

Ο παρών οδηγός έχει καταρτιστεί από τρίτη ανεξάρτητη εταιρεία

Νοέμβριος 2023

ΕΛΛΑΔΑ – ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι πληροφορίες που ακολουθούν αποτελούν έναν οδηγό που θα σας βοηθήσει να εξοικειωθείτε με ορισμένες από τις φορολογικές υποχρεώσεις που ενδέχεται να ισχύουν για εσάς κατά την παροχή βραχυχρόνιας διαμονής στην Ελλάδα.

Η φορολογία γενικά μπορεί να είναι περίπλοκη, οπότε είναι σημαντικό να διασφαλίσετε ότι παραμένετε ενήμεροι των φορολογικών σας υποχρεώσεων και ότι συμμορφώνεστε με αυτές. Η έγκαιρη προετοιμασία, υποβολή και καταβολή των φόρων είναι δική σας ευθύνη.

Εάν παρέχετε βραχυχρόνια διαμονή στην Ελλάδα, θα πρέπει να βεβαιωθείτε ότι κατανοείτε καθένα από τα ακόλουθα είδη φόρων και πληρώνετε τους φόρους που ισχύουν στην περίπτωση σας.

- Φόροι εισοδήματος
- Φόρος προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ)

Επισημαίνεται ότι αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διεξοδικές και δεν παρέχονται ως νομικές συμβουλές. Εάν δεν είστε σίγουροι για τις τοπικές φορολογικές υποχρεώσεις σας, σας συνιστούμε να αποταθείτε σε επίσημες τοπικές πηγές ή να ζητήσετε συμβουλές από εξειδικευμένους επαγγελματίες.

Επισημαίνεται ότι δεν επικαιροποιούμε τις παρούσες πληροφορίες σε πραγματικό χρόνο. Επομένως, θα πρέπει να επιβεβαιώνετε ότι οι νόμοι ή οι διαδικασίες δεν έχουν αλλάξει πρόσφατα.

Εφιστούμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι η Airbnb ενδέχεται να έχει υποχρέωση να παρέχει πληροφορίες για τα εισοδήματα που αποκτούν οι χρήστες της πλατφόρμας. Επομένως, εάν υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ των πληροφοριών που παρέχει η Airbnb και των εισοδημάτων που συμπεριλάβατε στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματός σας, οι φορολογικές αρχές ενδέχεται να ζητήσουν να παρέχετε πληροφορίες.

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σε περίπτωση που αποκτάτε εισόδημα στην Ελλάδα, πιθανώς θα κληθείτε να πληρώσετε ένα ποσοστό φόρου επ' αυτού του εισοδήματος στην ελληνική φορολογική αρχή. Κατωτέρω παρατίθεται σύντομη περιγραφή του φόρου που μπορεί να προκύψει επί του εισοδήματος

από βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα μαζί με πληροφορίες για τον τρόπο καταβολής αυτού του φόρου στις ελληνικές φορολογικές αρχές.

Το **φορολογικό έτος στην Ελλάδα** ξεκινά την 1η Ιανουαρίου και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου.

Υποχρέωση για φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα

Κάθε πρόσωπο (είτε Έλληνας κάτοικος είτε μη Έλληνας κάτοικος) είναι υπόχρεο καταβολής φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα σε σχέση με κάθε εισόδημα που αποκτάται από την εκμίσθωση ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα.

Όταν ο φόρος εισοδήματος είναι λιγότερος από 30 ευρώ, δεν καταβάλλεται.

Σημείωση: αυτή η πληροφορία δεν αφορά τα φυσικά πρόσωπα που έχουν κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (δηλαδή έχουν εγγραφεί και τηρούν λογιστικά βιβλία κ.λπ.) σε σχέση με τη μίσθωση της ακίνητης περιουσίας τους στην Ελλάδα.

Δήλωση του φόρου στην Ελλάδα.

Η ηλεκτρονική πύλη που χρησιμοποιείται στην Ελλάδα για τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος είναι το myTaxisNet στη διεύθυνση <https://www.gsis.gr>.

Δήλωση του φόρου – προθεσμία υποβολής.

Η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα είναι η 30ή Ιουνίου. Ωστόσο, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) συνήθως παρατείνει αυτή την προθεσμία.

Δήλωση του φόρου – προθεσμία πληρωμής.

