



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 101 84

Πληροφορίες : Βασίλης Δασουράς

Τηλέφωνο : 210.3375644

e-mail : v.dasouras@minfin.gr

**ΠΡΟΣ: ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΚΟΙΝ.: Γραφείο Γενικής Γραμματέως
Φορολογικής Πολιτικής**

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην ερώτηση με αρ. πρωτ. 6488/3.9.2024».

Σχετικά με την ανωτέρω ερώτηση και σε ότι αφορά τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με το άρθρο 27 του ν.5073/2023 (ΦΕΚ Α΄204/11.12.2023) «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις», εισάγονται ρυθμίσεις για τη φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, οι οποίες θα ισχύουν από 1^η Ιανουαρίου 2024.

Με τις ρυθμίσεις αυτές επαναπροσδιορίζεται πότε το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, αποτελεί εισόδημα από μίσθωση ακινήτων και πότε λογίζεται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Με το άρθρο 27 (τροποποίηση άρθρου 39Α Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος), τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση υποχρεούνται να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (με ανάλογες ασφαλιστικές εισφορές, τέλος επιτηδεύματος και ΦΠΑ από το πρώτο ακίνητο). Περαιτέρω, το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω ρυθμίσεις επέφεραν τις ανάλογες τροποποιήσεις στον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας ως συνέπεια της Υπαγωγής βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φ.Π.Α.(άρθρο 29).

Επίσης, επεκτείνεται το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (παρ.1 άρθρου 1 ν.339/1976) που είναι 0,5% επί των εσόδων, υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης σε όλους όσους δραστηριοποιούνται στον κλάδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων (παρ. 5Α άρθρο 28).

Με το άρθρο 30 αντικαθίσταται ο φόρος διαμονής από το «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση» που θα επιβαρύνει και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις με ενάμιση (1,50)

ευρώ/ημέρα. Το ύψος του διαφοροποιείται, κατ' εφαρμογή της αρχής της αναλογικής ισότητας, στη βάση τόσο της κατηγορίας του καταλύματος όσο και της εποχής του χρόνου στο οποίο αναφέρεται. Αν τα ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι μονοκατοικίες άνω των ογδόντα (80) τ.μ. επιβάλλεται τέλος ανθεκτικότητας δέκα (10) ευρώ.

Με το άρθρο 28 αυστηροποιούνται τα πρόστιμα για μη εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και άλλες παραβάσεις κατά περίπτωση. Το νέο αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ανά έτος ορίζεται, στο πενήντα τοις εκατό (50%) των ακαθαρίστων εσόδων του τελευταίου φορολογικού έτους και κατ' ελάχιστο πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.

Επίσης, με το άρθρο 28 τίθεται όριο εξήντα (60) ημερών στη διάρκεια της μίσθωσης προκειμένου να λογίζεται ως βραχυχρόνια και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Διευκρινίζεται ότι το όριο των εξήντα (60) ημερών δεν αφορά τη διάρκεια των μισθώσεων μέσα στον χρόνο, αλλά τη διάρκεια κάθε μίσθωσης ξεχωριστά. Έτσι, θα επιτρέπεται για παράδειγμα η μίσθωση ενός ακινήτου για εκατό (100) ή εκατόν πενήντα (150) ημέρες μέσα στο έτος με την προϋπόθεση ότι κάθε μίσθωση ξεχωριστά δεν υπερβαίνει τις εξήντα (60).

Ακόμα, αν το σύνολο των διαμερισμάτων πολυκατοικίας ή συγκροτήματος κατοικιών εκμισθώνεται με βραχυχρόνιες μισθώσεις, η εν λόγω πολυκατοικία ή συγκρότημα θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και οφείλει να διαθέσει Ειδικό Σήμα Λειτουργείας (Ε.Σ.Λ.) ή να έχει υποβάλλει γνωστοποίηση.

