



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Εξ. Επείγον

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Γ - ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/ση : Πειραιώς 180-186
Ταχ. Κώδικας : 17778, Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131320038
E-Mail : media_vouli@aaade.gr
Url : www.aaade.gr

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 αριθ. πρωτ. 1176/22.01.2026 αναφορά κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Στεγαστικό «έμφραγμα»: Το 40% του εισοδήματος «τρώει» το ενοίκιο»

Σχετ: Το με αριθ. πρωτ. 11664 ΕΞ 2026/ΥΠΕΘΟΟ 23.01.2026 έγγραφο της Υπηρεσίας Συντονισμού του ΥΠΕΘΟΟ

Σε απάντηση στη με αριθ. πρωτ. 1176/22.01.2026 αναφορά κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην ΑΑΔΕ με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, ως προς τα πιθέμενα σε αυτή ζητήματα αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας (ΓΔΦ), τα ακόλουθα:

Ι. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 39B του ν. 4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος- ΚΦΕ, Α' 167), οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων, τα οποία δεν έχουν ήδη ενταχθεί ή δεν εντάσσονται σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων, μειώνουν, ισόποσα κατανεμημένες σε περίοδο πέντε (5) ετών, τον φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων, μέχρι του αναλογούντος για κάθε φορολογικό έτος φόρου, με ανώτατο συνολικά όριο δαπάνης τις δεκαέξι χιλιάδες (16.000) ευρώ. Το ποσό των δαπανών για αγορά αγαθών που λαμβάνεται υπόψη για τη μείωση του φόρου, σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ποσού των δαπανών για τη λήψη

υπηρεσιών που λαμβάνεται υπόψη για τη μείωση του φόρου. Σύμφωνα δε με την παρ. 14 του άρθρου 66 του ν. 4646/2019 (Α' 201), οι διατάξεις του άρθρου 39B του ΚΦΕ εφαρμόζονται για δαπάνες που πραγματοποιούνται στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από 1.1.2020 έως και 31.12.2026.

II. Επιπλέον, με την παρ. 91 του άρθρου 72 του ΚΦΕ, όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του ν. 5162/2024 (Α' 198) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 5246/2025 (Α' 198) με ισχύ, σύμφωνα με το άρθρο 47 παρ. 4 του ίδιου νόμου, για μισθώσεις που καταρτίζονται από τη δημοσίευση του ν. 5246/2025 (Α' 198) στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από 11.11.2025, ορίζονται τα εξής:

α) Για τους τριάντα έξι (36) πρώτους μήνες μετά από τον μήνα, κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης, δεν φορολογείται το εισόδημα φυσικών προσώπων που προέρχεται από εκμίσθωση κατοικιών με εμβαδόν έως εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.), προσαυξανόμενο κατά είκοσι (20) τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο τέκνο της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 11, άνω των δύο (2), του μισθωτή, εφόσον:

αα) το εισόδημα προέρχεται από σύμβαση μίσθωσης διάρκειας τουλάχιστον τριών (3) ετών που συνάπτεται μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2026,

αβ) η εκμισθούμενη κατοικία:

i) κατά τα τρία προηγούμενα φορολογικά έτη από το έτος σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και, αν η μίσθωση έχει καταρτιστεί το 2024, κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023, έχει δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενό ακίνητο (έντυπο Ε2) ή δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο (έντυπα Ε1 και Ε2) ή

ii) κατά το εκάστοτε προηγούμενο της σύναψης της σύμβασης μίσθωσης φορολογικό έτος έχει διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240), και οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δηλωθεί στη Φορολογική Διοίκηση, και

αγ) ο εκμισθωτής δεν έχει υποβάλει στη Φορολογική Διοίκηση δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο κατά το έτος της μίσθωσης και έως την έναρξη αυτής ή για το ίδιο διάστημα έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου.

β) Αν εντός των τριών (3) ετών της περ. α) το ακίνητο:

βα) κενωθεί, η απαλλαγή παύει να ισχύει από το φορολογικό έτος που αυτό κενώνεται,

ββ) διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή παύει να ισχύει από το πρώτο έτος της μίσθωσης.

Η απαλλαγή συνεχίζει να ισχύει για το υπολειπόμενο διάστημα και εφόσον το ακίνητο κενωθεί άπαξ και εκμισθωθεί εκ νέου με μακροχρόνια μίσθωση εντός του διαστήματος της περ. α) ή σύμφωνα με την περ. γ).

