

Εξαίρεση από το ΦΠΑ σε μισθώσεις εμπορικών ακινήτων

27 Μαρτίου 2025 - Στις 24 Μαρτίου 2025, Το Τμήμα Φορολογίας ανακοίνωσε μέσω της Εγκυκλίου 2/2025 την δυνατότητα υποβολής του Εντύπου Τ.Φ. 1220 για επιλογή μη φορολόγησης μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Με βάση την παράγραφο 1(α)(iv) του Ογδού Παραρτήματος του Νόμου ΦΠΑ, η μίσθωση και/ή ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέων συναλλαγών υπόκειται σε ΦΠΑ. Η εν λόγω πρόνοια ισχύει για συμφωνίες μίσθωσης οι οποίες συνάφθηκαν από τις 13 Νοεμβρίου 2017 και έπειτα.

Υπό όρους και προϋποθέσεις ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα μη φορολόγησης του μισθώματος ενημερώνοντας τον Έφορο Φορολογίας με το Έντυπο Τ.Φ. 1220. Σύμφωνα με το Έντυπο Τ.Φ. 1220 ο εκμισθωτής πρέπει να ασκήσει το δικαίωμα μη φορολόγησης εντός 30 ημερών από τη σχετική συμφωνία. Ως εκ τούτου, όσοι σύναψαν συμφωνίες μίσθωσης μετά τις 13 Νοεμβρίου 2017 οι οποίες εμπίπτουν στην παράγραφο 1(α)(iv) του Ογδού Παραρτήματος του Νόμου ΦΠΑ και δεν είχαν υποβάλει το Έντυπο Τ.Φ. 1220 για εξαίρεση, υποχρεούνταν να επιβάλουν ΦΠΑ επί του μισθώματος.

Με την έκδοση της Εγκυκλίου 2/2025, ο Έφορος δίνει το δικαίωμα στους εκμισθωτές να υποβάλουν το Έντυπο Τ.Φ. 1220 ετεροχρονισμένα μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025 υπό τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- ο εκμισθωτής δεν επέβαλλε ΦΠΑ στο μίσθωμα και δεν ενημέρωσε έγκαιρα τον Έφορο Φορολογίας με το Έντυπο Τ.Φ. 1220 για την επιλογή του αυτή,
- ο εκμισθωτής έχει συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις του για σκοπούς άμεσης φορολογίας.

Αναφορικά με εκμισθωτές οι οποίοι επέβαλλαν ΦΠΑ, δεν τους παρέχεται το δικαίωμα για υποβολή του Εντύπου Τ.Φ. 1220 με βάση την Εγκύκλιο 2/2025 για τρέχουσες συμφωνίες μίσθωσης.

Η Εγκύκλιος 2/2025 έχει ισχύ μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025.

[Μετάβαση στην Εγκύκλιο 2/2025.](#)

Η Chelco VAT βρίσκεται πάντοτε στην διάθεση σας για περαιτέρω διευκρινήσεις πάνω σ' αυτό το θέμα ή οποιοδήποτε άλλο θέμα ΦΠΑ.