

**Οι φορολογούμενοι αυτοί για πρώτη φορά θα είναι υποχρεωμένοι να συλλέξουν e-αποδείξεις για το 30% του εισοδήματός τους, ενώ δεν προβλέπεται καμία ελάφρυνση για τα εισοδήματά τους.**

Σε φορολογικό και ελεγκτικό κλοιό θα βρεθούν το 2020 οι ιδιοκτήτες ακινήτων που αποκτούν εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου **Airbnb**.

Στα σκαριά βρίσκονται ήδη **νομοθετικές παρεμβάσεις** στο φορολογικό και ελεγκτικό πεδίο για τους φορολογούμενους που νοικιάζουν τα ακίνητά τους μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, οι οποίες θα ενσωματωθούν στο **φορολογικό νομοσχέδιο**.

Οι νέες ρυθμίσεις θα ενεργοποιηθούν από τις αρχές του 2020 και πίσω από αυτές κρύβονται παγίδες φόρου για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που διαθέτουν τα ακίνητά τους στις **πλατφόρμες Airbnb, Booking.com, HomeAway**.

Οι **φορολογούμενοι** αυτοί για πρώτη φορά θα είναι υποχρεωμένοι να συλλέξουν **e-αποδείξεις για το 30% του εισοδήματός τους**, ενώ δεν προβλέπεται καμία ελάφρυνση για τα εισοδήματά τους, τα οποία θα φορολογούνται από το πρώτο ευρώ με συντελεστές έως 45%.

Παράλληλα η **Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων** επιστρατεύει νέες ελεγκτικές μεθόδους για όσους δεν έχουν δηλώσει τα ακίνητά τους στο ηλεκτρονικό Μητρώο και συνεχίζουν να κινούνται στην γκριζα ζώνη της οικονομίας. Με την εφαρμογή των νέων μέτρων και την ενίσχυση των ελέγχων στα ακίνητα που βρίσκονται σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, το υπουργείο Οικονομικών επιδιώκει να βάλει στα ταμεία του τουλάχιστον 60 εκατ. ευρώ το 2020.

### Οι πέντε «παγίδες»

Από το νέο έτος οι ιδιοκτήτες ακινήτων Airbnb θα βρεθούν αντιμέτωποι με ένα νέο φορολογικό και ελεγκτικό καθεστώς που περιλαμβάνει

**1) Ηλεκτρονικές αποδείξεις.** Οι φορολογούμενοι που αποκτούν εισοδήματα από ακίνητα θα είναι υποχρεωμένοι να καλύπτουν το 30% του εισοδήματός τους με e-αποδείξεις και με ανώτατο πλαφόν τα 20.000 ευρώ. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του φορολογικού νομοσχεδίου, το όριο του 30% περιορίζεται σε 20% στην περίπτωση που οι φορολογούμενοι διαθέτουν πάνω από το 60% του εισοδήματός τους για την πληρωμή φόρου εισοδήματος και ΕΝΦΙΑ, την εξόφληση δανείων σε τράπεζες και την καταβολή ενοικίων. Οσοι δεν θα καταφέρουν να πιάσουν τον στόχο που βάζει το υπουργείο Οικονομικών θα τιμωρηθούν με ποινή φόρου 22%, η οποία θα επιβληθεί στο ποσό των αποδείξεων που θα λείπουν. Για παράδειγμα, φορολογούμενος ο οποίος έχει εισόδημα αποκλειστικά από τη βραχυχρόνια μίσθωση ενός διαμερίσματος συνολικού ύψους 14.000 ευρώ. Ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης θα πρέπει να εμφανίσει e-αποδείξεις ύψους 4.200 ευρώ τον χρόνο. Στην περίπτωση που θα εμφανίσει λιγότερες αποδείξεις, π.χ. 3.000 ευρώ, τότε θα πληρώσει φόρο 264 ευρώ (1.200 x 22%). Σήμερα οι φορολογούμενοι με εισοδήματα από ακίνητα δεν έχουν καμία υποχρέωση να εμφανίζουν στην Εφορία τις ηλεκτρονικές συναλλαγές που πραγματοποιούν. Από την Πρωτοχρονιά αυτό αλλάζει και θα πρέπει να συλλέγουν e-αποδείξεις για να αποφύγουν την πληρωμή πρόσθετου φόρου. Για όσους αποκτούν εισοδήματα και από άλλες πηγές, όπως μισθοί ή συντάξεις, οι ηλεκτρονικές πληρωμές θα πρέπει να αντιστοιχούν στο 30% του συνολικού εισοδήματός τους

**2) Φόρο στα εισοδήματα έως 45%.** Ενώ το φορολογικό νομοσχέδιο προβλέπει νέα φορολογική κλίμακα με κατώτατο συντελεστή 9% για το τμήμα του εισοδήματος έως 10.000 ευρώ και μειωμένους κατά μία ποσοστιαία μονάδα τους συντελεστές για τα εισοδήματα άνω των 20.000 ευρώ, δεν υπάρχει καμία μεταβολή στην κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ακίνητα. Οι φορολογούμενοι που αποκτούν εισοδήματα αποκλειστικά από ενοίκια δεν θα δουν καμία φορολογική ελάφρυνση το 2020. Τα ενοίκια που εισπράττουν θα φορολογηθούν από το πρώτο ευρώ με συντελεστές που κυμαίνονται από 15% έως 45%, ενώ οι έχοντες εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ θα επιβαρυνθούν και με ειδική εισφορά αλληλεγγύης 2,5% έως 10%.

