

INSETE

INTELLIGENCE

TAX

0%

Η Επίπτωση των Υψηλών Φορολογικών Συντελεστών στα Ξενοδοχεία

Σύγκριση Ελλάδας
με ανταγωνίστριες χώρες στη Μεσόγειο

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2025



Δρ. Άρνης Ίκκος, ISHC
Επιστημονικός Διευθυντής

Σεραφείμ Κουτσός
Αναλυτής

Διευκρινίσεις και ειδικοί όροι:

- Η παρούσα μελέτη αποτελεί αποκλειστική πνευματική ιδιοκτησία του INSETE
- Επιτρέπεται η αναδημοσίευση, υπό τον όρο της ρητής αναφοράς της πηγής προέλευσης.
- Αν και έχει επιδειχθεί η δέουσα επιμέλεια ως προς τον έλεγχο των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν και των εκτιμήσεων που παρουσιάζονται στην παρούσα μελέτη, το Ινστιτούτο ΣΕΤΕ (INSETE) και οι συγγραφείς της μελέτης δεν μπορούν να θεωρηθούν υπεύθυνοι για τυχόν αποκλίσεις των πληροφοριών που αναφέρονται στην μελέτη ή για τυχόν παραλείψεις. Οι εκτιμήσεις και πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα μελέτη δίδονται για ενημερωτικούς και μόνο σκοπούς και όχι για εμπορικούς, επενδυτικούς, νομικούς ή άλλους σκοπούς. Η χρήση ή στήριξη στην μελέτη από οποιοδήποτε μέρος και τυχόν αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν αποτελούν αποκλειστική υπευθυνότητα αυτών που χρησιμοποιούν την μελέτη. Το INSETE και οι συγγραφείς της μελέτης δε φέρουν καμιά ευθύνη ή υποχρέωση για ζημίες που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε, ως αποτέλεσμα αποφάσεων που τυχόν ληφθούν βασισμένες στην παρούσα μελέτη.



Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή	04
2	Μεθοδολογία	05
3	Σύνοψη	06
4	Η επίπτωση από την φορολογία στην λειτουργία των επιχειρήσεων	08
5	Συμπεράσματα	18
6	Πηγές	19

1 Εισαγωγή

Σε πρόσφατη μελέτη του INSETE¹, πραγματοποιήθηκε αναλυτική αποτύπωση και αξιολόγηση του φορολογικού πλαισίου που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις τόσο στην Ελλάδα όσο και σε ανταγωνίστριες χώρες της Μεσογείου (Κύπρος, Τουρκία, Κροατία, Ισπανία, Ιταλία και Πορτογαλία). Η έρευνα κατέγραψε αναλυτικά όλους τους φόρους, τα τέλη και τις λοιπές οικονομικές και ασφαλιστικές επιβαρύνσεις που επηρεάζουν τη λειτουργία και τις επενδυτικές δραστηριότητες μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης.

Στην παρούσα μελέτη αξιοποιούμε τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας, προκειμένου να εξετάσουμε σε βάθος τον τρόπο με τον οποίο οι διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές και οι ασφαλιστικές επιβαρύνσεις επηρεάζουν την κερδοφορία, το επίπεδο αμοιβών, τις συνολικές φορολογικές υποχρεώσεις, καθώς και το μη μισθολογικό κόστος των ξενοδοχείων. Η ανάλυση αυτή επιτρέπει τη συγκριτική αξιολόγηση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, βασικού συντελεστή της τουριστικής δραστηριότητας, σε σύγκριση με τους ανταγωνιστές της, αναδεικνύοντας τις ευκαιρίες και τις προκλήσεις που προκύπτουν από το υφιστάμενο φορολογικό πλαίσιο.



¹ Η Μελέτη καταγραφής και συγκριτικής αξιολόγησης του φορολογικού πλαισίου που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, εκπονήθηκε από την PWC και παραδόθηκε τον Ιούνιο 2025, με εν ισχύ φορολογικά δεδομένα των υπό εξέταση κρατών έως και τη Δευτέρα 2 Ιουνίου 2025.

2 Μεθοδολογία

Προκειμένου να εστιάσουμε στην επίπτωση των διαφορετικών συντελεστών έχει υιοθετηθεί ένα απλό μοντέλο λειτουργίας ξενοδοχειακής μονάδας με στόχο να απομονωθούν οι επιπτώσεις των διαφορετικών φορολογικών καθεστώτων. Εν συνεχεία προβήκαμε στις ακόλουθες υποθέσεις εργασίας:

- το μοντέλο αφορά σε παραθεριστικό ξενοδοχείο 4* στην αγορά μαζικού τουρισμού που αποτελεί την ραχοκοκαλιά του ελληνικού τουρισμού, καθώς είναι αυτός που διευκολύνει την προσέλκυση των δεκάδων χιλιάδων διεθνών αεροπορικών συνδέσεων που έχει η χώρα και οι οποίες διευκολύνουν την ανάπτυξη και των άλλων μορφών τουρισμού,
- η τιμή πώλησης της κάθε διανυκτέρευσης² είναι η ίδια σε όλες τις υπό εξέταση χώρες με το σκεπτικό ότι το «μαζικό» τουριστικό προϊόν έχει χαρακτηριστικά commodity. Η υπόθεση αυτή ενισχύεται και από δήλωση του CEO του Tour Operator “On the Beach” του Ηνωμένου Βασιλείου, όπου επισήμανε ότι ο πιο δημοφιλής προορισμός που αναζητήθηκε στην πλατφόρμα τους ήταν «οπουδήποτε» (anywhere)³, και συνεπώς βασικό κριτήριο επιλογής αποτελεί το συνολικό κόστος του ταξιδιού. Για τον λόγο αυτό, οι φόροι είτε είναι ενσωματωμένοι στις τιμές (πχ ΦΠΑ) είτε όχι (πχ Φόροι/Τέλη Διαμονής) περιλαμβάνονται στο συνολικό κόστος διανυκτέρευσης που πληρώνει ο καταναλωτής που είναι το ίδιο σε όλες τις χώρες. Η υπόθεση εργασίας αυτή μπορεί να μην είναι ακριβής για μονάδες που έχουν κάποιο unique selling proposition, είτε γιατί είναι οι ίδιες επώνυμες είτε γιατί είναι σε επώνυμο προορισμό, και άρα η τιμή δεν είναι ο πλέον καθοριστικός παράγοντας στις ταξιδιωτικές επιλογές των ταξιδιωτών. Από την άλλη πλευρά, αυτή η υπόθεση ταιριάζει πολύ καλά με τα χαρακτηριστικά λειτουργίας των ξενοδοχείων που δραστηριοποιούνται στην αγορά του μαζικού τουρισμού, όπου η τιμή αποτελεί τον καθοριστικό παράγοντα ανταγωνισμού και συγκρίνεται πλέον εύκολα ανάμεσα στους διαφορετικούς προορισμούς μέσω των search engines, των OTAs ή, πιο πρόσφατα, και των εργαλείων Τεχνητής Νοημοσύνης. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι η Booking ενσωματώνει όλους τους φόρους στην τιμή που εμφανίζει στον πελάτη ενώ tour operators όπως η TUI και η JET2 αναφέρουν σαφώς ότι υπάρχουν φόροι / τέλη διαμονής και παραθέτουν μέσω συνδεσμού (link) τις σχετικές πληροφορίες για κάθε προορισμό.
- τα κόστη λειτουργίας είναι τα ίδια σε όλες τις χώρες. Παρότι η υπόθεση αυτή δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα – ιδιαίτερα καθώς οι ελληνικές επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα υψηλό κόστος ενέργειας και αναλωσίμων αλλά και μεταφορικών στα νησιά – κρίνεται αναγκαία προκειμένου να απομονωθεί η επίδραση του διαφοροποιημένου φορολογικού πλαισίου που ισχύει σε κάθε χώρα,
- βάση για τα κόστη λειτουργίας αποτελεί η λειτουργία ενός ‘τυπικού’ ξενοδοχείου στην Κύπρο αφού διαθέτει το πλέον ανταγωνιστικό φορολογικό πλαίσιο και άρα - από φορολογικής απόψεως – είναι ο διεθνώς πλέον ανταγωνιστικός προορισμός.

