



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 : Β. Δασουράς

Τηλέφωνο : 210.3375644

e-mail : v.dasouras@minfin.gr

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

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην Ερώτηση με αρ. πρωτ. 5810/03.06.2026».

Σχετικά με την ανωτέρω ερώτηση που μας διαβιβάσατε με το Α.Π.: 88098 ΕΞ 2026/ΥΠΕΘΟΟ 04.06.2026 έγγραφο, και σε ότι αφορά τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με το άρθρο 8 του ν.5246/2025 (ΦΕΚ Α΄ 198/11.11.2025), προβλέπεται ευνοϊκότερη φορολόγηση στο εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Ειδικότερα, από το φορολογικό έτος 2026 επέρχεται τροποποίηση της κλίμακας της παρ. 4 του άρθρου 40 του Κ.Φ.Ε. για τη φορολόγηση του εισοδήματος των φυσικών προσώπων από ακίνητη περιουσία, με την εισαγωγή ενδιάμεσου φορολογικού συντελεστή είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), για ετήσιο εισόδημα άνω των δώδεκα χιλιάδων (12.000) και έως τις είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, και αύξηση κατά χίλια (1.000) ευρώ του τρίτου κλιμακίου, δηλαδή σε τριάντα έξι χιλιάδες (36.000) αντί τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ .

Περαιτέρω, με την παρ. 3 του άρθρου 39 του ΚΦΕ, ορίζεται ότι οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) 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.

Ακόμα, με την παρ. 1 του άρθρου 39Α του ΚΦΕ, μετά την τροποποίηση με το άρθρο 27 του ν.5073/2023 (ΦΕΚ Α΄ 204/11.12.2023), και σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 59 του νόμου αυτού, ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2024, 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 παρόντος, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα **χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας** πλην της

παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα **από επιχειρηματική δραστηριότητα** του άρθρου 21 του παρόντος. Ως εισόδημα **από επιχειρηματική δραστηριότητα** λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν **τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα**.

Επίσης, πρέπει να ληφθεί υπόψη, ότι με την Ε.2141/2019 εγκύκλιο της ΑΑΔΕ, πέραν των χρεώσεων των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται από τις ψηφιακές πλατφόρμες στους «Διαχειριστές Ακινήτων» (εκμισθωτές – υπεκμισθωτές) με τη μορφή προμήθειας / **δώρου (bonus)**, δεν αποτελούν εισόδημα από ακίνητη περιουσία αλλά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (άρθρα 21 και 47 του ν.4172/2013). Ειδικά, οι εκμισθωτές-υπεκμισθωτές, που είναι φυσικά πρόσωπα και δεν ασκούν εξ άλλου λόγου επιχειρηματική δραστηριότητα, δεν υποχρεούνται σε έκδοση των παραστατικών πωλήσεων και στην τήρηση των λογιστικών βιβλίων για προμήθειες/δώρα (bonus), που δεν υπερβαίνουν το ποσό των 10.000 ευρώ ετησίως, καθώς τέτοιες συναλλαγές διενεργούνται ευκαιριακά και πραγματοποιούνται ως παρεπόμενη απασχόληση, της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Κατά περίπτωση, το εισόδημα αυτό δηλώνεται και φορολογείται στους κωδικούς 403-404 ή 409-410 του εντύπου Ε1.

Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι σε κάθε περίπτωση και όσον αφορά θέματα φορολογίας, το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών παρακολουθεί την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και αξιολογεί τις επιπτώσεις των ληφθέντων φορολογικών μέτρων. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζονται όλες οι προτάσεις για αλλαγές και βελτιώσεις της φορολογικής πολιτικής που υποβάλλονται από φορείς, συλλόγους και πολίτες. Οι τελικές αποφάσεις για μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία λαμβάνονται με γνώμονα την κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη συμβατότητα με το ενωσιακό δίκαιο, την αρχή της ίσης φορολογικής μεταχείρισης, την καταπολέμηση της φοροδιαφυγής και την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων.

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**