**3) Νέο τεκμήριο κατοικίας.** Με βάση τις αντικειμενικές αξίες που καθορίστηκαν τον Ιούνιο του 2018, θα υπολογιστούν το 2020 τα τεκμήρια για τις κατοικίες. Σε όσες περιοχές

## Ασφικτικό ελεγκτικό πλαίσιο για μισθώ σεις τύπου Airbnb

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Κυριακή, 17 Νοέμβριος 2019 09:22 -

---

αυξήθηκαν οι τιμές ζώνης θα αυξηθεί και το τεκμήριο. Σημειώνεται ότι τα ποσά των τεκμηρίων διαβίωσης για τις κατοικίες προσαυξάνονται κατά 40% για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενική τιμή ζώνης πάνω από 2.800 ευρώ και έως 4.999 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και κατά 70% για ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενική τιμή ζώνης 5.000 ευρώ και άνω. Συνεπώς, στις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβληθούν την άνοιξη του 2020 για τα εισοδήματα του 2019:

η σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές ζώνης αυξήθηκαν τον Ιούνιο του 2018 πάνω από το όριο των 2.800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τα τεκμήρια διαβίωσης των κατοικιών που θα ληφθούν υπόψη για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος θα είναι αυξημένα κατά 40%,

η σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές αυξήθηκαν πάνω από τα 5.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τα τεκμήρια των κατοικιών θα είναι αυξημένα κατά 21,43%.

Εκτός από τις αυξήσεις θα υπάρξουν και μειώσεις. Συγκεκριμένα:

- σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές ζώνης μειώθηκαν κάτω από το όριο των 2.800 ευρώ τα τεκμήρια διαβίωσης των κατοικιών θα είναι μειωμένα κατά 28,57%,
- σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές μειώθηκαν κάτω από το όριο των 5.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τα τεκμήρια θα είναι μειωμένα κατά 23,5%.

**4) Εκπτώση φόρου για δαπάνες επισκευής.** Οι ιδιοκτήτες που θα προχωρήσουν στην επισκευή ή την ανακαίνιση των ακινήτων που ανεβάζουν στην πλατφόρμα της Airbnb ή σε κάποια άλλη πλατφόρμα θα κερδίζουν έκπτωση στον φόρο εισοδήματος. Το 40% των εργασιών ανακαίνισης θα εκπίπτει από τις οφειλές φόρου εισοδήματος της επόμενης τετραετίας. Στο ύψος των δαπανών θα ισχύει όριο 48.000 ευρώ, με το ανώτατο ποσό της έκπτωσης να ανέρχεται σε 19.200 ευρώ. Το κίνητρο θα ισχύει για μία τριετία (από 1-1-2020 μέχρι και 31-12-2022), αλλά όσοι το αξιοποιήσουν θα χάσουν τη γνωστή πάγια, αυτόματη και χωρίς δικαιολογητικά έκπτωση ποσοστού 5% από όλο το φορολογητέο εισόδημά τους εκ μισθωμάτων, έως και μία ολόκληρη επταετία, ήτοι μέχρι 31-12-2026.

**5) Αποβολή από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες.** Για όσους κρύβουν τα ακίνητά τους από το ηλεκτρονικό Μητρώο της ΑΑΔΕ εξετάζεται να αποβάλλονται από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Μία από τις ιδέες που βρίσκονται στο τραπέζι είναι όλα τα αδήλωτα ακίνητα,

## Ασφικτικό ελεγκτικό πλαίσιο για μισθώ σεις τύπου Airbnb

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Κυριακή, 17 Νοέμβριος 2019 09:22 -

---

δηλαδή όσα δεν έχουν καταχωριστεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και δεν έχουν Αριθμό Μητρώου, να διαγραφούν. Παράλληλα θα τρέχουν εκτεταμένες διασταυρώσεις για τα ακίνητα που έχουν ανεβάσει οι ιδιοκτήτες τους στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες προκειμένου να διαπιστωθεί ποιοι τα έχουν δηλώσει, αλλά και εάν τυχόν παρέχουν και άλλες υπηρεσίες εκτός από διαμονή και κλινοσκεπάσματα (π.χ. πρωινό, ξεναγήσεις κ.λπ.) προκειμένου να υπαχθούν στο καθεστώς ΦΠΑ.

Newpost.gr