



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Γ' - ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/νση : Καρ.Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 10562 Αθήνα
Τηλέφωνο : 2103375877
E-Mail : media_vouli@aade.gr
Url : www.aade.gr

**Αθήνα , 11/06/2024 -
14:27**

**Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΠΙΚ 1067449
ΕΞ 2024**

ΠΡΟΣ :
**Υπουργείο Εθνικής
Οικονομίας και Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
(Χαρ. Τρικούπη 6-10)**

ΚΟΙΝ:
**1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γενική Διεύθυνση
Φορολογίας (ΓΔΦ)**

**Θέμα: Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 4968/31.05.2024 ερώτηση
κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Καταστροφική φορολογία
εισοδημάτων που προκύπτουν από μισθώματα αστικών ακινήτων για
τους Έλληνες μικροϊδιοκτήτες».**

**Σχετ: Το με αρ. πρωτ. 77524 ΕΞ 2024/ΥΠΟΙΚ 03.06.2024 έγγραφο
του Γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων**

Σε απάντηση στη με αρ. πρωτ. 4968/31.05.2024 ερώτηση κοινοβουλευτικού
ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην ΑΑΔΕ με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας
γνωρίζουμε, ως προς τα τιθέμενα σε αυτή ζητήματα που εμπίπτουν στις
αρμοδιότητες της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας (ΓΔΦ), τα ακόλουθα:

I. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ) ορίζεται ότι ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων.

Ειδικότερα, το εισόδημα αυτό προκύπτει, σύμφωνα με την περ. α' αυτής, από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.

II. Περαιτέρω, στην παρ. 3 του άρθρου 39 του ΚΦΕ ορίζονται οι δαπάνες που εκπίπτουν από το εισόδημα από ακίνητα, μεταξύ άλλων, με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

i) Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.

ii) Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.

iii) Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου.

III. Επίσης, στην παρ. 4 του άρθρου 39 του ΚΦΕ ορίζεται ότι, τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.

Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του ΚΦΕ.

Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

IV. Με δε την παρ. 4 του άρθρου 40 του ΚΦΕ ορίζεται ότι το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής%
0-12.000	15%
12.001 – 35.000	35%
35.001 -	45%

Για τα εισοδήματα από ακίνητη περιουσία που φορολογούνται σύμφωνα με την ανωτέρω κλίμακα, εφαρμόζεται αναλόγως η παράγραφος 6 του άρθρου 15 του ΚΦΕ.

Υ. Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση, καθώς και θέματα που σχετίζονται με την τροποποίηση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες των υπηρεσιών της ΑΑΔΕ και εξετάζονται αρμοδίως με βάση και τις υφιστάμενες δημοσιονομικές δυνατότητες.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ
Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Επικοινωνίας
Γεωργία Τσέτσου