



# INSETE

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ

Μελέτη-Εμπειρογνωμοσύνη με τίτλο:  
«Τουριστικές & Αστικές Μισθώσεις στην Ελλάδα & Διεθνώς»  
ΥΠΟΕΡΓΟ 8 - ΚΩΔΙΚΟΣ ΟΠΣ ΠΡΑΞΗΣ: MIS 485414

Αναθέτουσα Αρχή:  
Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Ανάδοχος:  
Hospitality-ON SAS (MKG Group) / Adrien Lanotte

Νοέμβριος 2015



Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΒΑΣΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ.....</b>	<b>10</b>
2.1. Εκ των προτέρων νομικές απαιτήσεις: δήλωση / αδειοδότηση της δραστηριότητας.....	11
2.2. Ελάχιστη διάρκεια / παρουσία του ιδιοκτήτη.....	14
2.3. Υποχρεώσεις πληροφόρησης, ταξινόμησης και διάθεσης.....	17
2.4. Ελάχιστες απαιτήσεις και εξοπλισμός.....	18
2.5. Φορολόγηση.....	22
<b>3. ΠΑΡΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.....</b>	<b>26</b>
3.1. Αντίκτυπος στον τουρισμό.....	26
3.2. Αντίκτυπος στην οικονομία.....	27
3.3. Αντίκτυπος στη ζωή των κατοίκων και το απόθεμα καταλυμάτων.....	27
<b>4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.....</b>	<b>28</b>
4.1. Επικείμενες αλλαγές πολιτικής.....	28
4.2. Προβλέψεις και προτάσεις από τις ευρωπαϊκές ενώσεις ξενοδοχείων.....	29

## ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΚΑΙ ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Δεδομένης της τρέχουσας απορρύθμισης της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων τουριστικών μισθώσεων στην Ελλάδα, η παρούσα έκθεση έχει τους ακόλουθους στόχους:

- Επισκόπηση των υφιστάμενων νομικών πλαισίων που εφαρμόζονται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε επιλεγμένες ευρωπαϊκές χώρες, εστιάζοντας σε χώρες ή/και προορισμούς που αποτελούν βασικούς ανταγωνιστές της Ελλάδας,
- Υπογράμμιση των διαφορών ως προς τις ισχύουσες ρυθμίσεις για τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα,
- Ανάλυση των παρενεργειών της ανάπτυξης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων,
- Παρουσίαση ορισμένων αλλαγών που μπορούμε να αναμένουμε από το ρυθμιστικό πλαίσιο των ευρωπαϊκών χωρών.

Αυτή η έκθεση προορίζεται για εργαλείο συγκριτικής αξιολόγησης για τον Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), ο οποίος το τρέχον χρονικό διάστημα εξετάζει και προτείνει αλλαγές στο ελληνικό νομικό πλαίσιο.

Συγκρίνονται πολλοί βασικοί ευρωπαϊκοί τουριστικοί προορισμοί: Η Καταλωνία (με έμφαση στη Βαρκελώνη), οι Βαlearίδες και οι Κανάριες Νήσοι στην Ισπανία, όπου το νομικό πλαίσιο διαφέρει ανάλογα με την περιοχή, η Γαλλική Ριβιέρα, η Μασσαλία και η Κορσική στη Γαλλία, όπου το νομικό πλαίσιο είναι ως επί το πλείστον εθνικό, αλλά οι επιβαλλόμενοι φόροι ενδέχεται να ποικίλλουν από δήμο σε δήμο, η Ιταλία (με έμφαση στη Ρώμη), η Γερμανία (με έμφαση στο Βερολίνο) και η Πορτογαλία.

Το πρώτο τμήμα αυτής της έκθεσης παρουσιάζει το πλαίσιο που εφαρμόζεται στις τουριστικές μισθώσεις, δηλαδή τα εθνικά/περιφερειακά νομικά περιβάλλοντα που ισχύουν για τα καταλύματα και τις μισθώσεις για τουριστικούς σκοπούς σε κάθε χώρα/προορισμό, τους ορισμούς των διάφορων τύπων καταλυμάτων που αναγνωρίζουν οι τοπικοί νόμοι, καθώς και τα κυριότερα στοιχεία που τα διαφοροποιούν.

Το δεύτερο τμήμα αποτελεί μια διεξοδική συγκριτική αξιολόγηση που εστιάζει στους σημαντικότερους τοπικούς κανόνες που ισχύουν για κάθε τύπο καταλύματος, εμβαθύνοντας σε λεπτομέρειες κάθε εθνικού/περιφερειακού κανονιστικού πλαισίου αναφορικά με τις διοικητικές διατυπώσεις, τους κανόνες που διέπουν τις μισθώσεις, τον απαιτούμενο εξοπλισμό και υπηρεσίες, και την ισχύουσα φορολόγηση.

Το τελευταίο τμήμα της έκθεσης επικεντρώνεται στον γενικό αντίκτυπο των βραχυχρόνιων μισθώσεων στους κατοίκους, την τουριστική δραστηριότητα και το απόθεμα καταλυμάτων, και εκθέτει τις βασικές προτάσεις της HOTREC για την εναρμόνιση της ευρωπαϊκής νομοθεσίας.

Στις δύο σελίδες που ακολουθούν, ανακεφαλαιωτικοί πίνακες προσφέρουν μια σύντομη επισκόπηση των νομικών απαιτήσεων και της φορολόγησης που ισχύουν για τις *ιδιωτικές κατοικίες που εκμισθώνονται σε τουρίστες* στις χώρες/προορισμούς που αναλύονται.

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ: ΝΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΣΥΓΚΡΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΩΡΕΣ

Χώρα / Προορισμός	Απαίτηση προηγούμενης αδειοδότησης / δήλωσης	Μέγιστη διάρκεια	Πλήρεις μισθώσεις / συγκατοικήσεις	Μέγιστη χωρητικότητα	Υποχρέωση πληροφόρησης	Ταξινόμηση βάσει αστεριών	Ελάχιστες υπηρεσίες	Ελάχιστος εξοπλισμός, Υγεία & ασφάλεια	
ΓΑΛΛΙΑ	Γαλλ. Ριβιέρα	Μη αναγκαία αν το κατάλυμα αποτελεί κύρια κατοικία και εκμισθώνεται για λιγότερο από 4 μήνες / έτος, διαφορετικά απαιτείται έγκριση (αλλαγής χρήσης) + Για υπεκμίσθωση, απαιτείται προηγούμενη άδεια του ιδιοκτήτη	4 μήνες ανά έτος	Και οι δύο	Δεν προβλέπεται	Όχι	Όχι (για κύριες κατοικίες) / Προαιρετική	Συστήματα πυρανίχνευσης + εξοπλισμός ασφάλειας πύσινας (και τα δύο υποχρεωτικά σε όλες τις κατοικίες)	
	Κορσική								
	Μασσαλία								
ΙΣΠΑΝΙΑ	Βαλεαρίδες Νήσοι	Μόνο για μεμονωμένα ακίνητα: Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας + γνωστοποίηση στις τοπικές αρχές + πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση <b>Διαμερίσματα: δεν επιτρέπεται η τουριστική χρήση.</b> + οι γείτονες μπορούν να απαγορεύσουν τις περιστασιακές μισθώσεις (επιβάλλεται διάρκεια μισθωτηρίου > 3 ετών)	Δεν προβλέπεται	Μόνο πλήρεις μισθώσεις	12 άτομα	Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής + Ανάρτηση της κατηγορίας και του αριθμού μητρώου του καταλύματος	Υποχρεωτική	Τακτικός καθαρισμός της κατοικίας + συντήρηση + υποδοχή των επισκεπτών + Παροχή βοήθειας 24/7	Ελάχιστος αριθμός λουτρών + Κλινοσκεπάσματα + Όλα τα απαιτούμενα για τη συντήρηση και το μαγείρεμα τροφίμων
	Καταλωνία / Βαρκελώνη	Εκ των προτέρων γνωστοποίηση για την έναρξη της δραστηριότητας + καταχώριση στο Τουριστικό Μητρώο + πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση	31 διαδοχικές ημέρες +4 μήνες ετησίως	Και οι δύο Για τις μισθώσεις δωματίου απαιτείται η παρουσία του ιδιοκτήτη	Δεν προβλέπεται (ορίζεται από το πιστοποιητικό καταλληλότητας)	Μη υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής Ανάρτηση της κατηγορίας και του αριθμού μητρώου του καταλύματος	Προαιρετική	Παροχή βοήθειας στον τουρίστα + συντήρηση + παροχή επίσημων εντύπων παραπόνων	Επίπλωση
	Κανάριες Νήσοι	Το κατάλυμα πρέπει να βρίσκεται σε εγκεκριμένη περιοχή (όχι σε τουριστικές ζώνες) + οι τουριστικές μισθώσεις πρέπει να επιτρέπονται από την πράξη συνδιοκτησίας + υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας + πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση	Δεν προβλέπεται όριο, αλλά πρέπει να παραμένει «περιστασιακή» (διαφορετικά, πρέπει να τηρούνται οι κανόνες περί «εμπορικών» δραστηριοτήτων)	Μόνο πλήρεις μισθώσεις	Δεν προβλέπεται (ορίζεται από το πιστοποιητικό καταλληλότητας)	Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής + Ανάρτηση της κατηγορίας και του αριθμού μητρώου του καταλύματος	Όχι	Τηλεφωνικός αριθμός βοήθειας, διαθέσιμος από τις 8 π.μ. έως τις 8 μ.μ.	Κουτί πρώτων βοηθειών, + ελάχιστο μέγεθος κλινών + κλινοσκεπάσματα + καλές συνθήκες υγείας και υγιεινής
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	Αλγκάρβε	Εκ των προτέρων γνωστοποίηση στον δήμο, που υποβάλλεται διαδικτυακά	Δεν προβλέπεται	Και οι δύο	9 δωμάτια και 30 άτομα	Όχι	Δεν επιτρέπεται	Καθαρισμός τουλάχιστον μία φορά την εβδομάδα	Ελάχιστος αριθμός λουτρών + ασφάλεια πυρός Αν χωρητικότητα > 10: + πυροσβεστήρας & εφόδια πρώτων βοηθειών
ΙΤΑΛΙΑ	Ρώμη	Δήλωση στην τοπική αρχή και το τοπικό γραφείο τουρισμού + αν πρόκειται για «επαγγελματική» δραστηριότητα (μισθώσεις > 245 ημερών), η αίτηση υποβάλλεται στο δημοτικό Γραφείο οικονομικών δραστηριοτήτων	245 ημέρες ανά έτος (διαφορετικά, «επαγγελματική» δραστηριότητα)	Και οι δύο	3 δωμάτια	Όχι	Όχι (για περιστασιακές μισθώσεις) / Προαιρετική	Όχι, εκτός από τις «επαγγελματικές» μισθώσεις (υποδοχή, καθαρισμός μία φορά την εβδομάδα)	Όχι
ΓΕΡΜΑΝΙΑ		Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, απαιτείται η προηγούμενη άδεια του ιδιοκτήτη. (στο Βερολίνο): +Απαιτείται άδεια για τη χρήση καταλύματος για σκοπούς άλλους από την κατοικία. Η άδεια χορηγείται από τις αρχές της οικείας περιφέρειας.	Δεν προβλέπεται όριο, αλλά πρέπει να παραμένει «περιστασιακή» (διαφορετικά, πρέπει να τηρούνται οι κανόνες περί «εμπορικών» δραστηριοτήτων)	Και οι δύο	Δεν προβλέπεται	Όχι	Προαιρετική	Όχι	Γενικά κατασκευαστικά πρότυπα που καθορίζονται σε περιφερειακό επίπεδο
ΕΛΛΑΔΑ		Δεν απαιτείται άδεια (από Νοέμβριο 2015)	Δεν προβλέπεται	Και οι δύο	Δεν προβλέπεται	Όχι (από 11/15)	Όχι (από 11/15)	Όχι	Αν χωρητικότητα > 19: πιστοποιητικό πυροπροστασίας + πυροσβεστήρες & έξοδοι κινδύνου

Με γκρι: καμία απαίτηση/χαμηλές απαιτήσεις. Με κόκκινο: ισχύουν απαιτήσεις.

**ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ: ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΣΥΓΚΡΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΩΡΕΣ**

	Φόρος επί των εσόδων	Τοπικοί φόροι / φόροι ακίνητης περιουσίας	ΦΠΑ	Δημοτικός φόρος	
<b>Μασσαλία</b>	Όχι, κάτω από ένα όριο (ετήσιο εισόδημα από μισθώματα < €134 / τ.μ.) Πάνω από αυτό, τα μικτά έσοδα από τη μίσθωση περιλαμβάνονται στη βάση επιβολής <b>φόρου</b> <b>εισοδήματος</b>	Φόρος ακίνητης περιουσίας: 22,9%-23,8% επί της <b>κτηματολογικής αξίας</b>	Όχι, εκτός αν παρέχονται τουριστικές υπηρεσίες (10%)	Ναι (από το 2016)	
<b>Νίκαια / Γαλλική Ριβιέρα</b>		Φόρος ακίνητης περιουσίας: 23%-36,9% (Νίκαια) / 14,2%-17,5% (Κάννες) επί της <b>κτηματολογικής αξίας</b>		Φόρος κατοικίας: 41,9% επί της <b>αντικειμενικής</b> <b>μισθωτικής αξίας</b>	Όχι
<b>Κορσική</b>		Property and housing tax applicable to the local municipality ( <b>rates are defined by city councils</b> ) Φόρος ακίνητης περιουσίας και κατοικίας που ισχύει στον τοπικό δήμο ( <b>με συντελεστές που ορίζουν τα δημοτικά συμβούλια</b> )		Όχι	
<b>Βαλεαρίδες Νήσοι</b>	Ναι, <b>φόρος για εμπορική δραστηριότητα</b>	Φόρος ακίνητης περιουσίας: 0,5% έως 1,1% επί της <b>κτηματολογικής αξίας του ακινήτου</b>	<b>10%</b>	Σχεδιάζεται (από το 2016)	
<b>Βαρκελώνη &amp; Καταλωνία</b>	Ναι, περιλαμβάνονται στη βάση επιβολής <b>φόρου εισοδήματος</b>	Φόρος ακίνητης περιουσίας: 0,4% έως 1,1% επί της <b>κτηματολογικής αξίας του ακινήτου</b>	Όχι	Ναι, <b>€0,65 / διανυκτέρευση / άτομο</b> (Βαρκελώνη), €0,45 / διανυκτέρευση / άτομο (υπόλοιπη Καταλωνία)	
<b>Κανάριες Νήσοι</b>	Ναι, το <b>καθαρό εισόδημα από τα μισθώματα</b> περιλαμβάνεται στη βάση επιβολής φόρου εισοδήματος ( <b>είναι δυνατό να εκπέσουν χρεώσεις</b> )	Φόρος ακίνητης περιουσίας: 2,7% έως 3,1% επί της <b>κτηματολογικής αξίας του ακινήτου</b>	<b>7%</b>	Όχι (το σχετικό σχέδιο επανεξετάζεται)	
<b>Πορτογαλία</b>	Ναι, κάτω από ένα <b>απλοποιημένο καθεστώς</b> για τους ανεξάρτητους επαγγελματίες (IRS, 15%)	Φόρος ακίνητης περιουσίας: συνήθως από 0,3% έως 0,8% της αξίας του ακινήτου	<b>6%</b> (αν τα έσοδα > €10.000).	Όχι στα καταλύματα (Λισαβόνα: από το 2016, €1 /διανυκτέρευση / άτομο), αλλά <b>€1 ανά άφιξη σε αεροδρόμιο ή λιμάνι</b>	
<b>Ιταλία</b>	Ναι. Για τους «περιστασιακούς» εκμισθωτές περιλαμβάνεται στη βάση επιβολής <b>φόρου εισοδήματος</b> . Για τους «επαγγελματίες» εκμισθωτές (>245 ημέρες / έτος), <b>ισχύει το ίδιο καθεστώς με τα τουριστικά καταλύματα</b>	Φόρος ακίνητης περιουσίας, με συντελεστή που ορίζεται από τον δήμο επί της <b>κτηματολογικής αξίας</b> Ρώμη: 0,5% για την κύρια κατοικία, 1,06% για τις δευτερεύουσες κατοικίες	Όχι, εκτός των «επαγγελματικών» μισθώσεων (10%)	Όχι	
<b>Γερμανία</b>	Ναι. Για τους «περιστασιακούς» εκμισθωτές περιλαμβάνεται στη βάση επιβολής <b>φόρου εισοδήματος</b> . Για όσους ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα, <b>φόρος επιχειρήσεων / φόρος εισοδήματος, εφόσον καλύπτονται τα κατώτατα όρια</b>	Φόρος ακίνητης περιουσίας (Grundsteuer): 0,26% έως 0,35% x <b>δημοτικό πολλαπλασιαστικό συντελεστή</b> επί της εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου	Όχι	Ναι, <b>5% επί της τιμής δωματίου</b>	
<b>Ελλάδα</b>	Ναι, 11%-15% επί του καθαρού εισοδήματος από τη μίσθωση (μέχρι €12.000), έως 33%-35% άνω των €12.000	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ): €2 έως €13 / τ.μ. + 0,1% έως 1% συμπληρωματικός φόρος για ιδιώτες (αφορολόγητο όριο €300.000)	Όχι	Όχι	

**Με γκρι:** χωρίς φορολόγηση / **Με κόκκινο:** επιβάλλεται φορολόγηση.

## 1. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

### Ισπανία

Σύμφωνα με το ισπανικό σύνταγμα (άρθρο 148.1.18<sup>ο</sup>), αρμόδιες αρχές για τη ρύθμιση των τουριστικών καταλυμάτων είναι οι περιφέρειες («*Comunidades autónomas*»). Κατά συνέπεια, στην Ισπανία δεν υφίσταται ενιαίο νομικό πλαίσιο για τα τουριστικά καταλύματα και τις κατοικίες. Στην παρούσα έκθεση αναλύονται τρεις ισπανικοί περιφερειακοί προορισμοί: η Καταλωνία (περιλαμβανομένης της Βαρκελώνης), οι Βαλεαρίδες Νήσοι (περιλαμβανομένης της Μαγιόρκας) και οι Κανάριες Νήσοι.

- **Καταλωνία και Βαρκελώνη:**

Για τουριστική χρήση επιτρέπονται δύο τύποι ιδιωτικών κατοικιών. Και οι δύο απαιτούν διοικητικές καταχωρίσεις και αδειοδοτήσεις. Τα δύο νομικά πλαίσια έχουν ως εξής:

- **Καταλύματα τουριστικής χρήσης** («*Viviendas de uso turístico*», γνωστά στην Καταλωνία και ως «*H.U.T. – Habitatge d'Ús Turístic*», από την ονομασία τους στον σχετικό νόμο του 2012): Ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος ή τουριστικής έπαυλης μπορεί να τα εκμισθώνει σε τουρίστες, άμεσα ή όχι, κάτω από ορισμένους όρους: ο ιδιοκτήτης οφείλει να δηλώσει αυτή τη δραστηριότητα ως εμπορική. Η περιστασιακή εκμίσθωση διαμερίσματος κατοικίας σε τουρίστες χωρίς άδεια απαγορεύεται.
- **Αγροτικά καταλύματα** («*Establecimientos de alojamiento de turismo rural*»): αποτελούν ειδική μορφή μίσθωσης σε αγροτικές περιοχές, επίσης κάτω από κάποιους όρους. Ένα κτήριο μπορεί να είναι αγροτικό κατάλυμα μόνο αν πληροί τα κριτήρια που θεσπίζει το άρθρο 49 του «*Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña*» και το διάταγμα 159/2012 «*de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*». Αυτά είναι τα εξής:
  - ο να βρίσκεται σε αγροτική περιοχή (χωριό με κάτω από 2.000 κατοίκους ή απομακρυσμένη περιοχή),
  - ο να εντάσσεται σε κτίσμα με έτος αρχικής κατασκευής πριν από το 1950, το οποίο συμμορφώνεται με το αρχιτεκτονικό στυλ της περιοχής και τηρεί τις προϋποθέσεις οπτικής ενσωμάτωσης στο τοπίο,
  - ο και να συμμορφώνεται με τους τοπικούς πολεοδομικούς κανόνες.