Με το από 9 Σεπτεμβρίου 2024 Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με το οποίο εξειδικεύτηκαν τα μέτρα που εξαγγέλθηκαν στην ΔΕΘ 2024 (παρεμβάσεις που τίθενται σε εφαρμογή το 2025 για μισθούς, συντάξεις, φόρους, **στεγαστική πολιτική**, επιδόματα, ανάπτυξη), προβλέπεται **απαλλαγή φόρου εισοδήματος** για **κενά** ακίνητα που θα ενοικιαστούν. Όποιος ιδιοκτήτης μετατρέψει από τις 8/9/2024 και έως 31/12/2025 κενό ακίνητο (όπως προκύπτει από το Ε2 για τουλάχιστον 3 έτη) ή ακίνητο που βρίσκεται σε βραχυχρόνια μίσθωση (για τουλάχιστον 3 έτη), σε μακροχρόνια μίσθωση (τουλάχιστον 3ετή όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό μισθωτήριο), θα έχει απαλλαγή φόρου εισοδήματος για το εν λόγω ενοίκιο για 3 έτη. Αφορά ακίνητα έως 120 τ.μ. Εκτιμάται απώλεια εσόδων περίπου 3 εκατ. ευρώ για το 2025 και 13 εκατ. κατ' έτος για τα έτη 2026-2028.

Περαιτέρω, παρατίθενται μέτρα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, την ισορροπία στην στεγαστική αγορά με αύξηση των διαθέσιμων ακινήτων προς ενοικίαση, ιδιαίτερα για τους νέους που αντιμετωπίζουν και το μεγαλύτερο πρόβλημα στέγασης, το σεβασμό των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών καθώς και τη στήριξη των κατασκευών:

Α. Με το άρθρο 9 του ν.5000/2022 (ΦΕΚ Α'226/9.12.2022) δόθηκε παράταση της δυνατότητας υπαγωγής στο καθεστώς αναστολής Φ.Π.Α. Με τις διατάξεις αυτές, παρέχεται η δυνατότητα στον υποκείμενο στον φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, να

επιλέξει την υπαγωγή στο καθεστώς αναστολής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) **έως τις 31.12.2024**, προκειμένου η παράδοση των ιδιοκτησιών να μην επιβαρύνεται με Φ.Π.Α., χωρίς αντίστοιχα να υφίσταται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου για τις πράξεις αυτές. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση η εν λόγω ρύθμιση εντάσσεται στο πλαίσιο των μέτρων φορολογικής πολιτικής με αναπτυξιακή διάσταση και αποσκοπεί στην τόνωση της αγοράς ακινήτων και την προσέλκυση επενδύσεων, ενώ λειτουργεί και προς όφελος των αγοραστών ακινήτων. Περαιτέρω, με την παρ.1 του άρθρου 37 του ν.5131/2024 (ΦΕΚ Α' 128/2.8.2024) **«Αναστολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σε ακίνητα η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων»**, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι κατασκευαστής οικοδομών προς πώληση, υποκείμενος στον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.), έχει το δικαίωμα να ζητήσει να υπαχθεί η μεταβίβαση ακινήτου που έχει παραδώσει μετά από την κατάρτιση αντίστοιχης συμβολαιογραφικής πράξης σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων αντί για Φ.Π.Α., ακόμη και αν δεν έχει ασκήσει, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, το δικαίωμα της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ν.2859/2020, Α' 248), υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) η συμβολαιογραφική πράξη συνοδεύεται από δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, β) ο υποκείμενος στον φόρο υποβάλλει εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος (σχετ. Ο.3040/2024 οδηγία της Α.Α.Δ.Ε.). Σύμφωνα με την έκθεση της «ανάλυσης συνεπειών ρύθμισης» προς τη Βουλή : *η αναστολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) σε ακίνητα, η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α), δεν έχει καλύψει πολλές μεταβιβάσεις ακινήτων, για τις οποίες έχουν ήδη συνταχθεί συμβόλαια και έχει δηλωθεί και καταβληθεί ο αναλογών Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου και τέλος στοχεύει στην τόνωση της αγοράς ακινήτων και στη διευκόλυνση των συναλλαγών.*

Τέλος, με το από 9 Σεπτεμβρίου 2024 Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με το οποίο εξειδικεύτηκαν τα μέτρα που εξαγγέλθηκαν στην ΔΕΘ 2024, η αναστολή Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές επεκτείνεται το 2025. Η εν λόγω αναστολή Φ.Π.Α. παρατείνεται τα 5 τελευταία έτη με δημοσιονομικό κόστος 29 εκατ. ευρώ κατ' έτος.

