



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΤΜΗΜΑΤΑ: Α' - Β'

Αθήνα, 13 Δεκεμβρίου 2023

Αρ. Πρωτ.:ΔΕΑΦ Β 1153955 ΕΞ 2023

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10
Ταχ. Κώδικας : 10184, ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Σ. Κυριακίδου
Δ. Δεληασλανίδης
Τηλέφωνο : 210.3375316
E-Mail : deaf@aade.gr
Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ : ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαρ. Τρικούπη 6-10
Τ.Κ. 10679, ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 2136/05.12.2023 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου»

ΣΧΕΤ.: Το με αριθ. πρωτ. 179976 ΕΞ 2023/06.12.2023 έγγραφο του Γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 2136/05.12.2023 ερώτησης κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων μας, τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 του ν.4172/2013 (Α'167) (ΚΦΕ), ορίζεται μεταξύ άλλων ότι ο φορολογούμενος που έχει τη φορολογική κατοικία του στην Ελλάδα υπόκειται σε φόρο για το φορολογητέο εισόδημά του που προκύπτει στην ημεδαπή και την αλλοδαπή, ήτοι το παγκόσμιο εισόδημά του που αποκτάται μέσα σε ορισμένο φορολογικό έτος. Ο φορολογούμενος που δεν έχει τη φορολογική κατοικία του στην Ελλάδα υπόκειται σε φόρο για το φορολογητέο εισόδημά του που προκύπτει στην Ελλάδα και αποκτάται μέσα σε ορισμένο φορολογικό έτος.

2. Με τις διατάξεις των περ. ζ' και η' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ΚΦΕ, ορίζεται ότι, το εισόδημα από ακίνητη περιουσία και το εισόδημα από λοιπά δικαιώματα που προκύπτουν από την ακίνητη περιουσία, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται στην ημεδαπή, καθώς και το εισόδημα από την πώληση ακίνητης περιουσίας, η οποία βρίσκεται στην ημεδαπή, είναι εισοδήματα που προκύπτουν στην ημεδαπή.

3. Στις περιπτώσεις που φυσικό πρόσωπο κάτοικος εξωτερικού που αποκτά εισόδημα πηγής Ελλάδας, είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της σχετικής Σύμβασης, λόγω αυξημένης τυπικής ισχύος.

4. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1138/2015 εγκύκλιο όσον αφορά στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που δεν έχουν την φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα και αποκτούν εισόδημα από ακίνητη περιουσία στην ημεδαπή, όπως έχει διευκρινιστεί και με

την ΠΟΛ.1069/23.03.2015 εγκύκλιο, στην περίπτωση που ο αλλοδαπός δικαιούχος νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα είναι κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει Σύμβαση για την αποφυγή διπλής φορολογίας, εφαρμογή θα έχουν οι διατάξεις της αντίστοιχης Σύμβασης που ισχύει. Έτσι, ακόμα και όταν το εισόδημα από ακίνητα χαρακτηρίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση την εσωτερική νομοθεσία της χώρας πηγής του εισοδήματος, όπως συμβαίνει στην περίπτωση της Ελλάδας, το εισόδημα από ακίνητα εξακολουθεί να φορολογείται στην χώρα πηγής (Ελλάδα), όπως ορίζει το εσωτερικό δίκαιο, σύμφωνα με το αντίστοιχο άρθρο περί εισοδήματος από ακίνητη περιουσία των ΣΑΔΦ (συνήθως το άρθρο 6 των εν λόγω συμβάσεων) και το άρθρο περί φορολόγησης κερδών επιχειρήσεων (συνήθως το άρθρο 7 των εν λόγω συμβάσεων), χωρίς να εξετάζεται αν υπάρχει μόνιμη εγκατάσταση του αλλοδαπού δικαιούχου στην Ελλάδα ή όχι.

Στην περίπτωση που αλλοδαπός δικαιούχος νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα είναι κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει σε ισχύ σύμβαση για την αποφυγή διπλής φορολογίας, τότε ο εν λόγω αλλοδαπός αποκτά εκ της εκμεταλλεύσεως του ακινήτου μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ΚΦΕ.

Και στις δυο παραπάνω περιπτώσεις ο αλλοδαπός δικαιούχος για το εισόδημά του αυτό φορολογείται, ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 47 και 58 του ΚΦΕ και για το σκοπό αυτό υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τις διατάξεις του άρθρου 68 του ίδιου ως άνω νόμου.

5. Με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 39Α του ΚΦΕ, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 27 του ν.5073/2023 (Α' 204) και σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 59 του ίδιου νόμου ισχύει από 01.01.2024, ορίζεται ότι, το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν.4446/2016 (Α' 240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ΚΦΕ. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα.

Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν.4446/2016 (Α' 240), θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

6. Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση, δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γενική Διεύθυνση Φορολογίας
2. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας – Τμήματα Α', Β'