

## **Ακίνητα: Πέντε μυστικά για τα αφορολόγητα ενοίκια**

### **Ποιοι φορολογούμενοι εξασφαλίζουν απαλλαγή από το φόρο στα ενοίκια - Οι προϋποθέσεις και οι διευκρινίσεις της ΠΟΜΙΔΑ**

Από τα εκκαθαριστικά των φορολογικών δηλώσεων του 2025 θα αρχίσουν να βλέπουν οι φορολογούμενοι τη φοροαπαλλαγή στα ενοίκια. Οι ιδιοκτήτες με κλειστές κατοικίες που τις νοίκιασαν από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024 καθώς και όσοι μετέτρεψαν βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb σε μακροχρόνιες δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο για τα ενοίκια που θα έχουν εισπράξει το τελευταίο τρίμηνο του 2024.

Η νέα ρύθμιση ορίζει ότι η απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος επί των μισθωμάτων εφαρμόζεται για τους 36 πρώτους μήνες μετά από το μήνα, κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Τις λεπτομέρειες της νέας διάταξης με την οποία παρέχεται τριετής απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος επί των ενοικίων σε όσους ιδιοκτήτες ακινήτων, μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025, διαθέσουν κενές ή βραχυχρόνια εκμισθούμενες κατοικίες για μακροχρόνιες μισθώσεις τριετούς τουλάχιστον διάρκειας «φωτίζει» η ΠΟΜΙΔΑ.

### **Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις:**

#### **Προϋποθέσεις**

1. Η ρύθμιση αφορά μισθώσεις που έχουν ημερομηνία υπογραφής από 8 Σεπτεμβρίου 2024 και έως και 31 Δεκεμβρίου 2025. Η φοροαπαλλαγή χάνεται οριστικά για τα μισθώματα από κατοικίες οι οποίες μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν θα έχουν συμπληρώσει την τριετία κενότητας ή την ετήσια διάθεση σε βραχυχρόνια μίσθωση.

2. Η φοροαπαλλαγή επί των μισθωμάτων εφαρμόζεται για:

- Κατοικίες επιφανείας κύριων χώρων έως 120 τ.μ.
- Μίσθωση τριετούς διάρκειας για χρήση κατοικίας.

Επίσης θα πρέπει να αποδεικνύονται οι νόμιμες προϋποθέσεις μόνο από εμπρόθεσμες δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και φορολογίας εισοδήματος.

3. Κάθε κενή κατοικία θα πρέπει επιπλέον:

- Να έχει δηλωθεί στο έντυπο Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ως ΚΕΝΟ ακίνητο ή

– Να μην έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο, στα έντυπα Ε1 και Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των φορολογικών ετών 2022 και 2023 και για το έτος 2024, αν εκμισθωθεί το έτος 2025.

– Να μην έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ δήλωση πληροφοριακών στοιχείων άλλης μίσθωσης του ακινήτου κατά το έτος της μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

4. Κάθε κατοικία βραχυχρόνιας μίσθωσης που θα περάσει σε μακροχρόνια μίσθωση θα πρέπει επιπλέον:

– Να έχει διατεθεί νόμιμα και αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση κατά το φορολογικό έτος 2023, ή, κατά το φορολογικό έτος 2024 αν η μίσθωση καταρτιστεί κατά το 2025.

– Να έχουν δηλωθεί στη φορολογική διοίκηση οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις.

– Να έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά το έτος της μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

5. Η φοροαπαλλαγή παύει να ισχύει και χάνεται για τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή αν εντός των τριών ετών της διάρκειας της η κατοικία κενωθεί, δηλαδή αν παραμείνει κενή και χωρίς επόμενο ενοικιαστή, οπότε παύει να ισχύει από το φορολογικό έτος κατά το οποίο η κατοικία θα κενωθεί. Αν η κατοικία εντός των τριών ετών της διάρκειάς της διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή παύει να ισχύει αναδρομικά από το πρώτο έτος της μίσθωσης, οπότε θα τεθεί και θέμα αναδρομικής καταβολής φόρου εισοδήματος για όλα τα προηγουμένως εισπραχθέντα μισθώματα που είχαν απαλλαγεί από το φόρο εισοδήματος.