- **Βαλεαρίδες Νήσοι:**

Ο τουριστικός νόμος του Αυγούστου του 2012, που συμπληρώθηκε από το διάταγμα «*Decreto 20/2015 de 17 de abril de desarrollo de la Ley de Turismo de les Illes Balears*», το οποίο δημοσιεύθηκε στις 18 Απριλίου 2015, επιτρέπει την **εκμίσθωση κατοικιών για τουριστική χρήση**, μόνο εφόσον πρόκειται για:

- Αυτόνομα μεμονωμένα ακίνητα: «μεμονωμένα ακίνητα» είναι εκείνα που βρίσκονται μόνο στο οικόπεδό τους· μπορεί να χωρίζονται και από μεσοτοιχίες, αρκεί να βρίσκονται μόνο στο οικόπεδό τους.
- Συνδεδεμένα μεμονωμένα ακίνητα: πρόκειται για κατοικίες που βρίσκονται στο ίδιο οικόπεδο και υπάγονται σε συγκεκριμένο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας («*ley de propiedad horizontal*»), ή μη αυτόνομες κατοικίες σε διαφορετικά οικόπεδα αλλά με κοινή μεσοτοιχία.
- Αγροτικά καταλύματα.

Με άλλα λόγια, ο νόμος επιτρέπει την εκμίσθωση απομακρυσμένων και ημιαυτόνομων κατοικιών (ακόμη και αν βρίσκονται σε αστικό περιβάλλον), καθώς και την εκμίσθωση «παραδοσιακών» αγροτικών ξενώνων, όχι όμως και αυτή των διαμερισμάτων.

Μέσω του προαναφερόμενου πλαισίου, ο νόμος καθορίζει τους όρους με τους οποίους επιτρέπονται οι εκμισθώσεις για **τουριστική χρήση**. Εντούτοις, επισημαίνεται ότι το εν λόγω νομικό πλαίσιο, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 41 του «*Ley 8/2012*», δεν καλύπτει τις **κατοικίες που εκμισθώνονται για μη τουριστικούς σκοπούς**. Αυτές μπορούν να εκμισθωθούν σε τρίτα μέρη για περιστασιακή διαμονή, εφόσον:

- δεν χρησιμοποιούνται στη διαφήμισή τους όροι σχετικούς με τον τουρισμό,
- δεν χρησιμοποιούνται τουριστικά κανάλια διάθεσης,
- το μισθωτήριο ορίζει ότι ο σκοπός του δεν είναι μια «τουριστική μίσθωση», αλλά μια μίσθωση για «περιστασιακή διαμονή», που επίσης διαφέρει από τη μίσθωση κατοικίας.

Με άλλα λόγια, τεχνικά επιτρέπεται η εκμίσθωση διαμερισμάτων, όταν δεν γίνεται επισήμως για τουριστικούς σκοπούς, και τα διαδικτυακά κανάλια που χρησιμοποιούνται για την εμπορική προώθηση των καταλυμάτων δεν αναφέρουν λέξεις όπως «τουρισμός» ή «διακοπές».



- **Κανάριες Νήσοι:**

Δύο κανονιστικά εργαλεία συγκροτούν το νομικό πλαίσιο για τις εκμισθώσεις καταλυμάτων στα νησιά: ο Νόμος 7/1995 για την οργάνωση του τουρισμού στις Κανάριες Νήσους, και το διάταγμα 113/2015 (που εκδόθηκε τον Μάιο του 2015). Αποσκοπούν ιδίως στη ρύθμιση των «*viviendas vacacionales*» (παραθεριστικές μισθώσεις), οι οποίες προσδιορίζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια: καταλύματα με επίπλωση, ετοιμοπαράδοτα, που προωθούνται και διαφημίζονται μέσω τουριστικών καναλιών διάθεσης, και εκμισθώνονται περιστασιακά και εξ ολοκλήρου σε τρίτους αντί πληρωμής.

Ο νόμος είναι αρκετά περιοριστικός, καθώς ορίζει ορισμένες περιοχές και ζώνες στις οποίες η εκμίσθωση καταλυμάτων απαγορεύεται εντελώς: κατά συνέπεια, η *τοποθεσία* του καταλύματος είναι ο παράγοντας που καθορίζει κατά πόσον μπορεί να εκμισθωθεί.

Ωστόσο, όπως ακριβώς και στις Βαλεαρίδες, αυτοί οι περιορισμοί ισχύουν για καταλύματα που εκμισθώνονται μόνο για τουριστική χρήση, όχι όμως και για εκείνα που **εκμισθώνονται για άλλους σκοπούς** και μέσω άλλων καναλιών διάθεσης.

## Γαλλία

Στη Γαλλία, το νομικό πλαίσιο είναι εθνικό, παρότι ο «Code du Tourisme» καθορίζει ορισμένα πεδία για τα οποία αρμόδιες αρχές είναι οι δήμοι, οι νομοί («départements») και οι περιφέρειες. Υπάρχουν αρκετοί τύποι καταλυμάτων, που διακρίνονται ανάλογα με τον σκοπό τους –«κατοικία» ή «εμπορική εκμετάλλευση»– και υπόκεινται σε διαφορετικές προϋποθέσεις. Οι ιδιώτες μπορούν να εκμισθώνουν την κατοικία τους για τουριστική χρήση, κάτω από όρους διαφορετικούς από εκείνους που ισχύουν για τα επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα. Ο νόμος «ALUR» (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) επιτρέπει την εκμίσθωση της κύριας κατοικίας για βραχυχρόνια διαμονή χωρίς άδεια, κάτω από μια σειρά προϋποθέσεων.

Το νομικό πλαίσιο της Γαλλίας είναι εθνικό, άρα οι ίδιοι κανόνες ισχύουν για όλους τους προορισμούς που εξετάζονται: Μασσαλία, Νίκαια και Κάννες (Γαλλική Ριβιέρα), και Κορσική.

Σε περιστασιακούς πελάτες μπορούν, κάτω από συγκεκριμένους όρους, να εκμισθωθούν δύο τύποι κατοικιών:

- **Κύριες κατοικίες:** οι ιδιοκτήτες δύνανται να εκμισθώσουν το βασικό κατάλυμα κατοικίας τους για βραχυχρόνια διαμονή σε περιστασιακούς πελάτες, αρκεί το κατάλυμα να μην αποτελεί την κατοικία του πελάτη, και κάτω από όρους που περιγράφονται διεξοδικά στο υπόλοιπο της έκθεσης. Η εν λόγω εμπορική εκμετάλλευση δεν απαιτεί ειδικό καθεστώς: δεν υφίσταται ανάγκη αλλαγής του καθεστώτος του καταλύματος, προκειμένου αυτό να διατίθεται για «τουριστική» χρήση (νόμος ALUR).
- **Επιπλωμένα καταλύματα** («location meublée») που χρησιμοποιούνται για σκοπούς κατοικίας: σύμφωνα με αυτό το καθεστώς, η μίσθωση του καταλύματος πρέπει να διαρκεί τουλάχιστον 9 μήνες (για φοιτητές) ή ένα έτος, επομένως η εκμίσθωση για μία διανυκτέρευση ή μία εβδομάδα απαγορεύεται. Η υπεκμίσθωση του καταλύματος από τον μισθωτή απαγορεύεται χωρίς την άδεια του ιδιοκτήτη. Άδεια απαιτείται και για τη μετατροπή της κατοικίας σε κατάλυμα για εμπορική εκμετάλλευση.

Όσον αφορά αυτές τις κατοικίες, είναι επίσης δυνατό να αλλάξει η επίσημη χρήση τους έπειτα από σχετική άδεια και να μετατραπούν σε «εμπορικά» ακίνητα. Σε αυτή την περίπτωση μπορούν να εκμισθωθούν νομίμως για τουριστική χρήση, σύμφωνα με ορισμένα ειδικά καθεστώτα:

- **Εποχικές μισθώσεις**, «*Meublés de tourisme*»: επαύλεις, διαμερίσματα ή επιπλωμένα στούντιο μπορούν να εκμισθωθούν σε περιστασιακούς πελάτες. Η διαμονή πραγματοποιείται αντί ημερήσιου, εβδομαδιαίου ή μηνιαίου μισθώματος. Οι πελάτες δεν μπορούν να έχουν το κατάλυμα ως κατοικία.
- **Αγροτικά καταλύματα** («*Chambres d'hôtes & gîtes*»): επιπλωμένα δωμάτια και B&B σε ιδιωτική κατοικία, όπου ο ιδιώτης παρέχει κάποιες υπηρεσίες (κατά κανόνα, υποδοχής και πρωινού).

Οι όροι που εφαρμόζονται σε αυτά τα διαφορετικά καθεστώτα καταγράφονται αναλυτικά παρακάτω στην έκθεση.

## Γερμανία

Όπως και στην Ισπανία, στη Γερμανία δεν υφίσταται ενιαία νομοθεσία για τα τουριστικά καταλύματα για το σύνολο της χώρας, αλλά διαφορετικοί νόμοι σε κάθε ομόσπονδο κρατίδιο («Länder»). Εντούτοις, μπορεί σε γενικές γραμμές να λεχθεί ότι στους δημοφιλείς προορισμούς η εκμίσθωση διαμερίσματος επιτρέπεται *μόνο αν πραγματοποιείται «περιστασιακά» σε τρίτους, και χωρίς «εμπορικό» χαρακτήρα*. Το όριο μεταξύ «περιστασιακής εκμίσθωσης» και

ουσιαστικής «επιχείρησης» δεν είναι πάντα ευδιάκριτο. Σε ομοσπονδιακό επίπεδο, καθορίζονται γενικοί κανόνες από τους νόμους που ρυθμίζουν την εμπορική και βιομηχανική δραστηριότητα, ή Βιομηχανικό Κώδικα (*GewO - Gewerbeordnung*), ενώ ο Γερμανικός Αστικός Κώδικας (*BGB - Bürgerlichen Gesetzbuches*) περιγράφει τους ειδικούς κανόνες που αφορούν τις μισθώσεις.

Η νομοθεσία των κατασκευών στη Γερμανία είναι κρατιδιακής εμβέλειας, δηλαδή κάθε ομόσπονδο κρατίδιο μπορεί να θεσπίζει διαφορετικές νομικές απαιτήσεις για διαφορετικούς τύπους κτηρίων. Τα περισσότερα «*Länder*» βασίζουν τους τελικούς οικοδομικούς κανονισμούς τους σε πρότυπους νόμους που καταρτίστηκαν από κοινού από όλα τα κρατίδια. Δύο πρότυποι νόμοι είναι καίριας σημασίας για την επίτευξη συνοχής σε αυτή τη δομή: ο «*Muster-Bauordnung*» (MBO), ο οποίος ρυθμίζει τις απαιτήσεις που πρέπει να τηρούνται σε όλα τα κατασκευαστικά έργα (περιλαμβανομένης της κατασκευής κατοικιών), και ο αποκαλούμενος «*Muster-Beherbergungsstättenverordnung*» (MBeVO), ο οποίος ισχύει για ξενοδοχεία άνω των 12 κλινών. Ο MBeVO δεν εφαρμόζεται σε κτήρια με διαμερίσματα κατοικιών, άρα στα κοινά διαμερίσματα που εκμισθώνονται για τουριστικούς σκοπούς εφαρμόζονται μόνο οι απαιτήσεις του «MBO». Ο MBO επικαιροποιείται σε τακτική βάση από το ARGEBAU («*Bauministerkonferenz*»). Επιπλέον, παραμένει μια απλή κατευθυντήρια γραμμή, κάτι που σημαίνει ότι μόνο ο κρατιδιακός «*Landesbauordnung*» είναι νομικά δεσμευτικός.

Πέρα από αυτά τα νομικά πλαίσια, όλο και περισσότερες πόλεις εφαρμόζουν σήμερα τις αποκαλούμενες «πράξεις απαγόρευσης της κατάχρησης» («*Zweckentfremdungsverbotsgesetze*», ή *ZwVbG*): στις πόλεις με τέτοιο καθεστώς συγκαταλέγονται το Βερολίνο, το Αμβούργο και το Μόναχο. Το Βερολίνο ψήφισε τη δική του *ZwVbG* στις 29 Νοεμβρίου 2013. Η πράξη συμπληρώθηκε με αρκετές διατάξεις καθ' όλη τη διάρκεια του 2014. Στόχος αυτής της τοπικής ρύθμισης ήταν η αποτροπή της μετατροπής του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών σε διαμερίσματα για τουρίστες και χώρους γραφείων. Οι διατάξεις κάθε δημοτικού κανονισμού διαφέρουν, όμως συνήθως απαγορεύουν τόσο σε ιδιοκτήτες όσο και σε μισθωτές την εκμίσθωση διαμερίσματος για «εμπορικούς» σκοπούς. Αυτό συμπεριλαμβάνει τα ιδιωτικά τουριστικά καταλύματα. Εξακολουθεί να επιτρέπεται η «περιστασιακή» εκμίσθωση μέσω τρίτων όπως το Airbnb, το Wimdu, το 9flats και άλλα, ωστόσο, μόλις κάποιος τη μετατρέψει σε «επιχείρηση» –ακόμη και αν πρόκειται για ένα δωμάτιο του διαμερισμάτος του– η δραστηριότητά του εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της τοπικής νομοθεσίας και, ως εκ τούτου, απαγορεύεται. Περαιτέρω περιορισμοί (π.χ. σε σχέση με τον αριθμό δωματίων ή κλινών), πάντως, δεν υφίστανται. Οι μισθωτές οφείλουν να ζητούν την άδεια των ιδιοκτητών.

Στο Βερολίνο, η σχετική Πράξη τέθηκε σε ισχύ την 1η Μαΐου του 2014. Από τότε, η χρήση της στέγης στο Βερολίνο για σκοπούς εκτός της κατοικίας (συμπεριλαμβανομένου του τουρισμού) απαιτεί άδεια. Η σχετική αίτηση πρέπει να υποβληθεί στις περιφερειακές αρχές, ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Διαμερίσματα που ήταν ήδη διαθέσιμα την 1η Μαΐου 2014, ως «προσφορές της οικονομίας του διαμοιρασμού», επωφελήθηκαν από την πρόβλεψη διετούς μεταβατικής περιόδου (δηλαδή μέχρι τις 30 Απριλίου 2016), κατά την οποία μπορούν να λειτουργούν χωρίς άδεια, εφόσον καταχωρίστηκαν στα μητρώα εγκαίρως. Την ίδια ημερομηνία, 1 Μαΐου 2014, τέθηκε σε ισχύ παρόμοια νομοθεσία στο Μόναχο. Μια πρώτη διεξοδική νομοθεσία για το ζήτημα είχε ψηφιστεί από τον δήμο στα τέλη του 2013 (*Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*).

Δεδομένου του μάλλον ασαφούς ορισμού της χρήσης για «εμπορικούς» ή «επιχειρηματικούς» σκοπούς, το κατά πόσον μια κατάσταση συνιστά κατάχρηση προσδιορίζεται κατά περίπτωση. Επομένως, υφίσταται ευρύ περιθώριο ερμηνείας, και τα νομικά προηγούμενα από τις υποθέσεις που κρίνουν οι αρμόδιες αρχές θα έχουν κεντρικό ρόλο στη διαμόρφωση των μελλοντικών ρυθμίσεων και πρακτικών.

Οι διοικητικές διαδικασίες για τη φιλοξενία τουριστών σε ιδιωτικά καταλύματα μπορεί να διαφέρουν από πόλη σε πόλη. Εκτός από τις Πράξεις Απαγόρευσης της Κατάχρησης (που υφίστανται μόνο σε ορισμένες πόλεις), δεν απαιτείται κάποια ειδική καταχώριση. Στη Γερμανία οι όροι για την ύπαρξη «επιχείρησης» πληρούνται εύκολα, συνεπώς η καταχώριση της επιχείρησης θα απαιτηθεί θεωρητικά μάλλον σύντομα. Προς το παρόν, πάντως, πολλοί ιδιοκτήτες επωφελούνται από τη νομική ασάφεια που καλύπτει αρκετά πεδία. Στη Γερμανία υπάρχει επίσης μια κατάταξη των ιδιωτικών ενοικιαζόμενων δωματίων, μόνο όμως σε εθελοντική βάση.

## Ιταλία

Στην Ιταλία, το νομικό πλαίσιο παρουσιάζεται ιδιαίτερα ευέλικτο: οι ιδιώτες επιτρέπεται να εκμισθώνουν καταλύματα ιδιοκτησίας τους για τουριστική χρήση, κάτω από ορισμένους όρους. Οι ρυθμίσεις είναι κατά κύριο λόγο εθνικής

εμβέλειας, παρότι οι τοπικές αρχές εμφανίζονται ολοένα και πιο δραστήριες στην καθιέρωση τοπικών μέτρων και φορολογίας, ειδικά στις τουριστικές πόλεις της Ρώμης, της Φλωρεντίας και της Βενετίας.

Ανάλογα με την τοποθεσία της κατοικίας και τον αριθμό των προσφερόμενων δωματίων, η εκμίσθωση θεωρείται **είτε επαγγελματική (impreditoriale) ή μη επαγγελματική δραστηριότητα (occasionale)**. Η μέγιστη χωρητικότητα εξαρτάται από την περιοχή. Στη Ρώμη, για παράδειγμα:

- **Μη επαγγελματική δραστηριότητα:** αν το κατάλυμα προσφέρει λιγότερα από 3 δωμάτια και εκμισθώνεται για λιγότερο από 245 ημέρες ετησίως, η δραστηριότητα εκμίσθωσης θεωρείται «περιστασιακή». Ο εκμισθωτής οφείλει, πάντως, να προβεί στη σχετική εγγραφή στο τοπικό γραφείο τουρισμού, παρέχοντας στοιχεία για την τοποθεσία του καταλύματος, ή τον αριθμό των δωματίων και των λουτρών που προσφέρει.
- Διαφορετικά, η δραστηριότητα θεωρείται **επαγγελματική**. Ο εκμισθωτής υπέχει διάφορες υποχρεώσεις σχετικά με τις παρεχόμενες υπηρεσίες και εξοπλισμό, και το κατάλυμα μπορεί να ταξινομηθεί. Πρέπει να υπογραφεί «σύμβαση εκμίσθωσης κατοικιών για τουριστική χρήση». Ισχύουν οι ίδιοι φορολογικοί κανόνες που ισχύουν για τις επιχειρήσεις.

Η εκμίσθωση αγροτικών καταλυμάτων ρυθμίζεται από τον Εθνικό Τουριστικό Νόμο (*Legge 29 marzo 2001, n. 135 – «Riforma della legislazione nazionale del turismo»*), ο οποίος καθορίζει το σχετικό εθνικό πλαίσιο. Κάθε περιφέρεια μπορεί να τον προσαρμόσει αναλόγως, ωστόσο ο νόμος ορίζει τις υποχρεώσεις σχετικά με τη διάρκεια της δραστηριότητας και τη μέγιστη χωρητικότητα. Ο εκμισθωτής οφείλει να είναι παρών κατά τη διαμονή, ή να είναι διαθέσιμος σε κοντινή απόσταση.

Όσον αφορά τα λοιπά παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα, πρέπει να υποβληθεί αίτηση στο Γραφείο Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (*Sportello Unico per le Attività Produttive*) της τοπικής αρχής.

Η νομοθεσία έχει εξελιχθεί σημαντικά από την τελευταία πράξη ρύθμισης του κλάδου και προσδιορισμού των απαιτήσεων αναφορικά με τις συμβάσεις τουριστικών μισθώσεων, δηλαδή τον *Legge n°431/98 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo)* της 9ης Δεκεμβρίου 1998.