Η φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα που προκύπτει από την υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος εξοφλείται είτε με την καταβολή του ποσού εφάπαξ έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα μετά τον μήνα υποβολής (δηλαδή έως την 31η Ιουλίου) είτε σε 3 ίσες διμηνιαίες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη είναι πάλι πληρωτέα όπως ορίζεται παραπάνω (δηλαδή, έως την 31η Ιουλίου) και οι άλλες δύο δόσεις έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Σεπτεμβρίου και του Νοεμβρίου, αντίστοιχα. Ο φορολογούμενος είναι ελεύθερος να επιλέξει να διευθετήσει τη φορολογική υποχρέωση με μία μόνο πληρωμή ή σε δόσεις. Ωστόσο, σε ορισμένα έτη έχει συμβεί να αυξηθούν οι δόσεις πληρωμής και επίσης να χορηγηθεί έκπτωση σε περίπτωση εφάπαξ πληρωμής του φόρου.

Στοιχεία επικοινωνίας της ελληνικής φορολογικής αρχής.

Τα στοιχεία επικοινωνίας της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων είναι τα ακόλουθα:

- +30 210 337 5000
- +30 213 152 5000
- Καραγεώργη Σερβίας 10, ΤΚ 10184, Αθήνα

Συντελεστές φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα.

Οι συντελεστές φόρου εισοδήματος επί του ποσού που αποκτούν τα φυσικά πρόσωπα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας είναι ως εξής:

- από 0 - 12.000 ευρώ: ο φορολογικός συντελεστής είναι 15%
- από 12.000 - 35.000 ευρώ: ο φορολογικός συντελεστής είναι 35% και
- πάνω από 35.000 ευρώ: ο φορολογικός συντελεστής είναι 45%.

Εφαρμοστέοι κανόνες στην Ελλάδα για εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις

Το εισόδημα που αποκτούν τα φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται σύμφωνα με τους προαναφερόμενους φορολογικούς συντελεστές, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο μισθώνεται επιπλωμένο χωρίς άλλες υπηρεσίες πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται άλλες υπηρεσίες, το εν λόγω εισόδημα θεωρείται ότι προέρχεται από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Εκπεστές δαπάνες σε σχέση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Οι συνήθεις δαπάνες που μπορούν να εκπεσθούν από το φορολογητέο εισόδημά σας είναι:

- Δαπάνες που πραγματοποιούνται για την επισκευή, συντήρηση, ανακαίνιση ή άλλα πάγια ή/και λειτουργικά έξοδα των ακινήτων, σε ποσοστό 5% των εσόδων από ενοίκια
- Τυχόν ενοίκιο που καταβάλλεται σε περίπτωση υπεκμίσθωσης του ακινήτου
- Το κόστος αντιπλημμυρικών εργασιών σε ποσοστό 10%
- Τυχόν ποσό αποζημίωσης που καταβάλλει ο εκμισθωτής στον μισθωτή σύμφωνα με τη νομοθεσία για τη λύση της μίσθωσης του ακινήτου.

Επιπλέον, το 40% των δαπανών που αφορούν υπηρεσίες σχετικές με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων εκπίπτει από τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση ότι αυτές οι δαπάνες πραγματοποιούνται μεταξύ 01.01.2020 και 31.12.2024. Η εν λόγω μείωση επιμερίζεται ισομερώς στα τέσσερα επόμενα έτη και το ποσό των εκπιπτόμενων δαπανών δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 16.000 ευρώ.

Διαθέσιμες εκπτώσεις για φορολογικές αποσβέσεις (π.χ. επιδοτήσεις κεφαλαίου /

συνήθης φθορά)

Εάν εκμισθώνετε ακίνητη περιουσία ως φυσικό πρόσωπο (και όχι ως επιχείρηση), καμία φορολογική απόσβεση δεν μπορεί να εκπεστεί από το σχετικό φορολογητέο εισόδημα.

Υποχρέωση φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα για φυσικά πρόσωπα-μη κατοίκους

Εάν δεν είστε Έλληνας κάτοικος, είστε υπόχρεος καταβολής φόρου επί του εισοδήματος που αποκτάτε από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα. Θα χρειαστεί να υποβάλετε δήλωση φορολογίας εισοδήματος για να δηλώσετε το εισόδημα που έχετε αποκτήσει και να καταβάλετε τον φόρο εισοδήματος, όπως ακριβώς τα φυσικά πρόσωπα που είναι Έλληνες φορολογικοί κάτοικοι.

Η βραχυχρόνια μίσθωση ελληνικών ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού δεν έχει αντίκτυπο στο καθεστώς της φορολογικής σας κατοικίας.

