**Πώς μπορείς να κάνεις το σπίτι σου ξενοδοχείο**

Σάββατο 26 Δεκεμβρίου 2015, 00:13

[**117**](http://www.liberal.gr/arthro/23470/oikonomia/2015/kane-to-spiti-sou-xenodocheio-mporeis.html)

[Print Friendly and PDF](http://www.printfriendly.com/)

[-A](javascript:goletterupdown(0)) [+A](javascript:goletterupdown(1))



**Της Ξανθής Γούναρη**

Είκοσι οκτώ λέξεις στη σελίδα 935 στο ΦΕΚ 94Α/2015 που περιγράφει το τρίτο μνημόνιο έχουν βάλει φωτιά στην ξενοδοχειακή αγορά. Ο λόγος είναι η κατάργηση από την 1η Νοεμβρίου 2015 της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 4276/2014 (Α΄155) και της παραγράφου 7 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (Α΄118), που σε απλά ελληνικά σημαίνει ότι όποιος επιθυμεί να ενοικιάσει το σπίτι του σε ξένους τουρίστες, είτε για μία μέρα, είτε για μία εβδομάδα, είτε για ένα 20ήμερο, μπορεί να το πράξει και κυρίως χωρίς να θεωρηθεί (το ακίνητο) τουριστικό κατάλυμα.

Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν. 4276/2014, καθώς και στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 2 της υποπαραγράφου ΙΔ1 του ν. 4254/2014, «ακίνητο που εκμισθώνεται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών θεωρείται τουριστικό κατάλυμα». Αυτή η απαίτηση εδώ και λίγες εβδομάδες δεν ισχύει, με αποτέλεσμα τόσο οι δημοφιλείς πλατφόρμες διαμοιρασμού», όπως, για παράδειγμα, η Airbnb, όσο και χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων να κάνουν πάρτι, αφού η αγορά φαίνεται να απελευθερώνεται άνευ όρων.

Εφόσον το προς μίσθωση ακίνητο δεν θεωρείται τουριστικό κατάλυμα, ο ιδιοκτήτης δεν χρειάζεται να εξασφαλίσει το ειδικό σήμα του ΕΟΤ (Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού) που απαιτείται στην περίπτωση επιχειρήσεων τουριστικών καταλυμάτων και ενοικιαζομένων δωματίων, ούτε να κάνει έναρξη επαγγέλματος στην εφορία ως επαγγελματίας που ασχολείται με τον τουρισμό.

Σημειώνεται, πάντως, πως οι ιδιοκτήτες ακινήτων που εμπίπτουν στις διατάξεις του νέου νόμου και ενδιαφέρονται να εκμισθώσουν το ακίνητο τους έχουν την ελάχιστη υποχρέωση, σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, να προχωρήσουν στην εμπρόθεσμη ηλεκτρονική καταχώρηση των στοιχείων της μισθώσεως αυτής μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στον δικτυακό τόπο [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr/) και την εντεύθεν λήψη του μοναδικού αριθμού καταχώρησης της μίσθωσης. Υπενθυμίζεται ότι οι μισθωτές από το εξωτερικό μπορούν ήδη να συνάψουν συμβόλαια μισθωτηρίου χωρίς τη χρήση ΑΦΜ, παρά μόνο με την επίδειξη του διαβατηρίου τους.

**Αθέμιτο ανταγωνισμό καταγγέλλουν οι ξενοδόχοι**

Στον αντίποδα, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις υποστηρίζουν ότι καλλιεργούνται συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, κυρίως για τις περιοχές με αστικό ιστό, των αδειοδοτημένων καταλυμάτων από μη αδειοδοτημένα καταλύματα που δεν αντιμετωπίζονται με το ίδιο φορολογικό και ασφαλιστικό πλαίσιο. Μάλιστα τονίζουν ότι αυτός ο χρονικός περιορισμός είναι ο μόνος τρόπος διαχωρισμού της άσκησης τουριστικής δραστηριότητας (σήμα λειτουργίας, έναρξη επιτηδεύματος, καταβολή ΦΠΑ, ασφαλιστικών εισφορών, κλπ), από τις απλές αστικές μισθώσεις που υπόκεινται μόνο σε φόρο εισοδήματος.

Σε ανάλογα συμπεράσματα καταλήγει και μελέτη της Grant Thornton, που εκπονήθηκε για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, με τίτλο «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», στην οποία αναφέρεται πως μόνο το 2014 «χάθηκαν» φόροι ύψους 350 εκατ. ευρώ και 15.000 θέσεις εργασίας, εξαιτίας της λειτουργίας των παράνομων τουριστικών καταλυμάτων.

Όπως επισημαίνεται στη μελέτη, η λεγόμενη οικονομία διαμοιρασμού και η φιλοξενία τουριστών σε παράνομα τουριστικά καταλύματα προκαλούν την απώλεια τουλάχιστον 12 εκατ. διανυκτερεύσεων από νόμιμα λειτουργούσες επιχειρήσεις φιλοξενίας. Αυτό σημαίνει ότι τα ξενοδοχειακά καταλύματα καταγράφουν 554 εκατ. ευρώ περίπου λιγότερα έσοδα από τη διαμονή.

Κατά την Grant Thornton, το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο της Ελλάδας εκτιμάται από 1,38 δισ. ευρώ έως 1,46 δισ. ευρώ (κόστος διαμονής, διατροφής κ.ά.) και από την αξία αυτή τα 588 εκατ. ευρώ αφορούν έσοδα που αντιστοιχούν σε δαπάνες διαμονής.

**Ενοικιάζονται 11.500 κατοικίες για διακοπές**

Περίπου 2.500 κατοικίες στην Αθήνα (11.500 πανελλαδικά) ενοικιάζονται μέσω της διεθνούς ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb, ενώ, σύμφωνα με έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου της Αθήνας, στην τελευταία οικονομική χρήση (Οκτώβριος 2013 - Σεπτέμβριος 2014) η δραστηριότητα αυτή δημιούργησε όφελος 69.000.000 ευρώ.

Τα έσοδα φιλοξενίας που αποκόμισαν οι 720 Αθηναίοι οικοδεσπότες οι οποίοι μίσθωσαν βραχυπρόθεσμα τα σπίτια τους το συγκεκριμένο διάστημα ανέρχονται σε 3.300.000 ευρώ, βάσει της έρευνας, με τον καθέναν να υπολογίζεται ότι είχε μέσο έσοδο 4.500 ευρώ. Παράλληλα, οι άμεσες δαπάνες των επισκεπτών της Airbnb στις αθηναϊκές επιχειρήσεις αγγίζουν τα 20.200.000 ευρώ.

Ένας τυπικός Αθηναίος οικοδεσπότης, ο οποίος σε μεγάλο ποσοστό ασχολείται με επαγγέλματα που σχετίζονται με την τέχνη, το σχέδιο ή τις δημιουργικές υπηρεσίες, νοικιάζει το σπίτι του για περίπου 68 διανυκτερεύσεις τον χρόνο, ενώ το 68% των οικοδεσποτών δηλώνει ότι βασίζονται σε αυτά τα έσοδα για να συνεχίσουν να μένουν στο σπίτι τους.

Οι μισθώσεις μέσω της Airbnb εκτείνονται σε 25 γειτονιές της Αθήνας, εκ των οποίων το 69% βρίσκεται εκτός των περιοχών όπου τυπικά συναντά κανείς ξενοδοχείο.

Οι επισκέπτες της Airbnb διανυκτερεύουν, κατά μέσον όρο, 3,6 νύχτες και ξοδεύουν κατά τη διάρκεια του ταξιδιού τους 551 ευρώ.