- *Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio. (11G0123)*

Ο *Codice del Turismo* (D.Lgs. 79/2011) κατέχει επίσης κομβικό ρόλο τόσο για τους επαγγελματίες του τουρισμού όσο και τους περιστάσιακούς εκμισθωτές. Το άρθρο 53, όπου περιγράφονται οι μισθώσεις κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς, παραπέμπει ευθέως στον Αστικό Κώδικα και το κεφάλαιό του περί μισθώσεων.

## Πορτογαλία

Το «*Decreto-Lei n° 15/2014*» της 23ης Δεκεμβρίου 2014 ασφαλώς ξεχωρίζει ως το σημαντικότερο μέσα από ένα νομοθετικό πλέγμα από σχεδόν τριάντα διατάγματα, διατάξεις και υπουργικές αποφάσεις. Περιγράφει τους κανόνες που ρυθμίζουν τις κατοικίες και τα τουριστικά καταλύματα, τροποποιώντας για δεύτερη φορά το «*Decreto-Lei n° 39/2008*» της 8ης Μαρτίου 2008 και καθιερώνοντας ένα νομικό πλαίσιο για την έναρξη και τη λειτουργία των μισθώσεων με τουριστικό προσανατολισμό. Το «*Decreto-Lei n°128/2014*» της 29ης Αυγούστου 2014 καθιστά υποχρεωτική για τους εκμισθωτές κατοικιών την ενημέρωση του τοπικού δήμου, προκειμένου να εξακολουθήσουν τις βραχυχρόνιες εκμισθώσεις. Αυτή η νέα υποχρέωση τέθηκε σε ισχύ στις 27 Νοεμβρίου 2014.

Το νομικό πλαίσιο των αστικών μισθώσεων στην Πορτογαλία προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία σε σύγκριση με τις περισσότερες χώρες. Ο νόμος διακρίνει μόνο ανάμεσα στα «τοπικά καταλύματα» (εποχικές μισθώσεις από ιδιώτες) και τα «τουριστικά καταλύματα», όπου συγκαταλέγονται ξενοδοχεία, ξενοδοχεία παρατεταμένης διαμονής, συγκροτήματα, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, κάμπινγκ και αγροτικά καταλύματα. Επισημαίνεται ότι, σε αντίθεση με άλλες χώρες, οι ρυθμίσεις που εφαρμόζονται στα αγροτικά καταλύματα είναι ίδιες με εκείνες των «επαγγελματικών» τουριστικών καταλυμάτων, όπως τα ξενοδοχεία.

- Σύμφωνα με την πορτογαλική νομοθεσία, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (κάτω από 6 μήνες) δεν απαιτούν έγγραφη συμφωνία. Οι κατοικίες αυτού του τύπου κατατάσσονται βάσει ειδικού νόμου και αποκαλούνται «*alojamentos locais*». Οι εκμισθωτές υποχρεούνται να τα διαφημίζουν ως καταλύματα προς ενοικίαση. Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να τα προσδιορίζουν χρησιμοποιώντας παραδοσιακές τουριστικές ταξινομήσεις.
- Όσον αφορά την τουριστική στέγη, τα καταλύματα πρέπει να βρίσκονται σε περιοχή που προσδιορίζεται από τους πολεοδομικούς και χωροταξικούς κανόνες. Η δήλωση της δραστηριότητας στις αρχές είναι υποχρεωτική. Αυτά τα «*emprendimentos turísticos*» περιλαμβάνουν ξενοδοχειακές μονάδες, ξενοδοχειακά συγκροτήματα, παραθεριστικά διαμερίσματα και ξενοδοχεία αγροτουρισμού. Καθεμία από



τις παραπάνω κατηγορίες διέπεται από ειδικές διατάξεις (Portaria), που αναθεωρήθηκαν για τελευταία φορά το 2008. Ο *Turismo de Portugal* είναι ο επίσημος αρμόδιος φορέας για την κατάταξη αυτών των τουριστικών καταλυμάτων, από τα ξενοδοχεία μέχρι τα αγροτικά καταλύματα.

## Ελλάδα

**Μέχρι τον Νοέμβριο του 2015**, η εκμίσθωση ιδιωτικών καταλυμάτων ρυθμιζόταν από τον νόμο 4254/2014, ο οποίος είχε επικαιροποιηθεί από μια τροποποίηση του 2014 όσον αφορά τη μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης και νέους κανόνες σχετικά με τον αριθμό μητρώου. Ο νόμος διέκρινε δύο τύπους καταλυμάτων που μπορούσαν να εκμισθωθούν για τουριστικούς σκοπούς, ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης:

- **«Τουριστική επιπλωμένη κατοικία ή διαμέρισμα»:** τα καταλύματα που εκμισθώνονταν σε τρίτους για λιγότερο από 30 ημέρες θεωρούνταν παραθεριστικές μισθώσεις. Κατά συνέπεια, θεωρούνταν «τουριστικά καταλύματα»: αυτό απαιτούσε άδεια (σήμα ΕΟΤ) από τον Εθνικό Οργανισμό Τουρισμού και την καταχώριση του καταλύματος και την έναρξη επιτηδεύματος στην Εφορία. Από το 2014, το κατάλυμα έπρεπε να περιλαμβάνει τον αριθμό μητρώου στις διαφημίσεις του. Η άδεια απαιτούσε πολλά διοικητικά έγγραφα: διαβατήριο, αντίγραφο ποινικού μητρώου του εκμισθωτή, έλλειψη ληξιπρόθεσμων οφειλών προς την Εφορία, αντίγραφο του μισθωτηρίου, πιστοποιητικό καταλληλότητας παροχής πόσιμου νερού, και περιβαλλοντική και αρχιτεκτονική μελέτη που να αποδεικνύει την καταλληλότητα του ακινήτου για τουριστικούς σκοπούς. Αν το κατάλυμα αποτελούσε μέρος συγκροτήματος, απαιτείτο άδεια για ολόκληρο το συγκρότημα. Τα καταλύματα μπορούσαν να εκμισθώνονται σε εβδομαδιαία βάση και όφειλαν να πληρούν μια σειρά κριτηρίων: το ακίνητο έπρεπε να διαθέτει οδική προσπέλαση, τα δωμάτια να έχουν ένα ελάχιστο μέγεθος, ενώ υπήρχαν αυστηρές προδιαγραφές για τις πισίνες (ενδείξεις βάθους, προειδοποιητικά σήματα, ύπαρξη ναυαγοσώστη για βάθη μεγαλύτερα του 1,5 μέτρου). Αυτή η κατηγορία περιλάμβανε τις «τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες» (μονοκατοικία ή έπαυλη σε ένα οικόπεδο), τα «τουριστικά επιπλωμένα διαμερίσματα» (διαμέρισμα ή κατοικία σε κοινό οικόπεδο) και τις επαύλεις.
- **Καταλύματα που εκμισθώνονταν για περισσότερο από 30 ημέρες για τουριστική χρήση:** οποιαδήποτε κατοικία ή διαμέρισμα μπορούσε να εκμισθωθεί στον οποιονδήποτε, για οποιονδήποτε σκοπό, για τουλάχιστον ένα μήνα. Η μίσθωση δεν θεωρείτο τουριστική επιχειρηματική δραστηριότητα. Γι' αυτόν το λόγο, ο ιδιοκτήτης δεν χρειαζόταν καμία άδεια, ούτε και να προβεί σε έναρξη επιτηδεύματος ως επαγγελματίας του τουρισμού. Εντούτοις, ο ιδιοκτήτης ήταν υποχρεωμένος να καταχωρίσει τα στοιχεία του μισθωτηρίου στο ηλεκτρονικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών, δηλώνοντας έτσι και το σχετικό εισόδημα, που συνυπολογιζόταν στην ετήσια δήλωση εισοδήματος.

Από την 1 Νοεμβρίου 2015, η μίσθωση τουριστικών καταλυμάτων και επιπλωμένων κατοικιών έχει απορρυθμιστεί πλήρως στην Ελλάδα, εξαιτίας του νόμου 4336/2015, ο οποίος δημοσιεύθηκε στις 14 Αυγούστου 2015. Αυτός ο νόμος επιβάλλει πολιτικές απορρύθμισης στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ιδίως μέσω της κατάργησης του χρονικού ορίου των 30 ημερών, κάτω από το οποίο το κατάλυμα θεωρείτο «τουριστικό» και απαιτούσε διοικητική άδεια. Η διάκριση ανάμεσα στις δύο κατηγορίες που παρουσιάστηκαν παραπάνω παύει πλέον να ισχύει, ανοίγοντας την αγορά για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Από τον Νοέμβριο του 2015, οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ακινήτου επιτρέπεται να το εκμισθώνει σε τρίτους, για οποιαδήποτε διάρκεια, χωρίς να απαιτείται καμία άδεια. Τα ιδιωτικά καταλύματα που εκμισθώνονται για τουριστική χρήση θεωρούνται «καταλύματα» και είναι νόμιμα σύμφωνα με τους νόμους για τα αστικά ακίνητα και τις αστικές μισθώσεις. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες ακινήτων που επιθυμούν να τα εκμισθώσουν πρέπει να προβούν στην έγκαιρη ηλεκτρονική καταχώριση των στοιχείων κάθε μίσθωσης μέσω διαδικτυακής εφαρμογής (Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων), ώστε να λάβουν τον αντίστοιχο αριθμό καταχώρισης για καθεμία από αυτές.

Όσον αφορά τους ξενοδόχους, ο ελληνικός Αστικός Κώδικας περιλαμβάνει διατάξεις για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ξενοδόχων και των πελατών τους (άρθρα 834-838). Ο νόμος 1652/1986 ορίζει το κανονιστικό πλαίσιο για τις σχέσεις μεταξύ ξενοδόχων και πελατών.

## 2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΒΑΣΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Στις σελίδες που ακολουθούν παρουσιάζονται πίνακες που αναλύουν τις νομικές απαιτήσεις αναφορικά με:

- τις μισθώσεις «ιδιωτικών» κατοικιών, μεταξύ των οποίων:
  - ο οι εποχικές μισθώσεις και οι μισθώσεις κύριας κατοικίας σε τουρίστες ή περιστασιακούς πελάτες,
  - ο τα αγροτικά καταλύματα, ως ένας ειδικός και σαφώς καθορισμένος τρόπος φιλοξενίας τουριστών από ιδιώτες,
- τα «παραδοσιακά» τουριστικά καταλύματα, με την έννοια των εγκαταστάσεων που διατίθενται από επαγγελματίες (ξενοδοχεία, ξενοδοχεία παρατεταμένης διαμονής κτλ.) και, στην περίπτωση της Πορτογαλίας, τα αγροτικά καταλύματα, καθώς στη συγκεκριμένη χώρα υπάγονται στις ίδιες ρυθμίσεις.

Τις διαφορετικές νομικές απαιτήσεις που εφαρμόζονται στις μισθώσεις από ιδιώτες, σε σύγκριση με τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα, αναδεικνύουν τέσσερις πίνακες:

- Εκ των προτέρων νομικές απαιτήσεις για την εκμίσθωση καταλύματος σε τουρίστες, σχετικά με τις διοικητικές άδειες, τις νομικές υποχρεώσεις του εκμισθωτή...
- Απαιτήσεις σχετικά με τους όρους εκμίσθωσης από ιδιώτες σε τουρίστες: χρονικοί περιορισμοί, παρουσία του ιδιοκτήτη, χωρητικότητα, πλήρης μίσθωση ή συγκατοίκηση...
- Απαιτήσεις σχετικά με τη διαφημιστική προβολή προς τους πελάτες: πληροφόρηση, προβολή τιμής, κατάταξη...
- Ελάχιστες υπηρεσίες και υποχρεωτικός εξοπλισμός, ιδίως σε σχέση με την υγεία και την ασφάλεια.

Σε άλλον πίνακα θα συγκριθούν, πιο συγκεκριμένα, βασικά στοιχεία που αφορούν τη φορολόγηση των μισθώσεων από ιδιώτες έναντι της φορολόγησης των τουριστικών καταλυμάτων.

2.1. Εκ των προτέρων νομικές απαιτήσεις: δήλωση / αδειοδότηση της δραστηριότητας

	Βραχυχρόνια μίσθωση / κατοικία (ιδιώτες)	Αγροτικά καταλύματα (ιδιώτες)	Τουριστικά καταλύματα (επαγγελματίες)
Γαλλία (& Γαλλική Ριβιέρα, Μασσαλία, Κορσική)	<p><b>Κύρια κατοικία:</b> Δεν απαιτείται δήλωση (Νόμος ALUR), εκτός αν η κατοικία ενοικιάζεται συχνά (πάνω από 4 μήνες ετησίως) για βραχυχρόνια διαμονή σε περιστασιακούς πελάτες, και δεν θεωρείται πλέον ως κύρια κατοικία: σε αυτή την περίπτωση, απαιτείται μια διοικητική έγκριση (που αναγνωρίζει την «αλλαγή χρήσης»), προκειμένου να θεωρείται εφεξής ως «εποχική μίσθωση».</p> <p>Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης από τον μισθωτή, απαιτείται σχετική άδεια από τον ιδιοκτήτη (αν το μισθωτήριο υπογράφηκε πριν από τον Μάρτιο του 2014). Το μίσθωμα της τουριστικής μίσθωσης πρέπει να είναι χαμηλότερο από το μίσθωμα του υπεκμισθωτή. Σε περίπτωση επιπλωμένων κατοικιών για χρήση <i>άλλη από εκείνη της κύριας κατοικίας</i>, η εκμίσθωση για μία διανυκτέρευση ή μία εβδομάδα απαγορεύεται.</p> <p><b>Εποχική μίσθωση:</b> Απαιτείται μια δήλωση προς την τοπική αρχή, εκεί όπου βρίσκεται το κατάλυμα. Περιλαμβάνει τη διεύθυνση, τον αριθμό κλινών, τις σχεδιαζόμενες περιόδους εκμίσθωσης και την κατηγορία.</p> <p>- σε μερικές πόλεις (Παρίσι, petite couronne, πόλεις με πάνω από 200.000 κατοίκους), χρειάζεται άδεια από την τοπική αρχή, με την οποία να αναγνωρίζεται η «αλλαγή χρήσης» (από κύρια κατοικία σε εποχική μίσθωση). Αυτή η υποχρέωση ισχύει μόνο για εποχικές μισθώσεις και όχι για κύριες κατοικίες.</p>	<p>- Δήλωση στην τοπική αρχή</p> <p>- Υποχρέωση καταχώρισης επιχείρησης («Registre du Commerce et des Sociétés») σε περίπτωση εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή όταν η συνήθης δραστηριότητα περιλαμβάνει την παροχή καταλύματος και υπηρεσιών. Εντούτοις, από αυτή τη υποχρέωση μπορεί να απαλλαγεί ένα συγκεκριμένο καθεστώς, αυτό του «auto-entrepreneur» (ατομικού επιχειρηματία), το οποίο είναι διαθέσιμο σε επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών με ετήσια έσοδα μικρότερα των €32.900.</p> <p>- Υποχρέωση εγγραφής στο Centre de Formalité des Entreprises</p> <p>- Ο εκμισθωτής πρέπει να είναι είτε ιδιοκτήτης είτε μισθωτής της κατοικίας με άδεια του ιδιοκτήτη.</p>	<p>- Απαιτείται άδεια έναρξης λειτουργίας από τη νομαρχία. Έπειτα από επιτόπιο έλεγχο, χορηγείται ένα πιστοποιητικό συμμόρφωσης και εκδίδεται νομαρχιακή απόφαση.</p> <p>- Υποχρέωση εγγραφής στο Registre du Commerce et des Sociétés. Το κτήριο και η λειτουργία του τουριστικού καταλύματος πρέπει να τηρούν τους πολεοδομικούς και χωροταξικούς κανονισμούς για εμπορικές δραστηριότητες, καθώς και τον Εμπορικό Κώδικα.</p>
Βαlearίδες Νήσοι	<p><b>Μεμονωμένα ακίνητα</b></p> <p>- Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας. («Declaracion responsable de inicio de actividad turística» – DRIAT): ο εκμισθωτής δηλώνει υπεύθυνα ότι συμμορφώνεται με τις νομικές απαιτήσεις, προκειμένου να ξεκινήσει τουριστική δραστηριότητα.</p> <p>- Εκ των προτέρων γνωστοποίηση («comunicacion previa»): το έγγραφο περιλαμβάνει τη διάρκεια της τουριστικής δραστηριότητας (περιστασιακή ή διαρκής) και τη μέγιστη χωρητικότητα.</p> <p>- Εγγραφή στο μητρώο επιχειρήσεων, «Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos». Σε περίπτωση ακινήτων με οριζόντια ιδιοκτησία, οι ιδιοκτήτες πρέπει να δηλώσουν ότι η παραθεριστική μίσθωση συνάδει με το καθεστώς της.</p> <p>- Τέλος €24 / δωμάτιο για τη χορήγηση της άδειας.</p> <p>- Πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση.</p>	<p>- Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας. («Declaracion responsable de inicio de actividad turística» – DRIAT): ο εκμισθωτής δηλώνει υπεύθυνα ότι συμμορφώνεται με τις νομικές απαιτήσεις, προκειμένου να ξεκινήσει τουριστική δραστηριότητα.</p> <p>- Εκ των προτέρων γνωστοποίηση («comunicacion previa»): το έγγραφο περιλαμβάνει τη διάρκεια της τουριστικής δραστηριότητας (περιστασιακή ή διαρκής) και τη μέγιστη χωρητικότητα.</p> <p>- Το κατάλυμα πρέπει:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- να έχει κτιστεί πριν από το 1960,</li> <li>- να βρίσκεται σε τουριστική και αγροτική περιοχή,</li> <li>- να έχει ελάχιστο εμβαδόν 21.000 τ.μ.</li> </ul>	<p>- Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας. («Declaracion responsable de inicio de actividad turística» – DRIAT): ο εκμισθωτής δηλώνει υπεύθυνα ότι συμμορφώνεται με τις νομικές απαιτήσεις, προκειμένου να ξεκινήσει τουριστική δραστηριότητα.</p> <p>- Εκ των προτέρων γνωστοποίηση («comunicacion previa»): το έγγραφο περιλαμβάνει τη διάρκεια της τουριστικής δραστηριότητας (περιστασιακή ή διαρκής) και τη μέγιστη χωρητικότητα.</p> <p>- Εγγραφή στο μητρώο επιχειρήσεων, «Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos». Για την έναρξη λειτουργίας πρέπει να ληφθεί ξενοδοχειακή άδεια από τις Περιφερειακές Αρχές Τουρισμού.</p>

