



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Γ - ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

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

Εξ. Επείγον

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. 5810/03.06.2026 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Έκπτωση από το φορολογητέο εισόδημα των χρεώσεων και των προμηθειών που παρακρατούν οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις»

Σχετ: Το με αριθ. πρωτ. 88098 ΕΞ 2026/ΥΠΕΘΟΟ 04.06.2026 έγγραφο του Γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων του ΥΠΕΘΟΟ

Σε απάντηση στη με αριθ. πρωτ. 5810/03.06.2026 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην ΑΑΔΕ με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, ως προς τα τιθέμενα σε αυτή ζητήματα αρμοδιότητας της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας (ΓΔΦ), τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 39Α του ν.4172/2013 (Α' 167, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος-ΚΦΕ), 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.

2. Επίσης, με την περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 39 του ΚΦΕ, ορίζεται ότι αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο, από το εισόδημα από ακίνητα εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.

3. Περαιτέρω, με την παρ. 1 της υπό στοιχεία Ε.2141/2019 εγκυκλίου του Διοικητή της ΑΑΔΕ, διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι το εισόδημα από ακίνητη περιουσία του άρθρου 39Α του ΚΦΕ συνιστάται στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή στο συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που, κατά περίπτωση, καταβάλλει ο μισθωτής. Στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα περιλαμβάνονται όλες οι χρεώσεις που βαρύνουν τον εκμισθωτή και μετακυλίνονται μέσω του μισθώματος στον μισθωτή ή αναγράφονται διακριτά πέραν του μισθώματος (για παράδειγμα, τυχόν προμήθεια της ψηφιακής πλατφόρμας που βαρύνει τον εκμισθωτή, δαπάνες καθαριότητας πριν την άφιξη του μισθωτή στο ακίνητο, τυχόν χρεώσεις για χρήση κλιματιστικού, ηλεκτρικού ρεύματος, wi-fi κ.λπ.). Επίσης, διευκρινίσθηκε ότι στο εισόδημα από ακίνητα του άρθρου 39Α του ΚΦΕ εκπίπτουν οι δαπάνες που προβλέπονται με την περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 39 του ΚΦΕ.

Επιπρόσθετα, με την παρ. 12 της υπό στοιχεία Ε. 2024/2024 εγκυκλίου του Διοικητή της ΑΑΔΕ, διευκρινίσθηκε ότι το εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016, που αποκτάται από φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, συνίσταται στο συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή στο συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλλει ο μισθωτής, στο οποίο δεν περιλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη (ΦΠΑ, τέλος παρεπιδημούντων κ.λπ.) που επιβάλλονται στις υπόψη συναλλαγές.

4. Στη δε παρ. 1 του άρθρου 52 του ν. 5104/2024 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας ΚΦΔ) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί μέσα στη νόμιμη προθεσμία καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης, αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης, ως αφετηρία υπολογισμού των τόκων λαμβάνεται η λήξη της προθεσμίας κατά την οποία θα έπρεπε να είχε αρχικά καταβληθεί, βάσει του νόμου, ο φόρος που προκύπτει από την εκπρόθεσμη, αρχική ή τροποποιητική δήλωση.

5. Επιπλέον, με την παρ. 1 του άρθρου 53 του ΚΦΔ, προβλέπεται ότι, με την επιφύλαξη του οίκοθεν προσδιορισμού της παρ. 4 του άρθρου 36, σε φορολογούμενους που, μεταξύ άλλων, παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα δήλωση φόρου εισοδήματος επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ. Στη δε παρ. 7 του άρθρου 53 του ΚΦΔ ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι τα πρόστιμα της παρ. 1 του ίδιου άρθρου δεν επιβάλλονται, σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος φυσικού προσώπου, από την οποία το επιπλέον ποσό φόρου που προκύπτει προς καταβολή, σε σχέση με την αρχική δήλωση, είναι έως εκατό (100) ευρώ (περ. β).

6. Λοιπά θέματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση, 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
Ξανθήπη Γιαννούζη

Ακριβές Αντίγραφο
Κεντρικό Πρωτόκολλο
ΜΠΙΝΤΟΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