

Πρόστιμο εκπρόθεσμου μισθωτηρίου: €100

[Άνοιγμα της υπηρεσίας στο gov.gr →](#)

Επίσημη υπηρεσία «Μισθωτήρια ακινήτων» της ΑΑΔΕ. Η ίδια εφαρμογή για δήλωση, τροποποίηση και λύση — και η ίδια προθεσμία και για τις τρεις.

Η δήλωση μίσθωσης υποβάλλεται στο myAADE (το Taxisnet) έως το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη (ΠΟΛ.1162/2018). Αν αργήσει, το πρόστιμο είναι €100 όσες κι αν είναι οι μέρες (άρθρο 53 ν.5104/2024), και το ίδιο ισχύει για τη δήλωση λύσης. Το πληρώνει ο ιδιοκτήτης, όχι ο ενοικιαστής.

Τελευταία ενημέρωση: Σεπτέμβριος 2026

[Τι δηλώνεται και μέχρι πότε](#)[Ποιος πληρώνει](#)[Η προθεσμία πέρασε](#)[Προθεσμίες και νόμοι](#)[Συχνές ερωτήσεις](#)

- ✓ Υπογραφή συμφωνητικού →
η ημέρα έναρξης της μίσθωσης
- **Δήλωση στο myAADE από τον ιδιοκτήτη**
έως το τέλος του επόμενου μήνα
[ΕΙΣΤΕ ΕΔΩ](#)
- Αποδοχή από τον ενοικιαστή →
30 ημέρες από την ειδοποίηση
- Αποδεικτικό υποβολής (PDF) →
τυπώνεται όποτε χρειαστεί: ΔΕΗ, τράπεζα, επίδομα στέγασης
- Λύση ή ανανέωση →
δηλώνεται έως το τέλος του επόμενου μήνα

Εδώ και χωρίς να μας αναθέσετε τίποτα: ο δωρεάν συντάκτης υπολογίζει την προθεσμία της δικής σας δήλωσης. Στα ακίνητα που αναλαμβάνουμε, την προθεσμία τη φυλάμε εμείς.

Τι δηλώνεται, μέχρι πότε και τι κοστίζει η καθυστέρηση

Στην ΑΑΔΕ και οι τρεις δηλώσεις έχουν μία προθεσμία: το τέλος του επόμενου μήνα από το γεγονός — όχι από την υπογραφή. Μίσθωση που ξεκινά 10 Σεπτεμβρίου δηλώνεται έως 31 Οκτωβρίου. Το Μ.Ι.Δ.Α. μετρά χωριστά: έως το τέλος του 3ου μήνα.

Πόσο στοιχίζει η κάθε μέρα καθυστέρησης;

Παράδειγμα: η μίσθωση ξεκινά 10 Σεπτεμβρίου. Οι ημερομηνίες είναι παράδειγμα, τα ποσά είναι του νόμου.

10 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ

Ξεκινά η μίσθωση. Από εδώ μετράει η προθεσμία — όχι από την υπογραφή.



ΕΩΣ 31 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ

Εμπρόθεσμη δήλωση. Πρόστιμο κανένα.



1 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ

Μία μέρα αργά. Πρόστιμο €100.



ΜΑΡΤΙΟΣ, ΕΞΙ ΜΗΝΕΣ ΜΕΤΑ

Πάλι €100. Το ποσό δεν μεγαλώνει με τον χρόνο.

Γι' αυτό η σωστή κίνηση είναι να δηλώσετε σήμερα: η καθυστέρηση δεν ακριβαίνει, αλλά ο ενοικιαστής σας μένει χωρίς αποδεικτικό όσο περιμένει.

ΑΡΧΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Από τον ιδιοκτήτη, έως το τέλος του επόμενου ημερολογιακού μήνα από την έναρξη.
Εκπρόθεσμη: €100, όσες κι αν είναι οι μέρες.

