφέρεται ο αριθμός Ε.Σ.Λ. με το πρόθεμα Ε.Σ.Λ. στην αρχή.

β) να αναγράφουν σε εμφανές σημείο τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) όταν αναρτούν ένα ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.

γ) να υποβάλλουν τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να δηλώσουν τα εισοδήματα που απόκτησαν από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο.

12. Όταν Διαχειριστής Ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, ποιες είναι οι υποχρεώσεις του Διαχειριστή Ακινήτου και ποιες των συνιδιοκτητών του;

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1187/2017, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ.1170/2018, για κάθε ένα ακίνητο ορίζεται ένας διαχειριστής. Δύνανται να ορίζονται περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές», με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα. Στην περίπτωση που ως «Διαχειριστής» ακινήτου έχει οριστεί ένας εκ των συνιδιοκτητών, τότε αυτός πραγματοποιεί την εγγραφή του ακινήτου στο Μητρώο με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του δικαιώματος του ακινήτου. Ο ίδιος υποχρεούται στην υποβολή των δηλώσεων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης καθώς και στην κατάρτιση του πίνακα «Δικαιούχων Εισοδήματος».

Οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται σε έκδοση Α.Μ.Α. ούτε και στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

13. Πως ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο επικαρπωτής του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);

Η διαδικασία γίνεται ηλεκτρονικά από τον επικαρπωτή του ακινήτου, με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου.

14. Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι Διαχειριστής Ακινήτου με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);

Σε κάθε περίπτωση όχι. Η μόνη περίπτωση να είναι Διαχειριστής Ακινήτου και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.), είναι με την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή ακολουθώντας τις οδηγίες που δίνονται στην επόμενη ερώτηση.

15. Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου-μη ιδιοκτήτης αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.);

Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Στη συγκεκριμένη δήλωση πρέπει ο ιδιοκτήτης να επιλέξει το σχετικό πεδίο με το οποίο παραχωρεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση βάσει των διατάξεων του άρ. 111 του ν.4446/2016 όπως ισχύει, και να καταχωρήσει τον Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου. Στη συνέχεια ο Διαχειριστής Ακινήτου-μη ιδιοκτήτης με τη χρήση των προσωπικών του κωδικών

TAXISnet και αφού επιλέξει την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, θα καταχωρήσει το «Ακίνητο» στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο Α.Μ.Α. είναι ο Αριθμός της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης.

Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός μισθωτές στη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, αυτό συνεπάγεται ότι ο κάθε ένας από τους παραπάνω μπορεί να εγγραφεί στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης και να πάρει Α.Μ.Α. με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον κάθε ένα των μισθωτών σε διαφορετική πλατφόρμα.

16. Σε περίπτωση εκ νέου υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας επιβάλλονται κυρώσεις;

Δεν επιβάλλονται κυρώσεις σε όσους εκμισθωτές υποβάλλουν, υποχρεωτικά, εκ νέου Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, για τις περιπτώσεις που ο υπεκμισθωτής του ακινήτου επιθυμεί την εγγραφή του ακινήτου αυτού στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.

17. Πως μπορούν οι Διαχειριστές Ακινήτων-μη ιδιοκτήτες που έχουν συνάψει συμφωνίες μίσθωσης, πριν να τεθεί σε λειτουργία το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής στον ιστότοπο της Α.Α.Δ.Ε., να εγγραφούν σε αυτό;

Η διαδικασία είναι όπως περιγράφηκε στην προηγούμενη απάντηση. Προκειμένου όμως να τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις της ΠΟΛ.1187/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως ισχύει κατά το χρόνο που το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής τίθεται σε λειτουργία, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου-εκμισθωτής:

α) να υποβάλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ακόμη και στην περίπτωση που αυτή έχει ήδη υποβληθεί), όπου στο σχετικό πεδίο των σημειώσεων θα αναγράφει τα στοιχεία της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης (αριθμός δήλωσης και ημερομηνία), καθώς και ότι η εν λόγω δήλωση υποβάλλεται στο πλαίσιο της ΠΟΛ.1187/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε..

