



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. 5119/08.05.2026 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα: «Εφιάλτης τα ενοίκια, υπονομεύουν δραματικά τις ζωές των Ελλήνων»

Σχετ: Το με αριθ. πρωτ. 73123 ΕΞ 2026/ΥΠΕΘΟΟ 11.05.2026 έγγραφο της Υπηρεσίας Συντονισμού του ΥΠΕΘΟΟ

Σε απάντηση στη με αριθ. πρωτ. 5119/08.05.2026 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. Σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 72 του ν.4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος – ΚΦΕ, Α' 167), 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 νόμου αυτού στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από τις 11.11.2025, 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 παραγράφου αυτής 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 τις 05.12.2024. Η προσαύξηση των τετραγωνικών μέτρων χορηγείται σύμφωνα με τα εξαρτώμενα τέκνα του μισθωτή κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης.

2. Επίσης, με τις διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240) που προστέθηκε με την παρ. 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 τις 31 Δεκεμβρίου 2026.

3. Κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 8 του άρθρου 111 του ν.4446/2016 (Α' 240), εκδόθηκε η υπό στοιχεία 225563 ΕΞ 2025/12.12.2025 (Β' 7200) κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού, με την οποία παρατάθηκε μέχρι τις 31.12.2026 η προθεσμία αναστολής εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

4.Τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240) ορίζεται 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 ΑΦΜ 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.

5. 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
Γεωργία Τσέτσου

Ακριβές Αντίγραφο
Κεντρικό Πρωτόκολλο
ΜΠΙΝΤΟΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