



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 22/08/2024

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 2328

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6

Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312351

Email : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του Ν. 4987/2022 (ΦΕΚ Α' 206).

β. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.»(ΦΕΚ Α' 58).

γ. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)».

δ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

ε. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009)».

2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία **05/04/2024** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή του, με ΑΦΜ, κατοίκου, επί της οδού, με αρ. κατά της με αριθμό/2024 Πράξης Επιβολής Προστίμου του άρθρου 111 του ν.4446/2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση και την από 06/03/2024 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Την εισήγηση της ορισθείσας υπαλλήλου του Τμήματος Α6 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία 05/04/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του, με ΑΦΜ, η οποία υποβλήθηκε εμπρόθεσμα, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προσβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμό/2024 Πράξη Επιβολής Προστίμου των διατάξεων της παρ.5 του άρθρου 111 ν.4446/2016 επιβλήθηκε στον προσφεύγοντα πρόστιμο ποσού 995.000,00 € (199 * 5.000,00 €) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, φορολογικού έτους 2022, λόγω μη τήρησης των προϋποθέσεων της παρ.2 του ως άνω άρθρου σε 199 περιπτώσεις.

Η προσβαλλόμενη πράξη εδράζεται επί της από 06/03/2024 Έκθεσης Ελέγχου άρθρου 111 του ν.4446/2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, η οποία συντάχθηκε κατόπιν ελέγχου που διενεργήθηκε δυνάμει της με αριθμό/31-10-2023 εντολής ελέγχου της ως άνω υπηρεσίας, για το φορολογικό έτος 2022.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Σύμφωνα με την από 06/03/2024 Έκθεση Ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών:

“Αιτία ελέγχου αποτέλεσε έγγραφο της Δ/νσης Ελέγχων (Τμήμα ΙΒ) με αριθμό Πρωτ.: ΔΕΛ ΙΒ ΕΞ 2022 ΕΜΠ/15-09-2022, προς το 1ο ΕΛΚΕ ΑΤΤΙΚΗΣ καθώς και ένα CD στο οποίο εμπεριέχονται αρχεία αποθηκευμένα σε μη επαναγράψιμο οπτικό δίσκο, συγκεκριμένα ενδεικτικό υλικό από δύο (2) ιστοσελίδες διαχείρισης πολυτελών καταλυμάτων στη, απ' όπου προκύπτει ότι ο φορολογούμενος (ΑΦΜ -) τουλάχιστον κατά το τρέχον φορολογικό έτος ενεργούσε ως «διαχειριστής» για την εκμίσθωση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) εκατόν ενενήντα εννέα (199) πολυτελών βιλών με παροχή υπηρεσιών, (όπως προέκυψε από έρευνα στις ιστοσελίδες), χωρίς να συνοδεύεται σε εμφανές σημείο η ανάρτηση των ακινήτων στις ψηφιακές πλατφόρμες από τους αριθμούς εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ανά εκμισθούμενο ακίνητο. Επιπλέον, από τον έλεγχο που διενεργήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 111 του Ν.4446/2016 ως ισχύει, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων στο διαδίκτυο στις ψηφιακές πλατφόρμες κατά τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 διαπιστώθηκαν τα κάτωθι:

Η είναι μια ιστοσελίδα επιχείρησης που διαχειρίζεται ένα μεγάλο αριθμό τουριστικών καταλυμάτων (πάνω από 180) στη

Τα καταλύματα αυτά είναι βίλες ιδιαίτερα υψηλής αξίας, η τιμή ενοικίασης των οποίων ανά εβδομάδα μπορεί να ξεπεράσει ακόμη και τις 40.000€.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς:

Από την ιστοσελίδα, βρέθηκε το όνομα της επιχείρησης:

..... με βρετανικό ΑΦΜ (GB), με έδρα το και γραφεία στη

Η εταιρεία πράγματι εντοπίστηκε στο Βρετανικό Εμπορικό Μητρώο, και διαπιστώθηκε ότι ιδιοκτήτης της είναι ο κος

Από έρευνα μέσω TAXIS, διαπιστώθηκε ότι ο κος είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος (ΑΦΜ Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών).

