



ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Διονυσίου Αιγινήτου 7, 11528, Γλίτσια
Τηλ. 210 6422418 | Φαξ. 210 6429725
email: info@setke.gr www.setke.gr

Θέμα: Βραχυπρόθεσμη Μίσθωση Ακινήτων

Μετά τις πρόσφατες τροποποιήσεις του νόμου, η βραχυπρόθεσμη μίσθωση έχει μπει πλέον για τα καλά στην «τουριστική» ζωή μας, αναγνωρίζοντας μία ιδιότυπη κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων, με αστικά όμως χαρακτηριστικά και με τις εξής ευνοϊκές προϋποθέσεις:

1. Το μίσθιο πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 9 τ.μ. και να διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση.
2. Η μίσθωση των ακινήτων αυτών απαλλάσσεται του ΦΠΑ και φορολογείται με 11% για εισόδημα έως 12.000 €.
3. Οι επιχειρηματίες των συγκεκριμένων ακινήτων δεν υποχρεούνται σε καταβολή ασφαλιστικών εισφορών.
4. Τα ακίνητα πρέπει να εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε άλλης υπηρεσίας, πλην της παράδοσης κλινοσκεπασμάτων.
5. Δεν επιτρέπεται η εκμίσθωση περισσότερων των 2 ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος.
6. Η μίσθωση των ακινήτων δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά έτος.
Υπέρβαση του ορίου αυτού επιτρέπεται εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή δεν ξεπερνά τις 12.000 €.

Αντίθετα το πλαίσιο λειτουργίας για τα καταλύματα του κλάδου μας όσον αφορά τις φορολογικές και ασφαλιστικές επιβαρύνσεις, μόνο ευνοϊκό δεν θεωρείται, έχοντας τις κάτωθι υποχρεώσεις:

1. Υποχρέωση τήρησης συγκεκριμένων προδιαγραφών λειτουργίας βάση νόμου
2. Αυξημένη φορολογική κλίμακα της τάξεως του 28%
3. Προκαταβολή φόρου 100%
4. Τέλος επιτηδεύματος
5. Τέλος διανυκτέρευσης
6. Έξοδα λογιστή
7. Καταβολή Φ.Π.Α.
8. Ασφαλιστικές εισφορές ποσοστού 26,97 % επί του καθαρού εισοδήματος και 10 € μηνιαίως τέλη ΟΑΕΔ.

Όσον αφορά τον περιορισμό των 2 ακινήτων ανά ΑΦΜ αλλά και την περίοδο λειτουργίας των 90 ημερών με το δικαίωμα υπέρβασης του ορίου αυτού, εφόσον το συνολικό εισόδημα δεν ξεπερνά τις 12.000 € ανά ΑΦΜ (6.000 € ανά ακίνητο), μόνο αστείο μπορεί να θεωρηθεί, αφού ο νομοθέτης δείχνει να μην γνωρίζει πως το 70% των επιχειρήσεων του κλάδου μας (21.960 επιχειρήσεις) είναι δυναμικότητας έως 5 δωματίων, η τουριστική σεζόν τουλάχιστον για το 80% των καταλυμάτων μας δεν

φτάνει καν τις 90 ημέρες και το ποσό των 6.000 € ετησίως ανά ακίνητο, δεν το αγγίζουν όχι μόνο οι επιχειρήσεις του κλάδου μας αλλά ούτε καν τα ξενοδοχεία έως 3***.

Θέλουμε να σας πληροφορήσουμε πως οι τιμές συμβολαίων με τους tour operators ανά τουριστική σεζόν κυμαίνονται από 2.500 € το δωμάτιο έως και 3.500 € - 4.000 € το διαμέρισμα ανάλογα τις κλίνες του και την περιοχή που βρίσκεται.

Το Υπουργείο Τουρισμού ορθά ζητάει την αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών από τα κύρια και τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αλλά από την άλλη με τον συγκεκριμένο νόμο, το Υπουργείο Οικονομίας δίνει το δικαίωμα να δημιουργηθούν νέα «τουριστικά καταλύματα» χωρίς καμία απολύτως προδιαγραφή.