Β. Με το άρθρο 31 του ν.5073/2023 (ΦΕΚ Α' 204/11.12.2023), εφαρμόζεται η αύξηση της φοροαπαλλαγής για δαπάνες ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης κτιρίων (από το 40% στο 100%), που περιλαμβάνεται στην πρόσφατη φορολογική μεταρρύθμιση αλλά και για δαπάνες αγοράς αγαθών που σχετίζονται με την αναβάθμιση κτιρίων, με ανώτατο όριο δαπάνης τις 16.000 ευρώ σε 5 χρόνια. Το ποσό των δαπανών για την αγορά αγαθών που λαμβάνεται υπόψη δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (%) των δαπανών για τη λήψη υπηρεσιών.

Γ. Περαιτέρω, στο πλαίσιο καταστολής της φοροδιαφυγής και για τον εξορθολογισμό των αγοραπωλησιών ακινήτων γενικότερα, με το άρθρο 3 του ν.5073/2023 , απαγορεύθηκε η χρήση μετρητών στις αγορές ακινήτων. Το τίμημα για αγοραπωλησίες ακινήτων θα καταβάλλεται αποκλειστικά με τραπεζικά μέσα πληρωμής. Το συμβόλαιο που καταγράφει

προκαταβολή, μερική ή ολική εξόφληση με μετρητά είναι άκυρο και απαγορεύεται η μεταγραφή του. Οι παραβάτες τιμωρούνται με πρόστιμο ίσο με το 10% του τιμήματος που καταβλήθηκε με μετρητά, κατ' ελάχιστο 10.000 και μέχρι 500.000 ευρώ, για κάθε παράβαση.

Δ. Ως προς τους τρόπους κτήσης ακινήτων (στεγαστικό δάνειο), επισημαίνουμε συμπληρωματικά, ότι σύμφωνα με την περίπτωση στ' του άρθρου 32 του Κ.Φ.Ε., ως ετήσια δαπάνη του φορολογούμενου, της συζύγου του και των εξαρτώμενων μελών του, λογίζονται και τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται για απόσβεση δανείων ή πιστώσεων οποιασδήποτε μορφής. Στο ποσό της δαπάνης αυτής περιλαμβάνεται και το ποσό των οικείων τόκων στους οποίους περιλαμβάνονται και οι τυχόν τόκοι υπερημερίας.

Ε. Από 1.1.2024 ισχύει επιπλέον **μείωση του ΕΝΦΙΑ** κατά 10% για κατοικίες που ασφαρίζονται για φυσικές καταστροφές. Μέσω ψηφιακής πλατφόρμας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.aade.gr όπου θα βρίσκονται τα στοιχεία των ενεργών ασφαλιστικών συμβολαίων ακινήτων, οι φορολογούμενοι θα εισέρχονται στην πλατφόρμα για να επιβεβαιώσουν τα στοιχεία για τα ασφαλισμένα ακίνητά τους, για τα οποία θα υπολογιστεί μειωμένος ΕΝΦΙΑ του 2024 (άρθρο 44 του ν.5045/2023, ΦΕΚ Α'136/29.7.2023 με το οποίο προστέθηκε παρ. 7Ζ στο άρθρο 3 του ν.4223/2013).

Ωστόσο, με το από 9 Σεπτεμβρίου 2024 Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με το οποίο εξειδικεύτηκαν τα μέτρα που εξαγγέλθηκαν στην ΔΕΘ 2024, διπλασιάζεται η **μείωση του ΕΝΦΙΑ** για κατοικίες, με φορολογητέα αξία έως 500.000 ευρώ, που ασφαρίζονται για φυσικές καταστροφές από 10% σε 20% (αφορά και τον ΕΝΦΙΑ που θα βεβαιωθεί το 2025 για τους μήνες που κάποιος είναι ασφαλισμένος το 2024 αναλογικά).

Οι κατοικίες με φορολογητέα αξία άνω των 500.000 ευρώ συνεχίζουν να έχουν έκπτωση 10% και θα πρέπει έως 1/6/2025 να έχουν ασφαλιστεί για φυσικές καταστροφές (πλημμύρα, πυρκαγιά, σεισμό). Σε περίπτωση φυσικής καταστροφής μετά την 01/06 δεν θα αποζημιώνονται.

Σήμερα με βάση τα στοιχεία από τον ΕΝΦΙΑ του 2024 είναι ασφαλισμένες επαρκώς (για πλημμύρα, πυρκαγιά και σεισμό) περίπου 215.171 ιδιοκτήτες (από τους 5,3 εκατ. ιδιοκτήτες) με 298.210 δικαιώματα επί κατοικιών (από τα 10,8 εκατ. δικαιώματα), με φορολογητέα αξία ακινήτων 21,2 δισ. ευρώ (5% της συνολικής φορολογητέας αξίας των ακινήτων της χώρας που ανέρχεται σε 424,4 δισ. ευρώ).

