Φορολογική σύνοψη — 2025

ΔΕΙΓΜΑ — Ιδιοκτήτης 3 ακινήτων · ΑΦΜ 999999999 · Ιδιώτης ιδιοκτήτης · Δημιουργήθηκε 2026-07-30 12:47

Πρόκειται για ενδεικτικό υπολογισμό της Foroxenia, όχι για φορολογική συμβουλή. Τα ποσά βασίζονται στους ισχύοντες κανόνες του έτους· ορισμένοι κανόνες εκκρεμούν επαλήθευση.

Συνοπτικό σημείωμα

Για το έτος 2025, το καθαρό εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις ανήλθε σε 5.137,14 €, με τη δραστηριότητά σας να χαρακτηρίζεται ως επιχειρηματική λόγω του αριθμού καταχωρημένων ακινήτων (ΑΜΑ). Ο εκτιμώμενος ΦΠΑ υπολογίζεται σε 671,17 € (13%) και το σύνολο ΤΑΚΚ σε 296,00 €, ενώ ο φόρος εισοδήματος δεν έχει προσδιοριστεί στα παρόντα στοιχεία.

Ποιοτικός έλεγχος: 13 κρατήσεις ελέγχθηκαν — καμία επισήμανση ποιότητας δεδομένων
Κάθε κράτηση αυτής της αναφοράς πέρασε από αυτοματοποιημένους ελέγχους εισαγωγής (διπλοεγγραφές, ποσά, ημερομηνίες) πριν προσμετρηθεί.

Δηλωτέο εισόδημα από μισθώσεις	Κατάσταση	ΦΠΑ (13%)	Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (ΤΑΚΚ)
5.137,14 €	**3 / 3 ΑΜΑ** Business	**671,17 €**	**296,00 €**

Τι σημαίνουν αυτά τα ποσά: Το δηλωτέο εισόδημα από μισθώσεις είναι το μίσθωμα που κατέβαλαν οι επισκέπτες για τις διανυκτερεύσεις εντός του 2025, αφού αφαιρεθούν ΤΑΚΚ, ΦΠΑ και τέλος παρεπιδημούντων. Σκόπιμα δεν είναι το ποσό που σας απέδωσε η πλατφόρμα: κατά την Ε.2024/2024 §12 φορολογείται το μίσθωμα που καταβάλλει ο μισθωτής, ενώ η προμήθεια της πλατφόρμας είναι δική σας επιχειρηματική δαπάνη και όχι μείωση του μισθώματος. Με 3 Αριθμούς Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) επί ορίου 3, ο νόμος (Ν.5073/2023) αντιμετωπίζει τη δραστηριότητα ως επιχειρηματική: τα έσοδα από μισθώσεις επιβαρύνονται με ΦΠΑ και τις υποχρεώσεις που αναφέρονται παρακάτω. Ο ΦΠΑ υπολογίστηκε με συντελεστή 13% επί βάσης 5.162,83 € — το μίσθωμα συν το τέλος παρεπιδημούντων, ποτέ το ΤΑΚΚ — δηλαδή 671,17 € (ΑΑΔΕ FAQ Q27/Q59, Ε.2024/2024 §44). Το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (ΤΑΚΚ), συνολικά 296,00 €, χρεώνεται ανά διανυκτέρευση με συντελεστή που εξαρτάται από την κατηγορία του ακινήτου και την εποχή (υψηλότερος Απρίλιο–Οκτώβριο)· εισπράττεται από τους επισκέπτες και αποδίδεται — δεν είναι κόστος που μειώνει το εισόδημά σας.

Ανάλυση τιμής επισκέπτη

Εισπραχθέντα	6.130,00 €
ΤΑΚΚ	− 296,00 €
ΦΠΑ	− 671,17 €
Τέλος παρεπιδημούντων	− 25,69 €
Δηλωτέο εισόδημα	**5.137,14 €**

Οι τιμές σας θεωρούνται ότι περιλαμβάνουν τα τέλη, όπως τις εμφανίζουν οι πλατφόρμες: πρώτα αφαιρείται το ΤΑΚΚ (δεν φέρει ποτέ ΦΠΑ) και στη συνέχεια ο ΦΠΑ και το τέλος παρεπιδημούντων υπολογίζονται με εσωτερική υφαίρεση από το υπόλοιπο (ΑΑΔΕ FAQ Q59).