² ο όρος ‘διανυκτέρευση’ χρησιμοποιείται κατ’ οικονομία και αναφέρεται στο κατειλημμένο δωμάτιο (room night) και όχι στο κατειλημμένο κρεβάτι (bed night)

³ Πηγή: The return of package holidays: how travel chaos revived a dying industry, Financial Times, 25/08/25

3

Σύνοψη

Η αρχική επιβολή του Τέλους Διανυκτέρευσης και η μετέπειτα αντικατάστασή του από το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση -το οποίο οδήγησε σε υπερδιπλασιασμό της σχετικής επιβάρυνσης- είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική υποβάθμιση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών ξενοδοχείων σε σύγκριση με τους ανταγωνιστές τους στη Μεσόγειο. Η υποχώρηση αυτή είναι εμφανής και σε σχέση με τα αποτελέσματα της αντίστοιχης μελέτης με το φορολογικό πλαίσιο του 2015.

Ειδικότερα, με βάση το σενάριο που αναλύθηκε στην παρούσα μελέτη (κόστος διανυκτέρευσης € 150, ποσοστό συμμετοχής διαμονής και εστίασης 90/10 και μέσο όρο του υψηλότερου και χαμηλότερου φόρου διαμονής για τις χώρες της Ιταλίας, της Ισπανίας, της Πορτογαλίας και της Κροατίας) προκύπτουν τα εξής:

- Η ελληνική ξενοδοχειακή επιχείρηση βρίσκεται στην τελευταία θέση, εισπράττοντας 11,5% λιγότερα από την αντίστοιχη κυπριακή, όταν οι υπόλοιπες χώρες κυμαίνονται μεταξύ 1,9%-6,9%.
- Εφαρμόζοντας τις ίδιες παραμέτρους (τιμή διανυκτέρευσης € 100, συμμετοχή διαμονής και εστίασης 75/25) με την μελέτη με το φορολογικό πλαίσιο του 2015, η ελληνική ξενοδοχειακή επιχείρηση βρίσκεται σε συγκριτικά δυσμενέστερη θέση εισπράττοντας 15,9% λιγότερα από την κυπριακή (έναντι -9,1% το 2015).
- Στο πλαίσιο της μελέτης εξετάστηκαν πολλαπλά σενάρια, όπως διαφοροποίηση στην τιμή της διανυκτέρευσης (€ 150 και € 100) και στο % συμμετοχής της διαμονής και της εστίασης στο συνολικό πακέτο (75/25 και 90/10). Σε όλα τα σενάρια που αναπτύχθηκαν η Ελλάδα κατατάσσεται σταθερά στην τελευταία θέση μεταξύ των εξεταζόμενων χωρών.
- Επίσης, εξετάστηκαν σενάρια για Ιταλία, Ισπανία, Κροατία, Πορτογαλία όπου, αντί για τον Μέσο Όρο μεταξύ των Περιφερειών για τον Φόρο Διαμονής στις χώρες αυτές, ελήφθη υπόψη ο υψηλότερος συντελεστής που ισχύει σε κάθε χώρα. Και πάλι η Ελλάδα κατατάσσεται στην τελευταία ή στις τελευταίες θέσεις ανάλογα με το σενάριο.
- Το συνολικό ύψος των φόρων και του μη μισθολογικού κόστους στην Ελλάδα είναι σχεδόν διπλάσιο έναντι της Κύπρου (€ 44,7 έναντι € 24,1).
- Στην Ελλάδα το ΚΠΦΤΑ είναι 38,4% χαμηλότερο έναντι της Κύπρου.

