ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών
Υποδ/νση Επανεξέτασης και Νομικής Υποστήριξης
Τμήμα Α8 – Επανεξέτασης
Αθαν. Τακαντζά 8 – 10, Τ.Κ.: 546 39 – Θεσσαλονίκη
Αριθ. τηλ.: 2313332241
Ηλεκτρονική διεύθυνση: ded.thess@aade.gr
Url: www.aade.gr

Αριθμός Απόφασης: **766/01-04-2026**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:
α. Του άρθρου 72 του Ν.5104/2024 *«Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»* (ΦΕΚ58Α/19-04-2024), στο εξής Κ.Φ.Δ..
β. Του άρθρου 10 της με αριθμό πρωτοκόλλου Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020 και ημερομηνία 23/10/2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ4738Β/26-10-2020) με θέμα *«Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»*.
γ. Της ΠΟΛ.1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ1440Β/27-04-2017).
δ. Της Α.1165/22-11-2022 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ6009Β/25-11-2022).
2. Την ΠΟΛ.1069/04-03-2014 Εγκύκλιο του Γ.Γ.Δ.Ε. του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την με αριθμό πρωτοκόλλου Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 και ημερομηνία 30/08/2016 Απόφαση του προϊσταμένου της Δ.Ε.Δ. (ΦΕΚ2759Β/01-09-2016), με θέμα *«Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»*.
4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **08/12/2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου **..... Ενδικοφανή Προσφυγή** του **..... ..... του .....** με **Α.Φ.Μ.: .....**, η οποία υποβλήθηκε ηλεκτρονικώς, κατά της με αριθμό **...../2025 Πράξης Επιβολής Προστίμου (άρθρου 53 Ν.5104/2024)** του **Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης.**
5. Την ως άνω πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης.
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α8 – Επανεξέτασης της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **08/12/2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου **..... Ενδικοφανούς Προσφυγής** του **..... ..... του .....** με **Α.Φ.Μ.: .....**, η οποία ασκήθηκε **εμπροθέσμως** και μετά από μελέτη και αξιολόγηση όλων των ηλεκτρονικώς αναρτηθέντων σχετικών εγγράφων και των προβαλλόμενων ισχυρισμών της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμό **...../2025 Πράξη Επιβολής Προστίμου** του **Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης** επιβλήθηκε, σε βάρος του προσφεύγοντος, **πρόστιμο** ποσού **100,00 €** λόγω **εκπρόθεσμης** υποβολής της με αριθμό και ημερομηνία **...../31-05-2024 πρώτης τροποποιητικής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας,**

αναφορικώς με **λύση** αστικής μίσθωσης (κατοικίας), με **ημερομηνία (λύσης) 15/04/2018.**

Ο προσφεύγων, με την με ημερομηνία κατάθεσης **08/12/2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου **..... Ενδικοφανή Προσφυγή,** ζητά να γίνει αυτή **δεκτή** και να **ακυρωθεί μερικώς ή ολικώς** η ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης, προβάλλοντας τον ακόλουθο ισχυρισμό:

Η υποβολή της πρώτης τροποποιητικής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων λύσης μίσθωσης ακίνητης περιουσίας εκπροθέσμως κατά την 31/05/2024 οφείλεται αποκλειστικώς σε τυπικό σφάλμα (εκ παραδρομής παράλειψη εμπρόθεσμης υποβολής) και όχι σε πρόθεση απόκρυψης εισοδημάτων. Ως εκ τούτου, πρόκειται για τυπική παράβαση πληροφοριακού χαρακτήρα, χωρίς καμία αρνητική συνέπεια για την Φορολογική Διοίκηση και, επομένως, θα πρέπει να εξεταστεί υπό το πρίσμα της αρχής της αναλογικότητας. Περαιτέρω, πρόκειται για αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης, χωρίς να υφίσταται μονομερής καταγγελία.

