



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

**Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου**

**Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα**

**E-mail : ded.ath@aaade.gr**

Αθήνα, 26-02-2026

Αριθμός απόφασης: 758

## ΑΠΟΦΑΣΗ

### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

**1.** Τις διατάξεις :

**α.** του άρθρου 72 του ν. 5104/2024 «Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 58).

**β.** του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26-10-2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

**γ.** της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

**δ.** Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) (ΦΕΚ Β' 6009),

**2.** Την ΠΟΛ 1069/4.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

**3.** Την με αριθ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ2759/τ.β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

**4.** Την με ημερομηνία κατάθεσης **01-11-2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... με **ΑΦΜ** ....., κατοίκου ..... Αττικής, επί της οδού ....., κατά της με αριθ. ειδοποίησης ...../17-10-2025 (αριθ. δήλωσης ...../2025) Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου, με βάση την αρχική ηλεκτρονική δήλωση, φορολογικού έτους 2024, του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

**5.** Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η τροποποίηση.

**6.** Τις απόψεις της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 01-11-2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... με ΑΦΜ ....., η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθ. ειδοποίησης ...../17-10-2025 (αριθ. δήλωσης ...../2025) Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου, με βάση την αρχική ηλεκτρονική δήλωση, φορολογικού έτους 2024, του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., προσδιορίσθηκε για τον προσφεύγοντα ποσό επιστροφής ύψους 642,15 €.

Ο προσφεύγων υπέβαλε τη με αριθ. καταχώρησης ...../21-05-2025 δήλωση φορολογίας εισοδήματος, φορολογικού έτους 2024, στην οποία συμπεριέλαβε **δαπάνες ανακαίνισης** στον κωδικό 627 «Επιλέξιμες δαπάνες του άρθρου 39Β του ΚΦΕ» του πίνακα 7, **συνολικού ύψους 18.859,19 €.**

Κατά την εκκαθάριση της δήλωσης δεν συμπεριλήφθηκε όλο το ανωτέρω ποσό διότι δηλώθηκε μόνο ένας από τους δύο ΑΤΑΚ που αντιστοιχεί στο 35% της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου του.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης και τη μείωση του φόρου εισοδήματος με βάση τις διατάξεις του άρθρου 39Β του ΚΦΕ, προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι εκ παραδρομής κατά την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος περιέλαβε μόνο έναν εκ των δύο Αριθμών Ταυτότητας Ακινήτων (ΑΤΑΚ) που αντιστοιχούν στην ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία επί της οποίας πραγματοποιήθηκαν οι δαπάνες του άρθρου 39Β του ν.4172/2013, με αποτέλεσμα να αναγνωριστεί η έκπτωση φόρου μόνο για το ποσοστό 35% αντί του ορθού 85%. Προς επίρρωση του ισχυρισμού του προσκομίζει Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9), όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2026.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 39Β του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ – Α' 167)**, όπως αυτές ίσχυαν κατά το κρινόμενο φορολογικό έτος 2024, ορίζεται ότι:

**«Άρθρο 39Β.**

*(Έκπτωση φόρου για δαπάνες που αφορούν λήψη υπηρεσιών για ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων)*

**1.** 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.

2. Προϋπόθεση για τη μείωση του φόρου από το ποσό των δαπανών της παρ. 1, αποτελεί η απόδειξή τους με νόμιμα παραστατικά του ν. 4308/2014 (Α' 251) και η εξόφλησή τους με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών, τηρουμένου του άρθρου 15Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206).

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι, η διαδικασία, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.»

**Επειδή**, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση **A.1197/20-12-2024** με θέμα «Καθορισμός των προϋποθέσεων, των όρων, της διαδικασίας και κάθε άλλης αναγκαίας λεπτομέρειας για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 39B του ν.4172/2013» των Υπουργών Οικονομικών — Περιβάλλοντος και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ορίζονται τα εξής:

« ....

## **Άρθρο 2**

### **Δικαιούχοι της μείωσης φόρου**

1. Το ποσό των επιλέξιμων δαπανών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση του κτιρίου, μειώνει το φόρο εισοδήματος του φυσικού προσώπου που τις πραγματοποίησε και έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας σε αυτό. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ανώτατο συνολικό όριο δαπάνης και η μείωση του φόρου εισοδήματος περιορίζονται με βάση το ποσοστό πλήρους κυριότητας του φυσικού προσώπου που πραγματοποίησε τη δαπάνη. Σε περίπτωση που το φυσικό πρόσωπο που πραγματοποίησε τη δαπάνη έχει δικαίωμα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας στο κτίριο, το ανώτατο συνολικό όριο δαπάνης και η μείωση του φόρου εισοδήματος περιορίζονται ανάλογα με την αξία του δικαιώματος επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15 και 16 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια.