	<p><b>Λοιπά ακίνητα (διαμερίσματα):</b> Αν εκμισθώνονται περιστασιακά σε τρίτους, αλλά όχι για «τουριστική» χρήση: καμία νομική απαίτηση. Αν οι τουρίστες προκαλούν ενοχλήσεις στους γείτονες, οι τελευταίοι μπορούν να ζητήσουν την απαγόρευση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (στην οποία περίπτωση η ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης είναι τα 3 έτη).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- να αποτελεί αγροτική εκμετάλλευση</li> <li>- να έχει καταχωριστεί στο Registro General de Explotaciones Agrarias de Baleares.</li> </ul>	
<b>Βαρκελώνη</b>	<p><b>Παραθεριστική μίσθωση / μίσθωση δωματίου:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Εκ των προτέρων γνωστοποίηση της έναρξης της δραστηριότητας (comunicacion previa de inicio de actividad) στις τοπικές αρχές, η οποία υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη/εκμισθωτή με δική του ευθύνη και περιλαμβάνει τη μέγιστη νόμιμη χωρητικότητα, στοιχεία του ιδιοκτήτη και του καταλύματος (όνομα, διεύθυνση), αριθμό τηλεφώνου του εκμισθωτή, προσδιορισμό της εταιρείας που αναλαμβάνει τη συντήρηση και την παροχή βοήθειας, υπεύθυνη δήλωση, πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση («cedula de habitabilidad»).</li> <li>- Το κατάλυμα κατόπιν καταχωρίζεται στο Τουριστικό Μητρώο της Καταλωνίας.</li> <li>- Πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση.</li> </ul>	<p>Απαγορεύεται η παροχή άλλου είδους καταλύματος (τουριστικά διαμερίσματα, παραθεριστικές μισθώσεις, ξενοδοχειακά καταλύματα), πέρα από τα αγροτικά. Δεν επιτρέπεται καμία δραστηριότητα ή εκδήλωση με πάνω από 15 άτομα.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας: με δική του ευθύνη, ο ιδιοκτήτης δηλώνει ότι το κατάλυμα πληροί τα απαιτούμενα κριτήρια.</li> <li>- Δήλωση στο Oficina de Gestion Empresarial, η οποία περιλαμβάνει τη μέγιστη χωρητικότητα του καταλύματος.</li> <li>- Εγγραφή στο Τουριστικό Μητρώο της Καταλωνίας.</li> </ul>
<b>Κανάριες Νήσοι</b>	<p><b>Παραθεριστικές μισθώσεις:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Η εκμίσθωση για τουριστικούς σκοπούς απαγορεύεται για όλες τις κατοικίες που βρίσκονται σε τουριστικές και αστικές τουριστικές ζώνες.</li> <li>- Οι μισθώσεις για τουριστικούς σκοπούς πρέπει να επιτρέπονται από την πράξη συνιδιοκτησίας, κάτι που συνεπάγεται ότι οι γείτονες και η τοπική κοινότητα ενδέχεται να έχουν εποπτικό ρόλο.</li> <li>- Εφόσον η δραστηριότητα επιτρέπεται, υπεύθυνη δήλωση για την έναρξή της («declaracion responsable de inicio de actividad») προς τις τοπικές αρχές και εγγραφή στο «Registro General Turístico of the Comunidad autónoma de Canarias».</li> <li>- Πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση («cedula de habitabilidad»).</li> </ul> <p><b>Λοιπά ακίνητα (διαμερίσματα):</b> Δεν μπορούν να εκμισθωθούν για τουριστική χρήση, αλλά μπορούν να εκμισθωθούν νομίμως σε τρίτους περιστασιακά, όχι όμως ρητά για τουριστικούς σκοπούς.</p>	<p><b>Casa Rural:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Πρέπει να βρίσκεται σε αγροτική περιοχή.</li> <li>- Το κτίσμα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στον κατάλογο ιστορικής κληρονομιάς της Comunidad Autonoma de Canarias και να διαθέτει κουζίνα.</li> <li>- Δήλωση στην τοπική αρχή και εγγραφή στο «Registro General Turístico of the Comunidad autónoma de Canarias».</li> <li>- Πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Υπεύθυνη δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας προς τον δήμο.</li> <li>- Για την έναρξη λειτουργίας απαιτείται η λήψη ξενοδοχειακής άδειας από τις Περιφερειακές Αρχές Τουρισμού.</li> </ul>
<b>Πορτογαλία</b>	<p><b>Τοπικά καταλύματα:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Εκ των προτέρων γνωστοποίηση στον δήμο, η οποία υποβάλλεται διαδικτυακά.</li> <li>- Επιτρέπεται η εκμίσθωση έως και 9 διαμερισμάτων/κτηρίων, διαφορετικά εφαρμόζεται άλλο νομικό καθεστώς (των τουριστικών διαμερισμάτων).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήλωση για την έναρξη της δραστηριότητας προς τις τοπικές αρχές</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Τα τουριστικά καταλύματα πρέπει να βρίσκονται σε ειδικά καθορισμένες περιοχές, που προσδιορίζονται από πολεοδομικούς και χωροταξικούς κανονισμούς.</li> </ul>



<p><b>Ιταλία (&amp; Ρώμη)</b></p>	<p><b>Εκμίσθωση ως περιστασιακή δραστηριότητα:</b> - Δήλωση στην τοπική αρχή και το τοπικό γραφείο τουρισμού, με την τοποθεσία, τον αριθμό των λουτρών και τον αριθμό των δωματίων.</p> <p><b>Εκμίσθωση ως επαγγελματική δραστηριότητα:</b> - Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί στο Γραφείο οικονομικών δραστηριοτήτων (<i>Sportello Unico per le Attività Produttive</i>) του τοπικού δήμου.</p>	<p>- Αίτηση για τη δημιουργία. Η τοπική αρχή παρέχει άδεια λειτουργίας</p>	<p>- Αίτηση που υποβάλλεται στο Γραφείο οικονομικών δραστηριοτήτων (<i>Sportello Unico per le Attività Produttive</i>) του οικείου δήμου. - Σε περίπτωση νέας μονάδας, τα έντυπα για την κατηγορία του ξενοδοχείου και την έγκριση του ονόματος χορηγούνται από τις επαρχιακές διοικητικές αρχές. - Απαιτείται επίσης μια δήλωση του ιδίου ενάντια στη μαφία, με την οποία να βεβαιώνει την καλή προσωπική και επαγγελματική φήμη και ακεραιότητα του.</p>
<p><b>Γερμανία (&amp; Βερολίνο)</b></p>	<p>- Δεν επιτρέπεται η εκμίσθωση κατοικίας με εμπορικό χαρακτήρα (είτε από τον μισθωτή είτε από τον ιδιοκτήτη): επιτρέπεται μόνο αν το κατάλυμα εκμισθώνεται περιστασιακά σε τρίτους. - Στο Βερολίνο απαιτείται άδεια για τη χρήση καταλύματος για σκοπούς άλλους από την κατοικία: η αίτηση υποβάλλεται στις αρχές της περιφέρειας όπου βρίσκεται το διαμέρισμα. Τα διαμερίσματα που ήταν ήδη διαθέσιμα ως «προσφορές της οικονομίας του διαμοιρασμού» την 1η Μαΐου 2014 επωφελούνται από μια διετή μεταβατική περίοδο, κατά την οποία μπορούν να λειτουργούν χωρίς άδεια (μέχρι τις 30 Απριλίου 2016), εφόσον καταχωρίστηκαν εγκαίρως. - Αν πρόκειται για υπεκμίσθωση, απαιτείται η συναίνεση του ιδιοκτήτη.</p>		<p>- Ξενοδοχεία μπορούν να κατασκευάζονται μόνο εντός ορισμένων περιοχών, όπως ορίζεται στα τοπικά αναπτυξιακά σχέδια. - Η άδεια παροχής υπηρεσιών καταλύματος και εστίασης ((<i>Hotelbetriebs- und Gaststättenerlaubnis</i>)) χορηγείται στο συγκεκριμένο αδειοδοτούμενο πρόσωπο.</p>
<p><b>Greece</b></p>	<p>Από τον Νοέμβριο του 2015 δεν απαιτείται άδεια.</p>		<p>- Έγκριση περιβαλλοντικών όρων και καταλληλότητας οικοπέδου. - Άδεια λειτουργίας που εκδίδεται από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.</p>

## 2.2. Ελάχιστη διάρκεια / παρουσία του ιδιοκτήτη

	Κατοικίες για τουριστική χρήση	Αγροτικά καταλύματα
Γαλλία (& Γαλλική Ριβιέρα, Μασσαλία, Κορσική)	<p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- για κύρια κατοικία: 4 μήνες αθροιστικά / έτος</li> <li>- για εποχικές μισθώσεις: 90 διαδοχικές ημέρες ανά μίσθωση. 9 εβδομάδες αθροιστικά, έως 6 μήνες ή ακόμη και έως 1 έτος σε ορισμένες τουριστικές περιοχές όπως η Γαλλική Ριβιέρα και η Μασσαλία.</li> <li>- Μέγιστος αριθμός διαθέσιμων κλινών στο κατάλυμα (δεν ορίζεται μέγιστη χωρητικότητα).</li> </ul> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> δεν απαιτείται.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Οι εποχικές μισθώσεις μπορούν να είναι μόνο «πλήρεις» (όχι συγκατοικήσεις)· δεν υπάρχουν περιορισμοί στην εκμίσθωση της κύριας κατοικίας.</p>	<p>Ξενώνες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> 90 διαδοχικές ημέρες.</li> <li>- <u>Μέγιστη χωρητικότητα:</u> 5 δωμάτια και 15 άτομα.</li> </ul> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Απαιτείται όταν τα δωμάτια που διατίθενται προς ενοίκιαση βρίσκονται στην κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Οι μισθώσεις αγροτικών καταλυμάτων μπορούν να αφορούν είτε συγκατοικήσεις (στην περίπτωση των ξενώνων, «chambres d'hôtes») είτε πλήρεις μισθώσεις («gîtes»).</p>
Βαlearίδες Νήσοι	<p><b>Μεμονωμένα ακίνητα</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Όχι.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> 6 δωμάτια / 12 άτομα.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται μόνο οι πλήρεις μισθώσεις (=όχι οι συγκατοικήσεις).</p> <p><b>Λοιπά ακίνητα</b> (αν δεν εκμισθώνονται για «τουριστικούς» σκοπούς): Καμία προϋπόθεση.</p>	<p>Χωρίς μέγιστη/ελάχιστη διάρκεια.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται και οι δύο.</p>
Βαρκελώνη	<p><b>Παραθεριστική μίσθωση</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Μικρότερη ή ίση με 31 διαδοχικές ημέρες, 4 μήνες ετησίως</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Η χωρητικότητα δηλώνεται στο πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση («cedula de habitabilidad»). Για εκμισθώσεις δωματίων: Κατά μέγιστο 2 δωμάτια.</p> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Απαιτείται στις εκμισθώσεις δωματίων / δεν απαιτείται στις εκμισθώσεις διαμερισμάτων.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται και οι δύο.</p>	<p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Masias και συγκατοικήσεις σε casa de pueblo: ελάχιστο: 1 δωμάτιο και 2 κλίνες· μέγιστο: 15 κλίνες.</li> <li>o Casa de pueblo και masoverias: ελάχιστο: 4 κλίνες· μέγιστο: 15 κλίνες.</li> </ul> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Απαιτείται, είτε στο κατάλυμα είτε έστω στο ίδιο χωριό.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Οι συγκατοικήσεις επιτρέπονται, εκτός των masoverias (αγροτουρισμός).</p>
Κανάρια Νήσοι	<p><b>Παραθεριστική μίσθωση</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Δεν προβλέπεται όριο, αλλά η κατοίκηση δεν πρέπει να εξελιχθεί σε εμπορική χρήση.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Όπως ορίζεται στο πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση.</p> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Δεν απαιτείται.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται μόνο οι πλήρεις μισθώσεις.</p> <p><b>Λοιπά ακίνητα</b> (εκτός του «τουριστικού» ρυθμιστικού πλαισίου): Καμία απαίτηση.</p>	<p>Δεν προσδιορίζεται</p>
Πορτογαλία	<p><b>Τοπικά καταλύματα</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Δεν προβλέπεται όριο. Επιτρέπονται μόνο οι μισθώσεις σε ημερήσια, εβδομαδιαία ή μηνιαία βάση.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> 9 δωμάτια και 30 άτομα.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται και οι δύο.</p>	<p>Δεν προβλέπεται όριο (πρόκειται για το ίδιο ρυθμιστικό πλαίσιο με τα λοιπά «παραδοσιακά» εμπορικά καταλύματα, όπως τα ξενοδοχεία).</p>
Ιταλία (& Ρώμη)	<p><b>Περιστασιακή μίσθωση</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Μικρότερη των 245 ημερών ετησίως.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Κατά κανόνα, 3 δωμάτια.</p> <p><b>Επαγγελματική μίσθωση</b></p> <p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Πάνω από 245 ημέρες ετησίως.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Κατά κανόνα, 3 δωμάτια.</p>	<p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Η δραστηριότητα πρέπει να αναστέλλεται για τουλάχιστον 90 ημέρες ετησίως, όχι απαραίτητως διαδοχικές.</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Κατά κανόνα, 3 δωμάτια (4 έως 6 σε ορισμένες περιφέρειες), μεταξύ 6 κλινών κατ' ελάχιστο και 20 κλινών κατά μέγιστο, ανάλογα με την περιφέρεια.</p> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Απαιτείται είτε στο ίδιο κτήριο είτε σε κοντινή απόσταση.</p>
Γερμανία (& Βερολίνο)	<p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Δεν προβλέπεται, ωστόσο επιτρέπεται μόνο η «περιστασιακή» εκμίσθωση σε τρίτους.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται και οι δύο.</p>	<p>Δεν προσδιορίζεται</p>
Ελλάδα	<p><u>- Μέγιστη διάρκεια μίσθωσης:</u> Δεν προβλέπεται</p> <p><u>- Μέγιστη χωρητικότητα:</u> Δεν ορίζεται.</p> <p><u>- Παρουσία του ιδιοκτήτη:</u> Δεν απαιτείται.</p> <p><u>- Συγκατοικήσεις έναντι πλήρων μισθώσεων:</u> Επιτρέπονται και οι δύο.</p>	<p>Δεν προσδιορίζεται</p>

Στους προορισμούς που αναλούμε, η εκμίσθωση κατοικιών σε τουρίστες συχνά απαγορεύεται χωρίς την άδεια ή την προηγούμενη δήλωση της δραστηριότητας. Ωστόσο, στο νομικό πλαίσιο ενδέχεται να υπάρχουν κενά. Παραδείγματος χάρη, στις Βαλεαρίδες και Κανάριες Νήσους, όπου το νομικό πλαίσιο είναι πολύ αυστηρό σε ό,τι αφορά τις εκμισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων από ιδιώτες, δεν υφίσταται καμία προϋπόθεση ως προς άλλους «σκοπούς» περιστασιακών μισθώσεων. Εντούτοις, σε αυτές τις δύο περιοχές, τα διαμερίσματα που ενοικιάζονται για «άλλους» σκοπούς μπορεί να μη διατίθενται μέσω τουριστικών καναλιών ή να μη συμπεριλαμβάνουν όρους σχετικούς με τον τουρισμό στη διαφημιστική προβολή τους, κάτι που θέτει περιορισμούς στην προώθησή τους ως τουριστικών καταλυμάτων. Στη Γαλλία, δεν απαιτείται δήλωση της δραστηριότητας, εκτός αν οι εκμισθώσεις θεωρηθούν πολύ «συχνές» (πάνω από 4 μήνες τον χρόνο) και πρέπει να αντιμετωπιστούν ως εμπορική δραστηριότητα. Παρόμοιος κανόνας ισχύει στη Γερμανία, όπου ο νόμος επιτρέπει τις «περιστασιακές» μισθώσεις και απαγορεύει τις «επαγγελματικές», αφήνοντας περιθώρια ερμηνείας στις δικαστικές αρχές κατά την κρίση μελλοντικών υποθέσεων.

Παρά τις ελλείψεις, υπογραμμίζεται ότι η εκμίσθωση ιδιωτικής κατοικίας για τουριστική χρήση ρυθμίζεται σε όλες τις αναλυόμενες χώρες εκτός της Ελλάδας και μπορεί να απαιτεί ειδικό καθεστώς: «μεμονωμένα ακίνητα» στις Βαλεαρίδες, «τοπικά καταλύματα» στην Πορτογαλία, «παραθεριστική μίσθωση» στην Καταλωνία, «viviendas vacacionales» στις Κανάριες, «περιστασιακή δραστηριότητα» στην Ιταλία, «εποχική μίσθωση» (προαιρετικά) στη Γαλλία. Ο νόμος για την απελευθέρωση της ελληνικής αγοράς κατάργησε το ειδικό καθεστώς της «τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας ή διαμερίσματος», η οποία απαιτούσε προηγούμενη αδειοδότηση, έπειτα από αυστηρές διοικητικές διαδικασίες.

Εκτός της περίπτωσης της κύριας κατοικίας στη Γαλλία κάτω από ορισμένους όρους (ιδίως το μέγιστο όριο των 4 μηνών τουριστικών μισθώσεων ετησίως), όλα τα εν λόγω καθεστώτα των άλλων χωρών απαιτούν *εκ των προτέρων δήλωση της δραστηριότητας στην τοπική αρχή* εκεί όπου βρίσκεται το κατάλυμα, μαζί με βασικές πληροφορίες για τον εκμισθωτή και το κατάλυμα. Στην Ισπανία, το κατάλυμα στη συνέχεια καταχωρίζεται στο τοπικό Τουριστικό Μητρώο και αποκτά έναν αριθμό μητρώου. Αυτό επιτρέπει στις αρχές να ελέγχουν την ιδιωτική προσφορά και τελικά να την απαγορεύουν, εφόσον χρειάζεται. Στη Βαρκελώνη, οι τοπικές αρχές σταμάτησαν τη χορήγηση αδειών λειτουργίας σε ορισμένες περιοχές, όπου κρίθηκε ότι η εκμίσθωση για τουριστικούς σκοπούς απαγορεύεται από τους ισχύοντες περιφερειακούς πολεοδομικούς και χωροταξικούς κανονισμούς. Στις Κανάριες Νήσους, το διάταγμα του 2015 απαγορεύει την εκμίσθωση καταλυμάτων σε τουριστικές περιοχές και αστικές τουριστικές ζώνες, κάτι που σημαίνει ότι δεν χορηγείται άδεια σε ιδιωτικά καταλύματα που βρίσκονται σε τουριστικές περιοχές, προσπατώντας έτσι τον «παραδοσιακό» τουριστικό κλάδο. Στο Βερολίνο και άλλες γερμανικές πόλεις, οι «Πράξεις Απαγόρευσης» αποσκοπούν στο να εμποδίσουν τη μετατροπή του αποθέματος κατοικιών σε τουριστική στέγη. Επιπροσθέτως, η δραστηριότητα τουριστικών μισθώσεων απαιτεί την άδεια των συνιδιοκτητών του οικιστικού ακινήτου, ενδυναμώνοντας τη θέση των γειτόνων των διαμερισμάτων (που στην πλειονότητά τους βρίσκονται σε αστικές περιοχές). Στις Βαλεαρίδες Νήσους, μόνο μεμονωμένα ακίνητα μπορούν να εκμισθωθούν για τουριστικούς σκοπούς. Τέλος, όσον αφορά τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών και την παροχή άδειας για υπεκμισθωση, οι γαλλικοί και γερμανικοί κανονισμοί για την προσφορά ιδιωτικών καταλυμάτων απαιτούν από τον εκμισθωτή να είναι και ιδιοκτήτης του ακινήτου ενώ, αν το μισθώνει, οφείλει να έχει την άδεια του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Η εκ των προτέρων δήλωση προς τη διοίκηση απαιτείται επίσης για τα αγροτικά και τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα, επιτρέποντας στις αρχές να γνωρίζουν το διαθέσιμο απόθεμα τουριστικών καταλυμάτων, δίνοντάς τους έτσι τη δυνατότητα να επιβλέπουν την εξέλιξή του. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα αγροτικά καταλύματα αποτελούν ειδική κατηγορία, με επιπρόσθετες προϋποθέσεις σε σχέση με την τοποθεσία του ακινήτου και τα χαρακτηριστικά του ίδιου του κτηρίου.

