**Υποχρεώσεις Εκμισθωτών Ακινήτων για Βραχυχρόνια Μίσθωση (από 1.1.2024)**

Φυσικό πρόσωπο που διαθέτει έως δύο (2) ακίνητα
Το εισόδημα θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ούτε υποχρέωση έναρξης ατομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή είναι: απόκτηση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, αναγραφή του ΑΜΑ στις πλατφόρμες ή άλλα μέσα προβολής, υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, καταβολή Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση και δήλωση εισοδήματος με τα έντυπα Ε1 και Ε2.

Φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα
Το εισόδημα χαρακτηρίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής σε ΦΠΑ με συντελεστή 13% και έναρξη δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ. Οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν: απόκτηση ΑΜΑ, υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, δηλώσεις ΦΠΑ, Τέλος Ανθεκτικότητας, Τέλος Παρεπιδημούντων, υποβολή δηλώσεων Ε1 και Ε3, και τήρηση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας myData.

Νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα (ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων)
Το εισόδημα θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, με υποχρέωση υπαγωγής σε ΦΠΑ (13%) και έναρξη επιχείρησης. Οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν: έκδοση ΑΜΑ, δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, ΦΠΑ, Τέλος Ανθεκτικότητας και Παρεπιδημούντων, υποβολή δηλώσεων Ε3 και Ν, καθώς και τήρηση υποχρεώσεων από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Διαχειριστής που δρα βάσει μισθωτηρίου με δικαίωμα υπεκμίσθωσης
Αν είναι φυσικό πρόσωπο με τρία ή περισσότερα ακίνητα (ΑΜΑ), έχει υποχρέωση έναρξης δραστηριότητας. Εφαρμόζονται όλες οι υποχρεώσεις που ισχύουν για φυσικό πρόσωπο επιχειρηματία. Οι ιδιοκτήτες που του εκμισθώνουν μακροχρόνια τα ακίνητα δεν έχουν υποχρέωση έναρξης δραστηριότητας και φορολογούνται ως απλοί εκμισθωτές.

Πρόσωπα με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης (ΜΑΓ)
Οφείλουν να καταχωρούν τα ακίνητα στο Μητρώο Ακινήτων της ΑΑΔΕ, να υποβάλλουν Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, να οριστικοποιούν το Μητρώο και να δηλώνουν τα εισοδήματα συγκεντρωτικά ανά ακίνητο. Ο αριθμός ΕΣΛ ή ΜΑΓ υποκαθιστά τον ΑΜΑ στις σχετικές καταχωρίσεις.

**Υπόλοιπες διευκρινίσεις**

Η απόκτηση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) είναι υποχρεωτική για κάθε ακίνητο που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση. Εάν το ίδιο ακίνητο μισθώνεται και ως σύνολο και τμηματικά (π.χ. ξεχωριστά δωμάτια), απαιτείται ξεχωριστός ΑΜΑ για κάθε χρήση. Η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής πρέπει να υποβάλλεται έως τις 20 του επόμενου μήνα από την αναχώρηση του ενοικιαστή. Δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής μηδενικής δήλωσης εάν δεν υπήρξαν αναχωρήσεις.

Το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση επιβάλλεται ανεξαιρέτως σε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, ενώ το Τέλος Παρεπιδημούντων αφορά μόνο όσους έχουν κάνει έναρξη επιχείρησης. Το τέλος παρεπιδημούντων υπολογίζεται με ποσοστό 0,5% ή 0,75% επί του καθαρού μισθώματος και υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση ΦΠΑ.

Ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο προσδιορίζεται με βάση τον αριθμό των ΑΜΑ, με εξαίρεση την περίπτωση διακριτών μισθώσεων στο ίδιο διαμέρισμα. Εφόσον κάποιος έχει τρία ή περισσότερα ΑΜΑ, υπάγεται αυτομάτως σε ΦΠΑ και πρέπει να κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως του αν εκμισθώθηκαν τελικά όλα τα ακίνητα.

Σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, εξετάζεται ατομικά για κάθε συνιδιοκτήτη ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση. Επίσης, ο τρόπος φορολόγησης του διαχειριστή δεν επηρεάζει τον τρόπο φορολόγησης των ιδιοκτητών, εκτός εάν ο διαχειριστής είναι ταυτόχρονα και συνιδιοκτήτης χωρίς να υφίσταται μακροχρόνια μίσθωση.

Η απόκτηση ελληνικού Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) είναι υποχρεωτική για κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που έχει εμπράγματο δικαίωμα ή αποκτά εισόδημα από ακίνητο στην Ελλάδα. Οι δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής μπορούν να διορθώνονται με τροποποιητική, ακόμη και όταν αλλάζει το φορολογικό έτος.

Η καταχώριση στο Μητρώο Ακινήτων συνοδεύεται από την υποχρέωση οριστικοποίησης έως τις 28 Φεβρουαρίου του επόμενου έτους, με επιμερισμό του εισοδήματος μεταξύ των δικαιούχων. Αν υπάρχουν άγνωστοι συνιδιοκτήτες, το μερίδιό τους πρέπει να κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.