

Checklist AMA ΑΑΔΕ: εγγραφή βήμα-βήμα στο myAADE

Προϋποθέσεις, έγγραφα, τα 12 πεδία της φόρμας, τα 7 λάθη απόρριψης και οι 8 υποχρεώσεις των πρώτων 30 ημερών. Έκδοση: Ιούλιος 2026.

A. Οι 4 προϋποθέσεις πριν ξεκινήσετε

☐ Ελληνικός ΑΦΜ

Χωρίς ΑΦΜ δεν ξεκινά η διαδικασία. Ξένοι ιδιοκτήτες: αίτηση μέσω myAADE Digital Reception ή ελληνικού προξενείου, με φορολογικό εκπρόσωπο για μη-κατοίκους.

☐ Ενεργοί κωδικοί TaxisNet

Κλειδάριθμος + κωδικοί myAADE. Εκδίδονται σε λίγες ώρες στη ΔΟΥ ή ηλεκτρονικά μέσω Digital Reception.

☐ ΑΤΑΚ (12ψήφιος αριθμός Κτηματολογίου)

Χωρίς ΑΤΑΚ η αίτηση απορρίπτεται αυτόματα. Εύρεση: ktimatologio.gov.gr με κωδικούς TaxisNet.

☐ Νομικό δικαίωμα διάθεσης

Ιδιοκτήτης (πλήρης/ψιλή κυριότητα), επικαρπωτής ή μισθωτής με γραπτή άδεια υπεκμίσθωσης. Συνιδιοκτησία: έγγραφη συναίνεση όλων.

B. Τα 5 έγγραφα του φακέλου

☐ Πρόσφατο Ε9 (PDF από TaxisNet)

Με σωστή διεύθυνση, εμβадόν και ποσοστό συνιδιοκτησίας του ακινήτου.

☐ ΑΤΑΚ σημειωμένος σε αρχείο κειμένου

Για επικόλληση χωρίς λάθος ψηφίο.

☐ Αποδεικτικό δικαιώματος

Τίτλος ιδιοκτησίας ή μισθωτήριο με ρήτρα υπεκμίσθωσης.

☐ Εξοφλημένο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ

Η ΑΑΔΕ διασταυρώνει αυτόματα - οφειλή πέραν 3 δόσεων μπλοκάρει την εγγραφή.

☐ Ταυτότητα ή διαβατήριο (σκαναρισμένο)

Νομικά πρόσωπα: επιπλέον ΦΕΚ σύστασης + αποφάσεις διαχειριστή.

Γ. Τα 12 πεδία της φόρμας myAADE

☐ Πεδίο 1 - ΑΤΑΚ

Επικολλήστε από το αρχείο σας. Το σύστημα τραβά αυτόματα διεύθυνση, εμβαδόν, δήμο. «Δεν βρέθηκε ΑΤΑΚ» = πρόβλημα στο Κτηματολόγιο, λύστε το πρώτα.

☐ Πεδίο 2 - Τύπος εκμίσθωσης

Ολόκληρο ακίνητο ή τμήμα (π.χ. δωμάτιο σε κατοικία όπου διαμένετε).

☐ Πεδίο 3 - Τετραγωνικά μέτρα

Μόνο η ωφέλιμη επιφάνεια που εκμισθώνετε: διαμέρισμα 70 τ.μ. με εκμίσθωση 50% = 35 τ.μ.

☐ Πεδίο 4 - Αριθμός υπνοδωματίων

- ☐ **Πεδίο 5 - Αριθμός κλινών**
Συμπεριλαμβανομένων κλινών σε σαλόνι.
- ☐ **Πεδίο 6 - Αριθμός μπάνιων**
- ☐ **Πεδίο 7 - Ποσοστό εκμίσθωσης**
Μόνο για τμήμα ακινήτου (π.χ. 50%). Λάθος ποσοστό σε συνιδιοκτησία = απόρριψη.
- ☐ **Πεδίο 8 - Τύπος ακινήτου**
Διαμέρισμα, μονοκατοικία, μεζονέτα ή στούντιο.
- ☐ **Πεδίο 9 - Όροφος**
- ☐ **Πεδίο 10 - Συντεταγμένες**
Προ-συμπληρώνονται αυτόματα από τον ΑΤΑΚ.
- ☐ **Πεδίο 11 - Πλατφόρμες διαφήμισης**
Airbnb, Booking, Vrbo, ιδιωτική ιστοσελίδα κ.λπ.
- ☐ **Πεδίο 12 - Υπεύθυνος διαχείρισης**
Εσείς ή τρίτος (στοιχεία επικοινωνίας).