Επειδή, στο άρθρο 83 (Εξουσιοδοτικές διατάξεις) παρ. 12 του Ν.5104/2024 *«Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»* (ΦΕΚ58Α/19-04-2024), όπως ισχύουν από την 19/04/2024 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) δυνάμει του άρθρου 117 παρ. 1 του ίδιου νόμου, ορίζεται ότι:
«12. Με απόφαση του Διοικητή δύναται να προσδιορίζονται οι κατηγορίες προσώπων που υποχρεούνται να παρέχουν αυτομάτως πληροφορίες, σχετικά με τις οικονομικές συναλλαγές τους με φορολογούμενους, οι όροι και οι προϋποθέσεις για την παροχή αυτών των πληροφοριών, καθώς και οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή του άρθρου 15, περί πληροφοριών από τρίτους.».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. α), το άρθρο 3 παρ. 1 παρ. 3 και παρ. 4, το άρθρο 4, το άρθρο 5 παρ. 1 και παρ. 2, το νέο άρθ. 9 παρ. 2 και το νέο άρθ. 10 παρ. 1 και παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ3579Β/22-08-2018), με θέμα *«Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου.»*, όπως το άρθρο 1 παρ. 1 ισχύει από την 16/08/2022, τα άρθρα 3, 4 και 5 ισχύουν από την 22/08/2018 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.), η παράγραφος 2 του νέου άρθρου 9 είχε προστεθεί και ίσχυε από την 13/06/2020 έως την 22/09/2020 και το αρχικό άρθρο 9 αναριθμήθηκε σε νέο άρθρο 10 με ισχύ από την 13/06/2020:
«Άρθρο 1.
Υπόχρεοι υποβολής «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας».
1. α) Οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας υποχρεούνται να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την ημερομηνία που λαμβάνει χώρα η τροποποίησή της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία. Σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώνει τη λύση αυτής μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση της, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.
Άρθρο 3.
Διαδικασία υποβολής της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» μέσω ηλεκτρονικής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.).
1. Οι δηλώσεις των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης υποβάλλονται με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στον δικτυακό τόπο www.aade.gr.
3. Ως ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία οριστικής καταχώρησης

αυτής στο σύστημα, με αυτόματη απόδοση στον υπόχρεο εκμισθωτή μοναδικού αριθμού καταχώρησης.
4. Για την υποβολή της δήλωσης απαιτείται η συμπλήρωση της οικείας εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, η οποία υπάρχει στον διαδικτυακό τόπο www.aade.gr.
Άρθρο 4.
Υποβαλλόμενα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και αποδεικτικό στοιχείο υποβολής.
1. Η ηλεκτρονική φόρμα υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, περιλαμβάνει τις παρακάτω γενικές κατηγορίες πληροφοριών:
— Στοιχεία εκμισθωτών.
— Στοιχεία μισθωτών.
Ο ΑΦΜ του μισθωτή, σε περίπτωση φυσικών ή νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων, φορολογικών κατοίκων Ελλάδας. .....
— Στοιχεία μίσθωσης.
— Στοιχεία ακινήτου.
— Στοιχεία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α).
Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται με την καταχώρηση των αντίστοιχων ανά κατηγορία υποχρεωτικών πληροφοριακών πεδίων.
*2. Μετά την οριστικοποίηση υποβολής της δήλωσης, εκτυπώνεται «**ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**» (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΙΙ) η οποία περιλαμβάνει το σύνολο των πληροφοριών που καταχώρησε ο χρήστης και η οποία αποτελεί αποδεικτικό υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, την οποία δύναται να προσκομίζει σε όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες.*
Άρθρο 5.
Κυρώσεις.
1. Όσοι υποχρεούνται και δεν δηλώνουν τα στοιχεία των μισθώσεων ή τα δηλώνουν εκπρόθεσμα, υπόκεινται στις κυρώσεις που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.4174/2013.
2. Για τις περιπτώσεις υποβολής εκπρόθεσμης «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», θα αποστέλλονται από τη Δ.ΗΛΕ.Δ. προς τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. συγκεντρωτικές καταστάσεις με τα στοιχεία των υπόχρεων εκμισθωτών που υπέβαλαν εκπρόθεσμα μέσα στον προηγούμενο μήνα τα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Με βάση τις καταστάσεις αυτές οι Δ.Ο.Υ. θα βεβαιώνουν στον υπόχρεο εκμισθωτή τα προβλεπόμενα πρόστιμα του Ν.4174/2013. .....
Άρθρο 9.
2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 12η Ιουνίου 2020, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2020 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.
Άρθρο 10.
Λοιπά θέματα – Έναρξη ισχύος.
1. Με την έναρξη ισχύος της παρούσας καταργείται η ΠΟΛ.1013/2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.
2. Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.».