γ) Η απαλλαγή ισχύει και εφόσον το ακίνητο, για το οποίο πληρούνται οι προϋποθέσεις της περ. α), μισθώνεται τουλάχιστον για έξι (6) συνεχόμενους μήνες, άπαξ ή περισσότερες φορές, στις εξής κατηγορίες υπαλλήλων του δημοσίου τομέα της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α` 143):

γα) σε ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό που απασχολείται σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/1014,

γβ) σε εκπαιδευτικούς όλων των βαθμίδων της δημόσιας εκπαίδευσης, καθώς και

γγ) σε ένστολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

Εφόσον το ακίνητο διατεθεί εντός των τριών (3) ετών της περ. α) για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή της παρούσας περίπτωσης παύει να ισχύει αναδρομικά από το πρώτο έτος της μίσθωσης.

Η συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής της παρούσας παραγράφου αποδεικνύεται μόνο από εμπρόθεσμες δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων και φορολογίας εισοδήματος και, ειδικά ως προς τα έτη 2022 και 2023, από δηλώσεις που έχουν υποβληθεί έως την 5η.12.2024. Η προσαύξηση των τετραγωνικών μέτρων χορηγείται σύμφωνα με τα εξαρτώμενα τέκνα του μισθωτή κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης.

III. Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 70 του ν. 5217/2025 (Α' 120), σχετικά με την επιδότηση με τη μορφή της επιστροφής ποσού ενοικίου, μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι:

1. Από το έτος 2025 και εφεξής παρέχεται από τον κρατικό προϋπολογισμό σε φυσικά πρόσωπα, μισθωτές κύριας και φοιτητικής κατοικίας, ετήσια οικονομική ενίσχυση, η οποία αντιστοιχεί στο ποσό του ενός δωδέκατου του ετήσιου μισθώματος που καταβλήθηκε το προηγούμενο έτος για την κύρια κατοικία και για κάθε κατοικία φοιτητή. Σε περίπτωση περισσότερων της μίας (1) διαδοχικών μισθώσεων, κύριας ή φοιτητικής κατοικίας, εντός του έτους, το ετήσιο μίσθωμα εξευρίσκεται από το άθροισμα των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν εντός του έτους.

2. Η ενίσχυση καταβάλλεται εφάπαξ έως το τέλος Νοεμβρίου κάθε έτους στον τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου που έχει γνωστοποιηθεί στην ΑΑΔΕ.

3.α) Για την κύρια κατοικία η ενίσχυση ανέρχεται έως τα οκτακόσια (800) ευρώ ετησίως, προσαυξανόμενη κατά πενήντα (50) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο του υπόχρεου και του ή της συζύγου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167). Σε περίπτωση διακοπής της έγγαμης συμβίωσης, η προσαύξηση εφαρμόζεται για κάθε έναν από τους γονείς. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως για τα μέρη συμφώνου συμβίωσης.

β) Για τη φοιτητική κατοικία η ενίσχυση ανέρχεται έως τα οκτακόσια (800) ευρώ ετησίως για κάθε φοιτητή.

Εάν ο φοιτητής είναι υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και η κατοικία έχει μισθωθεί από αυτόν, ισχύουν τα αναφερόμενα για την κύρια κατοικία.

4. Δικαιούχοι της ενίσχυσης που χορηγείται για μίσθωση κύριας κατοικίας είναι όσοι σωρευτικά έχουν:

α) ετήσιο συνολικό οικογενειακό εισόδημα υπόχρεου, συζύγου ή μέρους συμφώνου συμβίωσης και εξαρτώμενων τέκνων, ανεξαρτήτως της πηγής προέλευσης, φορολογούμενο και απαλλασσόμενο, πραγματικό και τεκμαρτό, το οποίο ανέρχεται έως τις είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ για τον άγαμο, έως τις είκοσι οκτώ χιλιάδες (28.000) ευρώ για τον έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης, προσαυξανόμενο κατά τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο σύμφωνα με την παρ. 3 τέκνο και έως τις τριάντα μία χιλιάδες (31.000) ευρώ για τις μονογονεϊκές οικογένειες με εξαρτώμενα σύμφωνα με την παρ. 3 τέκνα, προσαυξανόμενο κατά πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο, πέραν του πρώτου και β) συνολική αξία ακίνητης περιουσίας υπόχρεου, συζύγου ή μέρους συμφώνου συμβίωσης και εξαρτώμενων τέκνων που δεν υπερβαίνει, με βάση την πράξη διοικητικού προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του έτους καταβολής της ενίσχυσης, τις εκατόν είκοσι χιλιάδες (120.000) ευρώ για τον άγαμο, προσαυξημένη κατά είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης και κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο.

