



ΠΡΟΪΟΝ 6 / 6

AIRBNB GREECE HOST LAUNCH KIT · ΠΡΟΪΟΝ 6

Legal & Compliance Starter Guide

Απλός, πρακτικός οδηγός εκκίνησης για τη βασική συμμόρφωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα.

Πρακτικός οδηγός

Checklists

Όχι νομική συμβουλή

Σημαντικό, διάβασέ το πρώτο

Ο παρών οδηγός είναι πρακτικός οδηγός εκκίνησης και δεν αποτελεί νομική ή φορολογική συμβουλή. Δεν υποκαθιστά λογιστή ή δικηγόρο. Οι κανόνες αλλάζουν και διαφέρουν ανά περίπτωση. Πριν ξεκινήσεις βραχυχρόνια μίσθωση, συμβουλέψου οπωσδήποτε λογιστή ή και δικηγόρο για τη δική σου περίπτωση.

1. Τι είναι βραχυχρόνια μίσθωση

Βραχυχρόνια μίσθωση είναι η εκμίσθωση ενός ακινήτου για σύντομο χρονικό διάστημα, συνήθως ημέρες ή λίγες εβδομάδες, τυπικά μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως Airbnb, Booking ή VRBO, με επίπλωση και χωρίς παροχή υπηρεσιών ξενοδοχειακού τύπου. Διαφέρει από τη μακροχρόνια μίσθωση τόσο σε διάρκεια όσο και σε υποχρεώσεις.

2. Τι πρέπει να ελέγξει ο ιδιοκτήτης

- ☐ Ότι έχει το δικαίωμα εκμίσθωσης (πλήρης κυριότητα ή σχετική άδεια)
- ☐ Τι προβλέπει ο κανονισμός της πολυκατοικίας
- ☐ Αν απαιτείται εγγραφή ή δήλωση πριν ξεκινήσει
- ☐ Πώς δηλώνονται τα έσοδα φορολογικά (με λογιστή)
- ☐ Τι ασφάλιση χρειάζεται το ακίνητο για βραχυχρόνια χρήση
- ☐ Ποια στοιχεία και παραστατικά πρέπει να τηρεί

Μην βασιστείς σε «άκουσα ότι». Επιβεβαίωσε κάθε σημείο με επαγγελματία.

3. Τι είναι ο AMA

AMA σημαίνει Αριθμός Μητρώου Ακινήτων. Πρόκειται για έναν μοναδικό αριθμό που αποδίδεται στο ακίνητο όταν αυτό καταχωρείται στο σχετικό μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης. Λειτουργεί ως «ταυτότητα» της καταχώρησης. Για τη συγκεκριμένη διαδικασία απόκτησης και τις προϋποθέσεις, ενημερώσου από λογιστή και τις επίσημες πηγές.

4. Πού χρησιμοποιείται ο AMA

Τυπικά, ο AMA ζητείται να αναγράφεται στις καταχωρήσεις των πλατφορμών, στο πεδίο εγγραφής ή αριθμού καταχώρησης, και χρησιμοποιείται στις σχετικές δηλώσεις. Έλεγξε με τον λογιστή σου πού ακριβώς απαιτείται να εμφανίζεται στη δική σου περίπτωση.

5. Τι πρέπει να συζητήσει με λογιστή

- ☐ Πώς φορολογούνται τα έσοδα από βραχυχρόνια μίσθωση
- ☐ Τι δηλώσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν και πότε
- ☐ Αν υπάρχουν διαφορές ως φυσικό πρόσωπο ή με εταιρεία
- ☐ Πόσα ακίνητα μπορεί να έχει πριν θεωρηθεί επιχειρηματική δραστηριότητα
- ☐ Τυχόν τέλη ή εισφορές που αφορούν τη διαμονή
- ☐ Τι παραστατικά πρέπει να εκδίδει και να τηρεί

6. Τι πρέπει να ελέγξει αν είναι υπεκμισθωτής

Αν δεν είσαι ιδιοκτήτης αλλά νοικιάζεις το ακίνητο και θες να το υπεκμισθώσεις:

- ☐ Επιτρέπει ρητά το μισθωτήριο την υπεκμίσθωση και τη βραχυχρόνια χρήση;
- ☐ Έχεις γραπτή συναίνεση του ιδιοκτήτη;
- ☐ Τι προβλέπει για ευθύνες και ζημιές;

Χωρίς ρητή άδεια, η υπεκμίσθωση μπορεί να σε εκθέσει νομικά. Ρώτα δικηγόρο.

7. Τι πρέπει να προσέξει σε πολυκατοικία

- ☐ Υπάρχει κανονισμός που απαγορεύει ή περιορίζει τη βραχυχρόνια μίσθωση;
- ☐ Τι αποφάσεις έχει λάβει η γενική συνέλευση;
- ☐ Πώς διαχειρίζεσαι θόρυβο και όχληση γειτόνων;
- ☐ Χρήση κοινόχρηστων χώρων από επισκέπτες

Η καλή σχέση με τους γείτονες προλαμβάνει τα περισσότερα προβλήματα.