Επειδή, στην παράγραφο 1 εδ. τέταρτο της Α.1209/23-09-2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ4099Β/23-09-2020), με θέμα *«Παράταση της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων που προβλέπονται από την υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 (ΦΕΚ3579Β) απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, περί υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, της «Δήλωσης COVID» για τους μήνες Μάρτιο έως και Σεπτέμβριο και από την υπό στοιχεία ΠΟΛ.1187/2017 (ΦΕΚ4232Β) απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. περί βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στο πλαίσιο της*

οικονομίας του διαμοιρασμού.», όπως ίσχυε από την 23/09/2020 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 03/12/2020, οριζόταν ότι:
«Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι και την 12η Ιουνίου 2020, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι και την 4η Δεκεμβρίου 2020 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο άρθρο 1 εδ. τρίτο της Α.1264/04-12-2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ5345Β/04-12-2020), με θέμα *«Παράταση της προθεσμίας υποβολής της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» και της δήλωσης λύσης της μίσθωσης του άρθρου 9, καθώς και της προθεσμίας της παρ. 8 του άρθρου 11 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 (ΦΕΚ3579Β) απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.»*, όπως ίσχυε από την 04/12/2020 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 31/01/2021, οριζόταν ότι:
«Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι και την 12η Ιουνίου 2020, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι και την 31η Ιανουαρίου 2021 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο άρθρο 1 της Α.1019/29-01-2021 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ360Β/01-02-2021), με θέμα *«Παράταση της προθεσμίας υποβολής της «Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» και της δήλωσης λύσης της μίσθωσης που ορίζονται στο άρθρο 9 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 (ΦΕΚ3579Β) απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.»*, όπως ίσχυε από την 01/02/2021 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 15/02/2021, οριζόταν ότι:
«Παρατείνονται, μέχρι και την 15η Φεβρουαρίου 2021, οι προθεσμίες για την υποβολή των «Δηλώσεων Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» και της δήλωσης λύσης της μίσθωσης, που προβλέπονται στο άρθρο 9 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 2 της Α.1050/05-03-2021 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ956Β/11-03-2021) και ίσχυε από την 11/03/2021 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 12/04/2021, οριζόταν ότι:
«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 12η Ιουνίου 2020, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 12η Απριλίου 2021 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 2 της Α.1158/05-07-2021 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ2974Β/06-07-2021) και ίσχυε από την 05/07/2021 (ημερομηνία της υπογραφής της δυνάμει του άρθρου 5 παρ. 2 της ίδιας Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε.) έως την 20/07/2021, οριζόταν ότι:
«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 12η Ιουνίου 2020, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 20ή Ιουλίου 2021 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στην παράγραφο 1 της Α.1168/20-07-2021 Απόφασης του Διοικητή της

Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ3200Β/21-07-2021), με θέμα *«Παράταση των προθεσμιών της παρ. 2 του άρθρου 9, της παρ. 8 του άρθρου 11 και των παρ. 4 και 5 του άρθρου 12 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» (ΦΕΚ3579Β).»*, όπως ίσχυε από την 21/07/2021 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 26/08/2021, οριζόταν ότι:
«1. Η προθεσμία για τη δήλωση της λύσης της συμφωνίας μίσθωσης, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 9 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., παρατείνεται από τη λήξη της μέχρι την 27η Αυγούστου 2021.».

Επειδή, στην παράγραφο 1 της Α.1204/27-08-2021 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ3957Β/27-08-2021), με θέμα *«Παράταση των προθεσμιών της παρ. 2 του άρθρου 9, της παρ. 8 του άρθρου 11 και των παρ. 4 και 5 του άρθρου 12 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» (ΦΕΚ3579Β).»*, όπως ίσχυε από την 27/08/2021 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 30/09/2021, οριζόταν ότι:
«1. Η προθεσμία για τη δήλωση της λύσης της συμφωνίας μίσθωσης, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 9 της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, παρατείνεται από τη λήξη της μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2021.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 της Α.1018/20-02-2023 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ1070Β/24-02-2023) και ίσχυε από την 24/02/2023 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 31/03/2023, οριζόταν ότι:
«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 31η Μαρτίου 2023 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 της Α.1044/31-03-2023 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ2131Β/31-03-2023) και ίσχυε από την 01/04/2023 (δυνάμει του άρθρου 2 εδ. πρώτο της ίδιας Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε.) έως την 27/06/2023, οριζόταν ότι:
«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 30ή Ιουνίου 2023 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 2 της Α.1092/26-06-2023 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ4164Β/28-06-2023) και ίσχυε από την 28/06/2023 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 30/07/2023, οριζόταν ότι:
«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 31η Ιουλίου 2023 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο νέο άρθρο 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο μόνο παρ. 1 της Α.1118/28-07-2023 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ4818Β/31-07-2023) και ίσχυε από την 31/07/2023 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) έως την 31/08/2023, οριζόταν ότι:

«2. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στη Δ.Ο.Υ. «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει μέχρι την 31η Αυγούστου 2023 την ημερομηνία της λύσης, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.».

