

# Διαχείριση Τουριστικών Ακινήτων Από Αλλοδαπές Εταιρείες Και Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Του Γιώργου Δαλιάνη με τη συνεργασία του Φίλιππου Ζήρα (δικηγόρος της Artion A.E.)

Πολλοί ενδιαφερόμενοι, μεσούσης της τουριστικής σεζόν, αναζητούν μία φόρμουλα μείωσης της φορολογικής επιβάρυνσης και για αυτόν το λόγο, συχνά εξετάζουν την ίδρυση μιας εταιρείας στο εξωτερικό η οποία θα διαχειρίζεται τα εισοδήματα των ελληνικών τουριστικών ακινήτων τους. Άλλοι απλά επιθυμούν να γνωρίζουν το ισχύον καθεστώς μίσθωσης των ακινήτων τους σε ημεδαπούς ή αλλοδαπούς τουρίστες φυσικά ή νομικά πρόσωπα και τι σημαίνει φορολογικά για αυτούς η χρήση σύγχρονων εργαλείων όπως αυτό του Airbnb. Στο παρόν άρθρο θα δούμε τι ισχύει με τις επιβαλλόμενες φορολογίες σε μία τέτοια περίπτωση αλλά και όλο το φορολογικό πλαίσιο της εκμίσθωσης τουριστικών ακινήτων.

Από τον Νοέμβριο του 2015 καταργήθηκε η υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων να εφοδιάζονται με το σήμα του ΕΟΤ για βραχυχρόνιες μισθώσεις απελευθερώνοντας ουσιαστικά τον χώρο αυτόν από μια σημαντική επιβάρυνση.

Βέβαια να τονίσουμε εδώ πως σε περίπτωση που οποιαδήποτε συμπληρωματική υπηρεσία πέραν της απλής μίσθωσης (όπως καθαριότητα, φύλαξη, κλπ, ), παρέχεται προς τον μισθωτή του ακινήτου, τότε έχουμε επιχειρηματική δραστηριότητα με υποχρέωση τήρησης βιβλίων από τον ιδιοκτήτη και φορολόγηση ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, αλλά και υποχρέωση απόκτησης του σήματος ΕΟΤ.

**Πληρώνουν τα τουριστικά ενοικιαζόμενα ακίνητα ΕΝΦΙΑ ακόμη κι αν ανήκουν σε αλλοδαπή εταιρεία;**

Ο ΕΝΦΙΑ (ν.4223/2013) είναι ένας φόρος ο οποίος επιβάλλεται επί της ιδιοκτησίας της ακίνητης περιουσίας και όχι επί προσόδου της. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται και πληρώνεται στην Ελλάδα σε κάθε περίπτωση. Ο επιβαλλόμενος ΕΝΦΙΑ είναι ίδιος είτε ο ιδιοκτήτης είναι φορολογικός κάτοικος εξωτερικού είτε Ελλάδας.

### Ποιος είναι ο φόρος εισοδήματος σε περίπτωση επιχειρηματικής δραστηριότητας και ποιος σε απλή αστική μίσθωση;

Η μίσθωση (ακόμη και βραχύβια) οικήματος σε τουρίστες είναι δύο ειδών. Είτε α) ασκώντας επιχειρηματική δραστηριότητα, είτε β) μισθώνοντας ακίνητο (αστική μίσθωση). Η μίσθωση και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις μπορεί να γίνει σε φυσικά πρόσωπα (απλούς τουρίστες) ή σε Ελληνικές ή αλλοδαπές τουριστικές επιχειρήσεις πχ. Τουριστικά γραφεία.