Ακίνητα με φορολογητέα αξία άνω των 500.000 ευρώ έχουν 120.389 ιδιοκτήτες με 625.816 δικαιώματα και φορολογητέα αξία ακινήτων 56,7 δισ. ευρώ (13,4% της συνολικής φορολογητέας αξίας της χώρας).

Σε περίπτωση που οι κατοικίες με αξία άνω των 500.000 ασφαλιστούν και επιπλέον διπλασιαστεί το ποσοστό των κατοικιών με φορολογητέα αξία έως 500.000 που είναι ασφαλισμένες, θα έχει ασφαλιστεί περίπου το 23% της αξίας των κατοικιών της χώρας. Το δημοσιονομικό κόστος σε αυτή την περίπτωση εκτιμάται σε 20 εκατ. για το 2025 και 40 εκατ. ευρώ για τα έτη 2026 και επόμενα.

ΣΤ. Με το άρθρο 64 του ν.5100/2024 (ΦΕΚ Α' 49/5.4.2024) επέρχονται σημαντικές αλλαγές όσον αφορά την απόκτηση άδειας διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση των διατάξεων αυτών, οι αλλαγές αυτές εντάσσονται στην κυβερνητική πολιτική για αύξηση του αποθέματος οικιών που είναι διαθέσιμες για στέγαση οικογενειών, με σκοπούμενο αποτέλεσμα και τη μείωση του ύψους των μισθωμάτων των οικιών, που διατίθενται για κατοικία.

Η πρώτη αλλαγή αφορά στην ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μακροχρόνιων συμβάσεων σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ και τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ κατά περίπτωση, ανάλογα τη γεωγραφική περιοχή. Δεύτερον, προβλέπεται κοινά για όλες τις περιοχές της χώρας ότι η επένδυση μπορεί να πραγματοποιείται μόνο σε ένα ακίνητο και ότι αυτό θα πρέπει να έχει ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων, προκειμένου να μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο της εν λόγω επένδυσης.

Σε ειδικές περιπτώσεις προβλέπονται ειδικές προϋποθέσεις και όρια για την απαιτούμενη επένδυση σε ακίνητη περιουσία, εφόσον αυτό δικαιολογείται αφενός για την ενίσχυση του στεγαστικού αποθέματος, αφετέρου για την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων.

Πρώτον, εισάγεται ρύθμιση για τις περιπτώσεις μεταβολής της χρήσης ακινήτων σε χρήση κατοικίας. Στις επενδύσεις αυτές, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μακροχρόνιων συμβάσεων σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.

Δεύτερον, προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ακίνητο που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο κτίριο ή τμήμα αυτού ή εντός διατηρητέου κτιρίου, εφόσον η ελάχιστη αξία αυτής κατά τον χρόνο κτήσης της είναι διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και η επένδυση αυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο.

Παράλληλα, εισάγονται διατάξεις που αφορούν στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Ειδικότερα, τα ακίνητα που αποκτώνται από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή την ανανέωση άδειας διαμονής απαγορεύεται να εκμισθώνονται βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Με τον τρόπο αυτό, αποτρέπεται ο

κίνδυνος να βρεθούν εκτός αγοράς μίσθωσης και εκτός προσφοράς κατοικίας τα ακίνητα που αποκτώνται από τους επενδυτές. Αντιστρόφως, η πλέον προσοδοφόρα εκμετάλλευσή τους, σύμφωνα με τον νόμο, θα είναι η μακροχρόνια μίσθωση και τα ακίνητα αυτά θα αυξήσουν την προσφορά στέγης.

Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών παρακολουθεί την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και αξιολογεί τις επιπτώσεις των ληφθέντων φορολογικών μέτρων. Οι αποφάσεις για τις όποιες μεταβολές στη φορολογική πολιτική και νομοθεσία, όπως για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, και τη διαχείριση ενός ολοκληρωμένου σχεδίου στρατηγικής για τη στέγαση, που περιλαμβάνει και την αντιμετώπιση του προβλήματος της φοιτητικής στέγης, λαμβάνονται με γνώμονα την κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη συμβατότητα με το ενωσιακό δίκαιο και τις δημοσιονομικές δυνατότητες της χώρας

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**