Επειδή, στο άρθρο 2 παρ. 3 της Α.1068/28-05-2025 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ2703Β/02-06-2025 και διορθώσεις σφαλμάτων με το ΦΕΚ3007Β/17-06-2025), με θέμα *«Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» (ΦΕΚ3579Β).»*, όπως η απόφαση ισχύει από την 02/06/2025 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.), ορίζεται ότι:
«Άρθρο 2.
Έναρξη ισχύος – Μεταβατικές διατάξεις.
3. Σε περίπτωση που συμφωνία μίσθωσης, για την οποία έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά ή έχει κατατεθεί στην αρμόδια υπηρεσία της ΑΑΔΕ «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», έχει λυθεί μέχρι την 30.04.2025 και ο εκμισθωτής δεν έχει μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας δηλώσει τη λύση αυτής, δύναται να υποβάλει μέχρι την 30.06.2025 δήλωση λύσης, χωρίς την επιβολή των κυρώσεων του ΚΦΔ.».

Επειδή, στο άρθρο 53 (Κυρώσεις για παράλειψη υποβολής ή εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα και παράλειψη χορήγησης στοιχείων που ζητούνται από τη Φορολογική Διοίκηση) παρ. 1 περ. α) του Ν.5104/2024 (Κ.Φ.Δ.), όπως ισχύουν από την 19/04/2024 (δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ.) δυνάμει του άρθρου 117 παρ. 1 του ίδιου νόμου, ορίζεται ότι:
«1. Με την επιφύλαξη του οίκοθεν προσδιορισμού της παρ. 4 του άρθρου 36, σε φορολογούμενους που παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογικές δηλώσεις και δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα από τις οποίες δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου ή δεν ανταποκρίνονται σε αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση. Παράβαση του πρώτου εδαφίου συνιστούν ιδίως:
α) η μη υποβολή ή η ελλιπής υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης πληροφοριακού χαρακτήρα ή φορολογικής δήλωσης, συμπεριλαμβανομένων των δηλώσεων που υποβάλλονται στη φορολογία κεφαλαίου, από την οποία δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου και των δηλώσεων παρακράτησης φόρου,».

Επειδή, στην Ε.2059/07-08-2025 Εγκύκλιο του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., με θέμα *«Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την επιβολή προστίμων για τις διαδικαστικές παραβάσεις των παρ. 1, 2, 3, 7 και 8 του άρθρου 53 του Ν.5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ58Α)»*, διευκρινίζεται ότι:
«Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις σχετικά με την επιβολή προστίμων για τις διαδικαστικές παραβάσεις των παρ. 1, 2, 3, 7 και 8 του άρθρου 53 του Ν.5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ58Α), εφεξής ΚΦΔ, που αφορούν στην παράλειψη υποβολής ή στην εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα, καθώς και στην παράλειψη χορήγησης στοιχείων που ζητούνται από τη Φορολογική Διοίκηση.
Ι. Γενικά.
Με τις διατάξεις των παρ. 1, 2, 3, 7 και 8 του άρθρου 53 του ΚΦΔ προβλέπονται οι παραβάσεις που αφορούν στη μη υποβολή ή στην εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα, καθώς και στην παράλειψη χορήγησης στοιχείων που ζητούνται από τη Φορολογική Διοίκηση και ορίζονται οι κυρώσεις για τις παραβάσεις αυτές.

ΙΙ. Μη υποβολή ή εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα ή μη ανταπόκριση σε αίτημα παροχής πληροφοριών ή στοιχείων (άρθρο 53 παρ. 1, 2, 3, 7 και 8 ΚΦΔ).