2. Στην περίπτωση δαπανών των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίες εξοφλούνται από τον διαχειριστή πολυκατοικίας/συγκροτήματος ιδιοκτησιών με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών, αυτές λαμβάνονται υπόψη για τους δικαιούχους ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας τους, με βάση σχετική βεβαίωση που χορηγείται από τον διαχειριστή και στην οποία καταχωρείται ο ΑΤΑΚ του ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός του κτιρίου για το οποίο πραγματοποιείται η σχετική δαπάνη.

[...]

## **Άρθρο 4**

### **Λοιπές προϋποθέσεις και διαδικασίες**

Απαραίτητες προϋποθέσεις για τη μείωση της παρ. 1 του άρθρου 1, αποτελούν σωρευτικά:

α) Η απόδειξη πραγματοποίησης των δαπανών αυτών, με νόμιμα παραστατικά (Τιμολόγιο ή στοιχείο λιανικής πώλησης αγαθών ή παροχής υπηρεσιών) του ν. 4308/2014, στα οποία αναγράφεται διακριτά το είδος και η αξία των αγαθών και υπηρεσιών του άρθρου 3, τα στοιχεία (ονοματεπώνυμο, ΑΦΜ) του προσώπου καθώς και τα στοιχεία του ακινήτου (ΑΤΑΚ), εκτός αν πρόκειται για κοινόχρηστα, για τα οποία αρκεί μόνο η διεύθυνση του ακινήτου.

β) η τμηματική ή εξολοκλήρου εξόφληση των δαπανών, ανεξαρτήτως του ύψους αυτών, να έχει πραγματοποιηθεί, εντός του οικείου φορολογικού έτους, με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών, μη λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της περ. γ' της παρ. 6 του άρθρου 15 ΚΦΕ.

Ως «ηλεκτρονικό μέσο πληρωμής», νοείται κάθε μέσο πληρωμής, κατά την έννοια της περ. ιδ' του άρθρου 62 του ν. 4446/2016, που απαιτεί τη μεσολάβηση ενός τηλεπικοινωνιακού ή ηλεκτρονικού δικτύου, όπως π.χ. η μεταφορά χρημάτων μέσω ειδικών διαδικτυακών εφαρμογών («e-banking»), καρτών, το «ηλεκτρονικό πορτοφόλι», κ.λπ., ενώ η έννοια του «παρόχου υπηρεσιών πληρωμών» ορίζεται με τις διατάξεις της περ. 11 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018 (Α' 84). Επομένως, στους παρόχους υπηρεσιών πληρωμών περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα πιστωτικά ιδρύματα, τα γραφεία ταχυδρομικών επιταγών και τα ιδρύματα πληρωμών, ανεξάρτητα αν έχουν την έδρα τους στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή (Ε.Ε., τρίτες χώρες). Το μέρος των δαπανών για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που δεν εξοφλείται με τους ως άνω τρόπους δεν αναγνωρίζεται προς έκπτωση.

γ) τα παραστατικά της περ. α' πρέπει να έχουν διαβιβασθεί στην ΑΑΔΕ σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 5104/2024 (Α' 58).

## **Άρθρο 5**

### **Έναρξη ισχύος**

1. Οι διατάξεις της παρούσας ισχύουν για δαπάνες που πραγματοποιούνται από 01/01/2024 έως και 31/12/2024. 2. Για δαπάνες που έχουν πραγματοποιηθεί από 01/01/2020 έως 31/12/2023 ισχύουν τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α.1090/16.4.2021 (Β'1636) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Διοικητή της ΑΑΔΕ.»

**Επειδή**, με τις διατάξεις της υπό στοιχεία **Α.1032/2025** Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (Β' 871) με θέμα «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων φορολογικού έτους 2024, των λοιπών εντύπων και των δικαιολογητικών εγγράφων που συνυποβάλλονται με αυτή. Τύπος και περιεχόμενο της πράξης διοικητικού/διορθωτικού προσδιορισμού φόρου φορολογικών ετών 2024 και εφεξής.» ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι:

«...

η. Στους κωδικούς 627-628 συμπληρώνεται το συνολικό ποσό των δαπανών που έχουν πραγματοποιηθεί εντός του φορολογικού έτους 2024 και αφορούν την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39Β ΚΦΕ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του ν.5073/2023 (Α' 204). Με τις διατάξεις αυτές αναγνωρίζεται μείωση από τον φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων, επί του ποσού των δαπανών που αφορούν στην αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών για την αισθητική, λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων τα οποία δεν έχουν ήδη ενταχθεί ή δεν εντάσσονται σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων. Οι δαπάνες 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 του προηγούμενου εδαφίου δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ποσού των δαπανών για τη λήψη υπηρεσιών που λαμβάνεται υπόψη για τη μείωση του φόρου. Προϋπόθεση για

τη μείωση του φόρου από το ποσό των δαπανών αποτελεί η απόδειξή τους με νόμιμα παραστατικά του ν. 4308/2014 (Α' 251) και η εξόφλησή τους με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών, τηρουμένου του άρθρου 16 ΚΦΔ (σχετ. Α. 1197/2024 κοινή υπουργική απόφαση).