Υποχρέωση φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα για Έλληνες φυσικά πρόσωπα που αποκτούν εισόδημα από ενοίκια στην αλλοδαπή.

Εάν είστε Έλληνας φορολογικός κάτοικος, υπάγεστε σε φόρο στην Ελλάδα επί του παγκόσμιου εισοδήματός σας. Συνεπώς, όπως περιγράφηκε παραπάνω, υπάγεστε σε φόρο επί του εισοδήματος που αποκτάτε από ενοίκια της αλλοδαπής. Ενδέχεται να δικαιούστε έκπτωση φόρου στην Ελλάδα για τους φόρους εισοδήματος που καταβάλλονται στην αλλοδαπή υπό την προϋπόθεση ότι: (α) είστε σε θέση να τεκμηριώσετε το ποσό του φόρου που έχει καταβληθεί στην αλλοδαπή με βάση τα έγγραφα που απαιτεί η ελληνική φορολογική αρχή και (β) το εκπιπτόμενο ποσό του αλλοδαπού φόρου εισοδήματος δεν μπορεί να υπερβαίνει το αντίστοιχο ποσό του ελληνικού φόρου εισοδήματος που επιβάλλεται επί του εν λόγω εισοδήματος.

Γενικοί πληρωτέοι φόροι ακίνητης περιουσίας.

Εάν είστε ιδιοκτήτης ακινήτου στην Ελλάδα, υπάγεστε στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για κάθε ακίνητο που έχετε στην κυριότητα σας την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, όπως προκύπτει από το σχετικό έντυπο δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) και ανεξάρτητα από τις ενδεχόμενες τροποποιήσεις που γίνονται κατά τη διάρκεια του έτους ή/και τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας. Ο ΕΝΦΙΑ είναι πληρωτέος μετά την έκδοση της σχετικής πράξης προσδιορισμού φόρου.

Ο ΕΝΦΙΑ αποτελείται από τα εξής στοιχεία: (α) τον κύριο φόρο ο οποίος υπολογίζεται χωριστά ανά κτίριο, οικόπεδο και αγροτεμάχιο. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου με τα ποσά του βασικού φόρου

που κυμαίνονται στα 2-16,20 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο¹ και λοιπούς συντελεστές που σχετίζονται με την παλαιότητα, τον όροφο και την πρόσοψη ενώ για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνονται επίσης υπόψη η θέση και η χρήση του ακινήτου, και (β) την προσαύξηση επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, η οποία επιβάλλεται εφόσον η αξία του ακινήτου ξεπερνά τις 400.000 ευρώ, ανεξάρτητα από το αν υπάρχει συνιδιοκτησία επί του ακινήτου. Η εν λόγω προσαύξηση ισχύει για φορολογούμενους που κατέχουν ακίνητα συνολικής αξίας άνω των 300.000 ευρώ (εξαιρουμένων των οικοπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού). Η προσαύξηση υπολογίζεται σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Αξία ακινήτου	Συντελεστής
0,01-400.000	0%
400.000,01-500.000	0,20%
500.000,01-600.000	0,30%
600.000,01-700.000	0,40%
700.000,01-800.000	0,50%
800.000,01-900.000	0,60%
900.000,01-1.000.000	0,70%
1.000.000,01-2.000.000	0,90%
>=2.000.000,01	1,00%

Επιπλέον, εισάγεται αναπροσαρμογή του κύριου φόρου για τα φυσικά πρόσωπα των οποίων η συνολική αξία περιουσίας υπερβαίνει το ποσό των 500.000 ευρώ (εξαιρουμένων των οικοπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού). Η εν λόγω αναπροσαρμογή επιβάλλεται σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Συνολική αξία ακινήτου	Συντελεστής
650,000	5%
800,000	10%
1,000,000	15%
>=1,000,000.01	20%

Περαιτέρω, χορηγείται μείωση του κύριου φόρου σε φορολογούμενους με συνολική αξία ακινήτων μικρότερης των 400.000 ευρώ (εξαιρουμένων των οικοπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού). Η εν λόγω αναπροσαρμογή επιβάλλεται σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Συνολική αξία ακινήτου	Συντελεστής
------------------------	-------------

¹ Το εφαρμοστέο ποσό για τον βασικό φόρο καθορίζεται από την τιμή ζώνης του ακινήτου, η οποία ορίζεται στη νομοθεσία.