1. Παραβάσεις που αφορούν στη μη υποβολή ή την εκπρόθεσμη υποβολή φορολογικών δηλώσεων και δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα ή στη μη ανταπόκριση σε αίτημα παροχής πληροφοριών ή στοιχείων (παρ. 1 του άρθρου 53 του ΚΦΔ).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 53 του ΚΦΔ, με την επιφύλαξη του οίκοθεν προσδιορισμού της παρ. 4 του άρθρου 36, σε φορολογούμενους που παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογικές δηλώσεις και δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα από τις οποίες δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου ή δεν ανταποκρίνονται σε αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση. Παράβαση του πρώτου εδαφίου συνιστούν, μεταξύ άλλων, ιδίως:

α) η μη υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης πληροφοριακού χαρακτήρα ή φορολογικής δήλωσης συμπεριλαμβανομένων των δηλώσεων που υποβάλλονται στη φορολογία κεφαλαίου, από την οποία δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου και των δηλώσεων παρακράτησης φόρου,

.....

Περαιτέρω, για τις παραβάσεις των επιμέρους περιπτώσεων της παρ. 1 του άρθρου 53 ΚΦΔ διευκρινίζονται τα εξής:

1.1. Για τις παραβάσεις της μη υποβολής ή εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης πληροφοριακού χαρακτήρα [περ. α) παρ. 1 άρθρου 53 ΚΦΔ], ως τέτοιες δηλώσεις νοούνται, ενδεικτικά, οι ανακεφαλαιωτικοί πίνακες ενδοκοινοτικών συναλλαγών, το έντυπο απολογιστικού κόστους οικοδομής, η δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης κ.λπ..

.....».

Επειδή, όπως προκύπτει από το υποσύστημα *«πληροφοριακά στοιχεία μισθώσεων ακίνητης περιουσίας»* του πληροφοριακού συστήματος της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ο προσφεύγων είχε υποβάλει εμπροθέσμως, μέσω διαδικτύου, δυνάμει των οριζόμενων στην τότε ισχύουσα ΠΟΛ.1013/07-01-2014 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ32Β/14-01-2014), την με αριθμό και ημερομηνία ...../12-03-2018 αρχική δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας αναφορικώς με έναρξη αστικής μίσθωσης (κατοικίας), ως υπόχρεος ιδιοκτήτης σε ποσοστό 100% και εκμισθωτής μίας ισόγειας κατοικίας σε μονοκατοικία κείμενη επί της οδού ..... αριθμός .... στ... .... (Τ.Κ.: .....), επιφάνειας κύριων χώρων 63,45 τ.μ., με αριθμό ταυτότητας ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) ....., αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ....., περίοδο ισχύος της μίσθωσης από την 16/02/2018 έως την 15/04/2018 (δύο μήνες), μηνιαίο μίσθωμα ποσού 180,00 € και μισθώτρια την ..... εταιρεία με την επωνυμία «..... ....» και Α.Φ.Μ.: ..... . Η δήλωση είχε γίνει αποδεκτή από την μισθώτρια εταιρεία κατά την 26/03/2018.

Επειδή, σε συνέχεια της με αριθμό ...../12-03-2018 αρχικής δήλωσης, ο προσφεύγων υπέβαλε εκπροθέσμως, μέσω διαδικτύου, δυνάμει των οριζόμενων στην ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ3579Β/22-08-2018), την με αριθμό και ημερομηνία **...../31-05-2024 πρώτη τροποποιητική δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας,** με την οποία δηλώθηκε η **λύση** της ως άνω αστικής μίσθωσης με **ημερομηνία (λύσης) 15/04/2018,** ήτοι την ημερομηνία λήξης αυτής.

Επειδή, ακολούθως, από τον **Προϊστάμενο της** αρμόδιας **Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης** εκδόθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος, δυνάμει του **άρθρου 53 παρ. 1 περ. α)** του

Ν.5104/2024 (Κ.Φ.Δ.), η με αριθμό **...../2025** προσβαλλόμενη **Πράξη Επιβολής Προστίμου,** με την οποία του επιβλήθηκε **πρόστιμο** ποσού **100,00 €** λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της με αριθμό και ημερομηνία **...../31-05-2024 πρώτης τροποποιητικής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων λύσης μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (δήλωση πληροφοριακού χαρακτήρα).**