β) να επιλέξει το σχετικό πεδίο για την παραχώρηση του δικαιώματος υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

γ) να αναγράψει στο σχετικό πεδίο τον Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.).

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις περαιτέρω υπεκμισθώσεων, όπου θα γίνεται αναφορά στον αρχικό αριθμό της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

18. Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δυο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017, όπως ισχύει. Επομένως στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής θα πραγματοποιήσει δύο καταχωρήσεις και θα λάβει δύο διαφορετικούς Α.Μ.Α..

19. Όταν Διαχειριστής Ακινήτου αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δυο διαφορετικές πλατφόρμες λαμβάνει έναν ή δύο Α.Μ.Α.;

Λαμβάνει έναν Α.Μ.Α. που θα τον αναγράφει σε όλες πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

20. Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου εκμισθώνει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο Α.Μ.Α.;

Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό Α.Μ.Α. για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η επιλογή «Τμηματική Μίσθωση».

21. Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου επιθυμεί να εκμισθώσει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες είτε όλο το ακίνητο είτε περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο Α.Μ.Α.;

Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό Α.Μ.Α. και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η απόκτηση Α.Μ.Α. για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια να αποκτήσει ξεχωριστό Α.Μ.Α. για κάθε ένα χώρο του ιδίου ακινήτου που προτίθεται να εκμισθώνει ξεχωριστά, μέσω της επιλογής «Τμηματική Μίσθωση», και μέχρι της συμπλήρωσης του συνολικού εμβαδού του ακινήτου.

22. Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη διαχείρισή του, μπορεί να προβεί σε διαγραφή του συγκεκριμένου ακινήτου από το Μητρώο;

Ναι, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, μπορεί να εισέλθει στο TAXISnet και να το διακόψει άμεσα. Το χρονικό όριο που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την ημερομηνία έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας

εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.

23. Πως αποκτούν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) τα αλλοδαπά πρόσωπα (Φυσικά ή Νομικά) που είναι Διαχειριστές Ακινήτων ή ευρύτερα είναι δικαιούχοι εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;

Καταρχήν κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα θα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό Α.Φ.Μ., τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του (ΕΝ.Φ.Ι.Α., υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος για τυχόν εισοδήματα που εισπράττει από τα ακίνητα).

Στο πλαίσιο αυτό, όσοι συμμετέχουν σε Βραχυχρόνια Μίσθωση και αποκτούν εισόδημα από αυτήν, πρέπει να αποκτήσουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.).

Τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες για την εγγραφή τους στο Φορολογικό Μητρώο υποβάλλουν στον αρμόδιο υπάλληλο του Τμήματος ή Γραφείου Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης της Δ.Ο.Υ.:

α) Στην περίπτωση αλλοδαπού φυσικού προσώπου, το έντυπο Μ1 «Δήλωση Απόδοσης Α.Φ.Μ./ Μεταβολής Ατομικών Στοιχείων», με το οποίο δηλώνονται τα προσωπικά του

στοιχεία (ταυτότητα, υπηκοότητα, επάγγελμα, διεύθυνση κατοικίας κλπ).

Ως στοιχείο ταυτότητας αναγράφεται:

- i) Από τους υπηκόους χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης το διαβατήριο ή η ταυτότητα.
- ii) από τους ομογενείς το Ειδικό Δελτίο Ταυτότητας Ομογενούς.
- iii) από τους αλλοδαπούς υπηκόων τρίτων χωρών ο αριθμός διαβατηρίου.

Επιπλέον, οι υπήκοοι τρίτων χωρών κάτοικοι Ελλάδος υποβάλλουν υποχρεωτικά και άδεια διαμονής σε ισχύ, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

Οι υπήκοοι τρίτων χωρών κάτοικοι Ελλάδος υποβάλλουν υποχρεωτικά και άδεια διαμονής σε ισχύ, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις. Με το παραπάνω έντυπο συνυποβάλλεται, όπου απαιτείται, το έντυπο Μ7 «Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου», με το οποίο το αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο δηλώνει τη σχέση του με άλλα πρόσωπα που αφορούν στην οικογενειακή του κατάσταση ή στην εκπροσώπησή του.