Μετά από σχετικό έλεγχο διαπιστώθηκε ότι οι βίλες που διαχειρίζεται η ιστοσελίδα δεν εμφανίζονται παράλληλα σε άλλες ιστοσελίδες ενοικίασης βιλών, πλην της ιστοσελίδας όπου και ο κος παρουσιάζεται ως διαχειριστής πολυτελών βιλών στην Προκειμένου να διαπιστωθεί αν η μπορεί να θεωρηθεί ως πλατφόρμα της οικονομίας του διαμοιρασμού και προκειμένου να αποσπαστούν πιο ουσιαστικά στοιχεία για την ροή του χρήματος, έγινε μια απόπειρα κράτησης βίλας. Διαπιστώθηκε λοιπόν ότι πράγματι δίνεται η δυνατότητα ολοκλήρωσης της κράτησης, ως εξής: Όταν επιλέχθηκε τρόπος πληρωμής με τραπεζικό έμβασμα (.....), εμφανίστηκαν 2 λογαριασμοί στην τράπεζα (.....) στο όνομα της ο ένας στο Βέλγιο και ο άλλος στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το ως άνω τραπεζικό ίδρυμα έχει πλέον μετονομαστεί σε και είναι μία διαδικτυακή χρηματοοικονομική εταιρεία στο Βέλγιο, που δεν έχει την άδεια πιστωτικού ιδρύματος. Με παρόμοιο τρόπο βρέθηκε ότι η εταιρεία διατηρεί λογαριασμό στο ως Ουσιαστικά λοιπόν, τα ακίνητα ανεβαίνουν στην ιστοσελίδα της, οι πληρωμές γίνονται απ' ευθείας προς την εταιρεία αυτή και μετά θα γίνεται καταβολή των ποσών στους ιδιοκτήτες των ακινήτων μείον την σχετική προμήθεια. Προκειμένου να διαπιστωθεί αν ο κος δρα ως διαχειριστής ή ως ιδιοκτήτης της πλατφόρμας, έγινε έλεγχος στο TAXIS και δεν βρέθηκε καμιά καταχωρημένη βραχυχρόνια μίσθωση με διαχειριστή τον ΑΦΜ του κου"

Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών εξέδωσε τη με αριθμό/06-02-2023 εντολή ελέγχου, σε αντικατάσταση της αρχικής με αριθμό/2022 εντολής του Προϊσταμένου της ως άνω υπηρεσίας και κατόπιν ελέγχου που διενήργησε εξέδωσε σε βάρος του προσφεύγοντος την με αριθμό/2022 Πράξη Επιβολής Προστίμου του άρθρου 111 του ν.4446/2016, ποσού 995.000,00 €.

Η Πράξη αυτή ακυρώθηκε σε εφαρμογή της με αριθμό/25-09-2023 Απόφασης της υπηρεσίας μας, λόγω τυπικής πλημμέλειας (έκθεση ελέγχου μεταγενέστερη της προσβαλλόμενης πράξης) και ακολούθως εκδόθηκε η με αριθμό/31-10-2023 νέα εντολή ελέγχου, προκειμένου η αρμόδια φορολογική αρχή να ενεργήσει εκ νέου, βάσει των διατάξεων του άρθρου 63 του ν.4987/2022.

Η φορολογική αρχή κοινοποίησε στον προσφεύγοντα το με αριθμό/2023 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου – Κλήση προς Ακρόαση, σύμφωνα με το οποίο ο προσφεύγων ως διαχειριστής – υπεύθυνος 199 ακινήτων (πολυτελών βιλών) κατά την χρήση 2022 προέβαινε στις εκμισθώσεις αυτών, μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού (όπως προέκυψε από έρευνα στις ιστοσελίδες) χωρίς σε καμία ανάρτηση να είναι εμφανής ο Μοναδικός Αριθμός Ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 111 του ν.4446/2016.

Επίσης, εκδόθηκε και κοινοποιήθηκε στον προσφεύγοντα η με αριθμό .../2023 προσωρινή πράξη επιβολής προστίμου.

