



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 03/06/2026

Αριθμός
απόφασης:2388

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου
Ταχ. Κώδικας : 104 40 – Αθήνα
Τηλέφωνο : 2131312347
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 72 του ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,
 - β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (Β' 4738) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,
 - γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 (Β' 1440) Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ,
 - δ. Της υπ' αριθ. Α.1165/2022 (Β' 6009) Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ»,
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών,
3. Την υπ' αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/τ. Β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών,
4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, κατοίκου κατά της από αρνητικής απάντησης της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ στο υπ' αριθ..... αίτημα και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.
5. Την ανωτέρω πράξη της οποίας ζητείται η επανεξέταση.
6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα** δεδομένου ότι η κοινοποίηση της αρνητικής απάντησης της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ στο υπ' αριθ..... αίτημα του προσφεύγοντα συντελέστηκε την και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των

υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Ο προσφεύγων υπέβαλε φορολογική δήλωση για το Φορολογικό έτος 2024 με επιφύλαξη, καθώς τον Οκτώβριο του 2024 εκμίσθωσε κενό μέχρι τότε ακίνητο ιδιοκτησίας του, και προέκυψε εισόδημα για τους 3 μήνες του 2024 ποσού 1.500€ και ενώ προσπάθησε, όπως ισχυρίζεται, να το δηλώσει στον κωδικό 64 της στήλης 17 του Ε2 προκειμένου να απαλλαγεί από τον φόρο, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 9 του Ν.5162/2024, το σύστημα δεν του το επέτρεπε.

Κατόπιν, την 12/07/2025 απέστειλε το υπ' αριθμ. αίτημα προς το ΚΕΦΟΔΕ Αττικής αναφέροντας: «Σας έχω επισυνάψει το μήνυμα, που μου έβγαζε. Ως εκ τούτου και αφού το Ε1 δεν τράβηξε το ποσό του ενοικίου στον κωδικό 119, δεν μου το υπολόγισε ως απαλλασσόμενο από τον φόρο, όπως προβλέπεται στον Ν.5162/2024. Επισημαίνω ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις του α. 9 Ν.5162/2024 για την απαλλαγή μου από την υποχρέωση καταβολής φόρου επί του συγκεκριμένου ενοικίου, για 3 έτη». Την 16/07/2025 ο προσφεύγων έλαβε την εξής απάντηση: «Παρακαλούμε επικοινωνήστε με τις ψηφιακές εφαρμογές my aade σχετικά με τα ηλεκτρονικά μισθωτήρια, για τον έλεγχο του μισθωτηρίου για την απαλλαγή του ενοικίου από τον φόρο (αρθ.9 ν.5162/2024). Με εκτίμηση Κέντρο Φορολογικών Διαδικασιών και Εξυπηρέτησης (ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε.) Αττικής Τμήμα ΑΓ - Φόρου Εισοδήματος Φυσικών Προσώπου».

Εν συνεχεία, και εφόσον δεν ικανοποιήθηκε ο προσφεύγων από την ανωτέρω απάντηση, απέστειλε στις 19/07/2025 το υπ' αριθμ. αίτημα, στο οποίο ανέφερε: «Σχετικά με την απάντησή σας στο προηγούμενο αίτημα, που υπέβαλα και δεδομένου του ότι, μέσω των ψηφιακών εφαρμογών my aade δε φαίνεται να υπάρχει κάποιος προφανής τρόπος να προχωρήσω στον έλεγχο του μισθωτηρίου για την απαλλαγή του ενοικίου από τον φόρο, βάσει του άρ.9 του Ν.5162/2024, παρακαλώ να μου προσδιορίσετε επακριβώς τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσω». Την 16/09/2025 η υπηρεσία απάντησε: «Καλημέρα σας, θα πρέπει να αποδείξετε ότι το ακίνητο ήταν δηλωμένο στο εμπρόθεσμα υποβλημένο Ε2 των προηγούμενων ετών ως μη ηλεκτροδοτούμενο και τότε ηλεκτροδοτήθηκε. (Βεβαίωση από τον πάροχο ενέργειας) ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ».