ΠΟΛ.1162/2018, άρθρο 1 §1α · άρθρο 53 ν.5104/2024

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Ίδια προθεσμία, μετρημένη από τη μεταβολή. Αλλάζει διάρκεια, μίσθωμα, ημερομηνία σύνταξης και ΠΕΑ (ενεργειακό πιστοποιητικό) — τα υπόλοιπα θέλουν νέα δήλωση. Εκπρόθεσμη: €100.

ΠΟΛ.1162/2018, άρθρο 1 §1α · άρθρο 53 ν.5104/2024

ΔΗΛΩΣΗ ΛΥΣΗΣ

Από τον εκμισθωτή, έως το τέλος του επόμενου μήνα από την ημερομηνία λύσης. Χωρίς αυτήν η μίσθωση θεωρείται σε ισχύ και η ΑΑΔΕ σας λογίζει ενοίκιο που δεν εισπράττετε. Εκπρόθεσμη: €100.

ΠΟΛ.1162/2018, άρθρο 1 §1α · άρθρο 53 ν.5104/2024

Ποιος πληρώνει το πρόστιμο — και τι γίνεται αν διορθώσετε

Η υποχρέωση της δήλωσης είναι του εκμισθωτή. Ο ενοικιαστής δεν υποβάλλει τίποτα: αποδέχεται ή απορρίπτει τη δήλωση που έγινε στο όνομά του, και για τη δική σας καθυστέρηση δεν πληρώνει.

Ο ιδιοκτήτης που εκμισθώνει

Η δήλωση, η τροποποίηση και η λύση γίνονται με τους δικούς του κωδικούς, και το πρόστιμο βαρύνει αυτόν — ακόμη κι όταν την καθυστέρηση την προκάλεσε κάποιος άλλος, για παράδειγμα ένας ενοικιαστής που άργησε να βγάλει ΑΦΜ.

Ο ενοικιαστής

Δεν υποβάλλει δήλωση και δεν πληρώνει πρόστιμο για τη δική σας. Ο ρόλος του είναι η αποδοχή μέσα σε 30 ημέρες από την ειδοποίηση· αν δεν κάνει τίποτα, η δήλωση θεωρείται αποδεκτή.

Περισσότεροι συνιδιοκτήτες

Τη δήλωση την υποβάλλει ο ένας και οι υπόλοιποι την αποδέχονται στην ίδια προθεσμία των 30 ημερών. Πώς μοιράζεται το πρόστιμο σε ακίνητο με πολλούς ιδιοκτήτες δεν το βρήκαμε σε πηγή που να μπορούμε να ονομάσουμε, οπότε δεν το γράφουμε: ρωτήστε τη ΔΟΥ ή τον λογιστή σας.

Η διόρθωση εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης δεν επισύρει δεύτερο πρόστιμο: η παράβαση είναι μία και έχει ήδη βεβαιωθεί. Λάθος ΑΤΑΚ (ο αριθμός του ακινήτου στο Ε9, 9–11 ψηφία) ή λάθος αριθμός ΠΕΑ σε δήλωση που μπήκε καθυστερημένα διορθώνεται χωρίς νέα κύρωση — δεν υπάρχει λόγος να μείνει λάθος.

Ο οδηγός δείχνει πού ακριβώς μπαίνει η δήλωση

Ίδια εφαρμογή για αρχική, τροποποιητική (διορθωτική) και λύση — με τα πεδία, τις οθόνες και την εκτύπωση του αποδεικτικού.

[Δείτε τον οδηγό δήλωσης →](#)

Η προθεσμία πέρασε — τι κάνετε σήμερα

Το ποσό δεν τρέχει: €100 είναι το ίδιο την πρώτη μέρα καθυστέρησης και τον έκτο μήνα. Αυτό που τρέχει είναι όλα τα υπόλοιπα. Όσο η μίσθωση δεν έχει δηλωθεί, ο ενοικιαστής δεν τυπώνει αποδεικτικό για τη ΔΕΗ, για την τράπεζα ή για το επίδομα στέγασης, και εσείς δεν έχετε τίποτα να δείξετε αν χρειαστεί.