Παράδειγμα (στούντιο 30 τ.μ., Παγκράτι): ΑΤΑΚ 050201234567, ολόκληρο, 30 τ.μ., 1 υπνοδωμάτιο, 2 κλίνες, 1 μπάνιο, 100%, διαμέρισμα, 2ος όροφος, Airbnb + Booking. Πατήστε «Προσωρινή Αποθήκευση» και ελέγξτε πριν την οριστική υποβολή - διορθώσεις μετά την έκδοση απαιτούν αίτηση τροποποίησης εντός 30 ημερών.

Δ. Τα 7 λάθη που οδηγούν σε απόρριψη

- ☐ **1. ΑΤΑΚ που δεν αντιστοιχεί στο Ε9**
Συχνό μετά από κληρονομιά/αναδιανομή χωρίς ενημέρωση Ε9.
- ☐ **2. Ασυμφωνία διεύθυνσης ΑΤΑΚ - ταυτότητας**
«Παγκρατίου 12» vs «Παγκρατίου 12Α» = απόρριψη. Πρέπει να ταιριάζουν.
- ☐ **3. Ε9 χωρίς το ακίνητο ή μη υποβληθέν για το τρέχον έτος**
- ☐ **4. Ανεξόφλητο ΕΝΦΙΑ**
Οφειλή πέραν των 3 δόσεων μπλοκάρει την εγγραφή.
- ☐ **5. Λάθος ποσοστό σε συνιδιοκτησία**
100% ενώ κατέχετε 50% = απόρριψη.
- ☐ **6. Ελλιπής ταυτοποίηση ξένου ιδιοκτήτη**
Το διαβατήριό πρέπει να υπάρχει και στον φάκελο ΑΦΜ.
- ☐ **7. Ακίνητο σε ζώνη μορατόριουμ**
Κέντρο Αθήνας (1ο-3ο ΔΔ) από 01.10.2025, Θεσσαλονίκη από 01.03.2026 - νέες αιτήσεις απορρίπτονται αυτόματα.

Πρακτικός κανόνας: πριν την υποβολή, διασταυρώστε ΑΤΑΚ, Ε9 και τίτλο ιδιοκτησίας σε ένα κοινό αρχείο. Αν ταυτίζονται 100%, η αίτηση εγκρίνεται κατά κανόνα από την πρώτη υποβολή. Έκδοση ΑΜΑ: 24-72 ώρες (έως 15 εργάσιμες αν ζητηθούν διευκρινίσεις).

Ε. Μετά την έκδοση ΑΜΑ: 8 υποχρεώσεις σε 30 ημέρες

- ☐ **1. AMA σε όλες τις αγγελίες**
Airbnb: Listing ✕ Νομοθεσία ✕ Αριθμός Άδειας. Booking: Property Details ✕ License Number. Vrbo: Tax & Local Information. Πρόστιμο παράλειψης: από 5.000 € ανά αγγελία.
- ☐ **2. Ταμπέλα AMA A5 στην είσοδο**
Με την ένδειξη «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Πρόστιμο: 5.000 €.
- ☐ **3. Εγγραφή στο Τέλος Ανθεκτικότητας (Climate Fee)**
Μηνιαία δήλωση: 2 € (Νοε-Μαρ), 8 € (Απρ-Οκτ) ανά νύχτα, κατοικίες έως 80 τ.μ.
- ☐ **4. Ενημέρωση E2 για το έτος έναρξης**
Μην περιμένετε την επόμενη φορολογική περίοδο.
- ☐ **5. Πυροσβεστήρας 6kg ανά 100 τ.μ. + ΥΔΕ ηλεκτρολόγου**
Τύπος 21Α-113Β-С με ετήσιο service. ΥΔΕ σε ισχύ έως 5 χρόνια.
- ☐ **6. Αυτο-πιστοποίηση ασφαλείας στο myAADE**
Νέα φόρμα από 01.10.2025 - ξεχωριστά για κάθε ΑΤΑΚ.
- ☐ **7. Εγγραφή για δηλώσεις επισκεπτών 24 ωρών**
Ηλεκτρονικά στο myAADE.
- ☐ **8. Ετοιμότητα για κοινή αυτοψία ΑΑΔΕ + Υπ. Τουρισμού**
Χωρίς προειδοποίηση από τους πρώτους μήνες. Κρατήστε φάκελο τεκμηρίωσης σε cloud, ανά ακίνητο.

Θέλετε έλεγχο της αίτησης πριν την υποβολή και υπόδειγμα ταμπέλας; Πακέτο STARTER 79 EUR - hostready.eu/el/checkout/starter