



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων ΕσόδωνΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄-Β΄

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10  
Ταχ. Κώδικας : 10184, ΑΘΗΝΑ  
Πληροφορίες : Α. Κουσίδου, Θ.  
Κακλαμάνης  
Τηλέφωνο : 210.3375315-6  
E-Mail : [d12.a@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d12.a@yo.syzefxis.gov.gr)  
[d12.b@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d12.b@yo.syzefxis.gov.gr)  
Url : [www.aade.gr](http://www.aade.gr)

Αθήνα, ...14.. Ιουνίου 2021  
Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΑΦ Α 1050744 ΕΞ 2021

ΠΡΟΣ : ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ  
ΕΛΕΓΧΟΥ  
Χαρ. Τρικούπη 6-10  
Τ.Κ. 10679, Αθήνα

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 7087/7.06.2021 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου»

ΣΧΕΤ.: Το με αριθ. πρωτ. 68154 ΕΞ 2021/ΥΠΟΙΚ 9.06.2021 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Κοινοβουλευτικού Ελέγχου

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 7087/7.06.2021 ερώτησης κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων μας, τα ακόλουθα:

1. Το ζήτημα που τίθεται στην εν λόγω ερώτηση σχετίζεται με την επανεξέταση του φορολογικού πλαισίου αναφορικά με το τεκμαρτώσ προσδιοριζόμενο εισόδημα από την ιδιοχρησιμοποίηση γης και ακινήτων, γεγονός που εκφεύγει των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας, καθώς συνδέεται με τη γενικότερη χάραξη οικονομικής και φορολογικής πολιτικής, είναι θέμα πολιτικής βούλησης και προϋποθέτει σχετική νομοθετική πρωτοβουλία.

2. Σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση του εισοδήματος από ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτων, με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4172/2013 (Α'167), μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει και από την ιδιοχρησιμοποίηση γης και ακινήτων.

3. Επίσης, με τις διατάξεις της παρ. 2 του ίδιου ως άνω άρθρου και νόμου, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (3%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, καθώς και ότι ειδικά για τους ασκούντες ατομική

αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση προς ανιόντες, κατιόντες και συζύγους, αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής.

4. Εξάλλου, με την ΠΟΛ 1069/2015 εγκύκλιο διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση γης ή ακινήτων αποτελεί τεκμαρτό εισόδημα για τον κύριο του ακινήτου και ταυτόχρονα εκπιπτόμενη δαπάνη όταν χρησιμοποιείται για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 22 του ν.4172/2013. Ακόμη, διευκρινίσθηκε ότι το εισόδημα που τεκμαίρεται από ιδιοχρησιμοποίηση γης ή ακινήτου υπόκειται σε φορολογία στο όνομα του νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, χωρίς καμία εξαίρεση για αυτό που προκύπτει από την ιδιοχρησιμοποίηση βιομηχανοστασιών, ξενοδοχείων, κλπ., καθώς και ότι ειδικά για την περίπτωση της ιδιοχρησιμοποίησης εκπίπτει, κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, το τεκμαρτό μίσθωμα κατά το μέτρο που δεν υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, με βάση τις διατάξεις της περίπτωσης η' του άρθρου 23 του ίδιου ως άνω νόμου. Το αποτέλεσμα του ανωτέρω χειρισμού στην περίπτωση της ιδιοχρησιμοποίησης γης ή ακινήτου είναι φορολογικά αδιάφορο για τα νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες.

5. Με την Ε.2156/2019 εγκύκλιο διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου αποτελεί για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και κατά συνέπεια για φορολογικούς σκοπούς συνυπολογίζεται σε κάθε περίπτωση στο φορολογητέο αποτέλεσμα της επιχείρησης, ανεξάρτητα αν έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της. Όσον αφορά στη τεκμαρτή δαπάνη (μίσθωμα) από την ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου και δεδομένων των ειδικών διατάξεων της περιπτ. η' του άρθρου 23 του ν.4172/2013, συνάγεται ότι εφόσον η τεκμαρτή δαπάνη (μίσθωμα) από την ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου δεν υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου αυτή σε κάθε περίπτωση αποτελεί εκπιπτόμενη δαπάνη.

6. Τέλος, με την ΠΟΛ.1113/2015 εγκύκλιο διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι ειδικά για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, κατά τον προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, εκπίπτει το τεκμαρτό μίσθωμα στο σύνολό του ανεξάρτητα αν υπερβαίνει το 3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

7. Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην συγκεκριμένη ερώτηση δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

1. Γραφείο κας. Γενικής Δ/ντριας Φορολογικής Διοίκησης (για το ΥΠΟΤΣ 0001441/9.06.2021 επισ/κό)
2. Δ/νση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας – Τμ..Α΄ – Β΄

