



N.5170 /2025, Οδηγία Ο. 3001 /24.1.2025

*Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης,
περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση
διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων, ειδικότερες
διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών
υποδομών και λοιπές επείγουσες διατάξεις*

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



N.5170 /2025

Ο παραπάνω νόμος δημοσιεύθηκε στις 24/1/2025 και αφορά τη θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Με την οδηγία Ο.3001 / 24.1.2025 κοινοποιούνται τα άρθρα 3, 5 και 34 ως εξής:

Πεδίο Εφαρμογής:

- Το άρθρο 3 αφορά στις προδιαγραφές των ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια*
- Το άρθρο 5 αφορά στην παροχή εξουσιοδότησης στους Υπουργούς Τουρισμού, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εξειδίκευση των λεπτομερειών εφαρμογής του άρθρου 3.*
- Το άρθρο 34 αφορά στην έναρξη ισχύος των κοινοποιούμενων διατάξεων.*

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Η παρ. 1 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου θεσπίζει τις προδιαγραφές που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα που μισθώνονται βραχυχρόνια, σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν. 4446 /2016 (Α' 240), ως ακολούθως:

- α) αποτελούν χώρους κύριας χρήσης και διαθέτουν φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό,*
- β) διαθέτουν ασφάλιση έναντι αστικής ευθύνης για ζημιές ή ατυχήματα που μπορεί να προκληθούν,*
- γ) διαθέτουν υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη, πυροσβεστήρες και ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακό και ενδείξεις σήμανσης διαφυγής, και*
- δ) διαθέτουν πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης, φαρμακείο με είδη πρώτων βοηθειών, καθώς και οδηγό με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης.*

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου για τη διαπίστωση της συμμόρφωσης με τις προδιαγραφές της παρ. 1, διενεργούνται επιτόπιοι έλεγχοι στον χώρο που μισθώνεται και έχει δηλωθεί στην ειδική πλατφόρμα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) από υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού και παράλληλα δύναται να διενεργείται έλεγχος και από μικτά συνεργεία ελέγχου με υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού για την ταυτόχρονη διαπίστωση της συμμόρφωσης με τις κείμενες φορολογικές υποχρεώσεις.

Τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τον έλεγχο, προηγείται ενημέρωση με κάθε πρόσφορο τρόπο προς τον διαχειριστή του ακινήτου, για να προσκομίσει κάθε στοιχείο που επιβεβαιώνει τη συνδρομή των προδιαγραφών της παρ. 1.

Αν κρίνεται απαραίτητο, οι υπάλληλοι που διενεργούν τον έλεγχο, ζητούν τη συνδρομή των οργάνων της Ελληνικής Αστυνομίας για τη διενέργεια του ελέγχου, τα οποία την παρέχουν κατά το χρόνο και στον τόπο που ζητείται.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου, οι ελέγχοντες υπάλληλοι του Υπουργείου Τουρισμού φέρουν:

- το δελτίο υπηρεσιακής τους ταυτότητας και*
- έγγραφη εντολή διενέργειας επιτόπιου ελέγχου, η οποία έχει εκδοθεί από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Τουρισμού ή εξουσιοδοτημένα από αυτό όργανα τα οποία επιδεικνύουν κατά τη διενέργεια του ελέγχου.*

Η έγγραφη εντολή περιέχει τουλάχιστον:

- α) τον αριθμό και την ημερομηνία της εντολής,*
- β) το ονοματεπώνυμο του υπαλλήλου στον οποίο έχει ανατεθεί ο έλεγχος, και*
- γ) το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία, τη διεύθυνση και τον αριθμό φορολογικού μητρώου του διαχειριστή ή ιδιοκτήτη της οικίας που μισθώνεται βραχυχρόνια.*

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Αν ο έλεγχος διενεργείται από μικτό κλιμάκιο που απαρτίζεται και από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε., εκδίδεται και εντολή επιτόπιου φορολογικού ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 30 Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου ο ελεγχόμενος συνεργάζεται με τον υπάλληλο που διενεργεί τον έλεγχο και επιδεικνύει τα πιστοποιητικά, τις βεβαιώσεις και εν γένει στοιχεία προς απόδειξη τήρησης των προδιαγραφών της παρ. 1.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου στους διαχειριστές ακινήτων επιβάλλεται από τους ελέγχοντες υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο €5.000 αν:

- α) δεν επιτραπεί η είσοδος στο ελεγχόμενο ακίνητο,*
- β) δεν πληρείται κάποια από τις προδιαγραφές της παραγράφου 1,*
- γ) δεν συμμορφώνονται με τις υποχρεώσεις της παρ. 6.*

Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια»

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 3 του κοινοποιούμενου νόμου εάν διενεργηθεί νέος έλεγχος εντός ενός (1) έτους από την κοινοποίηση της πράξης επιβολής προστίμου και διαπιστωθεί παράβαση των προδιαγραφών της παρ. 1, το πρόστιμο της παρ. 5 επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικά επιβληθέντος.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 5 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις»

Στο άρθρο 5 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται:

- να τροποποιούνται οι προδιαγραφές της παρ. 1 του άρθρου 3,*
- να εξειδικεύονται ο τρόπος διενέργειας του ελέγχου και τα όργανα επιβολής των κυρώσεων, καθώς και*
- να ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του άρθρου 3, περί προδιαγραφών ακίνητων που μισθώνονται βραχυχρόνια.*

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025



Άρθρο 34 «Έναρξη ισχύος»

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 34 του κοινοποιούμενου νόμου η ισχύς του άρθρου 3 αρχίζει από την 1η Οκτωβρίου 2025.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025





Συμπεράσματα

Η διεύθυνση και τα στελέχη της tgs-hellas A.E. διαθέτουν όλη την απαραίτητη τεχνογνωσία και εμπειρία για τη σωστή και πλήρη εφαρμογή των διατάξεων του νόμου Ν.5170/25.

Επιπλέον, η tgs-hellas A.E. παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες και δίνει στοχευμένες κατευθύνσεις, προκειμένου να επιτευχθεί το μέγιστο επιχειρηματικό και φορολογικό όφελος του κάθε νομικού και φυσικού προσώπου, εκμεταλευόμενη την γνώση που προσφέρει η εταιρεία PROSTHESI και είναι πάντα στην διάθεσή σας.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025