- Ο εργαζόμενος στην Ελλάδα λαμβάνει το 64% του ποσού που κοστίζει στην επιχείρηση έναντι 77% στην Κύπρο. Θα πρέπει όμως να σημειωθεί ότι συγκριτικά με την αντίστοιχη μελέτη με το φορολογικό πλαίσιο του 2015, παρατηρούμε σημαντική βελτίωση στο τι εισπράττει ο εργαζόμενος σε σχέση με το τι πληρώνει η επιχείρηση (από 50% το 2015 σε 64% το 2025).
- Σε Κύπρο και Πορτογαλία η λειτουργική κερδοφορία υπερβαίνει την συνεισφορά της επιχείρησης στο κράτος (φόροι και ασφαλιστικές εισφορές) ενώ το αντίθετο συμβαίνει σε Ελλάδα, Ιταλία, Ισπανία, Κροατία και Τουρκία.
- Η Ελλάδα εμφανίζει την υψηλότερη απόκλιση, με το ΚΠΦΤΑ να αντιστοιχεί μόλις στο 56,9% του συνόλου των φορολογικών και ασφαλιστικών εισφορών – έναντι 171,1% στην Κύπρο.
- Σε Ελλάδα και Ιταλία η φορολογική και ασφαλιστική επιβάρυνση απορροφά δυσανάλογα μεγάλο μέρος της παραγόμενης αξίας.
- Το νεκρό σημείο ενός ξενοδοχείου στην Ελλάδα ανέρχεται σε € 124,6, δηλαδή 14,6% υψηλότερο από το αντίστοιχο της Κύπρου (€ 108,7), στοιχείο που υποδηλώνει ότι το ελληνικό ξενοδοχείο πρέπει να επιτύχει υψηλότερα έσοδα προκειμένου να καλύψει τα λειτουργικά του κόστη και άρα η λειτουργία του να είναι συμφέρουσα. Ως επακόλουθο, επηρεάζεται η διάρκεια της τουριστικής περιόδου καθώς το ξενοδοχείο εξωθείται να ανοίγει αργότερα και να κλείνει νωρίτερα, περιμένοντας να λειτουργήσει μόνο όταν οι τιμές είναι αρκετά υψηλές για να καλύπτονται τα κόστη και η φορολογία.
- Για να μπορούν τα ελληνικά ξενοδοχεία να αμείβουν τους εργαζόμενους τους όπως τα κυπριακά, το κόστος δωματίου για τον πελάτη θα πρέπει να είναι € 171 όταν στην Κύπρο θα είναι € 150, δηλαδή 14,0% υψηλότερο. Αντίστοιχα, προκειμένου το λειτουργικό κέρδος (ΚΠΦΤΑ) στα ελληνικά ξενοδοχεία να είναι στα ίδια επίπεδα με της Κύπρου, το κόστος δωματίου για τον πελάτη θα πρέπει να είναι € 219,5 όταν για την Κύπρο θα είναι € 150, δηλαδή 46,3% υψηλότερο.

Συμπερασματικά, η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης στα ελληνικά ξενοδοχεία οδηγεί σε:

- επιχειρήσεις που λειτουργούν σε μεγάλο βαθμό για την κάλυψη φορολογικών και ασφαλιστικών υποχρεώσεων,
- συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου στους πλέον δημοφιλείς διεθνώς προορισμούς, καθώς η υψηλή φορολογία πλήττει την οικονομική βιωσιμότητα της λειτουργίας σε περιόδους χαμηλής ζήτησης,
- σημαντική απώλεια ανταγωνιστικότητας σε σχέση με τους κύριους ανταγωνιστές της στην Μεσόγειο που πλήττει σε μεγάλο βαθμό και τις ελληνικές οικογένειες.

4 Η επίπτωση από την φορολογία στην λειτουργία των επιχειρήσεων⁴

Οι φορολογικοί συντελεστές της λειτουργίας των υπό μελέτη 4* ξενοδοχειακών μονάδων ανά χώρα έχουν ως εξής – για Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία και Κροατία όπου ο φόρος διαμονής διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή, λάβαμε υπόψη τον μέσο όρο του υψηλότερου και χαμηλότερου φόρου διαμονής:

Πίνακας 1: Φορολογικοί συντελεστές Ξενοδοχειακής Μονάδας 4* ανά χώρα, 2025

Φορολογικοί συντελεστές	Ελλάδα	Ιταλία	Ισπανία	Κροατία	Τουρκία	Κύπρος	Πορτογαλία
Τέλος Διανυκτέρευσης	€ 10	€ 4,5	€ 4,0	€ 2,3	2% της συνολικής τιμής του καταλύματος	-	€ 3,0
ανά:	δωμάτιο/ διανυκτέρευση	πελάτη/ διανυκτέρευση	πελάτη/ διανυκτέρευση	πελάτη/ διανυκτέρευση			πελάτη/ διανυκτέρευση
Τέλος Παρεπιδημούντων	0,75%				0,5%		
ΦΠΑ							
ΦΠΑ διαμονής	13,0%	10,0%	10,0%	13,0%	10,0%	9,0%	6%
ΦΠΑ εστίασης	24,0%	10,0%	10,0%	13,0%	10,0%	9,0%	13,0%
% Διαμονής στο πακέτο	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
Κόστος / Καθαρός Μισθός για μικτό € 20.000	148%	188%	152%	155%	182%	130%	162%

⁴ Δεδομένου ότι το τέλος παρεπιδημούντων στην Ελλάδα παρουσιάζει εύρος διακύμανσης από 0,5% έως 0,75%, με την πλειονότητα των πλέον δημοφιλών προορισμών να εφαρμόζει το ανώτατο ποσοστό (0,75%), κρίνεται σκόπιμο στη μελέτη η υιοθέτηση της μέγιστης τιμής έτσι ώστε να αποτυπωθούν οι πραγματικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Επιπρόσθετα υιοθετείται η υπόθεση εργασίας ότι το 90% της τιμής ενός πακέτου θεωρείται ως Διαμονή και το υπόλοιπο 10% ως εστίαση με εφαρμογή των αντίστοιχων συντελεστών ΦΠΑ. Επίσης, μια τυπική δομή κόστους για την Κύπρο, που είναι η πλέον ανταγωνιστική χώρα από φορολογικής πλευράς, είναι η ακόλουθη:

Πίνακας 2: Κόστη Λειτουργίας στην Κύπρο, 4* παραθεριστικό μαζικού τουρισμού

Μισθοδοσία	37% συνολικών εσόδων
Έξοδα Δωματίων	5% συνολικών εσόδων
Έξοδα Λοιπών Τμημάτων	15% συνολικών εσόδων
Μη κατανεμόμενα έξοδα	13% συνολικών εσόδων
Σύνολο	70% συνολικών εσόδων
Πηγή: INSETE Intelligence	

Με βάση τα παραπάνω, από τα € 150 που καταβάλλει ο πελάτης για μια διανυκτέρευση, το ξενοδοχείο εισπράττει καθαρά (μετά από φόρους και τέλη) τα ακόλουθα ποσά:

Πίνακας 3: Καθαρά έσοδα (μετά από φόρους) ξενοδοχείο ανά διανυκτέρευση (€ 150)

στην Κύπρο	137,6 €	Σε σχέση με Κύπρο
στην Ελλάδα	121,8 €	-11,5%
στην Ιταλία	128,2 €	-6,9%
στην Κροατία	128,8 €	-6,4%
στην Ισπανία	129,1 €	-6,2%
στην Τουρκία	133,0 €	-3,4%
στην Πορτογαλία	135,0 €	-1,9%
Πηγή: PWC, INSETE Intelligence		

Οι διαφορές στις net τιμές που εισπράττουν τα ξενοδοχεία οφείλονται στους διαφορετικούς συντελεστές ΦΠΑ, τελών διανυκτέρευσης και παρεπιδημούντων που επιβάλλει η κάθε χώρα. Η ξενοδοχειακή επιχείρηση στην Ελλάδα εισπράττει 11,5% λιγότερα από την αντίστοιχη Κυπριακή, ενώ η διαφορά της Κύπρου με άλλους ανταγωνιστικούς μεσογειακούς προορισμούς κυμαίνεται μεταξύ 1,9% έως 6,9%.