Δικαιούχοι της ενίσχυσης που χορηγείται για μίσθωση κατοικίας φοιτητή είναι φυσικά πρόσωπα για τα οποία απαιτείται η συνδρομή μόνον της περ. α).

5. Ο υπολογισμός της ενίσχυσης διενεργείται χωρίς αίτηση, με βάση τα στοιχεία της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή του εκάστοτε προηγούμενου φορολογικού έτους, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Σεπτεμβρίου του έτους καταβολής σύμφωνα με την παρ. 2.

6. Προϋπόθεση για τη χορήγηση της ενίσχυσης είναι:

α) να έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ, εμπρόθεσμα ή εκπρόθεσμα, έως τη δέκατη πέμπτη (15η) ημέρα του Ιουλίου του έτους καταβολής της ενίσχυσης η οικεία δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και,

β) να έχει δηλωθεί ο αριθμός της δήλωσης της περ. α) στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου έτους του μισθωτή.

Για την πρώτη εφαρμογή του παρόντος οι δηλώσεις της περ. α) που αφορούν ενεργές μισθώσεις κατά το έτος 2024, εφόσον δεν έχουν υποβληθεί κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλονται χωρίς κυρώσεις έως τις 15 Ιουλίου 2025.

7. Η ΑΑΔΕ δύναται να χρησιμοποιεί κάθε διαθέσιμη πληροφορία και στοιχείο για τη διακρίβωση ενεργής μίσθωσης και του ύψους του καταβληθέντος μισθώματος. Εάν διαπιστωθεί ότι τα στοιχεία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή, με τα οποία υπολογίστηκε το ποσό της ενίσχυσης κατά την παρ. 5, είναι ανακριβή, με αποτέλεσμα αχρεώστητη καταβολή, εν όλω ή εν μέρει, ποσών ενίσχυσης, πέραν των λοιπών κυρώσεων που προβλέπονται, τα αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά καταλογίζονται εντόκως με το επιτόκιο της παρ. 1 του άρθρου 52 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), περί τόκων εκπρόσθεσμης καταβολής, το οποίο υπολογίζεται από την ημερομηνία χορήγησης, και επιπλέον ο δικαιούχος αποκλείεται από κάθε χορήγηση της ενίσχυσης του παρόντος για τα επόμενα τρία (3) έτη.

8. Η ενίσχυση του παρόντος είναι αφορολόγητη, ανεκχώρητη και ακατάσχετη στα χέρια του Δημοσίου ή τρίτων, κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης γενικής ή ειδικής διάταξης, δεν δεσμεύεται και δεν συμψηφίζεται με χρέη που έχουν βεβαιωθεί στη φορολογική διοίκηση και το Δημόσιο εν γένει, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα νομικά πρόσωπά τους, τα ασφαλιστικά ταμεία και τους παρόχους υπηρεσιών πληρωμών και δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε τέλος, εισφορά ή άλλη κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή του ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.).

IV. Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240) που προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 5162/2024 (Α' 198), ορίζεται ότι από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν επιτρέπεται η εγγραφή για πρώτη φορά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Σε κύριο, νομέα, επικαρπωτή, υπεκμισθωτή ή τρίτο διαχειριστή, ο οποίος προβαίνει σε βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου του πρώτου εδαφίου, ανεξαρτήτως αν η βραχυχρόνια μίσθωση καταρτίζεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας ή με άλλον τρόπο, επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του εισοδήματος που αποκτάται από βραχυχρόνια μίσθωση μετά από την 1η Ιανουαρίου 2025 μέχρι τον έλεγχο και πάντως όχι πέραν του χρονικού διαστήματος του πρώτου εδαφίου, το οποίο δεν είναι κατώτερο από είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ. Αν, μετά την επιβολή της κύρωσης του προηγούμενου εδαφίου, διαπιστωθεί νέα παράβαση εντός του ίδιου φορολογικού έτους, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το ποσό των εισπραχθέντων μισθωμάτων από τον προηγούμενο έως τον νέο έλεγχο και όχι πέραν του χρονικού διαστήματος του πρώτου εδαφίου, που δεν είναι κατώτερο από σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, το οποίο επιβάλλεται και εισπράττεται από την ΑΑΔΕ. Με την κοινή απόφαση της παρ. 8 η αναστολή του πρώτου εδαφίου δύναται να παρατείνεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026.

V. Επιπροσθέτως, στην παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240) προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

VI. Λοιπά θέματα που τίθενται στην εν λόγω αναφορά, καθώς και ζητήματα που σχετίζονται με την τροποποίηση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών της ΑΑΔΕ και εξετάζονται αρμοδίως.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Επικοινωνίας
Γεωργία Τσέτσου**