Τέσσερα βήματα

1

Κρατήστε την πραγματική ημερομηνία έναρξης

Είναι η ημερομηνία του συμφωνητικού, όχι η σημερινή. Μια «βολική» ημερομηνία γλιτώνει ένα πρόστιμο και φτιάχνει ένα δεύτερο πρόβλημα: τα χαρτιά σας λένε άλλα από τη δήλωση, και αυτό φαίνεται στον πρώτο έλεγχο.

2

Μαζέψτε τα στοιχεία που ζητά η δήλωση

ΑΦΜ και των δύο πλευρών, αριθμός ΠΕΑ, ημερομηνίες έναρξης και λήξης, μηνιαίο μίσθωμα και εγγύηση· ο ΑΤΑΚ από το Ε9 είναι προαιρετικός και φέρνει μόνος του τα στοιχεία του ακινήτου. Αν λείπει το ΑΦΜ του ενοικιαστή, η δήλωση δεν υποβάλλεται καθόλου.

3 Υποβάλετε τη δήλωση στο myAADE

Η διαδρομή στο μενού: Εφαρμογές → Φορολογικές Υπηρεσίες → Ακίνητα → Δηλώσεις μίσθωσης ακινήτων → Είσοδος στην Εφαρμογή. Η δήλωση μετράει μόνο μετά την οριστικοποίηση (με το κουμπί «Οριστική υποβολή») — μια αποθηκευμένη και μη υποβληθείσα δήλωση δεν υπάρχει για την ΑΑΔΕ.

4 Πείτε στον ενοικιαστή να κάνει αποδοχή

Η ειδοποίηση τον περιμένει στο Μητρώο & Επικοινωνία → Τα Μηνύματά μου και έχει 30 ημέρες. Χωρίς ενέργεια η δήλωση θεωρείται αποδεκτή, αλλά το αποδεικτικό το χρειάζεται εκείνος — άρα δεν είναι κάτι που αξίζει να αφήσετε να λήξει μόνο του.

Το πρόστιμο το βεβαιώνει η ΔΟΥ. Δεν πληρώνεται μέσα στην εφαρμογή και δεν εμποδίζει την υποβολή: η δήλωση μπαίνει κανονικά και η κύρωση ακολουθεί.

Υπάρχει απόφαση που ακύρωσε το πρόστιμο εκπρόθεσμης λύσης, όταν η ίδια μίσθωση συνεχίστηκε με τον ίδιο ενοικιαστή και δηλώθηκε νέα (ΔΕΔ 1858/2026). Είναι μία απόφαση σε μία υπόθεση — όχι κανόνας που ισχύει αυτόματα για τη δική σας.

Το επόμενο μισθωτήριο δεν χρειάζεται να αργήσει

Ο δωρεάν συντάκτης γράφει το συμφωνητικό σε τρία λεπτά, μαζεύει όλα τα στοιχεία που ζητά η δήλωση και σας λέει την ημερομηνία μέχρι την οποία πρέπει να μπει.

Φτιάξτε το επόμενο μισθωτήριο →

Προθεσμίες, πρόστιμα και νόμοι — με μία ματιά

Τα στοιχεία ελέγχθηκαν στις πηγές: 09/09/2026

ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

€100, ανεξάρτητα από τις ημέρες καθυστέρησης· η διόρθωση εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης δεν επισύρει δεύτερο πρόστιμο (ΔΕΔ).

Άρθρο 53 §1 περ. α' ν.5104/2024 (ΚΦΔ) — πρώην άρθρο 54 §2 περ. α' ν.4174/2013

Taxheaven [↗](#) · 15/09/2026

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ Μ.Ι.Δ.Α. ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Έως το τέλος του 3ου μήνα από την έναρξη· παράλειψη — €500. Ισχύει για μισθώσεις που αρχίζουν από 01/11/2026.