Το νομικό πλαίσιο μπορεί επίσης να θέτει όρια στις εκμισθώσεις από ιδιώτες σε τουρίστες, προκειμένου να περιορίσει τον ανταγωνισμό με τις παραδοσιακές επιχειρήσεις τουριστικών καταλυμάτων και να διαχωρίσει την επιχειρηματική από την περιστασιακή δραστηριότητα. Μέγιστη ετήσια διάρκεια μισθώσεων προβλέπεται από το νόμο στη Γαλλία και την Καταλωνία (4 μήνες ετησίως για εκμισθώσεις από ιδιώτες στην Καταλωνία και τις «μόνιμες κατοικίες» στη Γαλλία, μέχρι 6 μήνες για «εποχικές μισθώσεις» στη Γαλλία), καθώς και στην Ιταλία (245 ημέρες ετησίως: πάνω από αυτό το όριο, εφαρμόζεται το καθεστώς για τις μισθώσεις ως επαγγελματική δραστηριότητα). Επιπλέον, η Καταλωνία απαγορεύει μισθώσεις μακρότερες του ενός μηνός χωρίς διακοπή. Σε άλλους προορισμούς

δεν καθορίζεται ανώτατο όριο, ωστόσο οι μισθώσεις πρέπει να παραμένουν «περιστασιακές» (Γερμανία, Κανάριες Νήσοι, Βαlearίδες Νήσοι). Τέλος, στην Πορτογαλία δεν υφίσταται όριο για τη διάρκεια των μισθώσεων. Στην Ελλάδα, μέγιστη διάρκεια πλέον δεν υπάρχει, ούτε και απαιτήσεις για τα ιδιωτικά καταλύματα, ενώ πριν από την έναρξη ισχύος του νέου νόμου οι μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 30 ημερών υπόκειντο σε επαχθείς απαιτήσεις.

Γενικώς δεν προβλέπεται μέγιστη χωρητικότητα για ιδιωτικές μισθώσεις, εκτός της Πορτογαλίας (9 δωμάτια) και της Ιταλίας (συνήθως 3 δωμάτια), ενώ τα αγροτικά καταλύματα συνήθως υπόκεινται σε περιορισμούς χωρητικότητας (συνήθως μέχρι 15 άτομα). Κατά κανόνα, ο ιδιοκτήτης δεν χρειάζεται να είναι παρών κατά την διαμονή των επισκεπτών. Η ενοικίαση ολόκληρου διαμερίσματος συνήθως επιτρέπεται, ενώ η προσφορά δωματίου στο πλαίσιο συγκατοίκησης μπορεί να απαγορεύεται σε κάποιους προορισμούς. Η Βαρκελώνη πρόσφατα επέτρεψε τις μισθώσεις για συγκατοίκηση, θέτοντας όριο δύο δωματίων στα διαθέσιμα προς ενοικίαση και απαιτώντας την παρουσία του ιδιοκτήτη.



2.3. Υποχρεώσεις πληροφόρησης, ταξινόμησης και διάθεσης

	Κατοικίες / Αγροτικά καταλύματα	Τουριστικά καταλύματα
<b>Γαλλία ( &amp; Γαλλική Ριβιέρα, Μασσαλία, Κορσική)</b>	<u>Κύρια κατοικία:</u> Καμία υποχρέωση. <u>Εποχικές μισθώσεις:</u> Προαιρετική ταξινόμηση. Μη υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής. Απαιτείται έγγραφο συμφωνητικό, που πρέπει να περιλαμβάνει κατάλογο των κινητών πραγμάτων του καταλύματος και το μίσθωμά του.	- Προαιρετική ταξινόμηση: διενεργείται από την GIE Atout France κατόπιν αίτησης μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας. - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.
<b>Βαλεαρίδες Νήσοι (Μαγιόρκα)</b>	<u>Μεμονωμένα ακίνητα:</u> Υποχρεωτική ταξινόμηση και δημοσιοποίηση τιμής. Ο εκμισθωτής πρέπει να έχει στην είσοδο αναρτημένη πινακίδα με την κατηγορία, τον τύπο και τον αριθμό μητρώου του καταλύματος. Επίσης, πληροφορίες που αφορούν τις ώρες εισόδου/εξόδου, καθώς και τον τύπο των μονάδων του καταλύματος. <u>Λοιπά ακίνητα:</u> (Απαγορεύεται η μη τουριστική χρήση). Δεν προβλέπεται καμία υποχρέωση, όμως απαγορεύεται η χρήση τουριστικών καναλιών διάθεσης, καθώς και η χρήση τουριστικών όρων στη διαφήμισή τους.	- Υποχρεωτική ταξινόμηση: αστέρια για τα ξενοδοχεία, κλειδιά για τα τουριστικά διαμερίσματα. - Τα νέα ξενοδοχεία από το 2012 και εξής θα είναι τουλάχιστον 4 αστέρων, ενώ τα νέα διαμερίσματα τουλάχιστον 3 κλειδιών (προαιρετικό για τα αγροτικά καταλύματα). - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής. Ο νόμος απαιτεί ακόμη από τα ξενοδοχεία να γνωστοποιούν τον τιμοκατάλογο τους στην Τοπική Αρχή Τουρισμού. - Ο εκμισθωτής πρέπει να έχει στην είσοδο αναρτημένη πινακίδα με την κατηγορία, τον τύπο και τον αριθμό μητρώου του καταλύματος. Επίσης, πληροφορίες που αφορούν τις ώρες εισόδου/εξόδου, καθώς και τον τύπο των μονάδων του καταλύματος.
<b>Βαρκελώνη (Καταλωνία)</b>	<u>Παραθεριστική μίσθωση:</u> - Προαιρετική ταξινόμηση. - Μη υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής. - Πρέπει να παρέχονται επίσημα έντυπα παραπόνων από τις αρχές της Generalitat. - Ο εκμισθωτής πρέπει να έχει στην είσοδο αναρτημένη πινακίδα με την κατηγορία, τον τύπο και τον αριθμό μητρώου του καταλύματος. - Ο δήμος μπορεί να υποχρεώσει τον εκμισθωτή να ενημερώνει τους γείτονες.	- Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής: ο νόμος απαιτεί από τα ξενοδοχεία να γνωστοποιούν τον τιμοκατάλογο τους στην Τοπική Αρχή Τουρισμού. - Πρέπει να αναρτάται πινακίδα με την κατηγορία και τον αριθμό μητρώου. - Προαιρετική ταξινόμηση. - Για τα ξενοδοχεία: Πρέπει να είναι δυνατή η είσοδος στο κατάλυμα μεταξύ 12.00 και 16.00.
<b>Κανάριες Νήσοι</b>	<u>Παραθεριστική μίσθωση:</u> - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής. - Υποχρέωση ανάρτησης πινακίδας «Vivienda Turística» με τον αριθμό μητρώου όπως δηλώθηκε στον δήμο. - Το μισθωτήριο πρέπει να υπογράφεται μόνο από έναν μισθωτή.	- Πρέπει να αναρτάται πινακίδα με την κατηγορία. - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.
<b>Πορτογαλία</b>	<u>Τοπικά καταλύματα:</u> Δεν επιτρέπεται η αναφορά σε τουριστικές προδιαγραφές ή κατατάξεις, αλλά μπορούν να αυτοχαρακτηριστούν ξενώνες, εφόσον προσφέρουν κοιτώνα.	<u>Τουριστικά καταλύματα (συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών καταλυμάτων):</u> - Προαιρετική ταξινόμηση. - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.
<b>Ιταλία</b>	<u>Περιστασιακή μίσθωση:</u> Καμία. <u>Επαγγελματική μίσθωση:</u> - Προαιρετική κατάταξη, που πρέπει να είναι αναρτημένη. - Ο εκμισθωτής πρέπει να προσδιορίζει την περίοδο δραστηριότητας, τη φύση της εταιρείας, την επίπλωση και την τοποθεσία του καταλύματος. - Υποχρεωτική συμπερίληψη της τιμής σε διαφημίσεις. - Υποχρέωση υπογραφής συμφωνητικού. Αν η μίσθωση διαρκεί πάνω από 30 ημέρες: υποχρέωση δήλωσής του στις τοπικές αρχές.	- Προαιρετική ταξινόμηση. - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.
<b>Γερμανία</b>	- Προαιρετική ταξινόμηση. - Μη υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.	- Προαιρετική ταξινόμηση. - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής.
<b>Ελλάδα</b>	Καμία υποχρέωση	- Προαιρετική ταξινόμηση - Υποχρεωτική δημοσιοποίηση τιμής δωματίων

## 2.4. Ελάχιστες απαιτήσεις και εξοπλισμός

	Κατοικίες	Τουριστικά καταλύματα
Γαλλία (& Γαλλική Ριβιέρα, Μασσαλία, Κορσική)	<p><u>- Εποχική μίσθωση:</u> Καθαρισμός πριν από την άφιξη. Φυσική παρουσία για την υποδοχή του πελάτη, επίπλωση.</p> <p><u>- Κύρια κατοικία:</u> Δεν προβλέπονται απαιτήσεις.</p> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> Ισχύουν οι γενικοί κανονισμοί που αφορούν τα κτήρια. - Στη Γαλλία, ο νόμος «Alur» έχει καταστήσει υποχρεωτικό τον εφοδιασμό κάθε κατοικίας με συστήματα πυρανίχνευσης. - Ο νόμος του 2003-09 για την ασφάλεια των πισινών έχει επίσης καταστήσει υποχρεωτικό τον εξοπλισμό κάθε εξωτερικής πισίνας με τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω: προστατευτική μπάρα, κάλυμμα ασφάλειας, συναγερμό, στέγαστρο.</p>	<p>- Υπηρεσία υποδοχής. - Διαχωρισμός μεταξύ χώρων καπνιζόντων και μη καπνιζόντων. - Ελάχιστος εξοπλισμός και μέγεθος δωματίων ανάλογα με την κατηγορία.</p> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> - Ρύθμιση θορύβου. Κανονισμοί πυρασφάλειας και δημόσιας ασφάλειας που εναρμονίζονται με τα ισχύοντα πρότυπα για τις εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό. - Αν υπάρχει πισίνα: όροι αδειοδότησης, κανόνες υγιεινής, προηγούμενη καταχώριση στον δήμο, τεχνικές απαιτήσεις ασφάλειας. - Υποχρέωση τήρησης προτύπων προσβασιμότητας (δωμάτια με πρόσβαση σε άτομα με ειδικές ανάγκες, εφαρμοστέοι κανονισμοί για ανελκυστήρες, διαδρόμους...).</p>
	<p><u>Αγροτικά καταλύματα:</u> Για τα chambres d'hôtes: Ο ιδιοκτήτης παρέχει πρωινό, υποδοχή, καθαρισμό και κλινοσκεπάσματα. <u>Υγεία και ασφάλεια:</u> Για τα chambres d'hôtes: Γενικοί κανονισμοί για τα κτήρια (συμπεριλαμβανομένων πυρανίχνευσης και εξοπλισμού ασφάλειας για πισίνες). Για τα λοιπά καταλύματα (με χωρητικότητα άνω των 15 ατόμων): Κανονισμοί πυρασφάλειας και δημόσιας ασφάλειας που εναρμονίζονται με τα ισχύοντα πρότυπα για τις εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</p>	
Βαλεαρίδες Νήσοι	<p><u>Μεμονωμένα ακίνητα:</u> - Τακτικός καθαρισμός της κατοικίας, κλινοσκεπάσματα, συντήρηση. - Υποδοχή των επισκεπτών, Βοήθεια 24/7. - Ελάχιστος αριθμός λουτρών (1 για μέχρι 5 άτομα, 2 για μέχρι 8, 3 για μέχρι 11, 4 για 12). - Πρέπει να παρέχονται επίπλωση και υπηρεσίες κατάλληλες για άμεση εγκατάσταση, καθώς και όλα τα απαιτούμενα για τη συντήρηση και το μαγείρεμα τροφίμων. Υγεία και ασφάλεια: Ισχύουν οι γενικοί κανονισμοί περί κτηρίων.</p>	<p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> - Πρότυπα για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</p>
	<p><u>Λοιπά ακίνητα (που δεν υπάγοντες σε τουριστικούς κανόνες):</u> Απαγορεύεται η παροχή οποιασδήποτε τουριστικής υπηρεσίας.</p> <p><u>Αγροτικά καταλύματα:</u> - Τακτικός καθαρισμός τουλάχιστον δύο φορές την εβδομάδα, αλλαγή κλινοσκεπασμάτων μία φορά την εβδομάδα. - Βοήθεια 24/7. - Υπηρεσίες υγείας όταν η χωρητικότητα είναι άνω των 30 ατόμων. - Παροχή πρωινού και διαθέσιμος σχετικός χώρος.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Τουαλέτες, νιπτήρας και ντουζιέρα σε κάθε μονάδα καταλύματος, ελάχιστο μέγεθος δωματίων (για τα αγροτικά καταλύματα περιλαμβάνεται λουτρό 14 τ.μ. όταν διαθέτει πάνω από 12 δωμάτια).</li> <li>- Ελάχιστος εξοπλισμός (υποδοχή, ανελκυστήρες, επίπλωση ανάλογα με την κατηγορία).</li> </ul> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Πρότυπα για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</li> </ul>	
<p><b>Βαρκελώνη (Καταλωνία)</b></p>	<p><u>Παραθεριστική μίσθωση:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Για μισθώσεις δωματίων: κατάλυμα και πρωινό.</li> <li>- Υπηρεσίες συντήρησης και βοήθειας για τον τουρίστα.</li> <li>- Πρέπει να παρέχονται επίσημα έντυπα παραπόνων.</li> <li>- Ελάχιστη επίπλωση που επιτρέπει άμεση χρήση.</li> </ul>	<p>Θεωρείται τουριστικό κατάλυμα, αν συνδυάζει την παροχή διαμονής με τουλάχιστον δύο από τις παρακάτω υπηρεσίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Λουτρό και υπηρεσίες υγιεινής (υποχρεωτικά),</li> <li>- Συχνός καθαρισμός (υποχρεωτικά),</li> <li>- Πλυντήριο,</li> <li>- Υπηρεσία δωματίου,</li> <li>- Υπηρεσία υποδοχής,</li> <li>- Ασφάλεια και βοήθεια 24/7,</li> <li>- Πρόσβαση 24/7,</li> <li>- Παροχή επίσημων εντύπων παραπόνων.</li> </ul> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Πρότυπα ασφάλειας και πυρασφάλειας για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</li> <li>- Υποχρέωση παροχής 1 δωματίου προσβάσιμου σε άτομα με ειδικές ανάγκες για ξενοδοχεία 50-100 δωματίων, 2 δωματίων για ξενοδοχεία 101-150 δωματίων, 3 δωματίων για ξενοδοχεία 151-200 δωματίων, 4 δωματίων για ξενοδοχεία άνω των 200 δωματίων.</li> </ul>
	<p><u>Αγροτικά καταλύματα:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Masia, casa de pueblo compartida: πρωινό.</li> <li>- Συχνός καθαρισμός.</li> <li>- Αν περιλαμβάνεται εστίαση: σπιτικά γεύματα.</li> <li>- Φυσική παρουσία κατά την άφιξη και την αναχώρηση του πελάτη.</li> <li>- Ο ιδιοκτήτης οφείλει να είναι διαθέσιμος 24/7 για τον πελάτη, να διευκολύνει τις επισκέψεις στο ακίνητο και να προτείνει δραστηριότητες.</li> <li>- Θέρμανση στα δωμάτια και τους κοινόχρηστους χώρους, επίπλωση, εξοπλισμός υγιεινής με ζεστό και κρύο νερό.</li> <li>- Ελάχιστο μέγεθος για τα δωμάτια, για το καθιστικό (τουλάχιστον 18 τ.μ.), υποχρεωτική κουζίνα.</li> </ul>	
<p><b>Κανάριες Νήσοι</b></p>	<p><u>Παραθεριστική μίσθωση:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Καλές συνθήκες υγείας και υγιεινής.</li> <li>- Τηλεφωνικός αριθμός βοήθειας, διαθέσιμος από τις 8 π.μ. έως τις 8 μ.μ.</li> <li>- Κουτί πρώτων βοηθειών, ελάχιστο μέγεθος κλινών, πλυντήριο.</li> </ul>	<p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Πρότυπα ασφάλειας και πυρασφάλειας για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</li> </ul>
<p><b>Πορτογαλία</b></p>	<p><u>Τοπικά καταλύματα:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Καθαρισμός μία φορά την εβδομάδα.</li> <li>- Τουλάχιστον ένα λουτρό ανά τρία δωμάτια.</li> </ul> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <p>Τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων για κτήρια.</p> <p>Ασφάλεια πυρός.</p> <p>Αν χωρητικότητα &gt; 10 ατόμων: Πυροσβεστήρας, εφόδια πρώτων βοηθειών.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Μπορεί να περιλαμβάνουν υπηρεσίες εστίασης, ψώνια και άλλες υπηρεσίες.</li> <li>- Κάθε εξώπορτα δωματίου πρέπει να ασφαλίζει, και τα δωμάτια να έχουν ηχομόνωση και εξωτερικό άνοιγμα.</li> </ul> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Υποχρέωση παροχής τουλάχιστον ενός δωματίου προσβάσιμου σε άτομα με ειδικές ανάγκες και τον κατάλληλο εξοπλισμό.</li> <li>- Πρότυπα ασφάλειας και πυρασφάλειας για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</li> </ul>
<p><b>Ιταλία</b></p>	<p><u>Περιστασιακή δραστηριότητα:</u> Καμία υποχρέωση.</p> <p><u>Επαγγελματική δραστηριότητα:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Υποδοχή των τουριστών κατά την άφιξη.</li> </ul>	<p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Καθαρισμός μία φορά την εβδομάδα και μεταξύ δύο μισθώσεων.</li> <li>- Συντήρηση, υποχρεωτική παροχή νερού, αερίου και ηλεκτρισμού.</li> </ul> <p><u>Αγροτικά καταλύματα:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ελάχιστο μέγεθος διπλού δωματίου: 14 τ.μ.</li> <li>- Πρωινό, κάποιες φορές με υποχρεωτική χρήση τοπικών προϊόντων.</li> </ul> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> Πρότυπα υγείας και ασφάλειας. Για τα αγροτικά καταλύματα, ο ιδιοκτήτης πρέπει να διαθέτει πιστοποιητικό καταλληλότητας για κατοίκηση και συμμόρφωσης με τα πρότυπα.</p>	- Άδειες από τις τοπικές υπηρεσίες υγείας (ASL) και πυροσβεστικής (Vigili del fuoco).
<b>Γερμανία</b>	Καμία σε εθνικό επίπεδο: τα κατασκευαστικά πρότυπα ρυθμίζονται από τον MBO (Muster-Bauordnung).	<p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Για ξενοδοχεία άνω των 12 κλινών: ο Muster-Beherbergungsstättenverordnung (MBeVO), ο οποίος επικαιροποιήθηκε το 2015, απαιτεί το 10% των δωματίων των νέων ξενοδοχείων να είναι προσβάσιμο σε άτομα με ειδικές ανάγκες.</li> <li>- Πρότυπα πυρασφάλειας και ασφάλειας για εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό.</li> </ul>
<b>Ελλάδα</b>	<p>Δεν προβλέπονται απαιτήσεις ελάχιστου εξοπλισμού και υπηρεσιών</p> <p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> Το κατάλυμα απαιτεί μελέτη πυρασφάλειας, και την εγκατάσταση πυροσβεστήρων και φωτισμού εξόδων κινδύνου. Το διετούς ισχύος πιστοποιητικό πυροπροστασίας δεν είναι πλέον υποχρεωτικό για ακίνητα όπου στεγάζονται λιγότερα από 19 άτομα, ωστόσο τα στοιχεία πυρασφάλειας οφείλουν να διατηρούνται.</p>	<p><u>Υγεία και ασφάλεια:</u> «Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτηρίων»: (οδοί διαφυγής σε περίπτωση πυρκαγιάς, όπως τα κλιμακοστάσια και οι έξοδοι κινδύνου), κατάρτιση υπαλλήλων.</p>



Στους προορισμούς που αναλύονται, οι υποχρεώσεις που συνδέονται με την πληροφόρηση και τη διάθεση εξαρτώνται από τη φύση του καταλύματος. Όσον αφορά τις κατοικίες και τα αγροτικά καταλύματα, η προβολή των τιμών ρυθμίζεται από ένα ευρύ φάσμα μέτρων. Η δημοσιοποίηση των τιμών είναι προαιρετική για τις περιστασιακές μισθώσεις ιδιωτικών κατοικιών στη Γαλλία και την Ιταλία, οι οποίες φαίνεται να διαθέτουν πιο ευέλικτο νομοθετικό πλαίσιο από τις υπόλοιπες χώρες που εξετάζονται. Εντούτοις, στη Γαλλία, για την εποχική μίσθωση απαιτείται έγγραφο συμφωνητικό που να περιλαμβάνει το μίσθωμα και τους όρους καταγγελίας, ενώ στην Ιταλία οι «επαγγελματίες» εκμισθωτές πρέπει να δημοσιοποιούν την τιμή. Η ιταλική νομοθεσία απαιτεί επίσης την υπογραφή συμφωνητικού για κάθε μίσθωση και, όταν η διάρκεια της μίσθωσης υπερβαίνει τις τριάντα ημέρες, ο εκμισθωτής οφείλει να τη δηλώνει στις τοπικές αρχές. Στη Βαρκελώνη δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναφορικά με τη δημοσιοποίηση της τιμής, παρά τις αυστηρότερες προϋποθέσεις σε άλλα πεδία. Παραδείγματος χάρη, οι εκμισθωτές στην Καταλωνία πρέπει να παρέχουν στους επισκέπτες επίσημα έντυπα παραπόνων, οι οποίες χορηγούνται από τις αρχές της Generalitat. Ο εκμισθωτής πρέπει επίσης να έχει αναρτημένη στην είσοδο του ακινήτου πινακίδα με την κατηγορία, την ομάδα και τον αριθμό μητρώου του καταλύματος για την εκμίσθωση του καταλύματος ενδέχεται να απαιτείται και η ενημέρωση των γειτόνων. Το νομικό πλαίσιο είναι επίσης γενικά απαιτητικότερο στις Βαlearίδες Νήσους, όπου ο εκμισθωτής πρέπει να διαθέτει πινακίδα στην είσοδο του ακινήτου, με την κατηγορία, την ομάδα και τον αριθμό μητρώου του καταλύματος. Στις Κανάριες Νήσους, οι εκμισθωτές υποχρεούνται να αναρτούν την πινακίδα «'Vivienda Turística», και ο δήμος χορηγεί στα καταλύματα αριθμό μητρώου. Η δημοσιοποίηση των τιμών είναι υποχρεωτική σύμφωνα με τη νομοθεσία και των δύο ομάδων νησιών. Στην Ελλάδα, η ανάρτηση του αριθμού μητρώου του καταλύματος και η προβολή των τιμών επίσης απαιτούνταν για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ή διαμερίσματα. Ωστόσο, αυτή η υποχρέωση δεν ισχύει αφότου τέθηκε σε ισχύ ο νέος νόμος.