#### A) Εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα

Όταν πέραν της μίσθωσης ο ιδιοκτήτης ή ο υπεκμισθωτής παρέχει στον διαμένοντα και άλλες υπηρεσίες όπως π.χ. εστίαση, φύλαξη, υπηρεσίες καθαριότητας κτλ, τότε θεωρείται εκ του νόμου πως έχουμε άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στην περίπτωση αυτή οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη είναι οι ακόλουθες:

- Έναρξη δραστηριότητας .
- Απόκτηση σήματος από τον ΕΟΤ.
- Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι νομικό πρόσωπο θα του επιβληθεί ο συντελεστής φορολογίας που ισχύει για τα νομικά πρόσωπα σήμερα (29%) και αν είναι φυσικό πρόσωπο τα φορολογηθούν σύμφωνα με την ισχύουσα κλίμακα φορολογίας για τους ασκούντες ατομική επιχείρηση.

#### Αν η εκμίσθωση γίνει από εταιρεία σε χώρα χωρίς ΣΑΔΦ;

- Αν τα ακίνητα ανήκουν ή μεταβιβαστούν ή μισθωθούν σε αλλοδαπή εταιρεία που έχει έδρα χωρίς ισχύουσα ΣΑΔΦ μεταξύ των δύο χωρών, τότε θεωρείται πως η εταιρεία αυτή έχει εγκατάσταση στη χώρα μας (μέσω των ακινήτων που εκμεταλλεύεται) και θα φορολογηθεί για τα κέρδη της με

βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή Ελλάδας.

Αν η εκμίσθωση γίνεται από εταιρεία σε χώρα με ΣΑΔΦ;

- Σε περίπτωση που υπάρχει ΣΑΔΦ, οι συμβάσεις αυτές προβλέπουν πως το εισόδημα αυτό πάλι φορολογείται στην χώρα του ακινήτου ανεξάρτητα του αν η αλλοδαπή εταιρεία δεν έχει εγκατάσταση στη χώρα που μισθώνει το ακίνητο, μόνο που η αλλοδαπή εταιρεία δεν θα έχει παρακράτηση φόρου μερισμάτων ανάλογα με τις προβλέψεις της Σύμβασης Αποφυγής Διπλής Φορολογίας που ισχύει (σας προτρέπουμε να διαβάσετε τον οδηγό μας [Φορολογία Ακινήτου Ιδιοκτησίας Αλλοδαπής Εταιρείας](#)).

Το εισόδημα αυτό, αν και χαρακτηρίζεται εισόδημα από ακίνητη περιουσία ιδίως για τις ανάγκες υποβολής της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, θεωρείται σε κάθε περίπτωση έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα και επομένως, για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται και αφορούν τα ακίνητα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 21, 22 και 23, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις των περιπτώσεων δ' και στ' της παραγράφου 3 του άρθρου 39. (ΠΟΛ 1069/2015).

Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να επισημάνουμε ακόμη ότι σύμφωνα με τη παράγραφο 4 του άρθρου 4 του ν.4172/2013, μπορεί να αναζητηθεί φορολόγηση στην Ελλάδα αν «ο τόπος άσκησης πραγματικής διοίκησης» είναι η Ελλάδα με βάση τα πραγματικά περιστατικά και τις συνθήκες. Με άλλα λόγια ακόμη και αν υπάρχει ΣΑΔΦ και προβλέπεται ότι το εισόδημα μπορεί να φορολογηθεί στην αλλοδαπή, το ελληνικό κράτος μπορεί να επιβάλει η φορολόγηση να γίνει στην Ελλάδα εφόσον κρίνει πως η αλλοδαπή εταιρεία είναι επίπλαστη οντότητα δίχως πραγματική υπόσταση. Δηλαδή ο φόρος μερισμάτων θα επιβληθεί στην Ελλάδα ή η διαφορά σε σχέση με τον καταβληθέντα φόρο μερισμάτων στο εξωτερικό.

B) Εισόδημα από μίσθωση ακινήτου

Όπως είδαμε παραπάνω, πλέον ανεξάρτητα της διάρκειας της μίσθωσης, εφόσον υπάρχει ολική αποξένωση μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθίου και καμία άλλη παροχή υπηρεσιών, τότε έχουμε αστική μίσθωση και φορολόγηση με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ και 35% έως 45% για υψηλότερα εισοδήματα.