Την 15/10/2025 επανήλθε με το υπ' αριθ. αίτημα, στο οποίο ανέφερε: «...σας επισυνάπτω στο παρόν Ε2 των προηγούμενων ετών που αποδεικνύουν ότι το ακίνητο ήταν δηλωμένο ως κενό και μη ηλεκτροδοτούμενο, καθώς και βεβαίωση ηλεκτροδότησης του συγκεκριμένου ακινήτου και παρακαλώ για την απαλλαγή μου από την υποχρέωση καταβολής φόρου επί του συγκεκριμένου ενοικίου, για 3 έτη, βάσει άρθρου 9 του Ν.5162/2024», όπου έλαβε την απάντηση: «Σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 5162/2024 η απαλλαγή στο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικίας αρχίζει από τον επόμενο μήνα από τον οποίο συνάπτεται η σύμβαση μίσθωσης. Από τα αρχεία της υπηρεσίας μας προκύπτει ότι το ακίνητο δεν είχε δηλωθεί ως ΚΕΝΟ τα δυο (2) προηγούμενα χρόνια και δεν μπορείτε να επιλέξετε ως είδος μίσθωσης τον κωδικό 64. Δεν μπορεί να διασταυρωθεί καθώς ήταν μη ηλεκτροδοτούμενο. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ».

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή αιτείται την απαλλαγή από το φόρο για το εισόδημα που προέκυψε κατά τη χρήση 2024 από εκμίσθωση του ακινήτου, βάσει των διατάξεων του άρ.9 του Ν.5162/2024 καθώς και να αναγνωρισθεί το δικαίωμά του στην φοροαπαλλαγή των εισοδημάτων που θα προκύψουν από το εν λόγω ακίνητο για τα φορολογικά έτη που έπονται μέχρι την συμπλήρωση τριών ετών, όπως ορίζει ο νόμος και εφόσον εξακολουθήσουν να πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις από την πλευρά του.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 72 του ν.5104/2024 ορίζεται ότι: « **1.** Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Φορολογικής Διοίκησης. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται στην Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται από τον υπόχρεο μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης. Η προθεσμία αυτή ορίζεται σε εξήντα (60) ημέρες για φορολογούμενους κατοίκους εξωτερικού. Οι ανωτέρω προθεσμίες αναστέλλονται κατά το χρονικό διάστημα από 1η έως 31η Αυγούστου. Η υποχρέωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής δεν ισχύει στις περιπτώσεις των διαφορών που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Προέδρου Πρωτοδικών του Διοικητικού Πρωτοδικείου, σύμφωνα με την περ. δ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999, Α' 97)».

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 72 του ν.4172/2013 όπως προστέθηκε με το **άρθρο 9 του ν.5162/2024(ΦΕΚ Α 198 - 05.12.2024)** και ισχύει για το έτος 2024 ορίζεται ότι: «91. 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, εφόσον:

αα) το εισόδημα προέρχεται από σύμβαση μίσθωσης διάρκειας τουλάχιστον τριών (3) ετών που συνάπτεται μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2025,

αβ) η εκμισθούμενη κατοικία:

i) κατά τα φορολογικά έτη 2022, 2023 και, αν η μίσθωση καταρτίζεται το 2025, και κατά το φορολογικό έτος 2024 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 φορολογικό έτος 2023 ή, αν η μίσθωση καταρτίζεται το 2025, κατά το φορολογικό έτος 2024 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 συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής της παρούσας 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 την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος».