8. Τι πρέπει να προσέξει με την ασφάλεια ακινήτου

- ☐ Καλύπτει η ασφάλεια τη βραχυχρόνια εκμίσθωση, όχι μόνο την κατοικία;
- ☐ Καλύπτει ζημιές από επισκέπτες;
- ☐ Καλύπτει αστική ευθύνη, π.χ. ατύχημα επισκέπτη;
- ☐ Τι όρια και εξαιρέσεις έχει;

Πολλά κοινά ασφαλιστήρια κατοικίας δεν καλύπτουν την εμπορική ή βραχυχρόνια χρήση. Επιβεβαίωσε με τον ασφαλιστή.

9. Τι στοιχεία πρέπει να κρατάει

- ☐ Αρχείο κρατήσεων (ημερομηνίες, επισκέπτες, ποσά)
- ☐ Παραστατικά εσόδων από τις πλατφόρμες
- ☐ Αποδείξεις εξόδων (καθαρισμός, συντήρηση, αναλώσιμα)
- ☐ Στοιχεία AMA και σχετικών δηλώσεων
- ☐ Φωτογραφίες κατάστασης ακινήτου και ζημιών

Καλή τήρηση αρχείου σημαίνει εύκολη φορολογική δήλωση και προστασία σε διαφορές.

10. Checklist πριν δημοσιεύσει

- ☐ Δικαίωμα εκμίσθωσης επιβεβαιωμένο
- ☐ AMA ή σχετική εγγραφή σε τάξη (με λογιστή)
- ☐ Λογιστής ενήμερος για το φορολογικό
- ☐ Κανονισμός πολυκατοικίας ελεγμένος
- ☐ Ασφάλεια κατάλληλη για βραχυχρόνια
- ☐ Σύστημα τήρησης αρχείων έτοιμο

11. Συχνά λάθη

1. Ξεκινούν χωρίς να μιλήσουν με λογιστή.
2. Αγνοούν τον κανονισμό της πολυκατοικίας.
3. Δεν κρατούν αρχείο εσόδων και εξόδων.
4. Νομίζουν ότι η ασφάλεια κατοικίας καλύπτει τα πάντα.
5. Υπεκμισθώνουν χωρίς άδεια ιδιοκτήτη.
6. Δεν αναγράφουν τον AMA όπου απαιτείται.

12. Συχνές ερωτήσεις

Χρειάζομαι AMA; Τυπικά ναι για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφορμών. Επιβεβαίωσε τη διαδικασία με λογιστή.

Φορολογούνται τα έσοδα; Ναι, τα έσοδα δηλώνονται. Ο τρόπος εξαρτάται από την περίπτωση, ρώτα λογιστή.

Μπορώ να νοικιάσω χωρίς να είμαι ιδιοκτήτης; Μόνο με ρητή άδεια του ιδιοκτήτη και αν το επιτρέπει το μισθωτήριο.

Τι αν διαφωνεί η πολυκατοικία; Έλεγε τον κανονισμό και ζήτη νομική συμβουλή.

13. Disclaimer

Αποποίηση ευθύνης

Ο οδηγός αυτός παρέχει γενικές, πρακτικές κατευθύνσεις και δεν υποκαθιστά εξειδικευμένη νομική ή φορολογική συμβουλή. Δεν παραθέτει συγκεκριμένα άρθρα νόμων ή ποσά, επειδή αυτά μεταβάλλονται. Πριν ξεκινήσεις βραχυχρόνια μίσθωση, συμβουλέψου λογιστή ή και δικηγόρο για τη δική σου περίπτωση. Η AirLuxe δεν φέρει ευθύνη για ενέργειες που βασίζονται αποκλειστικά στο παρόν.

Θες καθοδήγηση στα πρώτα βήματα;

Η AirLuxe σε κατευθύνει στη σωστή εκκίνηση και σε συνδέει με τους κατάλληλους συνεργάτες για το νομικό και φορολογικό κομμάτι.

airluxe.eu · info@airluxe.eu · 210 700 8726

Σημείωση

Το παρόν υλικό παρέχεται από την AirLuxe ως πρακτικό εργαλείο και έχει καθαρά ενημερωτικό χαρακτήρα. Δεν αποτελεί νομική, φορολογική ή επενδυτική συμβουλή και δεν εγγυάται συγκεκριμένα έσοδα ή αποτελέσματα. Για νομικά και φορολογικά θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, συμβουλευτείτε λογιστή ή/και δικηγόρο. © AirLuxe · airluxe.eu · info@airluxe.eu. Το περιεχόμενο προορίζεται για προσωπική χρήση του αγοραστή.