Εντός της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών ο προσφεύγων κατέθεσε εγγράφως τις απόψεις του με το με αριθμό πρωτ./28-11-2023 υπόμνημά του, το οποίο δεν διαφοροποίησε τις διαπιστώσεις του ελέγχου, με συνέπεια την έκδοση της με αριθμό/2024 προσβαλλόμενης πράξης επιβολής προστίμου.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενος τα κάτωθι:

Ο ίδιος δεν είναι διαχειριστής των επίμαχων ακινήτων, κατά την έννοια του άρθρου 111 του ν.4446/2016, καθώς δεν είναι ιδιοκτήτης καμίας από τις 199 βίλες για τις οποίες του επιβλήθηκε το προσβαλλόμενο πρόστιμο και δεν έχει υποβληθεί από κανέναν εκ των ιδιοκτητών δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας που να τον καθιστά διαχειριστή, όπως ορίζεται με τις διατάξεις της παρ.4 του ως άνω άρθρου. Επίσης, παραθέτει τα ονόματα των, κατά τον ισχυρισμό του, ιδιοκτητών/διαχειριστών των ακινήτων και τους αριθμούς μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ).

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 111 του ν.4446/2016:

«1. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου ως ακίνητο νοείται:

- α) το διαμέρισμα,
- β) η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο, όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.

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.

Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης (στο εξής «διαχειριστής ακινήτου») ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.

2. Προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες 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.

γ. Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 (Α' 155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013 (Α' 175) ή έχουν υποβάλει γνωστοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4442/2016 (Α' 230) και τα άρθρα 1 έως 4 του ν. 4276/2014, δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή της γνωστοποίησης, κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

3. α. Αν το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και οφείλει να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή να έχει υποβάλει γνωστοποίηση.

β. Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή δεν έχει υποβάλει γνωστοποίηση, υποχρεούται στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, σε ηλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την Α.Α.Δ.Ε. και δεν υποβάλλει Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Στην ίδια υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής υπόκεινται και τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013.

4. α. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε τρίτο την διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής ακινήτου.

β. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

γ. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει ακίνητο με δικαίωμα υπεκμίσθωσης εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

5. α) Σε περίπτωση μη τήρησης των προϋποθέσεων των παρ. 2 και 8, επιβάλλεται στους διαχειριστές ακινήτων αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ανά έτος, ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%), των ακαθάριστων εσόδων του φορολογικού έτους που διαπράττεται παράβαση, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε.. Από τη διαπίστωση της παράβασης ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου προϋποθέσεων των παραγράφων 2 και 8, εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.

β. Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος, όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

γ. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ. Το πρόστιμο του πρώτου εδαφίου δεν επιβάλλεται στην περίπτωση που το εισόδημα που προκύπτει από την εκπρόθεσμη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχει περιληφθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους.

δ. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., κατά την παράγραφο 7 επιβάλλονται τα πρόστιμα των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2 του άρθρου 54 του ν. 4174/2013 (Α' 170).

5Α. Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις της παρ. 1 επιβάλλεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 339/1976 (Α' 136).

6. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, μπορεί να διενεργούνται έλεγχοι και από μικτά συνεργεία ελέγχου που αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας.

7. Η Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να ζητεί από κάθε ψηφιακή πλατφόρμα, η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία του διαμοιρασμού, κάθε πληροφορία η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων, καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτές.

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Τουρισμού και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., ορίζονται οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ψηφιακή πλατφόρμα.

10. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την έναρξη ισχύος και τη λειτουργία του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και για τη διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, τη διενέργεια του ελέγχου, τα όργανα επιβολής των κυρώσεων της παραγράφου 5, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1187/2017, με θέμα “Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού”:

«Άρθρο 1 - Ορισμοί

1. Ως «Βραχυχρόνια Μίσθωση» στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» ορίζεται η μίσθωση «Ακινήτου» που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους και εμπεριέχει τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 6 της παρούσας.

2. Ως «Οικονομία του Διαμοιρασμού» ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

3. Ως «Ψηφιακές Πλατφόρμες» ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω του διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μια συναλλαγή μεταξύ τους. Ειδικά για την περίπτωση της «Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «Ψηφιακές Πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του «Ακινήτου».