**Θέλω να μισθώσω το ακίνητό μου σε αλλοδαπή εταιρεία η οποία θα το εκμεταλλευτεί και θα το υπεκμισθώσει ή θα το κάνει τουριστική επιχείρηση. Τι γίνεται με τον Φ.Π.Α;**

Ο γενικός κανόνας αναφέρει πως απαλλάσσονται του Φ.Π.Α. οι μισθώσεις ακινήτων (άρθρο 22 παρ. 1κστ του Ν.2859/2000)

Είναι γνωστό πως στις επαγγελματικές μισθώσεις υπάρχει η εναλλακτική του να επιλεγεί να καταρτιστεί η μίσθωση και να υπαχθεί σε Φ.Π.Α. (βλ. ΠΟΛ 1180/2013).

- Άρα εάν μισθώσω το ακίνητο σε ημεδαπή ή αλλοδαπή εταιρεία, τότε έχω εμπορική μίσθωση και μπορώ να επιλέξω μεταξύ χρέωσης ΦΠΑ ή χαρτοσήμου 3,6%.
- Αν μισθώσω το ακίνητο σε ημεδαπό ή αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο και το εν λόγω πρόσωπο υπεκμισθώσει το ακίνητό μου χωρίς να ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, τότε έχουμε αστική μίσθωση και δεν οφείλεται ΦΠΑ.

Σημείωση: Εκμεταλλευτής ακινήτου είναι τόσο το πρόσωπο που διαθέτει κυριότητα επί του ακινήτου, όσο και κάθε πρόσωπο που διαθέτει με οποιονδήποτε τρόπο δικαίωμα εκμετάλλευσής του (π.χ. υπεκμίσθωση, επικαρπία κλπ.).

**Μίσθωση ακινήτων σε Κυπριακή εταιρεία με σκοπό την υπεκμίσθωση σε τουρίστες ή τη λειτουργία ως τουριστική επιχείρηση.**

Έστω λοιπόν ότι κάποιος ενδιαφέρεται να εκμισθώσει τα ακίνητά του σε κυπριακή εταιρεία η οποία στη συνέχεια θα τα διαχειρίζεται υπεκμισθώνοντάς τα στην Ελλάδα ή ιδρύοντας τουριστική επιχείρηση. Συνεπώς, η τουριστική επιχείρηση (μισθωτής) θα πρέπει να μεριμνήσει ούτως ώστε τα καταλύματα αυτά να αδειοδοτηθούν βάσει του νόμου 4179/2013.

Στη Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας μεταξύ Ελλάδας και Κύπρου, αναφέρεται ρητά στο άρθρο 5 πως «Εισόδημα εξ ακινήτου ιδιοκτησίας δύναται να φορολογηθή εις το Συμβαλλόμενον Κράτος όπου ευρίσκεται η τοιαύτη ιδιοκτησία..... Αι διατάξεις της παραγράφου 1 εφαρμόζονται επί εισοδήματος προερχομένου εξ αμέσου χρήσεως, εξ ενοικιάσεως ή χρήσεως υφ' οιανδήποτε ετέραν μορφήν της ακινήτου ιδιοκτησίας. .... Αι διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 εφαρμόζονται ωσαύτως επί εισοδήματος εξ ακινήτου ιδιοκτησίας επιχειρήσεώς τινος και επί εισοδήματος εξ ακινήτου ιδιοκτησίας χρησιμοποιουμένης δια την παροχήν επαγγελματικών υπηρεσιών.».

Βλέπουμε πως στην περίπτωση της Κύπρου οποιοδήποτε εισόδημα προκύπτει από ακίνητη ιδιοκτησία φορολογείται στην χώρα όπου βρίσκεται η ακίνητη αυτή ιδιοκτησία, ακόμη και στην περίπτωση όπου δεν έχουμε απλά μίσθωση αλλά και τουριστική επιχείρηση.