Εκτίμηση φόρου εισοδήματος

Δεν υπολογίζεται για επιχειρηματική ιδιότητα: το εισόδημα του άρθρου 21 ΚΦΕ φορολογείται επί των πραγματικών κερδών (δαπάνες Ε3) και με την επιχειρηματική κλίμακα, όχι με την κλίμακα ακινήτων και την τεκμαρτή έκπτωση 5%. Ο ΦΠΑ, το τέλος παρεπιδημούντων και το ΤΑΚΚ παραπάνω δεν επηρεάζονται.

Έσοδα ανά ακίνητο

Ακίνητο	ΑΜΑ	Καθαρά έσοδα
Studio Θησείο	19999900002	2.131,00 €
Διαμέρισμα Κουκάκι	19999900001	2.871,00 €
Μεζονέτα Γλυφάδα	19999900003	433,50 €
Σύνολο		**5.435,50 €**

Παράρτημα κρατήσεων

Αναχώρηση	Ακίνητο	Αναφορά	Καθαρό
2025-04-15	Διαμέρισμα Κουκάκι	DM101 · Airbnb	405,00 €
2025-05-13	Διαμέρισμα Κουκάκι	DM102 · Airbnb	540,00 €
2025-06-08	Διαμέρισμα Κουκάκι	BK201 · Booking.com	306,00 €
2025-06-18	Studio Θησείο	DM103 · Airbnb	630,00 €
2025-07-08	Διαμέρισμα Κουκάκι	DM104 · Airbnb	720,00 €
2025-07-14	Studio Θησείο	BK202 · Booking.com	357,00 €
2025-07-24	Studio Θησείο	DM105 · Airbnb	450,00 €
2025-08-14	Διαμέρισμα Κουκάκι	DM106 · Airbnb	900,00 €
2025-08-23	Διαμέρισμα Κουκάκι	BK203 · Booking.com	0,00 €
2025-09-15	Studio Θησείο	DM107 · Airbnb	540,00 €
2025-09-15	Μεζονέτα Γλυφάδα	BK204 · Booking.com	433,50 €
2025-09-20	Studio Θησείο	DM108 · Airbnb	-50,00 €
2025-09-22	Studio Θησείο	BK205 · Booking.com	204,00 €

«Καθαρά» είναι το ποσό που κατέβαλε η πλατφόρμα για κάθε κράτηση, μετά τις προμήθειές της — ανά κράτηση, ώστε κάθε ποσό να είναι ιχνηλάσιμο. Είναι εικόνα εισπράξεων, όχι φορολογική βάση: δεν αθροίζει στο δηλωτέο εισόδημα παραπάνω, το οποίο είναι το μίσθωμα των επισκεπτών επιμερισμένο στις διανυκτερεύσεις που ανήκουν σε αυτό το έτος. Αν συγκρίνετε με τις τραπεζικές σας κινήσεις, θυμηθείτε ότι οι πληρωμές συχνά ομαδοποιούνται ή καθυστερούν από την πλατφόρμα. Η πλήρης ανάλυση προμηθειών βρίσκεται στην αναφορά Επισκόπησης απόδοσης.

Μικρό λεξικό

ΑΜΑ	Αριθμός Μητρώου Ακινήτου — κάθε ακίνητο βραχυχρόνιας μίσθωσης πρέπει να διαθέτει έναν· το πλήθος των ΑΜΑ κρίνει την επιχειρηματική ιδιότητα.
Μικτά / Καθαρά	Μικτά είναι όσα πλήρωσαν οι επισκέπτες μέσω της πλατφόρμας· καθαρά είναι όσα έφτασαν σε εσάς μετά τις προμήθειες. Ο φόρος υπολογίζεται στο μικτό μίσθωμα — η προμήθεια είναι δαπάνη, όχι μικρότερο μίσθωμα.
Τέλος παρεπιδημούντων	Δημοτικό τέλος 0,5% που οφείλουν οι ιδιοκτήτες με επιχειρηματική ιδιότητα· περιλαμβάνεται στη βάση του ΦΠΑ και αποδίδεται με την περίοδο του ΦΠΑ.