Εννοείται, στόχος του Υπουργείου Οικονομικών για την αλλαγή αυτή ήταν η αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής στον χώρο της οικονομίας του διαμοιρασμού ακινήτων αλλά δυστυχώς αυτό που θα πετύχει θα είναι η μείωση των εσόδων του. Άλλωστε στο παρελθόν, με ανάλογες κινήσεις, προσπάθησε να αυξήσει τα έσοδα του με ακριβώς το αντίθετο αποτέλεσμα.

Με τον ν. 2238/1994 οι επιχειρηματίες του κλάδου μας δεν υποχρεούνταν στην τήρηση βιβλίων εσόδων – εξόδων και όφειλαν να καταβάλουν φόρο βάση τεκμαρτού εισοδήματος, ένα ποσό το οποίο καταβαλλόταν πριν καν την έναρξη της τουριστικής περιόδου, προκειμένου να διατηρήσουν την άδεια λειτουργίας τους. Το 2010 με τον ν. 3842 καταργήθηκε η τεκμαρτή φορολόγηση των επιχειρήσεων αυτών και υποχρεώθηκαν στην τήρηση βιβλίων.

Το Υπουργείο Οικονομίας, κάλλιστα μπορεί να ανατρέξει και να αντιληφθεί την μείωση των εσόδων που επέφερε αυτός ο νόμος, η οποία ήμαστε σίγουροι ότι υπερβαίνει το 70-80%.

Όπως σας έχουμε δηλώσει και προφορικά, θεωρούμε το πλαίσιο αυτό καταστροφική για τον κλάδο των ενοικιαζομένων δωματίων και ταυτόχρονα σωσίβιο της «αδήλτης οικονομίας» στον χώρο του τουρισμού.

Η φορολόγηση των συγκεκριμένων ακινήτων συμφέρει σημαντικά σε σχέση με την επιχειρηματική φορολόγηση και λαμβανομένων υπόψη των νέων και αυξημένων ασφαλιστικών εισφορών, καθώς και του γεγονότος ότι η πλειοψηφία των επιχειρήσεων μελών μας είναι εποχιακά λειτουργούσες μικρές και πολύ μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις έως 5 δωματίων, είναι αυτονόητο ότι τους παρέχεται ένα κίνητρο πρώτης γραμμής να κλείσουν την δραστηριότητα, να καταθέσουν το ΑΦΜ τους και να αρχίσουν να μισθώνουν αστικά τα ακίνητά τους για 3 μήνες και «μαύρα» για όλες τις επόμενες περιόδους, αποδυναμώνοντας τον τουρισμό συνολικά και περνώντας στην άτυπη οικονομία, με αποτέλεσμα την μεσοπρόθεσμη απώλεια σημαντικών κεφαλαίων τόσο για το κράτος όσο και για το σε κρίση ασφαλιστικό σύστημα της χώρας. Ταυτόχρονα, ανταγωνίζονται αθέμιτα τις νόμιμες επιχειρήσεις, οδηγώντας και αυτές στο περιθώριο, στο κλείσιμο ή –όπως είναι φυσικό- στην αντίστοιχη παρανομία.

Για τους λόγους αυτούς, ζητάμε τα κάτωθι:

1. Την άμεση απόσυρση του ν. 4446/2016

2. Την υποχρέωση αυτών των «τουριστικών κατοικιών» να ενταχθούν στην κατηγορία των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων με έκδοση άδειας λειτουργίας και εφόσον το Υπουργείο Οικονομίας επιθυμεί πραγματικά την αύξηση των εσόδων του προτείνουμε, την επαναφορά της τεκμαρτής φορολόγησης των καταλυμάτων δυναμικότητας έως 7 δωματίων.
3. Δημιουργία ενός ελεγκτικού μηχανισμού και επιβολή μεγάλων προστίμων στις επιχειρήσεις που θα συνεχίζουν να λειτουργούν παράνομα.

Με εκτίμηση,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΤΟΚΟΥΖΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