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι η φορολογική διοίκηση (ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ) απέρριψε με την από 19/01/2026 απάντηση της το υπ' αριθ. ηλεκτρονικό αίτημα του προσφεύγοντα περί μη αναγνώρισης δικαιώματος απαλλαγής από το εισόδημα που προέρχεται από την εκμίσθωση κατοικίας του σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 5162/2024 , με την αιτιολογία ότι το ακίνητο δεν είχε δηλωθεί ως κενό κατά τα προηγούμενα έτη και υπήρχε αδυναμία διασταύρωσης λόγω του ότι ήταν μη ηλεκτροδοτούμενο και για το λόγο αυτό δεν ήταν εφικτή η επιλογή του κωδικού 64 (ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΗΤΑΝ ΚΕΝΗ) στη στήλη 17 (ΕΙΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ) κατά την υποβολή του εντύπου Ε2 έτους 2024.

Επειδή, ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή υπέβαλε:

- Τη με αριθμό βεβαίωση από το ΔΕΔΔΗΕ με την οποία προκύπτει ότι η ηλεκτροδότηση του ακινήτου που βρίσκεται στον και με στοιχεία ΔΕΗ Α.Π. έχει γίνει την 25/10/2024.
- Τη με αριθμό Απόδειξη Υποβολής Δήλωσης Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας για το ακίνητο με ΑΤΑΚ, το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού στην τοποθεσία, Ισόγειο Διαμέρισμα, επιφάνειας 106,31 τ.μ., με διάρκεια μίσθωσης 01/10/2024-30/09/2027, με Αρ. παροχής ΔΕΗ και συνολικό μηνιαίο μίσθωμα 500,00€.

Επειδή, σύμφωνα με το φάκελο της υπόθεσης προκύπτει ότι ο προσφεύγων υπέβαλε εμπρόθεσμα τις κάτωθι δηλώσεις:

- τη με αριθμό υποβολής Δήλωση Ε2 έτους 2022
- τη με αριθμό υποβολής Δήλωση Ε2 έτους 2023
- τη με αριθμό υποβολής Δήλωση Ε2 έτους 2024

Επειδή, ειδικότερα το ακίνητο με ΑΤΑΚ κατά τα έτη 2022 και 2023 δηλώθηκε στο Έντυπο Ε2 ως οικία εντός οικισμού στην τοποθεσία, επιφάνειας 106,31τ.μ., με κωδ. χρήσης ακινήτου 39, ήτοι κενό ολόκληρο για ολόκληρο το φορολογικό έτος 2022 και 2023, μη ηλεκτροδοτούμενο, ποσοστό ιδιοκτησίας 100%.

Επειδή, για το υπό κρίση έτος 2024 το εν λόγω ακίνητο δηλώθηκε στο έντυπο Ε2 σε δύο ξεχωριστές γραμμές και συγκεκριμένα στην πρώτη γραμμή δηλώθηκε με κωδ. χρήσης ακινήτου 10 (εκμίσθωση κατοικιών) και διάρκεια ενοικίασης από 01/10/2024-31/12/2024 και στη τρίτη γραμμή με κωδ. χρήσης ακινήτου 39 (ΚΕΝΟ) και διάρκεια ενοικίασης από 01/01/2024-30/09/2024.

Επειδή, από τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα προκύπτει ότι το υπό κρίση ακίνητο το οποίο είναι συνολικής επιφάνειας 106,31 τ.μ., ήταν δηλωθέν ως κενό κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023 και εν συνεχεία συνήφθη, τον Οκτώβριο 2024, σύμβαση μίσθωσης κατοικίας διάρκειας τριών (3) ετών και ως εκ τούτου πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 91 του άρθρου 72 του ν.4172/2013 περί απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που προέρχεται από εκμίσθωση κατοικιών για τους τριάντα έξι (36) πρώτους μήνες μετά από τον μήνα, κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι εξακολουθούν να ισχύουν οι προϋποθέσεις εντός των τριών (3) ετών.

Κατόπιν αυτών,

Αποφασίζουμε

Την **αποδοχή** της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του και την **ακύρωση** της από αρνητικής απάντησης της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ επί του με αριθμό πρωτ. αιτήματος του προσφεύγοντα.

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

**Ακριβές αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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

**Η Προϊστάμενη της
Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης**

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.