Φορολογητέα βάση	Το τμήμα του εισοδήματος επί του οποίου υπολογίζεται πραγματικά ο φόρος, μετά την τεκμαρτή έκπτωση.
Κλιμάκιο	Τμήμα της φορολογικής κλίμακας με δικό του συντελεστή· μόνο το εισόδημα εντός του τμήματος φορολογείται με αυτόν.
ΦΠΑ	Φόρος προστιθέμενης αξίας· επιβάλλεται στα έσοδα βραχυχρόνιας μίσθωσης μόνο όταν η δραστηριότητα θεωρείται επιχειρηματική.
ΤΑΚΚ	Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, ανά διανυκτέρευση· εισπράττεται από τους επισκέπτες και αποδίδεται στο κράτος.
Ενδεικτικό	Υπολογισμένο με τους πλέον πρόσφατα επαληθευμένους κανόνες· δεν αποτελεί οριστική εκκαθάριση ούτε φορολογική συμβουλή.

Συχνές ερωτήσεις

Χρειάζεται να κάνω κάτι εγώ;
Όχι — οι δηλώσεις και οι προθεσμίες διεκπεραιώνονται για εσάς. Απλώς συνεχίστε να μας στέλνετε τα αρχεία των πλατφορμών και ενημερώστε μας για νέα ακίνητα ή αλλαγές στο μητρώο.

Γιατί το ποσό που εισέπραξα διαφέρει από τα έσοδα που εμφανίζονται;
Επειδή ο φόρος υπολογίζεται σε όσα πλήρωσαν οι επισκέπτες σας, όχι σε όσα σας απέδωσε η πλατφόρμα. Η προμήθεια της πλατφόρμας είναι δική σας επιχειρηματική δαπάνη — δεν μειώνει το μίσθωμα που δηλώνετε (Ε.2024/2024 §12). Διαφέρει και ο χρόνος: οι πληρωμές ακολουθούν το πρόγραμμα της πλατφόρμας και μία μεταφορά μπορεί να καλύπτει περισσότερες κρατήσεις, ενώ το εισόδημα ανήκει στις διανυκτερεύσεις των επισκεπτών.

Γιατί χρεώνομαι ΦΠΑ;
Επειδή η δραστηριότητα θεωρείται επιχειρηματική βάσει του κανόνα των 3 ακινήτων (Ν.5073/2023): από τρεις ΑΜΑ και άνω, τα έσοδα από μισθώσεις υπάγονται σε ΦΠΑ.

Ποιος πληρώνει το ΤΑΚΚ;
Οι επισκέπτες σας — προστίθεται ανά διανυκτέρευση, εισπράττεται από εσάς ή την πλατφόρμα και αποδίδεται στο κράτος. Εμφανίζεται εδώ ώστε να βλέπετε το ποσό προς απόδοση.

Είναι αυτά τα τελικά ποσά που θα πληρώσω;
Είναι προσεκτικές εκτιμήσεις βάσει των ισχυόντων κανόνων και των κρατήσεών σας. Τα οριστικά ποσά προσδιορίζονται από τη φορολογική διοίκηση με την υποβολή και εκκαθάριση των δηλώσεων.

Κανόνες που εφαρμόστηκαν

Φορολογικό έτος 2025 · ΦΠΑ 13% · Έκπτωση 5% · Όριο επιχειρηματικής δραστηριότητας 3 ΑΜΑ · Τέλος παρεπιδημούντων 0,5% · Όριο βραχυχρόνιας 59 διανυκτερεύσεις · Οι τιμές περιλαμβάνουν τέλη · Κλιμάκια: 15% (έως 12.000,00 €), 35% (έως 35.000,00 €), 45%
Οι κανόνες αυτοί «πάγωσαν» στην αναφορά τη στιγμή της δημιουργίας της — μεταγενέστερες ενημερώσεις κανόνων δεν αλλάζουν ποτέ τα ποσά αυτού του εγγράφου.