Εάν το αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο δε διαθέτει ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα, για

την εγγραφή του στο Φορολογικό Μητρώο υποχρεούται να ορίσει φορολογικό εκπρόσωπο στην Ελλάδα και υποβάλλοντας τα έντυπα M1 και M7, να συνυποβάλλει απλή έγγραφη δήλωση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής των συμβαλλομένων, για τον ορισμό φορολογικού εκπροσώπου.

β) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, το έντυπο M3 «Δήλωση Έναρξης /Μεταβολής Εργασιών μη Φυσικού Προσώπου», με συνημμένα τα έντυπα M9 «Δήλωση Στοιχείων Έδρας Αλλοδαπής Επιχείρησης» και M7 «Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου».

Επιπλέον, τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες συνυποβάλλουν και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Το συστατικό τους έγγραφο, επίσημα μεταφρασμένο.
- Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του νομικού προσώπου για την ύπαρξή του, επίσημα μεταφρασμένο.
- Απλή έγγραφη δήλωση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής των συμβαλλομένων για τον ορισμό φορολογικού εκπροσώπου στην Ελλάδα, επίσημα μεταφρασμένη.

24. Είχα ήδη καταχώριση Ακινήτου σε Ψηφιακή Πλατφόρμα κατά την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Μέχρι πότε πρέπει να εγγραφώ στο Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Για βραχυχρόνιες μισθώσεις όπου η αναχώρηση ήταν μέχρι την 30ή.8.2018, η προθεσμία εγγραφής είναι η 30ή.11.2018.

25. Πότε υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;

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

Π.χ. Για Βραχυχρόνια Μίσθωση που έχει συναφθεί με ημερομηνία άφιξης 25.8.2018 και αναχώρησης 2.9.2018, η δήλωση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι την 20ή.10.2018.

26. Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής αν δεν υπάρχουν αναχωρήσεις τον προηγούμενο μήνα;

ΟΧΙ. Δεν υπάρχει υποχρέωση μηδενικής δήλωσης. Υποβάλλονται δηλώσεις μέχρι την 20ή κάθε μήνα, εφόσον τον προηγούμενο μήνα υπήρχε κάποια αναχώρηση (ή ακύρωση).

27. Έχω καταχωρίσει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια αυτή ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να κάνω;

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση, είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή, είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, υποβάλλεται αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

28. Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής και της οριστικοποίησης του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Η εγγραφή στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης καταλήγει στην απόδοση Α.Μ.Α. για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια. Η απόδοση Α.Μ.Α. γίνεται σε άμεσο χρόνο, με ηλεκτρονική διαδικασία που ολοκληρώνεται με μια και μόνη εισαγωγή στο σύστημα TAXISnet, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Σε γενικές γραμμές, οι ιδιοκτήτες αποκτούν Α.Μ.Α. με την καταχώρηση του Α.Τ.ΑΚ. που αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα τους, ενώ οι Υπεκμισθωτές με την καταχώρηση του αριθμού της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων με την οποία έγιναν μισθωτές με δικαίωμα υπεκμίσθωσης.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής έχει σχέση με την υποχρέωση του Διαχειριστή Ακινήτου να επιμερίσει το εισόδημα που αποκτήθηκε από το σύνολο των Βραχυχρόνιων Δηλώσεων Διαμονής που έχουν υποβληθεί σε έκαστο φορολογικό έτος, στον ίδιο και στους πιθανούς δικαιούχους εισοδήματος.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου στην ηλεκτρονική εφαρμογή πραγματοποιείται μετά την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους. Η οριστικοποίηση του Μητρώου μπορεί να γίνει έως και την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της ηλεκτρονικής εφαρμογής υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έκαστου φορολογικού έτους στην πλατφόρμα της Α.Α.Δ.Ε., προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος. Μέχρι την οριστικοποίηση ο Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις και να τροποποιεί στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά εισοδήματος κ.λπ.) χωρίς να αλλάζει ο Α.Μ.Α. και χωρίς να υπάρχει πρόστιμο εκπροθέσμου.