100,000	30%
150,000	25%
250,000	20%
300,000	15%
400,000	10%

Επιπλέον, επιβάλλονται διάφοροι δημοτικοί φόροι και τέλη στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Για παράδειγμα, οι εν λόγω φόροι και τα τέλη αφορούν τα τέλη καθαρισμού και φωτισμού που είναι πληρωτέα από τους ιδιοκτήτες ή τους χρήστες κτιρίων για την αποκομιδή απορριμμάτων και αποβλήτων και για τον φωτισμό των δρόμων. Επίσης, επιβάλλεται ένα γενικό τέλος που ονομάζεται «τέλος ακίνητης περιουσίας» (ΤΑΠ) και είναι πληρωτέο από τους ιδιοκτήτες ή τους χρήστες ηλεκτροδοτούμενων κτιρίων ή χώρων, καθώς και ένας χαμηλός δημοτικός φόρος ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 0,025-0,035% ανά δήμο επί της αντικειμενικής αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός των ορίων του αντίστοιχου δήμου.

Φόροι κεφαλαίου στην Ελλάδα.

Η πώληση ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στην Ελλάδα υπόκειται σε φόρο υπεραξίας . Ο φόρος αυτός υπολογίζεται με βάση τη διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και της τιμής πώλησης του μεταβιβασθέντος ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη την αναπροσαρμογή βάσει πληθωρισμού. Ο φορολογικός συντελεστής είναι 15% .

Σημείωση: η εφαρμογή του προαναφερόμενου φόρου έχει ανασταλεί μετά τη θέσπισή της με βάση διάφορες νομοθετικές διατάξεις. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη διάταξη, η εφαρμογή του φόρου υπεραξίας επί φυσικών προσώπων αναστέλλεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Λοιπά.

Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, εάν είστε ο ιδιοκτήτης, ο επικαρπωτής, ο υπεκμισθωτής του ακινήτου ή τρίτο μέρος, όπως αυτό ορίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία (ο «Διαχειριστής»), υποχρεούστε να καταχωρίσετε το ακίνητο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) που τηρείται στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ. Η πρόσβαση πραγματοποιείται με τη χρήση των προσωπικών κωδικών στο MyTaxisNet, προτού δημοσιευθεί αγγελία ή αναρτηθεί οποιοδήποτε ακίνητο διατίθεται προς βραχυχρόνια μίσθωση σε οποιαδήποτε ψηφιακή πλατφόρμα.

Μετά τη σχετική καταχώριση, οι Διαχειριστές μπορούν να προχωρήσουν στην ανάρτηση ή/και στη δημοσίευση αγγελίας του ακινήτου. Ωστόσο, είναι υποχρεωμένοι να συνοδεύουν την εν λόγω ανάρτηση με τον αριθμό καταχώρισης που έχει χορηγηθεί από την ΑΑΔΕ για

κάθε ακίνητο, ο οποίος πρέπει να είναι ευδιάκριτος στον πιθανό μισθωτή όταν βλέπει ηλεκτρονικά το ακίνητο. Εάν δεν γίνει αυτή η καταχώριση ή ο αριθμός καταχώρισης δεν αναφέρεται στη σχετική ανάρτηση, επιβάλλεται πρόστιμο 5.000 ευρώ.

Επιπλέον, ο Διαχειριστής θα πρέπει να υποβάλει στην ΑΑΔΕ μια Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής που περιλαμβάνει τα λεπτομερή στοιχεία κάθε σύμβασης μίσθωσης που έχει συναφθεί μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας.² Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, μπορείτε να ανατρέξετε σε [αυτόν τον ιστότοπο](#).

Η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής υποβάλλεται ηλεκτρονικά με τους κωδικούς πρόσβασης στο MyTaxisNet έως την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ημερομηνία αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο. Επιπλέον, στις περιπτώσεις στις οποίες έχει ακυρωθεί η βραχυχρόνια μίσθωση αλλά το μίσθωμα καταβλήθηκε, η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής υποβάλλεται έως την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα μετά την ακύρωση. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί αυτή η δήλωση ή υποβληθεί εσφαλμένα, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο ποσό του μισθώματος του ακινήτου, όπως εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Επίσης, επιβάλλεται πρόστιμο 100 ευρώ για την εκπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης.

Τέλος, επισημαίνεται ότι για σκοπούς φόρου εισοδήματος, ο δικαιούχος του εισοδήματος από τα μισθώματα θεωρείται ότι είναι εξ ορισμού ο Διαχειριστής εφόσον δεν αναφέρει άλλους συνδικαιούχους έως τις 28.02 κάθε έτους.