Η ταξινόμηση είναι κατά κανόνα προαιρετική: για τα ιδιωτικά καταλύματα, η κατάταξη απαιτείται μόνο στις Βαlearίδες Νήσους, όπου το νομικό πλαίσιο καθιερώνει ένα σύστημα βασισμένο σε «αστέρια» για τα ξενοδοχεία και «κλειδιά» για τα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. Αντιθέτως, στην Πορτογαλία οι εκμισθωτές ιδιωτικών καταλυμάτων δεν επιτρέπεται να αναφέρονται σε τουριστικές κατατάξεις ή προδιαγραφές. Το ακίνητο μπορεί πάντως να ταξινομηθεί ως ξενώνας, εφόσον παρέχει κοιτώνα.

Το νομικό πλαίσιο στις χώρες που εξετάζονται καθορίζει με σαφήνεια τις ελάχιστες απαιτήσεις παρεχόμενων υπηρεσιών και εξοπλισμού τις οποίες πρέπει να πληρούν τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα. Οι κανονισμοί πυρασφάλειας και δημόσιας ασφάλειας που εφαρμόζονται σε εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό αποτελούν κοινούς κανόνες που ισχύουν σε ολόκληρη την Ευρώπη. Ενδέχεται να απαιτούνται πρόσθετα μέτρα, ανάλογα με τον παρεχόμενο εξοπλισμό: στη Γαλλία, παραδείγματος χάρη, για τη λειτουργία πισίνας, τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα χρειάζονται επίσημη άδεια μετά την καταχώρισή τους στο δημαρχείο, και πρέπει να τηρούν τεχνικές απαιτήσεις και αυστηρούς κανόνες ασφάλειας. Πέρα από αυτούς τους κοινούς κανόνες, αρκετές χώρες ορίζουν πρότυπα προσβασιμότητας: στη Γερμανία, τη Γαλλία και τη Βαρκελώνη, πρέπει να διατίθενται και δωμάτια προσβάσιμα σε άτομα με ειδικές ανάγκες, τουλάχιστον από τα νέα ξενοδοχεία (Γερμανία) ή από εκείνα που υπερβαίνουν ένα όριο χωρητικότητας (Βαρκελώνη). Ο αριθμός τους συνήθως ποικίλλει, ανάλογα με το μέγεθος της εγκατάστασης και σύμφωνα με τις αρχές τις αναλογικότητας.

Όλες αυτές οι απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας που εφαρμόζονται σε εγκαταστάσεις που υποδέχονται κοινό δεν είναι αναγκαστικές για τα ιδιωτικά καταλύματα, όπου ισχύουν μόνο οι γενικοί κανονισμοί περί κτηρίων. Εντούτοις, αρκετοί προορισμοί απαιτούν έναν ελάχιστο εξοπλισμό ή υπηρεσίες, προκειμένου να περιφρουρήσουν την ασφάλεια των τουριστών: οι τελευταίοι πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν βοήθεια σε 24ωρη βάση στις Βαlearίδες Νήσους και τη Βαρκελώνη, ενώ στις Κανάριες Νήσους πρέπει να τους δοθεί ένας τηλεφωνικός αριθμός βοήθειας, ώστε να μπορούν να επικοινωνήσουν με τον εκμισθωτή από τις 8 π.μ. έως τις 8 μ.μ. Στη Γαλλία, οι πισίνες πρέπει να είναι εξοπλισμένες με σύστημα ασφάλειας που να εμποδίζει την πρόσβαση των παιδιών, και όλες οι κατοικίες πρέπει να διαθέτουν συστήματα πυρανίχνευσης. Το νομικό πλαίσιο στην Πορτογαλία και τις Βαlearίδες Νήσους προσδιορίζει επίσης ελάχιστες απαιτήσεις όσον αφορά τον εξοπλισμό ασφάλειας (κουτί πρώτων βοηθειών στις Βαlearίδες Νήσους, πυροσβεστήρες στην Πορτογαλία). Τέλος, σχετικά με την ασφάλεια, και σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές απαιτήσεις ασφάλειας που προβλέπει η Συνθήκη του Σένγκεν, τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα πρέπει να καταγράφουν τα στοιχεία ταυτότητας του επισκέπτη κατά την άφιξη, ενώ κάτι τέτοιο δεν απαιτείται στις ιδιωτικές κατοικίες.

Αναφορικά με άλλες υπηρεσίες και εξοπλισμό, το ευρωπαϊκό νομικό πλαίσιο απαιτεί συχνά την παροχή ελάχιστων υπηρεσιών υγιεινής, όπως ο τακτικός καθαρισμός του καταλύματος. Ο νόμος μπορεί να καθιστά την υποδοχή των τουριστών κατά την άφιξη τους υποχρεωτική, όπως στις Βαlearίδες Νήσους, την Ιταλία και τη Γαλλία (για «επαγγελματικές» και «εποχικές» μισθώσεις, αντιστοίχως), κάτι που είναι πάντα υποχρεωτικό στην περίπτωση των αγροτικών καταλυμάτων. Τα αγροτικά καταλύματα πρέπει επίσης πάντα να προσφέρουν πρωινό, κάποιες φορές με την υποχρέωση να αξιοποιούν τοπικά προϊόντα. Στη Βαρκελώνη, όταν παρέχονται υπηρεσίες εστίασης, τα γεύματα πρέπει να είναι σπιτικά. Τέλος, το κατά τόπους νομικό πλαίσιο μπορεί να καθιερώνει ελάχιστες απαιτήσεις ως προς το μέγεθος, τον τύπο της επίπλωσης ή τον αριθμό των λουτρών. Μόνο στις Βαlearίδες Νήσους και την Πορτογαλία προβλέπεται ελάχιστος αριθμός λουτρών στις ιδιωτικές κατοικίες, ενώ ο εξοπλισμός και οι υπηρεσίες που παρέχονται στα αγροτικά καταλύματα ρυθμίζονται διεξοδικά σε όλες τις χώρες που αναλύονται.

2.5. Φορολόγηση

	Κατοικίες / αγροτικά καταλύματα	Τουριστικά καταλύματα
Γαλλία (& Γαλλική Ριβιέρα, Μασσαλία, Κορσική)	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> - Καμία υποχρέωση δήλωσης των εσόδων, εφόσον το κατάλυμα είναι κύρια κατοικία και τα ετήσια έσοδα από τα μισθώματα / τ.μ. &lt; €184 στο Παρίσι και &lt; €134 σε άλλες περιοχές.</p> <p>- Παραθεριστική μίσθωση / αγροτικά καταλύματα: Υποχρέωση του ιδιοκτήτη να δηλώνει τα έσοδα από τη μίσθωση της δευτερεύουσας κατοικίας του.</p> <p>- Σε περίπτωση μη ταξινομημένων παραθεριστικών καταλυμάτων: φόρος εισοδήματος (BIC): η μίσθωση ταξινομημένων παραθεριστικών καταλυμάτων απολαμβάνει φοροαπαλλαγή ύψους 71%, όταν τα ετήσια έσοδα είναι &lt; €81.500. Για τα chambres d'hôtes: απαλλαγή όταν τα ετήσια έσοδα από τη μίσθωση είναι &lt;€760.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> - Φόρος ακίνητης περιουσίας, όχι όμως και φόρος κατοικίας σε περίπτωση παραθεριστικής μίσθωσης, εκτός αν ο ιδιοκτήτης εκμισθώνει μέρος της κύριας κατοικίας του και δεν το καταλαμβάνει εκ νέου όταν μένει κενό. - Φόρος ακίνητης περιουσίας ή φόρος κατοικίας σε περίπτωση κύριας κατοικίας. Συντελεστής φόρου ακίνητης περιουσίας (για οικοδομημένα / μη οικοδομημένα ακίνητα, υπολογιζόμενος βάσει της καθαρής κτηματολογικής αξίας): Μασσαλία: 22,9%-23,8% / Νίκαια: 23%-36,9% / Κάννες: 14,2%-17,5%. Φόρος κατοικίας: Μασσαλία: 41,9% (€1.234) / Νίκαια: 21.3% (€1.032) - Contribution Economique Territoriale (Τοπική Οικονομική Εισφορά), μόνο όταν η μίσθωση θεωρείται επαγγελματική δραστηριότητα. Κατά μέγιστο, 3% της προστιθέμενης αξίας των εταιρειών. Μασσαλία: κατ' ελάχιστο €554 / Νίκαια: κατ' ελάχιστο €144.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> ιδιωτικά καταλύματα: χωρίς ΦΠΑ, εκτός αν στις εποχικές μισθώσεις παρέχονται τουλάχιστον 3 από τις ακόλουθες 4 υπηρεσίες: πρωινό, τακτικός καθαρισμός, αλλαγή κλινοσκεπασμάτων, υποδοχή του πελάτη. <u>Αγροτικά καταλύματα:</u> ΦΠΑ 10%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> Ναι, για παραθεριστικές μισθώσεις (€0,20 έως €3 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο για «meublés de tourisme» / €0,20 έως €0,75 για chambres d'hôtes, με τις τιμές να εξαρτώνται από την κατάσταση). Για μίσθωση κύριας κατοικίας: εξαρτάται από την πόλη: - Παρίσι από το 2015 (€0,83 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο), - Μασσαλία από το 2016 (ο συντελεστής δεν έχει καθοριστεί ακόμη), - Νίκαια και Κάννες (Γαλλική Ριβιέρα): όχι, - Κορσική: όχι.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Εταιρικός φόρος (33,3%). Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές (κοινωνική ασφάλιση, ασφάλιση ανεργίας, επαγγελματική εκπαίδευση, συντάξεις, λοιποί φόροι). Τέλη καταχώρισης για ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. συναλλαγές σε ακίνητα).</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> Φόρος ακινήτων όταν προβλέπεται. Contribution Economique Territoriale (Τοπική Οικονομική Εισφορά). Κατά μέγιστο, 3% της προστιθέμενης αξίας των εταιρειών. Μασσαλία: από €554 / Νίκαια: από €144.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> 10% στη Γαλλία (συμπεριλαμβανομένης της Μασσαλίας και της Γαλλικής Ριβιέρας). Ειδικό καθεστώς στην Κορσική: 10% συνήθης συντελεστής, 4,075% για πακέτα ημιδιατροφής και πλήρους διατροφής (καθώς εφαρμόζεται συντελεστής 2,1% στα ¾ της τιμής).</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> Εξαρτάται από την πόλη: €0,20 έως €4 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο ανάλογα με την κατηγορία, έως τα €0,75 αν η εγκατάσταση δεν είναι ταξινομημένη Μασσαλία: €0,20 έως €1,5 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο Νίκαια: €0,30 έως €1,5 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο Κάννες: €0,20 έως €1,5 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο Κορσική (Μπιονιφάτσιο): €0,20 έως €1,30 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο</p>
Βαlearίδες Νήσοι	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Φόρος στην εμπορική δραστηριότητα για τις εποχικές μισθώσεις ιδιωτικών κατοικιών / στα έσοδα από το ακίνητο για τα αγροτικά καταλύματα.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles = φόρος ακίνητης περιουσίας): 0,5% έως 1,1%, βάσει της κτηματολογικής αξίας του ακινήτου.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Ναι: 10% για κάθε κράτηση.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Εταιρικός φόρος (30% για τις μεγάλες εταιρείες, 25% για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις), Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> φόρος στην οικονομική δραστηριότητα [Impuesto de Actividades Economicas (IAE)], όταν τα ετήσια έσοδα &gt; €1 εκατομμύριο.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Ναι: 10% για κάθε κράτηση.</p>

	<u>Δημοτικός φόρος:</u> Σχεδιάζεται για το 2016 (επί των διανυκτερεύσεων ή των αφίξεων στο αεροδρόμιο).	<u>Δημοτικός φόρος:</u> Σχεδιάζεται για το 2016 (επί των διανυκτερεύσεων ή των αφίξεων στο αεροδρόμιο).
<b>Βαρκελώνη</b>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Υποχρέωση δήλωσης των εσόδων από τα μισθώματα (περιλαμβάνονται στη δήλωση φόρου εισοδήματος).</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles = φόρος ακίνητης περιουσίας): 0,4% έως 1,1%, βάσει της κτηματολογικής αξίας του ακινήτου.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Όχι.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> €0,65 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο στη Βαρκελώνη, €0,45 στην Καταλωνία.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Εταιρικός φόρος (30% για τις μεγάλες εταιρείες, 25% για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις), Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> φόρος στην οικονομική δραστηριότητα [Impuesto de Actividades Economicas (IAE)], όταν τα ετήσια έσοδα &gt; €1 εκατομμύριο.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> 10%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> €0,65 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο στη Βαρκελώνη, €0,45 στην Καταλωνία.</p>
<b>Κανάριες Νήσοι</b>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> IRPF: δήλωση των εσόδων από τα μισθώματα, φόρος εισοδήματος (είναι δυνατό να εκπέσουν χρεώσεις). Impuesto General Indirecto Canario (=ΦΠΑ): 7%.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles = φόρος ακίνητης περιουσίας): 2,7% έως 3,1%, βάσει της κτηματολογικής αξίας του ακινήτου.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> Όχι.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Εταιρικός φόρος: 4%. Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές. IGIC = ΦΠΑ: 7%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> Όχι.</p>
<b>Πορτογαλία</b>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Δεν επιβάλλεται φόρος για την έναρξη της εκμισθωτικής δραστηριότητας. Φόρος επί των εσόδων (IRS 15%), καταχώριση ανεξάρτητου επαγγελματία, κάτω από ένα «απλοποιημένο καθεστώς» (ετήσια έσοδα &lt; €200.000).</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> Φόρος ακίνητης περιουσίας που συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 0,3% και 0,8% της αξίας του ακινήτου. Τέλη καταχώρισης που επιβάλλονται στις συναλλαγές σε ακίνητα, από 0 έως 6,5%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> €1 δημοτικός φόρος, που εισπράττεται για κάθε άφιξη στα αεροδρόμια και τα λιμάνια της Λισαβώνας (από το 2015).</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Μειωμένος ΦΠΑ (6%) (Δυνατότητα εξαίρεσης, αν ο εκμισθωτής έχει καταχωριστεί κάτω από «απλοποιημένο καθεστώς» και τα έσοδα είναι &lt; €10.000).</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> IRC (εταιρικός φόρος): 23%. Για μικρές επιχειρήσεις: φορολογικός συντελεστής 17% για τα πρώτα €10.000 (ετησίως). Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> Τέλη καταχώρισης που επιβάλλονται στις συναλλαγές σε ακίνητα, από 0 έως 6,5%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u> €1 δημοτικός φόρος, που εισπράττεται για κάθε άφιξη στα αεροδρόμια και τα λιμάνια της Λισαβώνας (από το 2015), και από το 2016 επίσης €1 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο, για μέγιστη διάρκεια 7 ημερών.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Μειωμένος ΦΠΑ (6%) για τα ξενοδοχεία (Δυνατότητα εξαίρεσης, αν ο εκμισθωτής έχει καταχωριστεί κάτω από «απλοποιημένο καθεστώς» και τα έσοδα είναι &lt; €10.000). ΦΠΑ 23% για F &amp; B (εστιατόρια)</p>
<b>Ιταλία</b>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Οι «επαγγελματικές μισθώσεις» με το ίδιο καθεστώς με τα τουριστικά καταλύματα / οι «περιστασιακές μισθώσεις» με φόρο εισοδήματος για τα έσοδα από τα μισθώματα.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Όχι για περιστασιακές μισθώσεις: τα αγροτικά καταλύματα επίσης απαλλάσσονται.</p> <p><u>Τοπικοί φόροι:</u> IMU (=φόρος ακίνητης περιουσίας), ο οποίος επιβάλλεται στην κτηματολογική αξία του ακινήτου, με συντελεστές που ορίζονται από τα δημοτικά συμβούλια. Ρώμη: 0,5% για την κύρια κατοικία, 1,06% για τις δευτερεύουσες κατοικίες.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Φόρος εισοδήματος εταιρειών (31,4%) Επιβάλλεται επίσης περιφερειακός φόρος στην παραγωγική δραστηριότητα (IRAP) γύρω στο 4,25% (ανάλογα με την περιφέρεια). Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές.</p> <p><u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> 10%.</p> <p><u>Δημοτικός φόρος:</u></p>