Άρθρο 128 παρ. 4 ν.5313/2026 (Μ.Ι.Δ.Α., ΦΕΚ Α' 102/25.06.2026)

Ν.5313/2026, άρθρο 128 [↗](#) · 16/09/2026

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΑΔΕ

Έως το τέλος του επόμενου ημερολογιακού μήνα από την έναρξη της μίσθωσης, από τον ιδιοκτήτη, στο myAADE.

ΠΟΛ.1162/2018, άρθρο 1 §1α

Taxheaven — ΠΟΛ.1162/2018 κωδικοποιημένη [↗](#) · 15/09/2026

ΔΗΛΩΣΗ ΛΥΣΗΣ

Από τον εκμισθωτή, έως το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση· αλλιώς η μίσθωση θεωρείται σε ισχύ

ΠΟΛ.1162/2018, άρθρο 1 §1α

ΑΚΥΡΩΣΗ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΣΕ ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το πρόστιμο εκπρόθεσμης λύσης ακυρώθηκε, όταν η μίσθωση συνεχίστηκε με τον ίδιο ενοικιαστή και δηλώθηκε νέα

ΔΕΔ 1858/2026

ΑΠΟΔΟΧΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ

30 ημέρες από την ειδοποίηση για αποδοχή ή απόρριψη· χωρίς ενέργεια, η δήλωση θεωρείται αποδεκτή. Για δηλώσεις από 02.06.2025.

Απόφαση ΑΑΔΕ Α.1068/2025

Lawspot, 06.06.2025 [↗](#) · 09/09/2026

Πηγές

ΠΟΛ.1162/2018 (Taxheaven)

Ν.5104/2024 — κυρώσεις ΚΦΔ (Taxheaven)

ΔΕΔ — διόρθωση εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης (Taxheaven)

ΔΕΔ 1858/2026 (Taxheaven)

Προθεσμία 30 ημερών για την αποδοχή (Lawspot)

📄 Κατεβάστε προθεσμίες και πρόστιμα σε PDF

Συχνές ερωτήσεις για το πρόστιμο

Πόσο είναι το πρόστιμο για εκπρόθεσμο μισθωτήριο;

×

Εκατό ευρώ για κάθε εκπρόθεσμη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης, ανεξάρτητα από τις ημέρες καθυστέρησης (άρθρο 53 ν.5104/2024). Το ίδιο ποσό ισχύει και για εκπρόθεσμη δήλωση λύσης.

Ποιος πληρώνει το πρόστιμο, ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής;

+

Ίσχυε το ίδιο πρόστιμο το 2018 ή το 2019;

+

Αν δηλώσω τώρα μια μίσθωση που ξεκίνησε πέρυσι, το πρόστιμο πολλαπλασιάζεται;

+

Διόρθωσα μια δήλωση που είχε μπει εκπρόθεσμα. Θα πληρώσω δεύτερο πρόστιμο;

+

Ξέχασα να δηλώσω τη λύση. Ισχύει και εκεί το πρόστιμο;

+

Νοικιάζω χωρίς συμβόλαιο και χωρίς δήλωση. Τι πρόστιμο έχει;

+

Μπορεί να διαγραφεί το πρόστιμο;

+

Η mamaXO είναι εταιρεία διαχείρισης μισθώσεων, όχι δικηγορικό ή λογιστικό γραφείο. Προθεσμίες, πρόστιμα και άρθρα αναφέρονται όπως ίσχυαν την ημέρα του ελέγχου, με την πηγή δίπλα σε κάθε γραμμή. Για τη δική σας περίπτωση ρωτήστε την ΑΑΔΕ, λογιστή ή δικηγόρο.

Διαβάστε επίσης

Δήλωση και εκτύπωση
μισθωτηρίου στο myAADE



Λύση, ανανέωση και
τροποποίηση μισθωτηρίου



Αποδοχή μισθωτηρίου από τον
ενοικιαστή (30 ημέρες)



Και μετά; 3 βήματα — κανένα υποχρεωτικό

Η mamaXO είναι εταιρεία διαχείρισης μισθώσεων στην Αθήνα. Τα εργαλεία είναι δωρεάν· κερδίζουμε μόνο αν κάποτε μας αναθέσετε το διαμέρισμα.