4. Ως «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), στο οποίο ο «Διαχειριστής Ακινήτου» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθούμενο «Ακίνητο», με σκοπό την εκπλήρωση των οριζόμενων στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α'167) ως ισχύει. Τα στοιχεία που εγγράφει σε αυτό λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτου» της οικονομίας του διαμοιρασμού του αρ. 39Α του ν. 4172/2013.

5. Ως «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», στο εξής «Διαχειριστής», ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που πραγματοποιεί ανά «Ακίνητο», έναντι της φορολογικής διοίκησης:

α) την εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,

β) την ανάρτηση του «Ακινήτου» βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού καθώς και σε κάθε μέσο προβολής με υποχρεωτική αναγραφή του αριθμού εγγραφής του στο ως άνω «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,

γ) την υποβολή της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» ανά μισθωτή,

δ) την καταχώρηση στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στοιχείων (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.α.) απαραίτητων για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του αρ. 39Α του ν. 4172/2013, ανά δικαιούχο εισοδήματος,

ε) τη δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος, τους οποίους ο «Διαχειριστής», δεν ήταν δυνατόν να γνωρίζει κατά την εγγραφή του «Ακινήτου» στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Ο «Διαχειριστής» έχει την υποχρέωση να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) το ως άνω πόσο έως την ημερομηνία οριστικοποίησης της εικόνας του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης.

Ο «Διαχειριστής» βραχυχρόνιας μίσθωσης δύναται να είναι είτε κύριος του «Ακινήτου» ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος. Ως «Διαχειριστής» τρίτος είναι αποκλειστικά οι κάτωθι περιπτώσεις:

α) ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς,

β) ο εκκαθαριστής κληρονομιάς,

γ) ο εκτελεστής διαθήκης,

δ) ο σύνδικος πτώχευσης,

ε) ο προσωρινός διαχειριστής,

στ) ο μεσεγγυούχος,

ζ) ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

Εξαιρούνται της υποχρέωσης εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» οι «Διαχειριστές» που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 και της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας κατά την ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

Προκειμένου να καταστεί δυνατή η υποβολή δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής των προσώπων της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, τα εν λόγω πρόσωπα θα πρέπει να καταχωρούν τα στοιχεία του ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» χωρίς να τους χορηγείται αριθμός μητρώου ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής.

Σε περίπτωση που ο «Διαχειριστής» εκμισθώνει διακριτά στην πλατφόρμα περισσότερους του ενός χώρους στο ίδιο ακίνητο, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό αριθμό μητρώου για κάθε έναν από αυτούς.

Για κάθε ένα ακίνητο δύνανται να ορίζονται περισσότεροι του ενός «Διαχειριστές», με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα.

6. Ως «Δικαιούχος Εισοδήματος» νοείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που είναι υπόχρεα σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. Ο «Διαχειριστής» εγγράφει τα στοιχεία των Δικαιούχων Εισοδήματος στο «Μητρώο Ακινήτων

Βραχυχρόνιας Διαμονής», ανά αριθμό εγγραφής «Ακινήτου», με το αντίστοιχο ποσοστό εισοδήματος βάσει έννομης σχέσης.

«Δικαιούχος Εισοδήματος» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σε κάθε περίπτωση ο «Διαχειριστής» καθώς και οι λοιποί συνδικαιούχοι εισοδήματος που έχει εγγράψει. Ο τρίτος «Διαχειριστής», εφόσον λειτουργεί με μια εκ των ιδιοτήτων που ορίζονται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, δεν μπορεί να είναι δικαιούχος εισοδήματος.

7. Ως «Ακίνητο» ορίζεται:

α) το διαμέρισμα,

β) η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,

γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,

δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών. Τα «Ακίνητα» που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση δύναται να είναι ενιαίοι χώροι, ή να μισθώνονται τμηματικά.

8. Ως «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται η δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ο «Διαχειριστής» συνάπτει μέσω ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού και που υποχρεούται να υποβάλλει σε ηλεκτρονική εφαρμογή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος του άρθρου 39Α του Κ.Φ.Ε. Ο «Διαχειριστής» που υποβάλλει «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΠΟΛ.1013/7.1.2014 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε., όπως ισχύει).