Η Airbnb έχει τη νομική υποχρέωση παροχής πληροφοριών στην ΑΑΔΕ, κατόπιν αιτήματος της ΑΑΔΕ, σχετικά με τους Διαχειριστές και το εισόδημα που αποκτούν από τη μίσθωση ακινήτων μέσω της πλατφόρμας.

Παράδειγμα υπολογισμού φόρου		
Η Λάουρα έχει στην κυριότητα της διαμέρισμα με 2 υπνοδωμάτια στην Ελλάδα. Μισθώνει το ελεύθερο δωμάτιο τα σαββατοκύριακα.		
Η Λάουρα εισέπραξε συνολικό ακαθάριστο μίσθωμα 6.000 ευρώ το 2023.		
Το 2023 η Λάουρα πραγματοποίησε τις ακόλουθες δαπάνες σε σχέση με αυτό το σπίτι: ασφάλιση κατοικίας 500 ευρώ, τοπικός φόρος ακίνητης περιουσίας 350 ευρώ, τόκοι στεγαστικού δανείου 5.500 ευρώ και λογαριασμός ηλεκτρικού ρεύματος 600 ευρώ.		
		€

² Τα λεπτομερή στοιχεία κάθε σύμβασης μίσθωσης περιλαμβάνουν: (i) στοιχεία διαμονής όπως ημερομηνία άφιξης και ημερομηνία αναχώρησης, ποσό μισθώματος κ.λπ., (ii) στοιχεία φιλοξενούμενων, για παράδειγμα τον αριθμό διαβατηρίου και (iii) στην περίπτωση ακύρωσης: τα ποσά που έχουν εισπραχθεί βάσει της πολιτικής ακύρωσης και την ημερομηνία ακύρωσης.

Ακαθάριστο εισόδημα από μισθώματα		6.000
<i>Μείον εκπεστέες δαπάνες με συντελεστή 5%</i>		(300)
Καθαρό φορολογητέο εισόδημα από μισθώματα		5.700

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

Οι φόροι προστιθέμενης αξίας μπορεί να είναι περίπλοκοι και θα πρέπει να αφιερώσετε χρόνο για να κατανοήσετε πώς εφαρμόζονται οι κανόνες στη δική σας περίπτωση. .

Σε γενικές γραμμές, ο φόρος προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) στην Ελλάδα είναι φόρος κατανάλωσης. Το μεγαλύτερο μέρος των αγαθών και των υπηρεσιών που παρέχονται στην Ελλάδα υπόκειται σε ΦΠΑ.

Ένα πρόσωπο που παρέχει αγαθά ή/και υπηρεσίες στην Ελλάδα ενδεχομένως να πρέπει να χρεώνει ΦΠΑ και να τον αποδίδει στην ελληνική φορολογική αρχή. Όπως συμβαίνει με όλους τους φόρους, σας συνιστούμε να απευθυνθείτε σε φοροτεχνικό σύμβουλο σε σχέση με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις ΦΠΑ στην Ελλάδα.

Χρειάζεται να χρεώνω ΦΠΑ στους επισκέπτες εάν πραγματοποιώ βραχυχρόνια μίσθωση καταλύματος στην Ελλάδα;

Είστε υποχρεωμένοι να επιβάλλετε ΦΠΑ και να τον αποδίδετε στις ελληνικές φορολογικές αρχές εάν παρέχετε πρόσθετες υπηρεσίες στον επισκέπτη (πέραν των κλινοσκεπασμάτων κατά την άφιξη του επισκέπτη) που είναι παρεμφερείς με τις υπηρεσίες που παρέχονται στον ξενοδοχειακό τομέα όπως καθαριότητα, συλλογή απορριμμάτων, αλλαγή κλινοσκεπασμάτων κατά τη διάρκεια της διαμονής και άλλες υπηρεσίες εξυπηρέτησης πελατών.

Σε αυτή την περίπτωση, θα πρέπει να εγγραφείτε ως επιχειρηματίας για σκοπούς φόρου εισοδήματος και ΦΠΑ. Επί του παρόντος, δεν υπάρχει όριο εγγραφής για σκοπούς ΦΠΑ, ανεξάρτητα από το αν είστε Έλληνας ή αλλοδαπός φορολογικός κάτοικος. Παρόλ' αυτά, υπάρχει ένα προαιρετικό ειδικό καθεστώς για τους Έλληνες φορολογικούς κατοίκους που εγγράφονται για σκοπούς ΦΠΑ, σύμφωνα με το οποίο η παροχή υπηρεσιών δεν υπόκειται σε ΦΠΑ εάν ο ετήσιος κύκλος εργασιών τους δεν υπερβαίνει το ποσό των 10.000 ευρώ. Ωστόσο, σε αυτή την περίπτωση, δεν είναι δυνατή η έκπτωση του ΦΠΑ που καταβάλλεται για σχετικές δαπάνες.