1

Κρατήστε το σε δωρεάν λογαριασμό

Το συμβόλαιο αποθηκευμένο, η προθεσμία της ΑΑΔΕ υπολογισμένη, τα έγγραφα σε ένα μέρος. Χωρίς χρονικό όριο, χωρίς κάρτα.

Ανοίξτε δωρεάν λογαριασμό →

2

Βρείτε ενοικιαστή — δωρεάν αγγελία

Ζωντανή αγγελία στη mamaXO με 3 φωτογραφίες· τις επισκέψεις τις κάνετε εσείς. Δωρεάν, για όσα διαμερίσματα έχετε.

Δημοσιεύστε δωρεάν αγγελία →

3

Ή αναθέστε τα όλα σε εμάς — Autopilot, 10% + ΦΠΑ

Εύρεση και έλεγχος ενοικιαστή, συμβόλαιο, δήλωση στην ΑΑΔΕ, είσπραξη, επισκευές, μηνιαία ενημέρωση — όλα από εμάς. Μόνο επί ενοικίου που έχει μπει· τίποτα όσο το σπίτι είναι κενό.

Αναθέστε το στη mamaXO →

Οι αποφάσεις μένουν δικές σας, όπως τις ορίσετε στην εντολή.

Θέλετε να μη σας ξαναπέσει προθεσμία;

Αφήστε τηλέφωνο και περιοχή. Κάποιος από την ομάδα μας στην Αθήνα καλεί μέσα σε μία εργάσιμη και σας λέει τι αναλαμβάνουμε εμείς και τι έχει νόημα να κρατήσετε — ακόμη κι αν η απάντηση είναι «τίποτα, το δωρεάν αρκεί».

Το όνομά σας

Μαρία Π.

Email (προαιρετικό)

you@example.com

Περιοχή ακινήτου

π.χ. Παγκράτι, Αθήνα

Τηλέφωνο

69X XXX XXXX

Τηλέφωνο ή email — όπως προτιμάτε.

Προτιμώμενος τρόπος επικοινωνίας

Κλήση

WhatsApp

Viber

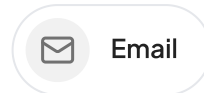
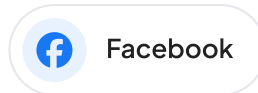
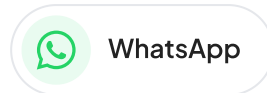
Telegram

► Στοιχεία ακινήτου — για πιο ουσιαστική συζήτηση (προαιρετικό)

Στείλτε το αίτημά μου

Καμία δέσμευση, καμία χρέωση — το πλάνο ξεκινά μόνο όταν το πείτε εσείς.

Στείλτε το σε ιδιοκτήτη που το ξέχασε



mamaXO

Αγαπημένη από ενοικιαστές
Απλή για ιδιοκτήτες



ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ

Περιήγηση ακινήτων

Πώς λειτουργεί

Συχνές ερωτήσεις

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Πώς νοικιάζω το σπίτι μου

Τι κάνουμε και πόσο κοστίζει

Υπηρεσίες διαχείρισης

Τιμολόγηση για ιδιοκτήτες

Δωρεάν εκτίμηση ενοικίου

Έντυπο μισθωτηρίου

Δήλωση μισθωτηρίου στην ΑΑΔΕ

Πίνακας ελέγχου ιδιοκτήτη

Συχνές ερωτήσεις

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σχετικά με εμάς

Άρθρα & Οδηγοί

Χρυσή Βίζα (Golden Visa)

Επικοινωνία

ΝΟΜΙΚΑ

Όροι χρήσης

Πολιτική απορρήτου

Πολιτική cookies

© 2026 mamaXO. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

mamaXO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. · ΓΕΜΗ 178428301000 · ΑΦΜ 802549101 ·
Μαιζώνος 37, 104 38 Αθήνα

[Ρυθμίσεις
cookies](#)

 Ελληνικά