

Άρθρο ...**Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού**

Το άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (ΦΕΚ Α 240 22.12.2016), όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 36 Ν.4465/2017 (ΦΕΚ Α 47/4.4.2017), και αντικατασταθεί με το άρθρο 84 Ν.4472/2017 (ΦΕΚ Α 74/19.5.2017), αντικαθίσταται και ισχύει ως εξής:

1. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου ως ακίνητο νοείται:

- 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.

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.

Ως ψηφιακές 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.

Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης (στο εξής «διαχειριστής ακινήτου») ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.

2. Προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, **που πρέπει να λειτουργούν σωρευτικά:**

α. Ο διαχειριστής ακινήτου να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

β. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

γ. Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 (Α`155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013 (Α`175), δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

δ. Τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων μόνο κατά την άφιξη των μισθωτών και όχι κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου ως παροχή υπηρεσιών νοείται η παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων μόνο κατά την άφιξη των μισθωτών. Ενδεικτικά, ως παροχή υπηρεσίας νοείται ο εφοδιασμός του ακινήτου με τρόφιμα ή πόσιμα (σε οποιαδήποτε μορφή ακόμα και αεροστεγώς κλεισμένα ή εμφιαλωμένα αντιστοιχώς), είτε ο εφοδιασμός με είδη υγιεινής ή προσωπικής ή οικιακής καθαριότητας είτε η παροχή καθαρών κλινοσκεπασμάτων ή πετσετών κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε ο καθαρισμός του ακινήτου ή η διαμεσολάβηση για τον καθαρισμό του ακινήτου κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

2.1. Σε περίπτωση που δεν πληρούται η προϋπόθεση δ. της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, ήτοι εντός του καταλύματος διεξάγεται οποιασδήποτε μορφής παροχή υπηρεσιών, τότε το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα το οποίο θα πρέπει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή Βεβαίωση Συνδρομής Νομίμων Προϋποθέσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του Ν.4276/2014. Σε αντίθετη περίπτωση το κατάλυμα σφραγίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 7 του Ν. 4276/2014 και επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο 10.000 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος. Στην περίπτωση αυτή το εισόδημα θα θεωρηθεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

2.2. Σε περίπτωση που το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, τότε η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα που θα πρέπει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή Βεβαίωση Συνδρομής Νομίμων Προϋποθέσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014. Σε αντίθετη περίπτωση το κατάλυμα σφραγίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 7 του Ν. 4276/2014 και επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο της παραγράφου 2.1. του παρόντος.

3. α. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013 (Α`167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: (i) ο δικαιούχος του εισοδήματος είναι φυσικό πρόσωπο και (ii) έχει καταχωρίσει μέχρι δύο (2) ακίνητα στον Α.Φ.Μ. του, εκ των οποίων το ένα από τα δύο ακίνητα θα πρέπει να έχει δηλωθεί ως ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί. Στην περίπτωση που δεν πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και σε κάθε περίπτωση που δικαιούχος του εισοδήματος είναι νομικό πρόσωπο, τότε το εισόδημα από την εν λόγω δραστηριότητα θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα οπότε πέραν των σχετικών δεσμεύσεων της φορολογικής νομοθεσίας, στην εν λόγω συναλλαγή επιβάλλεται Φ.Π.Α..

β. Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) υποχρεούται στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, σε ηλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την Α.Α.Δ.Ε. και δεν υποβάλλει Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Στην ίδια υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής υπόκεινται και τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρθρου. 46 του ν. 4179/2013.

4. α. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε τρίτο τη διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης

Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής του ακινήτου.

β. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

γ. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει ακίνητο με δικαίωμα υπεκμισθωσης εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

5. α. Σε περίπτωση μη τήρησης των προϋποθέσεων των οριζόμενων στις περιπτώσεις **α, β και γ της παραγράφου 2** και στην παράγραφο 8 επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε.. Από τη διαπίστωση της παράβασης ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου προϋποθέσεων των παραγράφων 2 και 8, εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.

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

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

δ. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., κατά την παράγραφο 7 επιβάλλονται τα πρόστιμα των περιπτώσεων γ` και δ` της παρ. 2 του άρθρου 54 του ν. 4174/2013 (Α` 170).

6. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, μπορεί να διενεργούνται έλεγχοι και από μικτά συνεργεία ελέγχου που αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας. **Όλα τα ευρήματα των ελέγχων της Α.Α.Δ.Ε., καθώς και οι διαπιστωμένες παραβάσεις, διαβιβάζονται στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Τουρισμού για περαιτέρω έλεγχο των πιθανών παραβάσεων της τουριστικής νομοθεσίας.**

7. Η Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να ζητεί από κάθε ψηφιακή πλατφόρμα, η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία του διαμοιρασμού, κάθε πληροφορία η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων, καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτές.

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού 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:

α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (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 υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., ορίζονται οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ψηφιακή πλατφόρμα.

10. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την έναρξη ισχύος και τη λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και για τη διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, τη διενέργεια του ελέγχου, τα όργανα επιβολής των κυρώσεων της παραγράφου 5, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο ...

Παρακράτηση φόρου στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

1. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5% επί του συνολικού αντιτίμου της μίσθωσης, ο οποίος φόρος αποδίδεται στο Δημόσιο.

2. Οι ψηφιακές πλατφόρμες καθίστανται υπόχρεες στην παρακράτηση φόρου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία. Ο φόρος αυτός βαρύνει τον μισθωτή και παρακρατείται από τις ψηφιακές πλατφόρμες οι οποίες υποχρεούνται στην απόδοση ποσοστού 5% υπέρ του Δημοσίου.

3. Οι υπόχρεες σε καταβολή του παρακρατούμενου φόρου πλατφόρμες, υποβάλλουν την προβλεπόμενη από την κείμενη νομοθεσία δήλωση, μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής «TAXISnet» του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, εφόσον υπόκεινται σε Φ.Π.Α. ταυτόχρονα με την υποβολή δήλωσης Φ.Π.Α. ή αν δεν υπόκεινται σε Φ.Π.Α. το αργότερο μέχρι το τέλος του δεύτερου μήνα από την ημερομηνία καταβολής της υποκειμένης σε παρακράτηση πληρωμής. Ο τρόπος υλοποίησης της ως άνω διαδικασίας, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την είσπραξη των τελών μέσω αυτής καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών, ύστερα από γνώμη της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, μέσα σε τρεις (3) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

4. Σε περίπτωση που ηλεκτρονική πλατφόρμα, δεν υποβάλει ή υποβάλει εκπρόθεσμα δήλωση παρακράτησης φόρου επιβάλλονται τα αντίστοιχα πρόστιμα που προβλέπονται στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

5. Σε περίπτωση που ο κύριος φόρος είναι μικρότερος από τον παρακρατηθέντα φόρο απαγορεύεται ο συμψηφισμός του παρακρατηθέντος φόρου με τον κύριο φόρο.

Άρθρο ...**Μέγιστος Αριθμός Ακινήτων**

1. Οι ΟΤΑ Α' βαθμού δύνανται μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου τους, η οποία θα αιτιολογείται με βάση σχετική επιστημονική μελέτη, να ορίσουν τον μέγιστο αριθμό ακινήτων που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης για την περιοχή εντός των ορίων του Δήμου τους. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και η σχετική μελέτη θα πρέπει να ανανεώνονται ανά έτος.
2. Οι ΟΤΑ Α' βαθμού, που αποφασίζουν να προβούν στον περιορισμό της παρ. 1 αυτού του άρθρου οφείλουν να κοινοποιούν την σχετική απόφασή τους στην Α.Α.Δ.Ε., η οποία με εσωτερικό ελεγκτικό σύστημα δεν θα αποδέχεται την υποβολή υπεράριθμων ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.
3. Σε περίπτωση που με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου καθοριστεί ο μέγιστος αριθμός ακινήτων, που μπορούν να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης για την περιοχή εντός των ορίων του Δήμου τους, και ο υφιστάμενος αριθμός των ακινήτων είναι μεγαλύτερος του μέγιστου προβλεπόμενου αριθμού, τότε η Α.Α.Δ.Ε. δεν θα επιτρέπει καμία επιπλέον υποβολή μίσθωσης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης για την περιοχή εντός των ορίων του Δήμου αυτού.

Άρθρο ...**Επιβολή δημοτικού φόρου στις βραχυχρόνιες μισθώσεις**

1. Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών επιβάλλεται φόρος υπέρ των ΟΤΑ Α' βαθμού, με την ονομασία «φόρος βραχυχρόνιων μισθώσεων», ο οποίος ισούται με ποσοστό% επί του αντιτίμου της μίσθωσης.
2. Ο φόρος βραχυχρόνιας μίσθωσης βαρύνει τον μισθωτή, επιβάλλεται κατά την ηλεκτρονική αποπληρωμή της μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας, η οποία τον αποδίδει στη Φορολογική Διοίκηση με μηνιαίες δηλώσεις και μετά αποδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση στον ΟΤΑ Α' βαθμού της περιοχής εντός της οποίας βρίσκεται το ακίνητο. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέχρι την τελευταία ημέρα του επόμενου μήνα από αυτόν της σύναψης της σύμβασης.
3. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης του φόρου βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα πρόσωπα που είναι υπόχρεα στην απόδοση του φόρου, ο χρόνος και η διαδικασία επιβολής και απόδοσής του, το περιεχόμενο, η διαδικασία, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.
4. Ο δικαιούχος ΟΤΑ Α' βαθμού δεν διενεργεί έλεγχο των στοιχείων εισπράξεων εκ διανυκτερεύσεων, αρκούμενος στον από του Δημοσίου έλεγχο των στοιχείων εισπράξεως.