	<p><u>Δημοτικός φόρος:</u> Όχι, εκτός από τα αγροτικά καταλύματα σε σημαντικούς προορισμούς (Ρώμη, Φλωρεντία, Βενετία...): Ρώμη: €2 ανά ημέρα και ανά άτομο, για μέγιστη διάρκεια 10 ημερών.</p>	<p>Μόνο σε σημαντικούς προορισμούς (Ρώμη, Φλωρεντία, Βενετία...): Ρώμη €2 ανά ημέρα και ανά άτομο, για μέγιστη διάρκεια 10 ημερών.</p>
Γερμανία	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Για τους παρόχους που εκμισθώνουν τα διαμερίσματά τους περιστασιακά και όχι ως επιχείρηση: - προσωπικός φόρος εισοδήματος (το ίδιο καθεστώς που ισχύει για τα εισοδήματα από τις κοινές μισθώσεις).  Για τους ιδιώτες παρόχους που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα, και μόνο εφόσον καλύψουν ένα κατώτατο όριο (παραδείγματος χάρη, για τον φόρο εισοδήματος του 2015: 8.472,00 ευρώ αποτελούν μη φορολογητέα βάση): - φόρος επιχειρήσεων - φόρος εισοδήματος.  <u>Τοπικοί φόροι:</u> Grundsteuer (=φόρος ακίνητης περιουσίας), με συντελεστές που ποικίλλουν ανάλογα με τη χρήση του κτηρίου (=«B», αν δεν χρησιμοποιείται για γεωργία ή δασοκομία). Ισούται με την αξία του ακινήτου x 0,26% (για αυτόνομες και ημιαυτόνομες κατοικίες αξίας μικρότερης από €60.000) έως 0,35% (λοιπά ακίνητα) x δημοτικό πολλαπλασιαστικό συντελεστή  <u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Όχι  <u>Δημοτικός φόρος:</u> Ναι, στις περισσότερες πόλεις της Γερμανίας (παραδειγμα: 5% επί της τιμής του δωματίου στο Βερολίνο).</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Φόρος επιχειρήσεων Εταιρικός φόρος: περίπου 30% (περιλαμβανομένου του 15% του φόρου εισοδήματος εταιρειών, του δημοτικού φόρου συναλλαγών με διάφορους συντελεστές, και της επιπρόσθετης εισφοράς αλληλεγγύης 5,5% επί του φόρου εισοδήματος). Φόροι μισθοδοσίας, Κοινωνικές εισφορές.  <u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> 7%.  <u>Δημοτικός φόρος:</u> Ναι, στις περισσότερες πόλεις της Γερμανίας (παραδειγμα: 5% επί της τιμής του δωματίου στο Βερολίνο).</p>
Ελλάδα	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Φόρος 11% έως 15% επί του καθαρού εισοδήματος από τα μισθώματα (αν τα έσοδα είναι μέχρι €12.000), και έως 33%-35% αν τις υπερβαίνουν.  <u>Φόροι ακίνητης περιουσίας:</u> ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ): €2 έως €13 ανά τ.μ. για κάθε ακίνητο + 0,1% έως 1% συμπληρωματικός φόρος για κάθε ιδιοκτήτη (αφορολόγητο όριο €300.000)  <u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> Όχι.  <u>Δημοτικός φόρος:</u> Όχι.</p>	<p><u>Φορολόγηση των εσόδων / της δραστηριότητας:</u> Φόρος εισοδήματος εταιρειών: 29%  <u>Τοπικοί φόροι:</u> δημοτικός φόρος επί των εσόδων  <u>Φόρος προστιθέμενης αξίας:</u> 13% (κατά κανόνα) ; από 9% έως 13% σε ορισμένα νησιά  <u>Δημοτικός φόρος:</u> ναι, στην ηπειρωτική χώρα και στα νησιά με πάνω από 4.100 κατοίκους</p>

Η φορολογική μεταχείριση των «παραδοσιακών» τουριστικών καταλυμάτων ανά την Ευρώπη είναι σε γενικές γραμμές παρόμοιας φύσης, μολονότι οι συντελεστές διαφέρουν. Καθώς ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα, οι πάροχοι παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων οφείλουν να πληρώνουν εταιρικό φόρο. Οι συντελεστές ορίζονται στο 33,3% στη Γαλλία, στο 31,4% στην Ιταλία, γύρω στο 30% στη Γερμανία (οι συνολικοί συντελεστές ποικίλλουν ανάλογα με το κρατίδιο), στο 29% στην Ελλάδα, στο 23% στην Πορτογαλία – όπου προβλέπεται και μειωμένος συντελεστής 17% για μικρότερες εταιρείες σε πρώιμο στάδιο. Στη Βαρκελώνη ή τις Βαλεαρίδες Νήσους, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών (μεταξύ 25% και 30%) εξαρτάται από το μέγεθος της επιχείρησης. Σε αυτούς τους δύο προορισμούς, επιβάλλεται και φόρος στις εμπορικές δραστηριότητες, όταν τα ετήσια έσοδα υπερβαίνουν το €1 εκατομμύριο. Στις Κανάριες Νήσους, χάρη σε ένα ειδικό καθεστώς, ο εταιρικός φορολογικός συντελεστής διατηρείται σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, μόλις στο 4%.

Οι κατοικίες δεν υπόκεινται σε εταιρικό φόρο, καθώς δεν θεωρούνται επιχειρήσεις. Εντούτοις, στις υπό σύγκριση χώρες, οι εκμισθωτές πρέπει να δηλώνουν τα έσοδα που προκύπτουν από τη συγκεκριμένη δραστηριότητά τους, συχνά όταν αυτή καλύπτει ένα εισοδηματικό όριο. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα έσοδα από μισθώσεις εντάσσονται στο ετήσιο προσωπικό/οικογενειακό εισόδημα, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς όπου υπάγονται τα φυσικά πρόσωπα (κατά κύριο λόγο με φόρο εισοδήματος, αλλά και άλλους τύπους φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων). Οι εφαρμοστέοι φορολογικοί συντελεστές εξαρτώνται συνεπώς από την οικογενειακή φορολόγηση του εκμισθωτή.

Η διαφορά ανάμεσα στη φορολογική μεταχείριση φυσικών προσώπων και εταιρειών μπορεί να εξαρτάται από την εμπορική δραστηριότητα των ιδιωτικών καταλυμάτων. Παραδείγματος χάρη, στη Γερμανία, αν θεωρηθεί ότι οι ιδιώτες πάροχοι ασκούν «επιχειρηματική» δραστηριότητα η οποία καλύπτει ένα ελάχιστο εισοδηματικό όριο, τότε υπόκεινται και σε εταιρικό φόρο, εκτός του προσωπικού φόρου εισοδήματος. Ωστόσο, όταν οι μισθώσεις δεν είναι συχνές και τα κέρδη από την άσκηση της δραστηριότητας είναι χαμηλά, τότε οι εκμισθωτές υποχρεούνται να πληρώνουν μόνο προσωπικούς φόρους εισοδήματος. Στη Γαλλία επίσης εφαρμόζεται ειδικός φόρος (*Contribution Économique Territoriale*), όταν η μίσθωση θεωρείται επαγγελματική δραστηριότητα. Επιπροσθέτως, οι φορολογικοί κανόνες διακρίνουν μεταξύ δύο καταστάσεων: αν το κατάλυμα αποτελεί κύρια κατοικία του εκμισθωτή, αυτός δεν υποχρεούται να δηλώνει τα έσοδα από τη μίσθωση, ειδικά αν το μίσθωμα κρίνεται εύλογο. Διαφορετικά, ισχύουν άλλοι κανόνες και φορολογικά καθεστώτα, ανάλογα με τον τύπο της μίσθωσης. Στην Ελλάδα, οι εκμισθωτές οφείλουν να δηλώνουν το εισόδημά τους από τη μίσθωση. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η Πορτογαλία έχει θεσπίσει ευνοϊκά μέτρα για τους εκμισθωτές κατοικιών. Όχι μόνο δεν επιβάλλεται φορολόγηση για την έναρξη της δραστηριότητας, αλλά οι εκμισθωτές έχουν τη δυνατότητα να εγγραφούν ως ανεξάρτητοι επαγγελματίες και να απολαμβάνουν έναν σχετικά χαμηλό φορολογικό συντελεστή για τα έσοδά τους, της τάξης του 15%.

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας στα τουριστικά καταλύματα στις χώρες που αναλύονται κυμαίνεται από το 6% στην Πορτογαλία έως το 10% στη Γαλλία και την Ιταλία. Ακόμη, υπάρχουν και περιφερειακές διαφοροποιήσεις: ο ισχύων συντελεστής ΦΠΑ στην Κορσική είναι χαμηλότερος (4,075%) στα πακέτα ημιδιατροφής και πλήρους διατροφής· στην Ισπανία τα επίπεδα του ΦΠΑ διαφέρουν στη Βαρκελώνη και τις Κανάριες και Βαλεαρίδες Νήσους. Σε γενικές γραμμές, τα τουριστικά καταλύματα των αστικών περιοχών υπόκεινται σε δημοτικούς φόρους, ειδικά όταν βρίσκονται σε πόλη ή περιοχή με έντονη τουριστική κίνηση. Στη Γαλλία, οι συντελεστές ποικίλλουν ανάλογα με την πόλη και την κατηγορία της εγκατάστασης, κάποιες φορές με σημαντικές διακυμάνσεις (€0,2 έως €4). Στην Καταλωνία, το ύψος τους αλλάζει όταν το κατάλυμα βρίσκεται στην πρωτεύουσα ή αλλού στην περιφέρεια, με συντελεστές €0,65 και €0,45 ανά διανυκτέρευση, αντιστοίχως. Στην Ιταλία, συνηθίζεται επίσης ο σταθερός συντελεστής σε σημαντικούς προορισμούς με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, όπως η Ρώμη, η Φλωρεντία και η Βενετία. Οι περισσότερες πόλεις της Γερμανίας έχουν θεσπίσει δημοτικό φόρο στα τουριστικά καταλύματα: στο Βερολίνο, ο σχετικός συντελεστής είναι 5%.

Σε περίπου τους μισούς από τους προορισμούς που εξετάζονται, οι δημοτικοί φόροι έχουν επανασχεδιαστεί προκειμένου να συμπεριλάβουν τις μισθώσεις ιδιωτικών κατοικιών: οι δημοτικοί φόροι που ισχύουν για κατοικίες στη Βαρκελώνη ή σε γερμανικές πόλεις όπως το Βερολίνο και το Αμβούργο προσεγγίζουν τους συντελεστές των τουριστικών καταλυμάτων. Στη Γαλλία, το Παρίσι καθιέρωσε το 2015 δημοτικό φόρο (€0,83 ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο), και η Μασσαλία θα ακολουθήσει στα ίδια πρότυπα το επόμενο έτος. Ο δημοτικός φόρος εισπράττεται μέσω της πλατφόρμας για λογαριασμό του εκμισθωτή. Επισημαίνεται ότι, σε αυτούς τους προορισμούς, οι κατοικίες πληρώνουν μόνο δημοτικούς φόρους αλλά μπορεί να απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ, ενώ τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα οφείλουν να καταβάλλουν τόσο δημοτικούς φόρους όσο και ΦΠΑ. Το σύστημα ακολουθεί συγκεκριμένους κανόνες της γαλλικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τους οποίους δεν επιβάλλεται ΦΠΑ όταν η μίσθωση αφορά την κύρια κατοικία του εκμισθωτή. Από την άλλη, οι παραθεριστικές μισθώσεις υπόκεινται σε αυτό όταν ταξινομούνται ή παρέχουν μια συγκεκριμένη γκάμα υπηρεσιών, προσεγγίζοντας έτσι το καθεστώς που επικρατεί για τους επαγγελματίες του κλάδου. Στην Ελλάδα, τα ιδιωτικά καταλύματα δεν υπόκεινται ούτε σε ΦΠΑ ούτε σε δημοτικό φόρο, καθώς δεν λογίζονται ως τουριστικά.



Στην Ιταλία, ο δημοτικός φόρος ισχύει μόνο για τουριστικά και αγροτικά καταλύματα, ενώ τα αγροτικά καταλύματα εξαιρούνται από τον ΦΠΑ. Στις Βαλεαρίδες και τις Κανάριες Νήσους δεν ισχύει δημοτικός φόρος –ούτε για παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα, ούτε για κατοικίες– παρότι έχουν τεθεί επί τάπητος σχέδια για την εισαγωγή νέων νομοθετικών εργαλείων προς αυτόν τον σκοπό. Ωστόσο, σε αυτούς τους προορισμούς ο ΦΠΑ εφαρμόζεται τόσο στις κατοικίες όσο και στα τουριστικά καταλύματα, και μάλιστα με τον ίδιο συντελεστή και στους δύο αυτούς τύπους καταλυμάτων. Η Πορτογαλία έχει επιλέξει ένα διαφορετικό σύστημα δημοτικών φόρων, βασισμένο στην είσπραξή τους στα σημεία αφίξεων (αεροδρόμια, λιμάνια): αυτό έχει ως αποτέλεσμα ιδιωτικά και επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα να έχουν παρόμοιο δημοτικό φόρο.

Όσον αφορά τη φορολόγηση, υφίστανται μείζονες διαφορές μεταξύ κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων. Οι κατά τόπους ισχύοντες δημοτικοί φόροι και ΦΠΑ συχνά βρίσκονται ήδη σε διαδικασία εναρμόνισης, προκειμένου να αμβλυνθούν οι διαφορές ανάμεσα στις μορφές καταλυμάτων (παρότι παραμένουν ουσιώδεις διαφορές μεταξύ των ίδιων των προορισμών). Ως προς τη φορολόγηση των εσόδων, τα συστήματα εξακολουθούν να έχουν πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά: τα έσοδα από τις μισθώσεις από ιδιώτες συχνά φορολογούνται ως μέρος του προσωπικού εισοδήματος, ενώ τα έσοδα των παραδοσιακών επιχειρήσεων υπόκεινται σε καθεστώς εταιρικής φορολόγησης. Πρέπει επίσης να υπογραμμιστεί ότι, παρότι ο εταιρικός φόρος είναι το πιο «εμφανές» στοιχείο της φορολογίας, η φορολόγηση επί του μισθού και οι εισφορές κοινωνικής ασφάλισης πρακτικά επιβαρύνουν πολύ περισσότερο τις επαγγελματικές επιχειρήσεις (το κόστος προσωπικού είναι υψηλό, λόγω του παραδοσιακού χαρακτήρα του κλάδου ως «εντάσεως εργασίας»), με την έννοια ότι, ακόμη και αν όλοι οι επιμέρους φόροι ήταν ίσοι μεταξύ ιδιωτικών και επαγγελματικών επιχειρήσεων, θα εξακολουθούσε να υφίσταται σημαντική διαφορά στα εισπραττόμενα ποσά. Πάντως, υπογραμμίζεται ότι τα εθνικά νομικά πλαίσια κινούνται προς την εφαρμογή νέων φόρων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τα οποία κατά πάσα πιθανότητα θα μειώσουν το υφιστάμενο χάσμα μεταξύ των διάφορων τύπων καταλυμάτων.

### 3. ΠΑΡΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

#### 3.1. Αντίκτυπος στον τουρισμό

Οι συλλογικές πλατφόρμες υποστηρίζουν ότι ανταποκρίνονται στις ανάγκες των σύγχρονων τουριστών, προσφέροντας ένα πρόσθετο απόθεμα καταλυμάτων προσαρμοσμένο στις ανάγκες τους, με πλήρη εξοπλισμό, και φθηνότερα από τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα. Εκτός αυτού, επιτρέπουν τη δημιουργία μιας συλλογικής τουριστικής εμπειρίας, καθώς οι τουρίστες μπορούν να ζήσουν «όπως οι ντόπιοι», να γνωρίσουν τους οικοδεσπότες τους, να μοιραστούν τις εμπειρίες τους με τους ντόπιους. Δεν διαστρέφει την ποιότητα της υποδοχής, καθώς δίνει στους ντόπιους τη δυνατότητα να επενδύσουν στην τουριστική δραστηριότητα και την υποδοχή των τουριστών, αναλαμβάνοντας τον ρόλο του ξεναγού και του πρεσβευτή για τον εκάστοτε προορισμό. Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει επίσης θετικό αντίκτυπο στη συχνότητα των επισκέψεων και τη διάρκεια της παραμονής. Σύμφωνα με το Airbnb, οι τουρίστες που επισκέπτονται τη Γαλλία με βραχυχρόνια μίσθωση παραμένουν για σχετικά μακρό χρονικό διάστημα (3,8 διανυκτερεύσεις κατά μέσο όρο), στοιχείο θετικό για την τουριστική δραστηριότητα.

Οι ξενοδόχοι και οι επαγγελματίες του τουρισμού επισημαίνουν ότι η οικονομία του διαμοιρασμού εγκυμονεί κινδύνους για τους τουρίστες. Σύμφωνα με τη Γερμανική Ένωση Ξενοδοχείων (IHA), δεδομένης της συχνής απουσίας ρυθμιστικού πλαισίου για τους όρους παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας στην οικονομία του διαμοιρασμού, ελλοχεύουν κίνδυνοι τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τους κατοίκους που ενδέχεται να μην μπορούν να ασκήσουν αποτελεσματικά τα δικαιώματά τους σε μια μη ρυθμιζόμενη αγορά. Η HOTREC (Ευρωπαϊκή Ένωση Ξενοδοχείων, Εστιατορίων και Καφέ) υπογραμμίζει επίσης ότι τα ξενοδοχεία τηρούν αυστηρά πρότυπα ασφάλειας, με τακτικές επιθεωρήσεις ασφάλειας, καθώς και πολλές απαιτήσεις που στοχεύουν στη διασφάλιση της συμμόρφωσης με τα εν λόγω πρότυπα. Αυτό αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει ότι οι επισκέπτες μπορούν να απολαύσουν το ταξίδι τους ανεξαρτήτως προορισμού, ότι η συνολική ποιότητα της παραμονής τους είναι εγγυημένη, και ότι η γενικότερη φήμη του προορισμού περιφρουρείται. Εντούτοις, όσον αφορά τις κατοικίες, η έλλειψη στοιχειωδών υπηρεσιών και η απουσία απαιτήσεων ως προς τον εξοπλισμό στις περισσότερες χώρες μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την ποιότητα των προσφερόμενων καταλυμάτων, καθώς ο πελάτης δεν έχει καμία εγγύηση για την ποιότητα και την υγιεινή του καταλύματος. Εκτός αυτού, όπως διαπιστώνεται στα περισσότερα ισχύοντα νομικά πλαίσια, η απουσία απαιτήσεων όσον αφορά τα πρότυπα πυρασφάλειας και υγείας, καθώς και τα δικαιώματα των καταναλωτών (ασφάλιση, εγγυημένη κράτηση) αποτελεί απειλή για τον τουρίστα σε περίπτωση προβλήματος, για τους γείτονες και για την παγκόσμια εικόνα του προορισμού.

### 3.2. Αντίκτυπος στην οικονομία

Από την οπτική γωνία των συλλογικών πλατφορμών, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν επίσης θετικό αντίκτυπο στην οικονομία. Για τη Γαλλία, και το διάστημα μεταξύ Σεπτεμβρίου 2014 και Αυγούστου 2015, το Airbnb ανακοίνωσε συνολικό αντίκτυπο 2,5 δισεκατομμυρίων ευρώ, στα οποία συμπεριλαμβάνει άμεσες, έμμεσες και δευτερεύουσες δαπάνες, καθώς και τη στήριξη 13.300 θέσεων εργασίας. Τα χρήματα που εξοικονομούνται από τους τουρίστες από τη διαμονή δαπανώνται σε δραστηριότητες, ψώνια, εστιατόρια και άλλες υπηρεσίες. Κατά μέσο όρο, οι επισκέπτες μέσω Airbnb δαπάνησαν €600 ανά άτομο και ανά διαμονή. Τα χρήματα που δαπανήθηκαν από τους τουρίστες στη χώρα έχουν κατά συνέπεια θετικό αντίκτυπο συνολικά στην εθνική οικονομία και συμβάλλουν στην τουριστική δραστηριότητα. Τέλος, το Airbnb ισχυρίζεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επιτρέπουν στους εκμισθωτές να κερδίζουν κατά μέσο όρο €1.960 ετησίως, βελτιώνοντας έτσι την αγοραστική δύναμή τους.

Εντούτοις, το ζήτημα των εσόδων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις εξακολουθεί να απασχολεί τις αρχές. Καθώς η βραχυχρόνια μίσθωση δεν θεωρείται εμπορική δραστηριότητα, αποφεύγει μεγάλο μέρος της φορολόγησης. Δεν καταβάλλονται εισφορές κοινωνικής ασφάλισης, ενώ το ΦΠΑ και τα έσοδα από τη μίσθωση δεν δηλώνονται πάντα. Σύμφωνα με την IHA, οι δήμοι χάνουν έσοδα που θα μπορούσαν να επενδυθούν στη βελτίωση της βασικής ποιότητας ζωής των κατοίκων τους. Η βραχυχρόνια μίσθωση δεν δημιουργεί θέσεις εργασίας και προκαλεί μείωση των μισθών στον κλάδο της φιλοξενίας.