Επειδή, ωστόσο, δυνάμει:
1) του νέου άρθρου 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 της Α.1139/12-06-2020 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε. και ίσχυε από την 13/06/2020 έως την 22/09/2020,
2) της παραγράφου 1 εδ. τέταρτο της Α.1209/23-09-2020 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., ως ίσχυε από την 23/09/2020 έως την 03/12/2020,
3) του άρθρου 1 εδ. τρίτο της Α.1264/04-12-2020 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., ως ίσχυε από την 04/12/2020 έως την 31/01/2021,
4) του άρθρου 1 της Α.1019/29-01-2021 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., ως ίσχυε από την 01/02/2021 έως την 15/02/2021,
5) του νέου άρθρου 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως αντικαταστάθηκε και ίσχυε από την 11/03/2021 έως την 12/04/2021 και από την 05/07/2021 έως την 20/07/2021,
6) της παραγράφου 1 της Α.1168/20-07-2021 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., ως ίσχυε από την 21/07/2021 έως την 26/08/2021,
7) της παραγράφου 1 της Α.1204/27-08-2021 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., ως ίσχυε από την 27/08/2021 έως την 30/09/2021 και
8) του νέου άρθρου 9 παρ. 2 της ΠΟΛ.1162/03-08-2018 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., όπως αντικαταστάθηκε και ίσχυε από την 24/02/2023 έως την 31/08/2023,
για την υποχρεωτική υποβολή τροποποιητικής δήλωσης λύσης μίσθωσης δεν επιβαλλόταν το πρόστιμο του άρθρου 54 παρ. 1 περ. α) και παρ. 2 περ. α) του Ν.4174/2013 (ως ίσχυε) και, ακολούθως, του άρθρου 54 παρ. 1 περ. α) και παρ. 2 περ. α) του Ν.4987/2022 (ως ίσχυε) σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής της τροποποιητικής δήλωσης λύσης από την 13/06/2020 έως την 15/02/2021, από την 11/03/2021 έως την 12/04/2021, από την 05/07/2021 έως την 30/09/2021 και από την 24/02/2023 έως την 31/08/2023. Περαιτέρω, δυνάμει του άρθρου 2 παρ. 3 της Α.1068/28-05-2025 Α.Δ.Α.Α.Δ.Ε., για μισθώσεις που λύθηκαν έως την 30/04/2025, υπήρχε η δυνατότητα εκπρόθεσμης υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων λύσης μίσθωσης από την 02/06/2025 έως την 30/06/2025, χωρίς την επιβολή του προστίμου που ορίζεται στο άρθρο 53 παρ. 1 περ. α) του Ν.5104/2024 (Κ.Φ.Δ.). Η με αριθμό ..... εκπρόθεσμη πρώτη τροποποιητική δήλωση λύσης μίσθωσης υποβλήθηκε κατά την 31/05/2024, ήτοι ενδιαμέσως της χρονικής περιόδου από την 01/09/2023 έως την 01/06/2025 για την οποία δεν προβλεπόταν η μη επιβολή προστίμου. Ωστόσο, **η αρχή της χρηστής διοίκησης επιβάλλει στα διοικητικά όργανα να ασκούν τις αρμοδιότητές τους σύμφωνα με το αίσθημα δικαίου που επικρατεί, ώστε κατά την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων να αποφεύγονται οι ανεπιεικείς και απλώς δογματικές ερμηνευτικές εκδοχές.**

Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω και στο πλαίσιο εφαρμογής της **αρχής της χρηστής διοίκησης,** κρίνουμε ότι **πρέπει να ακυρωθεί** η με αριθμό **...../2025** προσβαλλόμενη **Πράξη Επιβολής Προστίμου (άρθρου 53 Ν.5104/2024)** του **Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης.**

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης **08/12/2025** και με αριθμό πρωτοκ. **.....** **Ενδικοφανούς Προσφυγής** του **..... ..... του .....** με **Α.Φ.Μ.: .....** και την **ακύρωση** της με αριθμό **...../2025** προσβαλλόμενης **Πράξης Επιβολής Προστίμου (άρθρου 53 Ν.5104/2024)** του **Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης.**

Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση:

Η με αριθμό **...../2025 Πράξη Επιβολής Προστίμου (άρθρου 53 Ν.5104/2024)** του **Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας Θεσσαλονίκης:**

	Βάσει ελέγχου (σε ευρώ)	**Βάσει απόφασης Δ.Ε.Δ. (σε ευρώ)**
Πρόστιμο δυνάμει του άρθρου 53 παρ. 1 περ. α) του Ν.5104/2024 (Κ.Φ.Δ.) λόγω εκπρόθεσμης υποβολής πρώτης τροποποιητικής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων **λύσης** μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (δήλωση πληροφοριακού χαρακτήρα) (αριθμός δήλωσης ...../31-05-2024)	100,00	**0,00**

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον προσφεύγοντα.

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

Ο Προϊστάμενος της
Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης
και Νομικής Υποστήριξης

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.