Τα ανωτέρω ισχύουν ανάλογα και για τα πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013. [...]

Άρθρο 4 - Διαδικασία Ελέγχου - Όργανα Ελέγχου - Κυρώσεις αναφορικά με το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής

1. Τα όργανα της Φορολογικής Διοίκησης δύνανται να εντοπίζουν τους «Διαχειριστές» που δεν έχουν τηρήσει τις προϋποθέσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές, με κάθε πρόσφορο μέσο, ή και με μικτά συνεργεία ελέγχου που μπορεί να αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας.

Στις περιπτώσεις που διαπιστώνονται παραβάσεις της παρ. 2 του άρθρου 111 ν. 4446/2016, και εντοπίζονται ακίνητα, τα οποία είτε δεν εγγράφηκαν στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», είτε αναρτήθηκαν σε ψηφιακές πλατφόρμες χωρίς εμφανή αναγραφή του Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.) Βραχυχρόνιας Διαμονής ή του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή του Μοναδικού Αριθμού Γνωστοποίησης (Μ.Α.Γ.) της υπ' αρ. 8592/2017 (Β'1750) κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης Τουρισμού αποστέλλονται στις αρμόδιες για την υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των φερόμενων ως «Διαχειριστών» των ακινήτων Δ.Ο.Υ. στοιχεία των ως άνω ακινήτων και «Διαχειριστών», από όπου προκύπτει το είδος της παράβασης και η ημερομηνία διαπίστωσής της. Η διαπίστωση των ως άνω παραβάσεων μπορεί να βεβαιώνεται και με ηλεκτρονική καταγραφή (σε μορφή αρχείου .avi ή .mp4), με τη χρήση λογισμικού καταγραφής οθόνης, της περιήγησης στην ανάρτηση ακινήτου σε ιστότοπο ψηφιακής πλατφόρμας.

2. Το Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογούμενους των αρμόδιων Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των φερόμενων ως «Διαχειριστών» των ακινήτων επιβεβαιώνει την ιδιότητα του προσώπου που εμφανίζεται ως «Διαχειριστής» στα κατά τα ανωτέρω σταλθέντα στοιχεία με κάθε πρόσφορο τρόπο. Για την επιβεβαίωση της ιδιότητας των «Διαχειριστών» δύναται να αξιοποιούνται και τα δεδομένα του «Μητρώου

Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», του «ΟΠΣ Περιουσιολογίου» (Ε9) τα οποία τηρούνται στην Α.Α.Δ.Ε. καθώς και κάθε άλλο διαθέσιμο στοιχείο.

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογούμενους αποστέλλει κλήση προς ακρόαση του άρθρου 6 του ν. 2690/1999 με την περιγραφή της διαπιστωθείσας παράβασης, προκειμένου το υπόχρεο πρόσωπο να διατυπώσει τις απόψεις του εντός (10) δέκα ημερών από την επίδοση της κλήσης, σχετικά με την επιβολή του προβλεπόμενου στην περ. α' της παρ. 5 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 σε βάρος του προστίμου.

Για την επιβολή του εν λόγω προστίμου συντάσσεται αιτιολογημένη έκθεση διαπιστώσεων από το Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογούμενους, η οποία προσυπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος, θεωρείται από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και επιδίδεται μαζί με την πράξη επιβολής του προστίμου της περ. α' της παρ. 5 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016. Η πράξη επιβολής του προστίμου της περ. α' της παρ. 5 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 εκδίδεται από τον Προϊστάμενο της κατά τα ανωτέρω αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

3. Για κάθε μία από τις παρακάτω παραβάσεις:

α. Παράλειψη εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,

β. μη εμφανή αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής,

γ. μη εμφανή αναγραφή του αριθμού του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή του Μοναδικού Αριθμού Γνωστοποίησης (Μ.Α.Γ.) στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής, από τους «Διαχειριστές» για τους οποίους δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους «Διαχειριστές», όπως αυτοί ορίζονται στην παρ. 5 του άρθρου 1 της παρούσας. Σε περίπτωση κατά την οποία από τα αρχεία της Α.Α.Δ.Ε. δεν προκύπτει ότι ο «Διαχειριστής» είναι υπεκμισθωτής ή τρίτος, το πρόστιμο επιβάλλεται σε βάρος του κύριου ή του επικαρπωτή του ακινήτου. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε. και καταχωρείται στον Α.Λ.Ε. 156 (Λοιπά πρόστιμα και χρηματικές ποινές). Από την διαπίστωση της παράβασης, ήτοι από την κοινοποίηση της έκθεσης διαπιστώσεων και της πράξης επιβολής προστίμου της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, ο «Διαχειριστής» υποχρεούται εντός (15) δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης.

Σε περίπτωση που διαπιστώνεται εκ νέου διάπραξη της ίδιας παράβασης εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου και εφόσον έχει παρέλθει το δεκαπενθήμερο του προηγούμενου εδαφίου που προβλέπεται ως προθεσμία για την ολοκλήρωση των ενεργειών συμμόρφωσης του «Διαχειριστή», το σύμφωνα με το παρόν άρθρο πρόστιμο επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος. [...]

Άρθρο 8 - Υποχρέωση Υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής εφόσον αναθέτουν σε υπεκμισθωτή ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε άλλο υπεκμισθωτή τη διαχείριση «Ακινήτου» με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, στην οποία καταχωρεί τα στοιχεία του «Διαχειριστή». Η ως άνω Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας προηγείται της εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος «Διαχειριστής» του «Ακινήτου». Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας «Ακινήτου», όταν

«Διαχειριστής» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει «Ακίνητο» με δικαίωμα υπεκμίσθωσης, πλην των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται με την καταχώρηση των αντίστοιχων ανά κατηγορία υποχρεωτικών πληροφοριακών στοιχείων σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1013/7.1.2014 απόφαση, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Άρθρο 9 - Λοιπές ρυθμίσεις

Μέσω της υλοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» τίθενται οι προϋποθέσεις τόσο για τον προσδιορισμό ανά φορολογικό έτος του συνολικά αποκτηθέντος εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μετά την αφαίρεση του πιθανού ποσού υπεκμίσθωσης, ανά αριθμό εγγραφής «Ακινήτου», «Δικαιούχο Εισοδήματος» και «Ψηφιακής Πλατφόρμας», όσο και της δυνατότητας διενέργειας διασταυρωτικών ελέγχων κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 4 και 7 της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 10 - Έναρξη ισχύος

Η παρούσα απόφαση ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού που συνάπτονται από την 1.1.2018 και μετά. [...]».

Επειδή, σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από το σύστημα taxisnet, η προσβαλλόμενη πράξη αναρτήθηκε στον Λογαριασμό του προσφεύγοντος στις 06/03/2024 με αριθμό καταχώρισης και το σχετικό ηλεκτρονικό μήνυμα απεστάλη στην δηλωθείσα από τον προσφεύγοντα ηλεκτρονική διεύθυνση την ίδια ημέρα και ώρα 12:15:15, βάσει των διατάξεων της παρ.2 του άρθρου 5 του ν.4987/2022.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι παρέχει υπηρεσίες διαμεσολάβησης και μεσιτείας ακινήτων προς ανεύρεση πελατών/μισθωτών για ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης προς ιδιοκτήτες/εκμισθωτές ακινήτων και συνεπώς δεν συνιστά «διαχειριστή ακινήτων» κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 111 του ν.4446/2016. Επισημαίνει ότι, καθώς οι ιδιοκτήτες των επίμαχων ακινήτων δεν είχαν προβεί σε υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, δηλώνοντας τον ίδιο ως διαχειριστή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 111 του ν.4446/2016, οι ίδιοι αποτελούν τους διαχειριστές των ακινήτων.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι «διαχειριστές» των επίμαχων 199 ακινήτων είναι οι ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι έχουν προβεί στην έκδοση των σχετικών ΑΜΑ και είναι υπόχρεοι για όλες τις περαιτέρω ενέργειες δυνάμει της κείμενης νομοθεσίας. Προς επίρρωση του ισχυρισμού του παραθέτει τα ονόματα των, κατά τον ισχυρισμό του, ιδιοκτητών/διαχειριστών των ακινήτων και τους αριθμούς μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ).

