



# Ποιοι κερδίζουν από το νέο φορολογικό

Σημαντικά οφέλη για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και ελάφρυνση φόρου για τα φυσικά πρόσωπα και για τους ελεύθερους επαγγελματίες φέρνει το νομοσχέδιο που θα κατατεθεί άμεσα προς ψήφιση στη Βουλή

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**  
s.stavropierrakou@realnews.gr

**Ο**ι ιδιοκτήτες ακινήτων, όλα τα φυσικά πρόσωπα που κατέβαλλαν έως σήμερα τέλος επιτηδεύματος αλλά και ορισμένες κατηγορίες ελεύθερων επαγγελματιών είναι οι κερδισμένοι του φορολογικού νομοσχεδίου που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν τη δυνατότητα να ανακαινίσουν με επιδότηση και μετά να μισθώσουν τα κλειστά ακίνητα με τριετή απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος. Μια ανακαίνιση κόστους 13.500 ευρώ για κλειστό διαμέ-

ρισμα έως 100 τ.μ. εξασφαλίζει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου επιδότηση 8.100 ευρώ. Παράλληλα, από το 2025 διπλάσια έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ, από 10% που είναι σήμερα σε 20%, θα έχουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνολικής αξίας έως 500.000 ευρώ, που έχουν ασφαλίσει το σπίτι ή τα σπίτια τους από φυσικές καταστροφές. Μικρές διορθώσεις θα γίνουν και για τους ελεύθερους επαγγελματίες, με μείωση κατά 50% του ελάχιστου φορολογητέου εισοδήματος για όσους δραστηριοποιούνται σε περιοχές με έως 1.500 κατοίκους, μεταφορά στο τέλος του κριτηρίου για τον μέγιστο μισθό εργαζομένου και αύξηση του μέσου τζίρου του ΚΑΔ.

Ειδικότερα, οι νέες ρυθμίσεις που φέρνουν ανάσες στο φορολογικό νομοσχέδιο είναι οι εξής:

**1** Απαλλαγή για τρία χρόνια από τον φόρο εισοδήματος για ιδιοκτήτες που θα βάλουν ενοικιαστήριο σε κλειστές κατοικίες ή θα μετατρέψουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε μακροχρόνιες. Το μέτρο αφορά κατοικίες έως 120 τ.μ. για τις οποίες θα συναφθούν συμβόλαια τουλάχιστον τριετούς μίσθωσης μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες τα φορολογικά έτη 2022, 2023 και 2024 (αν η μίσθωση καταρτίζεται το 2025) είχαν δηλωθεί ως κενά ακίνητα (έντυπο Ε2) ή δεν έχουν δηλωθεί ως μισθωμένα ακίνητα, ούτε ως κύριες ή δευτερεύουσες κατοικίες των εκμισθωτών, ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενα, ούτε ως δωρεάν παραχωρούμενα ακίνητα (έντυπα Ε1 και Ε2) ή είχαν διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δηλωθεί στη φορολογική διοίκηση. Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης που λαμβάνει ενοίκιο 1.000 ευρώ τον μήνα θα έχει επίσης όφελος 1.800 ευρώ ή 5.400 ευρώ στην τριετία. Για μηνιαίο μίσθωμα 1.660 ευρώ ή 20.000 ευρώ τον χρόνο το όφελος διαμορφώνεται σε 4.600 ευρώ και για μηνιαίο μίσθωμα 2.083 ευρώ ή 25.000 ευρώ ετησίως το όφελος διαμορφώνεται σε 6.350 ευρώ. Και αυτό διότι με βάση την κλίμακα τα εισοδήματα από ενοίκια φορολογούνται με συντελεστές από 15% έως 45%, με τα πρώτα 12.000 ευρώ εισοδήματος να φορολογούνται με 15%. Στο κλίμακο από 12.001 έως 35.000 ευρώ ο συντελεστής είναι 35% και τα εισοδήματα άνω των 35.000 ευρώ φορολογούνται με 45%.

**2** Από το 2025 το πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» αναβαθμίζεται και ιδιοκτήτες ή επικαρπωτές ακινήτων μπορούν να κάνουν χρήση με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) Εφόσον διαθέτουν την κυριότητα ή την επικαρπία του ακινήτου κατά ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 50%. β) Εφόσον το ακίνητο έχει έκταση έως 100 τ.μ. και βρίσκεται σε οικιστική περιοχή. γ) Εφόσον έχουν επίσης οικογενειακό φορολο-

γητέο, πραγματικό ή τεκμαρτό εισόδημα που δεν υπερβαίνει τα 40.000 ευρώ και διαθέτουν ακίνητη περιουσία της οποίας η συνολική αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των 300.000 ευρώ. δ) Εφόσον το ακίνητο δεν έχει δηλωθεί ως πρώτη κατοικία, δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο και δηλώνεται ως κενό στο έντυπο Ε2, που συνοδεύει τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος των τριών τελευταίων ετών.

Όσοι ενταχθούν στο πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» επιδοτούνται με ποσό μέχρι 13.500 ευρώ για δαπάνες επισκευής και ανακαίνισης επί του ακινήτου τους, που περιλαμβάνουν τα απαιτούμενα υλικά και τις εργασίες. Η επιδότηση ανέρχεται στο 60% των δαπανών και χορηγείται υπό τις εξής προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά:

α) Τα σχετικά τιμολόγια να εξοφλούνται ηλεκτρονικά.  
β) Μετά την ανακαίνιση να προχωρούν οι ιδιοκτήτες σε εκμίσθωση του ακινήτου, διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών.

**Αυξάνεται στο 20%, από 10% σήμερα, η έκπτωση του ΕΝΦΙΑ σε ιδιοκτήτες με κατοικίες αξίας έως 500.000 ευρώ που έχουν ασφαλίσει το σπίτι τους από φυσικές καταστροφές**

**3** Αυξάνεται στο 20%, από 10% σήμερα, η έκπτωση του ΕΝΦΙΑ σε ιδιοκτήτες με κατοικίες συνολικής αξίας έως 500.000 ευρώ που έχουν ασφαλίσει το ακίνητο ή τα ακίνητά τους από φυσικές καταστροφές. Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης με ΕΝΦΙΑ ύψους 400 ευρώ, εάν έχει ασφαλίσει την κατοικία του για ολόκληρο το έτος, θα γλιτώσει 80 ευρώ, από 40 ευρώ φέτος. Βασικές προϋποθέσεις είναι:

❑ Οι κατοικίες να είναι ασφαλισμένες σε ασφαλιστική επιχείρηση εγγεγραμμένη στο Μητρώο