Επιπλέον, σε σχέση με τα ευρήματα αντίστοιχης μελέτης με το φορολογικό πλαίσιο του 2015⁵, η ανταγωνιστικότητα των ελληνικών ξενοδοχείων εμφανίζει σημάδια επιδείνωσης έναντι των ανταγωνιστών τους στη Μεσόγειο. Καθοριστικό ρόλο στην αρνητική αυτή εξέλιξη διαδραμάτισε η επιβολή, αρχικά, του Τέλους Διανυκτέρευσης και στη συνέχεια του Τέλους Ανθεκτικότητας, το οποίο οδήγησε σε υπερδιπλασιασμό του σχετικού φόρου. Συγκεκριμένα, στην εν λόγω μελέτη το ημερήσιο συνολικό κόστος δίκλινου δωματίου είχε υποτεθεί στα € 100 με το 75% της τιμής πακέτου να αφορά στην διαμονή και, ως αποτέλεσμα, το ελληνικό ξενοδοχείο εισέπραττε καθαρά (μετά από φόρους) -9,1% λιγότερα από ότι το Κυπριακό. Εάν χρησιμοποιηθούν οι νέοι φορολογικοί συντελεστές, αλλά διατηρηθούν οι ίδιοι συντελεστές για κόστος και % του πακέτου που αφορά στη διαμονή όπως το 2015, η εικόνα είναι ακόμα χειρότερη για την φορολογική ανταγωνιστικότητα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα, με αυτές τις υποθέσεις εργασίας, η ξενοδοχειακή επιχείρηση εισπράττει 15,9% λιγότερο από την Κυπριακή (που έχει την μεγαλύτερη φορολογική ανταγωνιστικότητα), και το ποσοστό αυτό είναι χαμηλότερο από όλες τις άλλες χώρες.

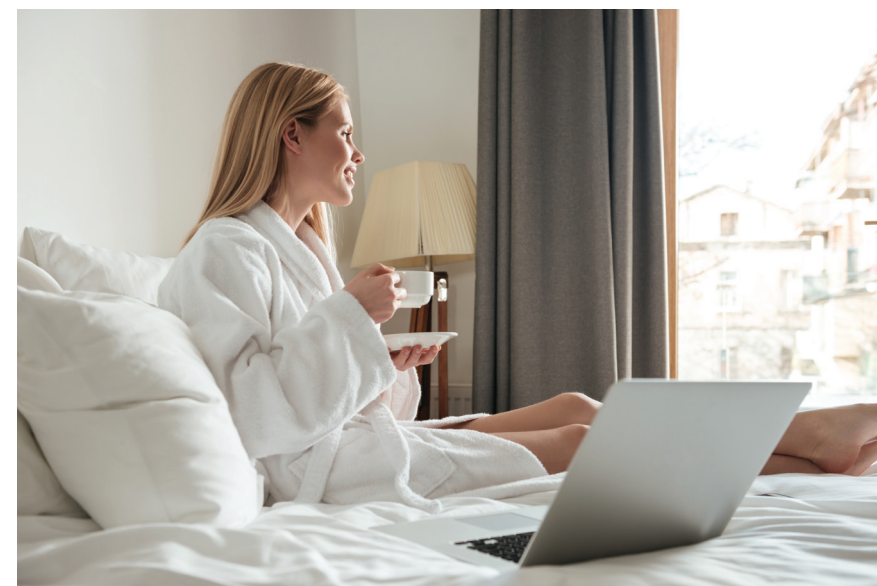
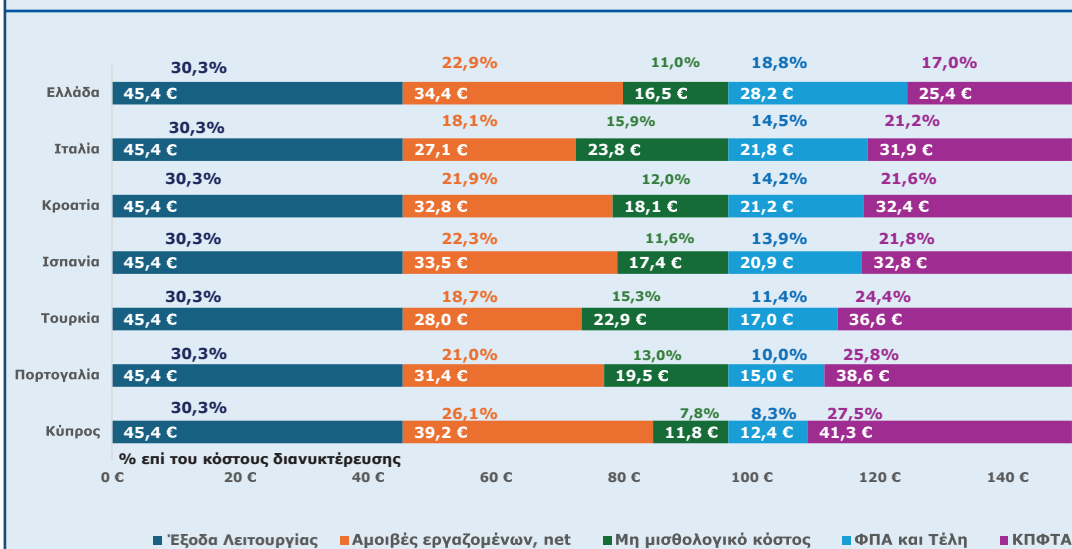
Αξίζει να επισημανθεί ότι στο πλαίσιο της μελέτης εξετάστηκαν πολλαπλά εναλλακτικά σενάρια, προκειμένου να αποτυπωθεί με ακρίβεια η επίπτωση των φορολογικών επιβαρύνσεων. Τα σενάρια περιελάμβαναν διαφοροποιήσεις τόσο στο επίπεδο τιμής ανά διανυκτέρευση (€ 100 και € 150), όσο και στο ποσοστό συμμετοχής της διαμονής και της εστίασης στο συνολικό πακέτο (75/25 και 90/10).

Σε όλα τα εξεταζόμενα σενάρια η Ελλάδα κατατάσσεται σταθερά στην τελευταία θέση μεταξύ των υπό μελέτη χωρών (Κύπρος, Ιταλία, Ισπανία, Κροατία, Τουρκία και Πορτογαλία), γεγονός που καταδεικνύει την υποχώρηση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών ξενοδοχείων σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό.