Επειδή, από την έρευνα που διενεργήθηκε από την Δ/ση Ελέγχων της ΑΑΔΕ διαπιστώθηκε ότι ο προσφεύγων εκμίσθωνε 199 ακίνητα (πολυτελή καταλύματα στη Μύκονο), μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, κατά τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022. Συγκεκριμένα, αναρτούσε τα ακίνητα στην ιστοσελίδα

χωρίς να αναγράφεται ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Από την ίδια ιστοσελίδα ήταν δυνατή η «κράτηση» του ακινήτου και η πληρωμή μέσω τραπεζικών λογαριασμών στο Βέλγιο και το Ηνωμένο Βασίλειο καθώς και η πληρωμή μέσω

Επειδή, σύμφωνα με την ως άνω ιστοσελίδα η ιδιοκτήτρια επιχείρηση ονομάζεται, με βρετανικό ΑΦΜ, η οποία έχει έδρα στο και γραφεία στη Σύμφωνα με τα στοιχεία που αντλήθηκαν από το βρετανικό εμπορικό μητρώο, ιδιοκτήτης της επιχείρησης είναι ο προσφεύγων. Επιπλέον, στην ιστοσελίδα ο προσφεύγων παρουσιάζεται ως διαχειριστής πολυτελών βιλών στη

Επειδή, οι τραπεζικοί λογαριασμοί μέσω των οποίων γίνονται οι πληρωμές ανήκουν στην εταιρία και η εταιρία διατηρεί λογαριασμό στο

Επειδή, προκειμένου να διαπιστωθεί αν ο προσφεύγων δρα ως διαχειριστής ή ως ιδιοκτήτης της πλατφόρμας, ελέγχθηκαν οι υποβληθείσες Μισθώσεις Ακίνητης Περιουσίας από όπου προέκυψαν οι εξής δυο μισθώσεις στην για το έτος 2021, με μισθωτή τον προσφεύγοντα:

α. Τρεις βίλες στην θέση – εκμισθωτής - χρονική διάρκεια μίσθωσης 4 ημέρες – τίμημα 23.998 € - διαμονή από τον

β. Βίλα στη θέση – εκμισθωτής (ΑΦΜ) - χρονική διάρκεια μίσθωσης 20 ημέρες – τίμημα 105.000 € - διαμονή από τον

Από τον ανωτέρω έλεγχο δεν βρέθηκε καμία καταχωρημένη βραχυχρόνια μίσθωση με διαχειριστή τον προσφεύγοντα.

Επειδή, η ιστοσελίδα αποτελεί μια ηλεκτρονική, διμερή αγορά όπου οι χρήστες επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας για την εκμίσθωση / μίσθωση ακινήτων, συνιστώντας το μοντέλο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Επειδή, ο προσφεύγων αναρτά τα επίμαχα ακίνητα σε ψηφιακές πλατφόρμες (.....) χωρίς την υποχρεωτική αναγραφή των αριθμών εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», λειτουργεί ως εν τοις πράγμασι υπεκμισθωτής των ακινήτων και συνεπώς «Διαχειριστής Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», όπως ορίζεται ο «Διαχειριστής» στην παρ. 5 της ΠΟΛ. 1187/2017.

Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, ορθά επιβλήθηκε στον προσφεύγοντα το προσβαλλόμενο πρόστιμο, λόγω παράβασης των προϋποθέσεων της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 111 του ν.4446/2016 σε αναρτήσεις 199 ακινήτων και συνεπώς ο ισχυρισμός του δεν μπορεί να γίνει δεκτός.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία ηλεκτρονικής κατάθεσης 05/04/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, με Α.Φ.Μ., και την επικύρωση της με αριθμό/2024 Πράξης Επιβολής Προστίμου του άρθρου 111 του ν.4446/2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΤΟΣ 2022

Η με αριθμό/2024 Π.Ε.Π. άρθρου 111 ν.4446/2016

995.000,00

€

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

Σ η μ ε ί ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.