Εν τέλει ο Διαχειριστής Ακινήτου έχει ικανό περιθώριο, από το τέλος κάθε έτους έως και την έναρξη των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, για να αποτυπώσει τις συμφωνίες του με τους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος, στη βάση των πραγματικών γεγονότων και στη βάση του πραγματικού επιμερισμού του εισοδήματος.

Η οριστικοποίηση του Μητρώου στην ηλεκτρονική εφαρμογή πραγματοποιείται μετά την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους με την οριστικοποίηση του πίνακα των συνδικαιούχων εισοδήματος από την αντίστοιχη επιλογή.

29. Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δεν οριστικοποιήσει το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης το αργότερο μέχρι την ημερομηνία έναρξης της ηλεκτρονικής υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος κάθε φορολογικού έτους, τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο θεωρούνται οριστικά και ο Διαχειριστής έχει την ευθύνη των δεδομένων που έχουν καταχωρηθεί. Ειδικότερα, αν ο Διαχειριστής Ακινήτου δεν προσδιορίσει το ποσοστό διανομής του εισοδήματος στο 100%, το ποσοστό που υπολείπεται θα φορολογηθεί στο όνομά του.

30. Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δε μπορεί να καταχωρήσει στο Μητρώο Ακινήτων όλους τους Δικαιούχους Εισοδήματος διότι υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες;

Στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής έως την οριστικοποίηση του Μητρώου είναι υποχρεωμένος να επιλέξει, για το ποσοστό ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε αγνώστους, την ιδιότητα «Άγνωστοι Ιδιοκτήτες με ΤΠΔ», καταχωρώντας το ποσοστό εισοδήματος που τους

αναλογεί για έκαστο έτος. Στη συνέχεια έχει την υποχρέωση και πριν την οριστικοποίηση του Μητρώου, να καταθέσει το ποσό που αναλογεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.Δ.), με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης και να αναγράψει τον αριθμό του εν λόγω γραμματίου σε διακριτό πεδίο του Μητρώου προκειμένου να ολοκληρωθεί η οριστικοποίηση.

31. Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύλεων (πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν Ε.Σ.Λ.), πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων;

Ναι, η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική και για αυτούς τους Διαχειριστές Ακινήτων και ισχύουν όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες απαντήσεις.

32. Τι γίνεται όταν Δικαιούχοι Εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση είναι αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα;

Στις περιπτώσεις αυτές τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα υποχρεούνται, προκειμένου να τους αποδοθεί Α.Φ.Μ., να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, με τη διαδικασία που ορίζεται στην ΠΟΛ.1283/30.12.2013.

33. Ποια είναι η ευθύνη του Διαχειριστή Ακινήτου σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου για κάθε φορολογικό έτος;

Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρ. 8 ν.1599/1986. Σε περίπτωση ελέγχου, ο Διαχειριστής Ακινήτου οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα-στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων που έχει καταχωρήσει. Μετά την απόκτηση Α.Μ.Α. ο Διαχειριστής δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων, προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις, είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου».

34. Μισθώνω το ακίνητό μου βραχυχρόνια μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Για το διάστημα από 1.1.2018 έως και 30.8.2018, για κάθε μίσθωση, υπέβαλα Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης. Θα πρέπει αυτές οι μισθώσεις να καταχωρηθούν ξανά στη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;

Ναι, ανεξάρτητα αν έχετε ήδη υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης, θα πρέπει να υποβάλλετε συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, στην οποία θα συμπεριλάβετε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από 1.1.2018 έως 30.8.2018 (ΠΟΛ.1170/2018).