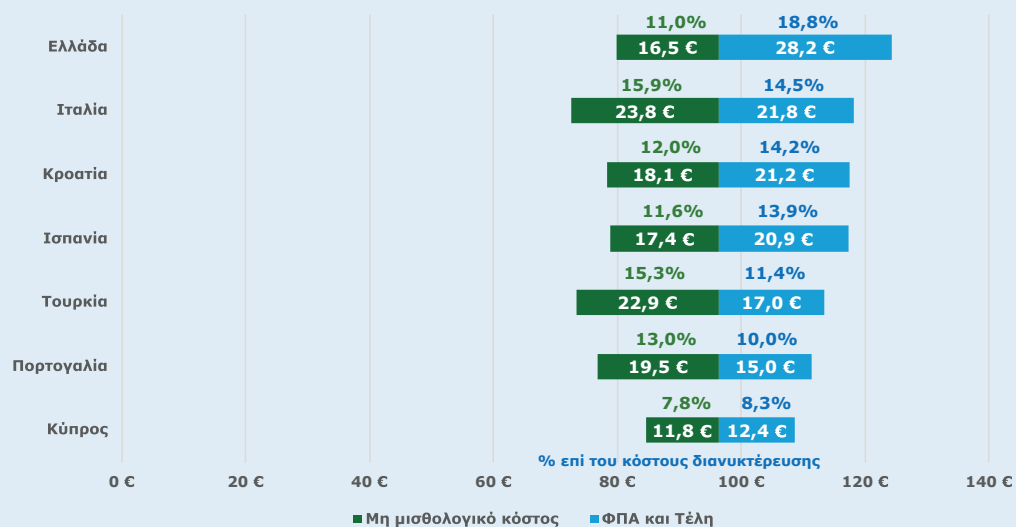
Επίσης, εξετάστηκαν σενάρια για Ιταλία, Ισπανία, Κροατία, Πορτογαλία όπου, αντί για τον Μέσο Όρο μεταξύ των Περιφερειών για τον Φόρο Διαμονής στις χώρες αυτές, ελήφθη υπόψη ο υψηλότερος συντελεστής που ισχύει σε κάθε χώρα. Και πάλι η Ελλάδα κατατάσσεται στις τελευταίες θέσεις ανάλογα με το σενάριο. Ειδικότερα, στο σενάριο με τιμή διανυκτέρευσης € 150 και ποσοστό συμμετοχής της διαμονής και της εστίασης στο 75/25, η Ελλάδα καταλαμβάνει την προτελευταία θέση πίσω από την Ιταλία, ενώ με τιμή διανυκτέρευσης € 100 και ίδιο ποσοστό συμμετοχής πάλι την προτελευταία θέση πίσω από την Ιταλία. Στο σενάριο με τιμή διανυκτέρευσης € 150 και ποσοστό συμμετοχής της διαμονής και της εστίασης στο 90/10, η Ελλάδα βρίσκεται στην προτελευταία θέση πίσω μόνο από την Ιταλία ενώ στο σενάριο με € 100 τιμή διανυκτέρευσης και ίδιο ποσοστό συμμετοχής η Ελλάδα βρίσκεται τρίτη από το τέλος, πίσω από τις Ιταλία και Ισπανία.

⁵ [Βλ. Ελληνικός Τουρισμός – Εξελίξεις & Προοπτικές, Τεύχος 2 2017](#), κεφάλαιο 5.

Διάγραμμα 1: Κατανομή € 150 τιμής πελάτη σε έξοδα, φόρους, αμοιβές και κέρδη

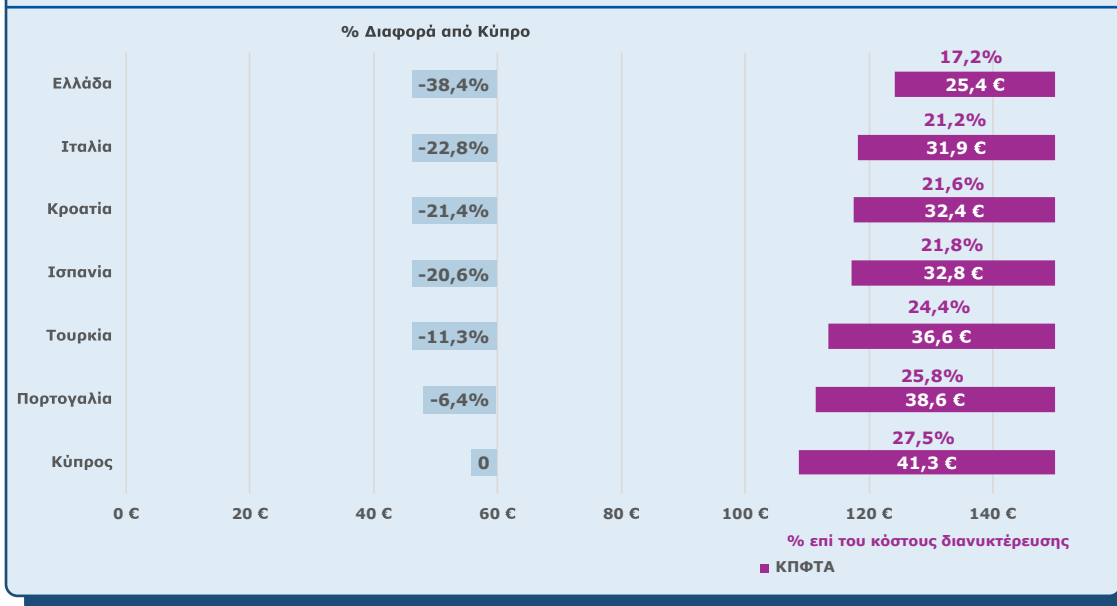


Επανερχόμενοι τώρα στο κεντρικό σενάριο, ως το πλέον ρεαλιστικό, στο Διάγραμμα 1 αποτυπώνεται το πώς κατανέμονται τα € 150 που πληρώνει ο πελάτης για μια διανυκτέρευση σε αμοιβές και μη μισθολογικό κόστος, έξοδα, φόρους και λειτουργικό κέρδος (ΚΠΦΤΑ, κέρδος προ φόρων τόκων και αποσβέσεων), με την υπόθεση εργασίας ότι το 90% της τιμής του ξενοδοχείου κατανέμεται στη Διαμονή και το 10% στην Εστίαση.