Ωστόσο, εάν δεν παρέχετε πρόσθετες υπηρεσίες, όπως οι προαναφερόμενες, στους επισκέπτες σας κατά τη διάρκεια της διαμονής τους, δεν υπάγεστε σε ΦΠΑ στην Ελλάδα.

Σας συνιστούμε να απευθυνθείτε σε φοροτεχνικό σύμβουλο εάν χρειάζεστε βοήθεια για να προσδιορίσετε αν πρέπει να εγγραφείτε και να χρεώνετε Ελληνικό ΦΠΑ.

Για περισσότερες οδηγίες σχετικά με την εγγραφή για σκοπούς ΦΠΑ, ανατρέξτε στον [ιστότοπο](#) των ελληνικών φορολογικών αρχών.

Είμαι υπόχρεος ΦΠΑ. Πώς καθορίζω πόσο φόρο πρέπει να εισπράξω από τους επισκέπτες μου;

Οι συντελεστές ΦΠΑ διαφέρουν ανά χώρα και αλλάζουν περιοδικά. Σας συνιστούμε να επικοινωνείτε τακτικά με την τοπική φορολογική αρχή για να ενημερώνεστε για τους ισχύοντες συντελεστές ΦΠΑ στη χώρα που έχετε υποχρέωση να αποδίδετε ΦΠΑ.

Για παράδειγμα, κατά την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος οδηγού, ο συντελεστής ΦΠΑ που ισχύει για τις υπηρεσίες παροχής καταλύματος στην Ελλάδα είναι 13%.

Συνιστούμε να επιβεβαιώσετε με τοπικό φοροτεχνικό σύμβουλο τον συντελεστή ΦΠΑ που ισχύει για τις υπηρεσίες που παρέχετε.

Είμαι υπόχρεος ΦΠΑ. Πώς εισπράττω ΦΠΑ από τους επισκέπτες;

Εάν διαπιστώσετε ότι πρέπει να χρεώνετε ΦΠΑ στις υπηρεσίες που παρέχετε στους επισκέπτες, να θυμάστε ότι πρέπει να εισπράττετε αυτόν τον ΦΠΑ από τους επισκέπτες σας, να δηλώνετε και να καταβάλλετε αυτόν τον ΦΠΑ με δήλωση ΦΠΑ. Στην Ελλάδα, η δήλωση ΦΠΑ συνήθως καλύπτει ένα τρίμηνο (π.χ. Ιανουάριος-Μάρτιος) και πρέπει να υποβάλλεται έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα που έπεται του εν λόγω τριμήνου (π.χ. η δήλωση ΦΠΑ για το τρίμηνο Ιανουαρίου-Μαρτίου πρέπει να υποβάλλεται έως τις 30 Απριλίου, εφόσον είναι εργάσιμη ημέρα). Έως την ίδια ημερομηνία καταβάλλεται και ο οφειλόμενος ΦΠΑ. Εάν το ποσό του πληρωτέου ΦΠΑ είναι μικρότερο από 30 ευρώ, μεταφέρεται προς πληρωμή την επόμενη περίοδο. Εναλλακτικά, ο οφειλόμενος ΦΠΑ (εάν είναι υψηλότερος από 100 ευρώ) μπορεί να καταβληθεί σε δύο ίσες άτοκες δόσεις, με τη δεύτερη δόση να είναι πληρωτέα την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα.

Μπορεί να χρειάζονται ορισμένες τυπικές διατυπώσεις, όπως η έκδοση απόδειξης ή τιμολογίου στους επισκέπτες. Συνιστούμε να απευθυνθείτε σε τοπικό φοροτεχνικό σύμβουλο για να ελέγξετε τις υποχρεώσεις σας όσον αφορά την τιμολόγηση και τις ισχύουσες απαιτήσεις για το περιεχόμενο των τιμολογίων.

Για περισσότερες οδηγίες σχετικά με την υποβολή δηλώσεων, ανατρέξτε στον [ιστότοπο](#) των ελληνικών φορολογικών αρχών.