### 3.3. Αντίκτυπος στη ζωή των κατοίκων και το απόθεμα καταλυμάτων

Όπως υποστήριξε η IHA, οι ομότιμες (peer-to-peer) πλατφόρμες όπως το Airbnb, το Wimdu, το 9flats & Co. δίνουν ώθηση σε μια μεγάλης κλίμακας μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα, αναγκάζοντας τις γειτονιές και τις πόλεις να επωμιστούν το κόστος του επιχειρηματικού μοντέλου τους.

Κατά συνέπεια, χωρίς νομικούς περιορισμούς, το απόθεμα καταλυμάτων διατρέχει κίνδυνο. Κάποιοι δεν εκμισθώνουν την κατοικία τους περιστασιακά, αλλά τη μετατρέπουν σε πραγματικό τουριστικό κατάλυμα, εκμισθώνοντάς το για μακρά χρονικά διαστήματα. Επιπλέον, ορισμένοι «πολυιδιοκτήτες» εκμισθώνουν μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων σε υψηλές τιμές και ασκούν πραγματική επιχειρηματική δραστηριότητα. Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της γαλλικής Ένωσης Ξενοδόχων (Union Nationale des Métiers de l'Hôtellerie, UMIH), 20% των εκμισθωτών μέσω Airbnb στο Παρίσι εκμισθώνουν περισσότερες από μία μονάδες, και ένα τρίτο των καταλυμάτων εκμισθώνονται για πάνω από 4 μήνες ετησίως. Σε άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, οι εθνικές ενώσεις ξενοδοχείων επίσης τονίζουν ότι ορισμένοι ιδιοκτήτες εκμισθώνουν μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων σε Ρώμη, Βερολίνο, Άμστερνταμ, Βαρκελώνη. Η βραχυχρόνια μίσθωση εξελίσσεται σε μια παράνομη επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς αποσπά στεγαστικά αποθέματα από την αρχική χρήση τους και, επιπλέον, αποτελεί μια αθέμιτη εμπορική πρακτική έναντι των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων. Ως αποτέλεσμα, σε πόλεις όπου η αγορά ακινήτων είναι ήδη αρκετά «σφικτή», όπως στο Παρίσι και το Βερολίνο, η μετατροπή της ακίνητης περιουσίας σε τουριστικά καταλύματα εντείνει περαιτέρω τις οικοδομικές πιέσεις. Οι κάτοικοι αναγκάζονται να προσαρμοστούν σε μια πιο σφικτή αγορά στέγης. Σύμφωνα με τη HOTREC, η μετατροπή των καταλυμάτων σε τουριστική στέγη ενδέχεται να απειλήσει την ισορροπία που επιζητούν οι αρχές ως προς τη χρήση της γης και της ακίνητης περιουσίας που διατίθενται για οικιστικούς και εμπορικούς σκοπούς, και να μειώσει το μερίδιο των αποθεμάτων κατοικιών στις πόλεις με τη μεγαλύτερη οικονομική παραγωγικότητα και τους μεγαλύτερους περιορισμούς ως προς τη διαθεσιμότητα γης στον κόσμο.

Οι κάτοικοι αντιμετωπίζουν επίσης αυξημένη τουριστική κίνηση, που μεταλλάσσει τον χαρακτήρα της γειτονιάς τους, ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί νέους κινδύνους για την ασφάλειά τους. Σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία, τα στοιχεία των επισκεπτών δεν καταγράφονται κατά την είσοδό τους στο κατάλυμα. Μερικά κτήρια ή γειτονιές δέχονται μια «εισβολή» από τουρίστες που διαμένουν σε διαμερίσματα ως συγκάτοικοι, αποτελώντας κάποιες φορές μια νεαρή και θορυβώδη πελατεία. Οι γείτονες δεν έχουν καμία καταφυγή έναντι τέτοιων οχλήσεων. Κωδικοί ασφάλειας και πρόσβαση στους κοινόχρηστους χώρους των κτηρίων παραχωρούνται σε αγνώστους, χωρίς έλεγχο και χωρίς τη γνώση των ενοίκων. Σε ορισμένες πόλεις όπως η Βαρκελώνη και το Βερολίνο, αυτό οδήγησε σε αρκετές διαμαρτυρίες από κατοίκους εναντίον τουριστών, κάτι που μπορεί να υπονομεύσει την αίσθηση των τελευταίων για το πόσο καλοδεχούμενοι είναι στον εκάστοτε προορισμό και να οξύνει τις εντάσεις με τους ντόπιους.

## 4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

### 4.1. Επικείμενες αλλαγές πολιτικής

Στη **Γαλλία**, αρκετές πόλεις καθιερώνουν δημοτικό φόρο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (όπως στη Μασσαλία από το 2016), και η γαλλική Ένωση Ξενοδοχείων ζητά την καταχώριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε μητρώο, καθώς και περιορισμούς όσον αφορά τη διάρκεια της μίσθωσης (όπως παρουσιάζεται λεπτομερώς στις προτάσεις παρακάτω).

Τον Σεπτέμβριο του 2015, η **Βαρκελώνη** ενέκρινε μονοετή αναστολή στην έκδοση νέων αδειών για τουριστικά καταλύματα. Επιπλέον, ανακοίνωσε ότι θα επιστρέψει το 80% των προστίμων για τη λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων χωρίς άδεια στις πιο δημοφιλείς περιοχές, με τον όρο ο ιδιοκτήτης να διαθέσει το ακίνητο για ενοικίαση ως κοινωνική κατοικία για ελάχιστη περίοδο τριών ετών. Επίσης, βρίσκονται σε εξέλιξη διεργασίες για τη ρύθμιση της μίσθωσης δωματίων.

Οι **Βαλεαρίδες Νήσοι** έθεσαν πρόσφατα σε εφαρμογή τον κανονισμό τους (τον Απρίλιο του 2015), άρα δεν αναμένεται κάποια αλλαγή στο εγγύς μέλλον σε ό,τι αφορά τις κατοικίες. Εντούτοις, μελετάται ένα σχέδιο για έναν νέο τουριστικό φόρο. Αυτός μπορεί να ανέρχεται στο 1 με 2 ευρώ ανά ημέρα και ανά άτομο, να ποικίλλει ανάλογα με την εποχή και να είναι χαμηλότερος για παιδιά και συνταξιούχους. Οι τουρίστες θα τον καταβάλλουν στο τουριστικό κατάλυμά τους (και όχι στο αεροδρόμιο, όπως προβλεπόταν σε προηγούμενο σχέδιο), συμπεριλαμβάνοντας τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ο νόμος βρίσκεται στο στάδιο της μελέτης και υφίστανται σημαντικές αντιπαραθέσεις.

Οι **Κανάριες Νήσοι** έχουν ένα αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο για την εκμίσθωση κατοικιών, επικαιροποιημένο τον Μάιο του 2015, το οποίο προσδιορίζει τις τουριστικές και τις μη τουριστικές περιοχές, στις οποίες χορηγείται άδεια για παραθεριστικές μισθώσεις. Ωστόσο, αυτή η νομοθεσία δέχεται σκληρή κριτική. Η Ένωση Παραθεριστικών Καταλυμάτων των Καναρίων Νήσων θεωρεί ότι αποφέρει κέρδη μόνο για τα ξενοδοχεία, καθιστώντας παράνομο το 90% των προσφερόμενων παραθεριστικών καταλυμάτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που προσδιορίζονται ως τουριστικές περιοχές (και όπου, κατά συνέπεια, η παραθεριστική μίσθωση απαγορεύεται). Η Εθνική Επιτροπή Εμπορίου και Ανταγωνισμού υπογραμμίζει ότι αυτή η νομοθεσία επιτρέπει μόνο ξενοδοχεία στις τουριστικές περιοχές, φαλκιδεύοντας επομένως τον ανταγωνισμό. Δεδομένης της πίεσης, είναι πιθανή η τροποποίηση των ρυθμίσεων στο προσεχές μέλλον.

Η **Πορτογαλία** προχώρησε στη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο τέλος του 2014, θεσπίζοντας ένα σχετικά ευέλικτο νομικό πλαίσιο, και στους επόμενους μήνες δεν προβλέπονται αλλαγές.

Στη **Γερμανία**, η Γερουσία του Βερολίνου ανακοίνωσε τον Σεπτέμβριο του 2015 ότι θα τροποποιούσε επί το αυστηρότερο την απαγόρευση της κατάχρησης των χώρων κατοικίας. Η αλλαγή αναμένεται να διευκολύνει τις δημοτικές περιφερειακές αρχές να εφαρμόσουν την αποκαλούμενη απαγόρευση της κατάχρησης κατοικιών. Οι διαδικτυακές πλατφόρμες θα υποχρεούνται να παρέχουν στοιχεία των παρόχων σε περίπτωση υπόνοιας παράνομης χρήσης κατοικίας ως διαμερίσματος για διακοπές. Επιπλέον, σε μια σημαντική απόφασή του το 2014, το Γερμανικό Ανώτατο Ομοσπονδιακό Δικαστήριο έκρινε ότι η εκμίσθωση διαμερίσματος σε τουρίστες πρέπει να διακρίνεται από τη συνήθη άδεια υπεκμίσθωσης (Untervermietungserlaubnis) διαμερίσματος με μακρότερη διάρκεια. Αυτό δυσχεραίνει κατά πολύ την προσφορά διαμερισμάτων από μισθωτές σε τουρίστες. Αν δεν διαθέτουν τέτοια ειδική άδεια, διακινδυνεύουν την καταγγελία της δικής τους σύμβασης μίσθωσης.

Στην **Ιταλία**, μελετάται ένα προσχέδιο νόμου σχετικά με τη διαδικτυακή οικονομία και τις συλλογικές πλατφόρμες. Σχεδιάζεται η πρόβλεψη τριών απαιτήσεων:

- η διαδικτυακή πώληση υπηρεσιών να προϋποθέτει καταχώριση,
- η πλατφόρμα να εισπράττει φόρο για λογαριασμό του εκμισθωτή/πωλητή,
- πάνω από ένα όριο εσόδων, να θεωρείται ότι ο εκμισθωτής ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, που υπόκειται σε όλους φόρους που εφαρμόζονται στις επιχειρήσεις.

## 4.2. Προβλέψεις και προτάσεις από τις ευρωπαϊκές ενώσεις ξενοδοχείων

Οι επαγγελματίες των τουριστικών καταλυμάτων επεξεργάζονται ένα ενιαίο σύστημα για την Ευρώπη σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η Ευρωπαϊκή Ένωση Ξενοδοχείων, Εστιατορίων και Καφέ (HOTREC) υιοθέτησε έναν «χάρτη» για μια βιώσιμη και υπεύθυνη οικονομία διαμοιρασμού, διατυπώνοντας τις ακόλουθες προτάσεις:

### Ορισμός νομικού πλαισίου για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

- Ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ιδιωτικών καταλυμάτων στη νομοθεσία ως τουριστικών καταλυμάτων, προκειμένου να καταχωριστούν επισήμως και να αναγνωριστούν κατάλληλα.
- Αποσαφήνιση και διασφάλιση του κατάλληλου διαχωρισμού ανάμεσα στα αστικά και τα εμπορικά ακίνητα. Όπως παρατηρήθηκε στα διαφορετικά ευρωπαϊκά νομικά πλαίσια, η «περιστασιακή» δραστηριότητα συχνά δεν ορίζεται επακριβώς. Οι άδειες πρέπει να χορηγούνται σύμφωνα με πιο ακριβή κριτήρια (μέγιστη διάρκεια μίσθωσης, προσδιορισμός των περιοχών όπου αδειοδοτείται, μέγιστος αριθμός ακινήτων που επιτρέπεται να εκμισθωθούν, μέγιστη χωρητικότητα...).
- Για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις πρέπει ιδίως να καθοριστεί μια μέγιστη διάρκεια (60 ημέρες σύμφωνα με τη HOTREC). Σύμφωνα με την UMIH (Γαλλία), αν η παραμονή υπερβεί τη διάρκεια της μίσθωσης, θα απαιτείται η παρουσία του ιδιοκτήτη.
- Αξιοποίηση των καταχωρίσεων των συγκατοικήσεων στις τουριστικές στατιστικές.

### Επιβολή των υποχρεώσεων του οικοδεσπότη

- Δήλωση της δραστηριότητας βραχυχρόνιων εκμισθώσεων στις τοπικές αρχές και λήψη αριθμού μητρώου, ο οποίος πρέπει να δηλώνεται σε κάθε μέσο προώθησης και διάθεσης. Οι τοπικές αρχές οφείλουν να ελέγχουν το σύστημα αδειοδότησης ανάλογα με την περιοχή και να επιβάλλουν κυρώσεις στα μη καταχωρισμένα διαμερίσματα.
- Υποχρεωτική συμμόρφωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με τις απαιτήσεις ασφάλειας και πυρασφάλειας: ανάρτηση του ονόματος του υπευθύνου της διαδικασίας σε περίπτωση πυρκαγιάς, του τηλεφωνικού αριθμού για επείγοντα περιστατικά, του σχεδίου εκκένωσης σε περίπτωση πυρκαγιάς, και της αξιολόγησης κινδύνων πυρκαγιάς.
- Όπως προτείνει η IHA, εκπλήρωση των ελάχιστων απαιτήσεων όσον αφορά την υγιεινή και την καθαριότητα με τρόπο που συνάδει με τους τοπικούς/εθνικούς κανονισμούς. Αυτό είναι προς το στοιχειώδες συμφέρον όλων των καταναλωτών που διαμένουν σε οποιονδήποτε τύπο καταλύματος. Ως προς την υγεία και την ασφάλεια, όλοι οι πάροχοι οφείλουν να τηρούν τουλάχιστον παρόμοιες βασικές απαιτήσεις, προσαρμοσμένες στο είδος του εκάστοτε κτηρίου, προκειμένου να διασφαλιστεί η υγεία και η ασφάλεια των επισκεπτών. Το πιστοποιητικό πυρασφάλειας θα πρέπει να τίθεται ως προαπαιτούμενο για κάθε είδος καταλύματος.
- Η ταυτότητα του επισκέπτη πρέπει να καταχωρίζεται σύμφωνα με τη Συνθήκη του Σένγκεν.
- Οι οικοδεσπότες πρέπει να τηρούν τους νομικούς κανόνες ως προς τα δικαιώματα και τις παροχές των εργαζομένων τους.
- Οι οικοδεσπότες πρέπει να συμμορφώνονται με τους φορολογικούς κανόνες: τα δεδομένα για τη βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να διασταυρώνονται με τα φορολογικά στοιχεία, για να διακριβωθεί κατά πόσον ο οικοδεσπότης καταβάλλει τους φόρους του, και ιδίως επί των συναφών εσόδων.
- Ο δημοτικός φόρος πρέπει να εφαρμόζεται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και να εισπράττεται από την πλατφόρμα. Η IHA ζητά επίσης ο ΦΠΑ να είναι αναγκαστικός για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως απαιτείται στα τουριστικά καταλύματα, και όπως ισχύει ήδη σε ορισμένους προορισμούς (Πορτογαλία, Ισπανία).
- Για την προστασία της ποιότητας ζωής στις γειτονιές, οι οικοδεσπότες οφείλουν να ειδοποιούν τους γείτονες και τους ιδιοκτήτες/συνιδιοκτήτες ότι πρόκειται να εκμισθώσουν τα διαμερίσματά τους, προτού λάβουν τη σχετική άδεια.

- Στη Γαλλία, η ΑΗΤΟΡ (Ένωση Επαγγελματικών Καταλυμάτων και Τουρισμού) προτείνει επίσης τον έλεγχο των μισθωμάτων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

#### Ενίσχυση των ελέγχων από τις τοπικές αρχές

- Οι τοπικές αρχές πρέπει να προγραμματίζουν περισσότερες επιθεωρήσεις και ελέγχους.
- Οι τοπικές αρχές πρέπει να δημιουργήσουν συστήματα ελέγχου και μηχανισμούς για τη συγκέντρωση παραπόνων από γείτονες. Πρέπει να ενημερώνουν τους κατοίκους και να διοργανώνουν δημόσιες διαβουλεύσεις για τον καθορισμό των περιοχών όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις θα επιτρέπονται.

#### Ρύθμιση της δραστηριότητας των συλλογικών πλατφορμών

- Οι συλλογικές πλατφόρμες πρέπει να εξοβελίσουν από τον ιστότοπό τους τα παράνομα καταλύματα και τα καταλύματα που δεν συμμορφώνονται με τους κανόνες (σε σχέση με τις διοικητικές διατυπώσεις και την άδεια από τις τοπικές αρχές, τον ιδιοκτήτη του καταλύματος, ή τους συνιδιοκτήτες στην περίπτωση συγκυριότητας).
- Οφείλουν επίσης να ελέγχουν κατά πόσον τα καταλύματα τηρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις αναφορικά με την ασφάλεια. Η ΑΗΤΟΡ προτείνει να υποχρεούνται οι πλατφόρμες να απαιτούν μια διάγνωση ασφάλειας και προσβασιμότητας για το κατάλυμα.
- Οι συλλογικές πλατφόρμες δύνανται να εισπράττουν δημοτικούς φόρους για λογαριασμό του οικοδεσπότη και να τους αποδίδουν στην οικεία αρχή.

Η UMIH και η ΑΗΤΟΡ στη Γαλλία και η ΙΗΑ στη Γερμανία επιθυμούν να επιβληθούν και άλλες απαιτήσεις σε σχέση με τις πλατφόρμες:

- Οι συλλογικές πλατφόρμες, ακόμη και αν πρόκειται για αλλοδαπές εταιρείες, οφείλουν να δηλώνουν τα έσοδα που τους αποφέρει η πώληση αγαθών και υπηρεσιών εντός της εθνικής επικράτειας.
- Η UMIH προτείνει να υπενθυμίζονται στον εκμισθωτή οι φορολογικές και διοικητικές υποχρεώσεις του.
- Δεδομένου ότι λειτουργούν ως μεσίτες σε συναλλαγές που αφορούν ακίνητα, οι συλλογικές πλατφόρμες πρέπει να υπόκεινται στην εθνική/τοπική νομοθεσία που θεσπίζει υποχρεώσεις όσον αφορά τις οικονομικές εγγυήσεις και την κατοχή επαγγελματικής κάρτας (Νόμος Hoguet στη Γαλλία). Σύμφωνα με την ΙΗΑ, πρέπει να θεωρούνται συγγενείς με όλα τα λοιπά είδη διαδικτυακών ταξιδιωτικών πρακτορείων (ΟΤΑ) και να συμμορφώνονται με τη συναφή ευρωπαϊκή και εθνική/τοπική νομοθεσία.
- Όταν οι εγκαταστάσεις φιλοξενίας οφείλουν να συμμορφώνονται με συλλογικές συμβάσεις σε σχέση με την απασχόληση προσωπικού, οι ίδιοι κανόνες πρέπει να ισχύουν και για τη φιλοξενία στο πλαίσιο του διαμοιρασμού (ΙΗΑ).

Οι προτάσεις στοχεύουν σε ένα ενιαίο ρυθμιστικό σύστημα, προκειμένου να μειωθεί η ανισορροπία μεταξύ των τουριστικών καταλυμάτων και των κατοικιών αναφορικά με τις νομικές απαιτήσεις και τη φορολογία. Οι ενώσεις ξενοδοχείων είναι της άποψης ότι οι πολλοί ανακριβείς κανονισμοί σχετικά με τη διαφορά ανάμεσα σε περιστασιακές και επαγγελματικές δραστηριότητες οδηγούν σε καταχρήσεις στο πεδίο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οι επαγγελματίες απαιτούν την αποσαφήνιση των κανονισμών και ένα ουσιαστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Οι συλλογικές πλατφόρμες πρέπει επίσης να ρυθμιστούν και να συνεισφέρουν στον έλεγχο της νομιμότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων και την είσπραξη των φόρων, ως κεντρικός παράγοντας στην οικονομία του διαμοιρασμού.