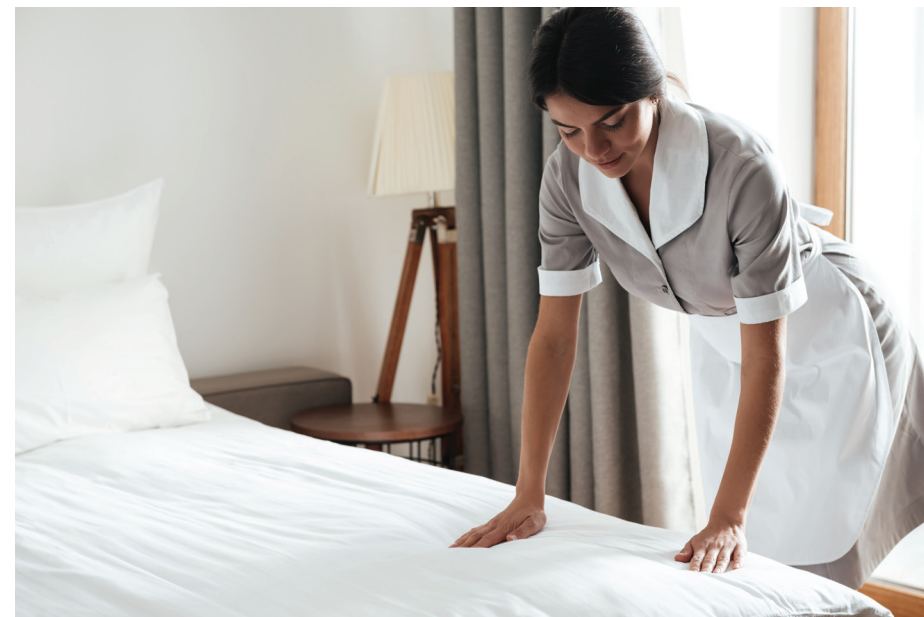
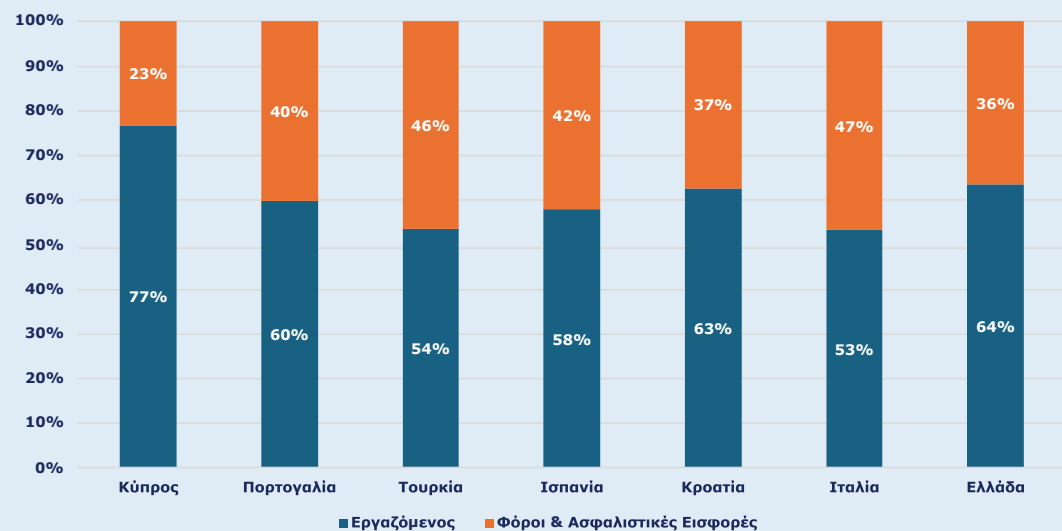
Διάγραμμα 2: Κατανομή € 150 τιμής πελάτη σε φόρους και ασφαλιστικές εισφορές

Ειδικότερα, στην Ελλάδα το συνολικό ύψος των φόρων και του μη μισθολογικού κόστους που προκύπτουν από τη λειτουργία μιας επιχείρησης είναι σχεδόν διπλάσιο σε σύγκριση με την Κύπρο (βλ. Διάγραμμα 2). Συγκεκριμένα στην Ελλάδα ανέρχονται σε € 44,7 (δηλαδή ανέρχονται στο 29,8% του κόστους διανυκτέρευσης) έναντι € 24,1 (16,1% του κόστους διανυκτέρευσης) στην Κύπρο. Οι υπόλοιπες χώρες είναι σε ενδιάμεση κατάσταση, με μοναδική εξαίρεση την Ιταλία, η οποία εμφανίζει ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα φορολογικών επιβαρύνσεων και μη μισθολογικού κόστους σε σύγκριση με την Ελλάδα – με μικρότερη φορολογική επιβάρυνση αλλά μεγαλύτερη επιβάρυνση μη μισθολογικού κόστους.

Διάγραμμα 3: Από τα € 150 τιμής πελάτη σε κέρδη

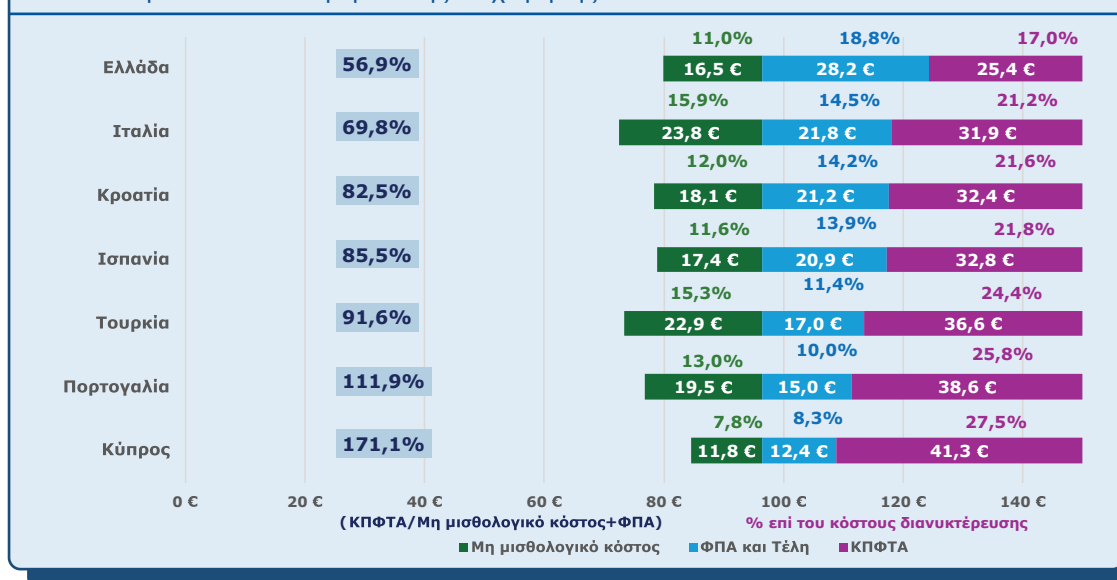


Στην Ελλάδα, το Κέρδος προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (ΚΠΦΤΑ) είναι 38,4% χαμηλότερο από την Κύπρο (βλ. Διάγραμμα 3). Υπό την παραδοχή ότι τα λειτουργικά κόστη παραμένουν σταθερά και στις δύο χώρες, η διαφορά αυτή αποδίδεται κυρίως στη χαμηλότερη καθαρή τιμή που εισπράττει το ξενοδοχείο στην Ελλάδα, λόγω του υψηλότερου ΦΠΑ και των πρόσθετων επιβαρύνσεων, όπως τα τέλη διανυκτέρευσης και παρειαδημούντων.