...».

**Επειδή**, εν προκειμένω ο προσφεύγων ισχυρίζεται, ότι με την υποβολή της φορολογικής δήλωσης για το φορολογικό έτος 2024 δήλωσε στον κωδικό «627» το ποσό των 18.859,19€ για τη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του ακινήτου που χρησιμοποιεί ως κύρια κατοικία του στην Γλυφάδα, οδός Άργους 72, και για το οποίο έχει δύο δικαιώματα που αντιστοιχούν στο 85% της πλήρους κυριότητας.

Ωστόσο, λανθασμένα θεώρησε ότι ο ΑΤΑΚ αναφέρεται σε ακίνητο και όχι σε δικαίωμα με αποτέλεσμα στο Ε1 και στις αποδείξεις να δηλώσει μόνο έναν από τους δύο ΑΤΑΚ, θεωρώντας ότι είναι αρκετός. Με βάση τα ανωτέρω η μείωση του φόρου υπολογίστηκε με βάση το δηλωθέν ΑΤΑΚ σε ποσοστό 35%, ήτοι 16.000€ (που είναι το ανώτατο όριο) \* 35% = 5.600€ και η ετήσια μείωση δαπανών στα 1.120€ (5.600/5).

**Επειδή**, από την Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9), του προσφεύγοντος, όπως έχει δηλωθεί την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024, προκύπτει ότι ο προσφεύγων έχει για το ακίνητο επί της οδού .....

- 1) το 50% της ψιλής κυριότητας (ΑΤΑΚ ..... ) που αντιστοιχεί στο 35% της πλήρους κυριότητας (την επικαρπία του 50% έχει η μητέρα του, .....-ΑΦΜ ....., η οποία είναι γεννηθείσα το έτος 1956, οπότε της αντιστοιχεί το 15% της πλήρους κυριότητας) και
- 2) το 50% της πλήρους κυριότητας (ΑΤΑΚ .....).

**Επειδή**, από τον έλεγχο της εικόνας του προσφεύγοντος στο υποσύστημα Περιουσιολογίου προκύπτει ότι οι δύο εγγραφές ΑΤΑΚ αφορούν το ίδιο ακριβώς ακίνητο (διεύθυνση, όροφος, τετραγωνικά) και ότι ο προσφεύγων τυγχάνει κύριος αυτού κατά το συνολικό ποσοστό του 85%, η δε διάσπαση των δικαιωμάτων σε δύο ΑΤΑΚ αποτελεί τεχνική απεικόνιση της συνύπαρξης διαφορετικών εμπράγματων δικαιωμάτων επί του αυτού ακινήτου, όπως προκύπτει από τις οδηγίες που έχουν δοθεί από την ΑΑΔΕ για τη συμπλήρωση του Ε9 (βλ. ΠΟΛ.1237/2014).

**Επειδή**, εφόσον οι δαπάνες είναι πραγματικές, έχουν εξοφληθεί με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής και το ακίνητο ταυτοποιείται πλήρως από τις αποδείξεις, η παράλειψη αναγραφής ενός εκ των δύο ΑΤΑΚ που αφορούν το ίδιο ακίνητο συνιστά τυπική παράλειψη που δεν αναιρεί την ουσία της συναλλαγής. Επομένως, δεδομένου ότι πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις, καλείται η αρμόδια φορολογική αρχή (ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής) όπως προβεί σε νέα εκκαθάριση του φόρου εισοδήματος του προσφεύγοντος για το φορολογικό έτος 2024, υπολογίζοντας την έκπτωση του άρθρου 39Β του Ν.4172/2013 επί του συνολικού ποσοστού ιδιοκτησίας (85%).

Κατόπιν αυτών,

**Αποφασίζουμε**

Την αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης 01-11-2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... με ΑΦΜ ..... και την τροποποίηση της ...../17-10-2025 (αριθ. δήλωσης ...../20250) Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου, φορολογικού έτους 2024, του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό, κατόπιν νέας εκκαθάρισης που θα διενεργηθεί από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας (ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής).

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Με εντολή του Προϊσταμένου  
της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**Ο Προϊστάμενος του  
Τμήματος Επανεξέτασης Α1**

**ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ**

---

**Σ η μ ε ί ω σ η :** Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.