Εφόσον έχουμε περίπτωση απλής μίσθωσης ή μίσθωσης ολόκληρης τουριστικής επιχείρησης:

- δεν επιβάλλεται ΦΠΑ (εκτός αν προαιρετικά το επιλέξει όπως περιγράψαμε ανωτέρω σε εμπορική μίσθωση).
- Ο ΕΝΦΙΑ θα καταβληθεί στην Ελλάδα
- η φορολογία εισοδήματος θα λάβει χώρα στην Ελλάδα

Σημείωση: Λόγω ΣΑΔΦ δεν θα πληρώσει φόρο εισοδήματος η Κυπριακή εταιρεία στην Κύπρο αφού η φορολογική της υποχρέωση εξαντλήθηκε στην Ελλάδα. Τι γίνεται όμως με τα μερίσματα; Σε περίπτωση που η κυπριακή εταιρεία είναι κυπριακών συμφερόντων, τότε δεν υπάρχει φόρος μερίσματος. Αν όμως ανήκει σε φορολογικό κάτοικο Ελλάδος, κατά τη διανομή μερίσματος όταν αυτή προκύψει ο δικαιούχος του μερίσματος θα το δηλώσει στην Ελλάδα (τόπος φορολογίας του παγκόσμιου εισοδήματος) και θα φορολογηθεί με τον ισχύοντα τότε συντελεστή φορολογίας μερισμάτων που σήμερα ανέρχεται σε 15%.

Σημείωση: Ειδικά για την Κύπρο κατά τον υπολογισμό του φόρου μερισμάτων για φορολογικό κάτοικο Ελλάδος, θα συμψηφιστεί και

ο εταιρικός φόρος Κύπρου (12,5%) σύμφωνα και με την εγκύκλιο ΔΟΣ Α 1051902 ΕΞ 2016/31.3.2016.

### **Οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις**

Μέχρι πρόσφατα, οποιαδήποτε μίσθωση θεωρούταν τουριστική εφόσον διαρκούσε για λιγότερο από 30 ημέρες. Αυτό σήμαινε πως οι ιδιοκτήτες όφειλαν να εκδώσουν το σήμα του ΕΟΤ ώστε να μισθώσουν ένα ακίνητο π.χ. για 15 ημέρες. Αυτό καταργήθηκε με αποτέλεσμα να μην υφίσταται ειδικότερη πρόβλεψη και συνεπώς ο καθένας να μπορεί να μισθώνει το οίκημά του σε Έλληνα υπήκοο ή αλλοδαπό τουρίστα ακόμη και για πέντε (5) ημέρες αρκεί φυσικά να ακολουθεί την προβλεπόμενη διαδικασία στο taxisnet.

*Τι πρέπει να κάνω για να συνάψω μια τέτοια βραχυχρόνια μίσθωση;*

**Όσοι ιδιοκτήτες επιθυμούν να εκμισθώσουν τα ακίνητά τους σε έναν τουρίστα για π.χ. 10 μέρες, οφείλουν μόνο να προβούν σε εμπρόθεσμη ηλεκτρονική καταχώρηση των στοιχείων της μίσθωσης μέσω της εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στον ιστότοπο [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr) και, ακολούθως, να λάβουν, το μοναδικό αριθμό καταχώρησης της μίσθωσης. Οι αλλοδαποί δεν χρειάζεται να αποκτήσουν ΑΦΜ στη Ελλάδα ,η σύμβαση και αναγγελία αυτής μπορεί να γίνει με τον αριθμό ταυτότητας ή διαβατηρίου.**

*Εξαγγελίες. Προσοχή δεν ισχύουν*

Σύμφωνα με αυτά που ακούγονται στην αγορά, το Υπουργείο ετοιμάζεται άμεσα να βάλει πρόστιμο ύψους 50.000 ευρώ εφόσον το εν λόγω ακίνητο δεν φέρει το σήμα του ΕΟΤ σε περίπτωση που έχουμε τουριστική επιχείρηση αδήλωτη. Για να μην επιβληθεί το πρόστιμο θα πρέπει να ισχύουν τα εξής σωρευτικά:

- Θα πρέπει να μισθώνεται το πολύ για 90 ημέρες τον χρόνο.
- Θα καταβάλλεται κάποιο ειδικό επιπλέον τέλος ή φόρος στην πηγή.
- Μίσθωση άνω των 4 ακινήτων αυτού του καθεστώτος ανά ΑΦΜ

δεν θα επιτρέπεται (θα ορίζεται ως επιχειρηματική δραστηριότητα με συνέπεια ασφαλιστικές εισφορές;;)

- Να είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων
- Πρέπει το ακίνητο να είναι άνω των 9 τ.μ. με όλες τις νόμιμες άδειες.
- Πρέπει το ακίνητο να είναι επιπλωμένο χωρίς παροχή υπηρεσιών.

Σημείωση 1: Οι βραχυχρόνιες αυτές μισθώσεις απαλλάσσονται του ΦΠΑ. Σε περίπτωση όμως που ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης επιθυμεί να επιβάλει ΦΠΑ στη μίσθωση (βλέπε εμπορικές) τότε θα έχει τη δυνατότητα.

Σημείωση 2: Θυμίζουμε εδώ πως όταν ο μισθωτής είναι αλλοδαπός και η μίσθωση είναι βραχυχρόνια, τότε δεν χρειάζεται να δηλωθεί το ΑΦΜ του βραχυχρόνιου μισθωτή και η μίσθωση γίνεται με διαβατήριο ή ταυτότητα.

Σημείωση 3: Εφόσον πέραν της παραχώρησης του ακινήτου για την διαμονή προσφέρονται συναφείς τουριστικές υπηρεσίες (βλ άρθρο 1 παρ. 2 ν.4276/2014) τότε υπάρχει υποχρέωση απόκτησης του σήματος του ΕΟΤ (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Άρα, εφόσον παρέχονται τουριστικές υπηρεσίες έχουμε επιχειρηματική δραστηριότητα και πρέπει να εκδίδεται αντίστοιχο παραστατικό και δεν έχουμε ηλεκτρονική υποβολή μισθωτικής συμφωνίας.

Σημείωση 4: Είναι εξαιρετικά σημαντικό για τον κάθε εκμισθωτή χρήστη της υπηρεσίας Airbnb αλλά όποιον αποφασίσει να κάνει χρήση του καθεστώτος της βραχυχρόνιας μίσθωσης για να συμπληρώσει το εισόδημά του, να κατανοήσει το εξής εξαιρετικά σημαντικό. Η μίσθωση αυτή έχει όλα τα καλά αλλά και τα κακά μιας αστικής μίσθωσης. Αυτό σημαίνει πως σε περίπτωση που κάποιος αλλοδαπός ή και Έλληνας μισθωτής ακινήτου για κάποιον λόγο δεν αποχωρεί από το ακίνητο ή δεν καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα, τότε πρέπει να ακολουθηθεί η ίδια διαδικασία που ακολουθείται και στις λοιπές μισθώσεις.

Π.χ. Ζευγάρι αλλοδαπών μισθώνει μέσω της γνωστής πλατφόρμας

για 3 εβδομάδες ένα ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας. Προκαταβάλει την πρώτη εβδομάδα και στη συνέχεια δεν εξοφλεί το υπόλοιπο αλλά και ούτε αναχωρεί από το ακίνητο. Ο μόνος τρόπος για να τους βγάλεις είναι μέσω διαταγής απόδοσης μισθίου ή εξωστικής αγωγής. Αντίθετα στην περίπτωση επιχειρηματικής δραστηριότητας (σήμα ΕΟΤ), οι διαδικασίες είναι πραγματικά άμεσες τόσο ως προς την έξωση όσο και ως προς την χρηματική απαίτηση.