Διάγραμμα 4: Τι πληρώνει η επιχείρηση; Τι εισπράττει καθαρά ο εργαζόμενος;

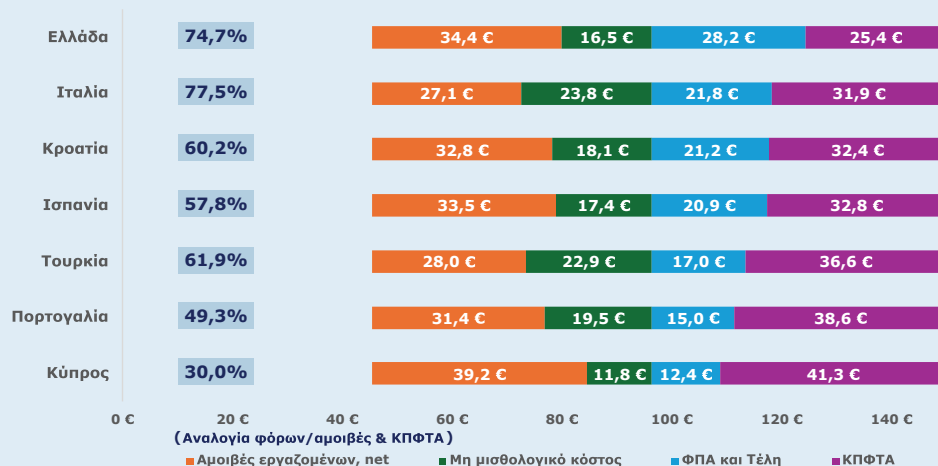
Ο εργαζόμενος στην Ελλάδα εισπράττει περίπου το 64% του ποσού που κοστίζει στην επιχείρηση (βλ. Διάγραμμα 4) έναντι 77% στην Κύπρο. Εδώ, συγκριτικά με την μελέτη με το φορολογικό πλαίσιο 2015, παρατηρούμε σημαντική βελτίωση στην αναλογία του τι πληρώνει η επιχείρηση και τι εισπράττει ο εργαζόμενος (από 50% το 2015 σε 64% το 2025). Με το ίδιο κόστος μισθοδοσίας για την επιχείρηση, ο εργαζόμενος στην Κύπρο εισπράττει περισσότερο από 14% υψηλότερη καθαρή αμοιβή σε σχέση με τον αντίστοιχο στην Ελλάδα.

Διάγραμμα 5: Λειτουργική κερδοφορία έναντι φορολογικών και ασφαλιστικών εισφορών της επιχείρησης



Στην Κύπρο και την Πορτογαλία, το ΚΠΦΤΑ υπερβαίνει το άθροισμα των φόρων επί της τιμής και του μη μισθολογικού κόστους. Αντίθετα στην Τουρκία, την Κροατία, την Ισπανία, την Ιταλία και την Ελλάδα το ΚΠΦΤΑ είναι χαμηλότερο από τους φόρους επί της τιμής, πλέον το μη μισθολογικό κόστος (βλ. Διάγραμμα 5). Δηλαδή, σε Κύπρο και Πορτογαλία η λειτουργική κερδοφορία υπερβαίνει τη συνεισφορά της επιχείρησης στα κρατικά ταμεία. Σε Ελλάδα, Ιταλία, Ισπανία, Κροατία και Τουρκία συμβαίνει το ακριβώς αντίθετο. Μάλιστα η Ελλάδα εμφανίζει τη μεγαλύτερη απόκλιση, με το ΚΠΦΤΑ να αντιστοιχεί μόλις στο 56,9% του συνόλου φορολογικών και ασφαλιστικών εισφορών - έναντι 171,1% στην Κύπρο! Αυτό υποδηλώνει περιορισμένα περιθώρια βιωσιμότητας και επανεπένδυσης για τις ελληνικές επιχειρήσεις.

Διάγραμμα 6: Λειτουργική Κερδοφορία και Καθαρές Αμοιβές Εργαζομένων έναντι φορολογικών και ασφαλιστικών εισφορών της επιχείρησης



Στην Ελλάδα το άθροισμα φόρων και εισφορών αντιστοιχεί στο 74,7% του αθροίσματος των καθαρών αμοιβών και κερδών - € 44,7 έναντι € 59,9 (βλ. Διάγραμμα 6). Παρόμοια εικόνα παρατηρείται και στην Ιταλία, με ακόμη μεγαλύτερη επιβάρυνση (€ 45,7/€ 58,9, 77,5%). Αντίθετα, στις υπόλοιπες εξεταζόμενες χώρες η αναλογία αυτή είναι χαμηλότερη: Τουρκία (€ 40,0/€ 64,6, 61,9%), Κροατία (€ 39,3/€ 65,3, 60,2%), Ισπανία (€ 38,3/€ 66,3, 57,8%), Πορτογαλία (€ 34,5/€ 70,1, 49,3%) και Κύπρο (€ 24,1/€ 80,5, 30,0%). Στην Κύπρο και στην Πορτογαλία οι επιχειρήσεις λειτουργούν κυρίως για τους επιχειρηματίες και τους εργαζόμενους και όχι για τα κρατικά / ασφαλιστικά έσοδα. Σε μικρότερο βαθμό το ίδιο ισχύει και για τις Ισπανία, Κροατία και Τουρκία. Αντιθέτως, στην Ελλάδα και την Ιταλία, η φορολογική και ασφαλιστική επιβάρυνση απορροφά δυσανάλογα μεγάλο μέρος της παραγόμενης αξίας, περιορίζοντας τις δυνατότητες και τα κίνητρα για αύξηση των μισθών και επιχειρηματική δραστηριότητα.

