Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2025.07.23 12:16:15 EEST
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ (Δ.Ε.Α.Φ.)
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' – Β΄

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 17778
Τηλέφωνο : 2131410217 -242
E-Mail : deaf@aade.gr

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ
ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΑΔΑ:

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2025
Αριθ. Πρωτ.: Ε2049

ΠΡΟΣ: Ως πίνακα διανομής

ΘΕΜΑ: Παροχή διευκρινίσεων αναφορικά α) με τη διαχείριση ΑΜΑ ακινήτων για τα οποία δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις από 01.01.2024 και β) με την εγγραφή ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», μετά τους περιορισμούς που θέτουν οι διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016 (Α΄ 240).

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Εγκύκλιος που αφορά στην παροχή διευκρινίσεων αναφορικά με την διαχείριση ενεργών Αριθμών Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) για τα οποία δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.5073/2023 (Α' 204), καθώς και με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016 (Α΄ 240).

Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις αναφορικά με την διαχείριση ενεργών ΑΜΑ ακινήτων, για τα οποία δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.5073/2023 (Α' 204), καθώς και για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016.

Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εν λόγω εγκύκλιος αφορά φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που εκμεταλλεύονται ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.

Με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην υπηρεσία μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Ι. Διακοπή Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), για το οποίο δεν έχουν πραγματοποιηθεί βραχυχρόνιες μισθώσεις μετά την 1.1.2024

1. Με την παρ. 1 του άρθρου 39 Α του ν.4172/2013 (ΚΦΕ), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν. 5073/2023 (Α΄ 204) και ισχύει από την 1/1/2024 (παρ. 4 άρθρου 59 του ίδιου νόμου), ορίζεται ότι το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν.4446/2016, είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ΚΦΕ. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.

2. Με την Ε. 2024/2024 εγκύκλιο διευκρινίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, φορολογείται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 του ΚΦΕ ως εισόδημα από ακίνητα και όχι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (παρ. 11).

3. Επίσης, με την παρ. 20 της ίδιας ως άνω εγκυκλίου, διευκρινίστηκε ότι για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια διαμονή και των, κατ' επέκταση, υποχρεώσεων που απορρέουν από τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο σχετικό Μητρώο, χωρίς να εξετάζεται και η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευση κάθε ακινήτου εξ' αυτών. Σύμφωνα δε με την παρ. 27 της εν λόγω εγκυκλίου τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία (3) ακίνητα και άνω για βραχυχρόνια διαμονή πρέπει, από 1.1.2024 και εφεξής, να υποβάλλουν δήλωση έναρξης εργασιών και να ενταχθούν στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, ανεξάρτητα από το αν παρέχουν ή όχι πρόσθετες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

4. Ωστόσο, για τις περιπτώσεις των φορολογούμενων, οι οποίοι δεν έχουν κάνει έναρξη εργασιών αλλά είχαν λάβει ΑΜΑ με το προϊσχύον νομοθετικό πλαίσιο, (σύμφωνα με το οποίο το εισόδημα που αποκτούσαν τα φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, φορολογούνταν ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξαρτήτως του αριθμού των ακινήτων που διέθεταν για βραχυχρόνια μίσθωση) και οι οποίοι, αν και δεν είχαν πρόθεση να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους από 1.1.2024 και μετά, ήτοι μετά την έναρξη ισχύος του νέου νομοθετικού πλαισίου, δεν διέκοψαν τον ΑΜΑ πριν την ημερομηνία αυτή, διευκρινίζονται τα εξής:
Για τα φυσικά πρόσωπα που είχαν αποκτήσει, πριν την 1η Ιανουαρίου 2024, ΑΜΑ για κάποιο ή κάποια ακίνητα και για το διάστημα από την ανωτέρω ημερομηνία μέχρι την έκδοση της παρούσας δεν έχουν πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις (εντός ή εκτός ψηφιακής

πλατφόρμας) των ακινήτων αυτών, τα ακίνητα αυτά δεν θα συνυπολογίζονται στο πλήθος των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια διαμονή, προκειμένου για τον καθορισμό των φορολογικών τους υποχρεώσεων, για τα φορολογικά έτη 2024 και 2025 εφόσον εντός τριάντα (30) ημερών από την έκδοση της παρούσας προβούν σε διακοπή των υπόψη ΑΜΑ.

ΙΙ. Εγγραφή ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», μετά τους περιορισμούς που θέτουν οι διατάξεις της παρ.2Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016.

5. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 111 του ν.4446/2016 (Α' 240), μεταξύ άλλων ορίζεται ότι ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού ή όχι και ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των εξήντα (60) ημερών και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Με τις διατάξεις της παρ.2 του ίδιου ως άνω άρθρου και νόμου προβλέπεται η δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες, μεταξύ άλλων, προϋποθέσεις:
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.
Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

6. Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 5162/2024 (Α' 198) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν επιτρέπεται η εγγραφή για πρώτη φορά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

7. Με την ΠΟΛ.1187/2017 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 10 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τη λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και τη διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

8. Με την Ε. 2024/2024 εγκύκλιο, μεταξύ άλλων, διευκρινίστηκε ότι την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής έχουν όλα τα πρόσωπα που ενεργούν ως διαχειριστές ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης των σχετικών μισθωμάτων (εισόδημα από ακίνητη περιουσία ή επιχειρηματική δραστηριότητα), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39 Α του ΚΦΕ, και ανεξάρτητα αν οι σχετικές συμβάσεις συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών ή όχι. Συνεπώς, και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, οι διαχειριστές των εν λόγω ακινήτων θα πρέπει να καταχωρούν τα στοιχεία των ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, να τους χορηγείται Αριθμός Μητρώου Ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής και να υποβάλλουν Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής.

9. Εξάλλου, η εγγραφή ανά εκμισθούμενο ακίνητο είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 111 του ν.4446/2016, απαραίτητη προϋπόθεση για την πραγματοποίηση βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι δε περιορισμοί που θέτουν οι διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016 αφορούν, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, μόνο σε ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων και δεν ήταν εγγεγραμμένα μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, ήτοι σε ακίνητα που εγγράφονται για πρώτη φορά στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» από 01.01.2025 και μετά.

10. Με βάση τα ανωτέρω, διευκρινίζεται ότι οι διατάξεις της παρ.2Α του άρθρου 111 του ν.4446/2016 περί προσωρινού περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις ακινήτων του 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, που ήταν εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, συνεπώς διέθεταν ΑΜΑ, και τα οποία, λόγω μεταβολής στο πρόσωπο του ιδιοκτήτη/διαχειριστή/μισθωτή/υπεκμισθωτή, ο Διαχειριστής πρέπει να εγγράψει για να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διανομής». Ενδεικτικά αναφέρεται ότι δίδεται ΑΜΑ για τα ως άνω ακίνητα σε περίπτωση:

α) κατάρτισης νέας σύμβασης μίσθωσης λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή,

β) μεταβολής στο πρόσωπο του διαχειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος,

γ) μεταβολής στο πρόσωπο του διαχειριστή εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (λόγω επαχθούς ή χαριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής,

δ) επανεγγραφής του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο Διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του ΑΜΑ.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι για τις περιπτώσεις που θεωρείται ότι το ακίνητο δεν εγγράφεται για πρώτη φορά στο Μητρώο και ως εκ τούτου δύναται να χορηγηθεί νέο ΑΜΑ, είναι αδιάφορο το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από την προηγούμενη διαγραφή του ακινήτου από το Μητρώο, καθώς και στην περίπτωση αυτή το ακίνητο δεν εγγράφεται για πρώτη φορά.

Τέλος σημειώνεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις που γίνεται εκμετάλλευση του ακινήτου από νέο ιδιοκτήτη ή διαχειριστή, απαιτείται η εκ νέου εγγραφή του ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και η λήψη νέου ΑΜΑ.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ:

Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ πλην των αριθμών 2 και 3
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη της ΑΑΔΕ.
3. Διεύθυνση Επικοινωνίας

ΙΙ. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α΄ μόνο οι αριθμοί 1 και 4
2. Αποδέκτες Πίνακα Β΄
3. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄ μόνο οι αριθ. 2 και 3
4. Αποδέκτες Πίνακα Δ΄
5. Αποδέκτες Πίνακα Ζ΄
6. Αποδέκτες Πίνακα Η΄
7. Αποδέκτες Πίνακα Θ΄ μόνο οι αριθ. 13, 19, 20
8. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ΄
9. Αποδέκτες Πίνακα ΙΖ΄
10. Αποδέκτες Πίνακα ΙΗ΄
11. Αποδέκτες Πίνακα ΙΘ΄ μόνο ο αριθμός 15
12. Αποδέκτες Πίνακα ΚΑ΄
13. Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
14. Γραφείο Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
15. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής
16. Διεύθυνση Φορολογικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας Φορολογικής Πολιτικής

ΙΙΙ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Φορολογίας
3. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Φορολογικών Λειτουργιών
4. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης της Α.Α.Δ.Ε
5. Διεύθυνση Εφαρμογής Έμμεσης Φορολογίας
7. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας
8. Διεύθυνση Ελεγκτικών Διαδικασιών
9. Διεύθυνση Εξυπηρέτησης