Επίσης,

■ το 'Νεκρό Σημείο'⁶ ενός ξενοδοχείου στην Ελλάδα ανέρχεται σε € 124,6 έναντι € 108,7 στην Κύπρο. Δηλαδή η τιμή με την οποία θα ανοίξει για να λειτουργήσει (ή δεν θα κλείσει) ένα ξενοδοχείο στην Ελλάδα είναι 14,6% υψηλότερη από την αντίστοιχη στην Κύπρο. Προφανώς, σε μια αγορά με έντονες εποχιακές διακυμάνσεις, το ελληνικό ξενοδοχείο μπαίνει στην αγορά πολύ αργότερα και βγαίνει από αυτήν πολύ νωρίτερα, λειτουργώντας μόνο όταν οι τιμές είναι υψηλές (high season). **Δηλαδή η υψηλή φορολογία οξύνει την εποχικότητα.**

■ προκειμένου οι εργαζόμενοι στα ελληνικά ξενοδοχεία να έχουν τις ίδιες αμοιβές με τους συναδέλφους τους στα κυπριακά, το κόστος δωματίου για τον πελάτη πρέπει να είναι € 171 όταν αντίστοιχα στην Κύπρο θα είναι € 150 – δηλαδή 14,0% υψηλότερο. Αντίστοιχα, προκειμένου το λειτουργικό κέρδος (ΚΠΦΤΑ) στα ξενοδοχεία στην Ελλάδα να είναι στα ίδια επίπεδα με της Κύπρου, το κόστος δωματίου για τον πελάτη πρέπει να είναι € 219,5 όταν αντίστοιχα στην Κύπρο θα είναι € 150 – δηλαδή 46,3% υψηλότερο. **Δηλαδή η υψηλή φορολογία επιβαρύνει ιδιαιτέρως την θέση των μονάδων που δεν έχουν κάποιο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα (ίδιο branding ή να είναι σε branded προορισμό).**

Η άνιση κατανομή των φορολογικών βαρών μεταξύ των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων επιδεινώθηκε με την εφαρμογή του νέου "Τέλους Ανθεκτικότητας" από την 1η Ιανουαρίου του 2025 το οποίο αντικαθιστά το προγενέστερο "Τέλος Διανυκτέρευσης". Αν και το τέλος διαφοροποιείται ανάλογα με την εποχική περίοδο -με υψηλότερες χρεώσεις από Απρίλιο έως Οκτώβριο και χαμηλότερες από Νοέμβριο έως Μάρτιο- η επιβολή του ως σταθερού ποσού ανά διανυκτέρευση, ανεξαρτήτως του ύψους διανυκτέρευσης εξακολουθεί να συνιστά δυσανάλογη επιβάρυνση για καταλύματα που προσφέρουν προσιτές επιλογές ή δραστηριοποιούνται σε περιοχές με μειωμένη τουριστική ζήτηση και αποτελούν τη ραχοκοκαλιά πολλών τοπικών οικονομιών. Έτσι, η εφαρμογή του τέλους με τον παρόντα σχεδιασμό αναστέλλει τις προσπάθειες επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου και ενισχύει τις ανισότητες μεταξύ των ισχυρών και αδύναμων τουριστικά περιοχών – γεωγραφικά και οικονομικά.

⁶ δηλαδή η τιμή στην οποία πρέπει να πουλάει ένα ξενοδοχείο ώστε τα έσοδά του να καλύπτουν τα έξοδα λειτουργίας του

5 Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, το παραπάνω παράδειγμα καταδεικνύει ότι η υφιστάμενη υπερφορολόγηση στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα έχει σημαντικές και πολυεπίπεδες επιπτώσεις στην οικονομική βιωσιμότητα των επιχειρήσεων, ιδιαίτερα των πλέον αδύναμων, και ως επακόλουθο στις τοπικές κοινωνίες.

Συγκεκριμένα, οδηγεί σε:

- **επιχειρήσεις που λειτουργούν σε μεγάλο βαθμό για την κάλυψη φορολογικών και ασφαλιστικών υποχρεώσεων**, παρά για την ενίσχυση των αποδοχών των εργαζομένων ή το επιχειρηματικό κέρδος. Το αποτέλεσμα είναι η αποδυνάμωση των κινήτρων για εργασία και παραγωγικές επενδύσεις, στον πιο ανταγωνιστικό τομέα της ελληνικής οικονομίας,
- **συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου**, καθώς η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση ανεβάζει το αναγκαίο επίπεδο εσόδων για το “νεκρό σημείο” και περιορίζει τη δυνατότητα λειτουργίας πέραν της υψηλής περιόδου,
- **σημαντική απώλεια ανταγωνιστικότητας**, ιδιαίτερα έναντι των χωρών που διαθέτουν πιο ευέλικτο και φιλικό φορολογικό πλαίσιο.

Οι επιπτώσεις αυτές πλήττουν ιδιαίτερα τις αδύναμες επιχειρήσεις, δηλαδή εκείνες που δεν διαθέτουν κάποιο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, είτε με μορφή ίδιου brand name είτε με μορφή brand name προορισμού, που θα τους επιτρέψει να μετακυλήσουν (μέρος ή όλη) την υψηλότερη φορολόγηση στον τελικό πελάτη.

6 Πηγές

- [Μελέτη καταγραφής και συγκριτικής αξιολόγησης του φορολογικού πλαισίου που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, 2015](#)
- [Μελέτη καταγραφής και συγκριτικής αξιολόγησης του φορολογικού πλαισίου που διέπει τις τουριστικές επιχειρήσεις τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, 2025](#)
- [Ελληνικός Τουρισμός – Εξελίξεις & Προοπτικές, Τεύχος 2 2017, Κεφάλαιο 5](#)
- [The return of package holidays: how travel chaos revived a dying industry, Financial Times, 25/08/25](#)



Η παρούσα μελέτη υλοποιήθηκε από το ΙΝΣΕΤΕ στο πλαίσιο της Πράξης:

«Αναβάθμιση, μετεξέλιξη και λειτουργία των σύγχρονων και αποτελεσματικών εργαλείων του ΙΝΣΕΤΕ, για ενημέρωση και διάχυση της πληροφόρησης στις επιχειρήσεις και στους εργαζομένους στον τουριστικό τομέα: GREEK TOURISM ANALYTICS DASHBOARD – GTAD», με Κωδικό ΟΠΣ (MIS) 6003242, η οποία εντάσσεται στο Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα 2021- 2027» και συγχρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ+).



Με τη συγχρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ
2021 – 2027

INSETE

Ινστιτούτο ΣΕΤΕ

Βουκουρεστίου 32, 10671 Αθήνα
Τ: +30 210 32 44 368 | Ε: info@insete.gr
www.insete.gr