

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

Τη φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια φέρεται να επανεξετάζει η κυβέρνηση, στο πλαίσιο του πακέτου των φορολογικών ελαφρύνσεων που έχει αρχίσει να σχεδιάζει και θα ανακοινωθεί από τον πρωθυπουργό στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης. Βασικός στόχος είναι να μειωθούν τα φορολογικά βάρη που «σπκώνουν» οι ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά και να διατεθούν στην αγορά περισσότερα ακίνητα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Πληροφορίες αναφέρουν ότι το υπουργείο Οικονομικών θα προχωρήσει στη σύνταξη ενός αρχικού σχεδίου που θα προβλέπει την αναδιαμόρφωση των φορολογικών κλιμάκων για τα εισοδήματα. Ωστόσο, η εφαρμογή του μέτρου θα εξαρτηθεί από τον δημοσιονομικό χώρο που θα εξασφαλίσει η κυβέρνηση από τα μόνιμα κέρδη τόσο από την πάταξη της φοροδιαφυγής όσο και από την τελική απόφαση για την ενεργοποίηση της ρήτρας διαφυγής από το Σύμφωνο Σταθερότητας, προκειμένου να ενισχυθούν οι αμυντικές δαπάνες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημειώνεται ότι η ελάφρυνση της κλίμακας φορολόγησης ενοικίων αποτελεί βασικό αίτημα των ιδιοκτητών ακινήτων εδώ και αρκετά χρόνια, καθώς επανειλημμένως έχουν τονίσει ότι μένουν εκτός της φορολογικής μεταρρύθμισης και των παρεμβάσεων που έχουν γίνει σε επιχειρήσεις, μισθωτούς και συνταξιούχους.

Τι προτείνεται

Με βάση την ισχύουσα κλίμακα, για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ εφαρμόζεται συντελεστής 15%, ο οποίος αυξάνεται στο 35% για εισοδήματα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και στο 45% για ενοίκια από 35.001 ευρώ και πάνω. Η ισχύουσα κλίμακα βρίσκεται πάνω από τον μέσο όρο σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη σε ό,τι αφορά τη φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια. Συγκεκριμένα, είναι υψηλότερη από την Ιταλία, την Ισπανία, τη Βρετανία, την Ολλανδία και το σύνολο των χωρών των Βαλκανίων, όπου η φορολόγηση κυμαίνεται μεταξύ 10% και 15%.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, αυτό που θα μπορούσε να γίνει είναι να θεσπιστούν περισσότερα κλιμάκια και συντελεστές είτε, πιο εξειδικευμένα, να καθιερωθεί ένας νέος ενδιάμεσος συντελεστής στην ήδη υπάρχουσα κλίμακα, ώστε να μειωθούν τα βάρη κυρίως στους ιδιοκτήτες με μικρά και μεσαία εισοδήματα. Όπως υποστηρίζουν, το ισχύον σύστημα δυσλειτουργεί, κάτι που οφείλεται στο μεγάλο κενό που υπάρχει στις πρώτες κλίμακες. Μια πρόταση που θα μπορούσε να κερδίσει έδαφος είναι να θεσπιστεί ένας ενδιάμεσος νέος συντελεστής μεταξύ των εισοδημάτων από 12.001 έως και 35.000 ευρώ, που θα κατανείμει δικαιότερα τα φορολογικά βάρη για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Σε παλαιότερη πρότασή τους, οι ιδιοκτήτες είχαν προτείνει μείωση των συντελεστών κατά 50%. Αυτό συνεπάγεται τη θέσπιση ενός συστήματος με συντελεστή 7,5% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, 17,5% για ποσά από 12.001 ευρώ έως 35.000 ευρώ και 22,5% για ποσά από 35.001 και πάνω.

Η πρώτη κίνηση

Σε μια πρώτη κίνηση προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων, ώστε να ανοίξουν τα κλειστά ακίνητα και να τα προωθήσουν στην αγορά, η κυβέρνηση προχώρησε στη θέσπιση τριετούς φοροαπαλλαγής σε εκείνους που θα επιλέξουν να εκ-



Ερχονται μειώσεις στον φόρο των ενοικίων

15%

ο πρώτος συντελεστής για ετήσια εισοδήματα έως 12.000 από ενοίκια. Αυξάνεται στο 35% για εισοδήματα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και στο 45% για ποσά από 35.001 και πάνω

Τι σχεδιάζει το υπουργείο Οικονομικών με στόχο την ελάφρυνση των ιδιοκτητών

μισθώσουν τις ιδιοκτησίες τους με μακροχρόνιες συμβάσεις. Αφορολόγητα θα είναι τα ενοίκια που θα εισπράξουν το τελευταίο τρίμηνο της περασμένης χρονιάς οι ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024 και μετά άνοιξαν κλειστές κατοικίες έως 120 τετραγωνικά μέτρα και τις νοίκιασαν ή μετέτρεψαν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε μακροχρόνιες.

Με τη φορολογική δήλωση που θα υποβάλουν σε λίγες ημέρες οι συγκεκριμένοι φορολογούμενοι θα διαπιστώσουν ότι δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο για τα ενοίκια που έχουν λάβει τους τελευταίους τρεις μήνες του έτους. Και αυτό γιατί έχει ήδη ενεργοποιηθεί η νέα ευνοϊκή ρύθμιση που ορίζει ότι η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος επί των μισθωμάτων εφαρμόζεται για τους 36 πρώτους μήνες μετά τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος που ήταν κλειστό την τελευταία πενταετία και νοικιάστηκε την 1η Οκτωβρίου 2024 για 500 ευρώ δεν θα πληρώσει ούτε ένα ευρώ φόρο για τα 1.500 ευρώ (500 ευρώ x 3 μήνες) που θα εισπράξει το τελευταίο τρίμηνο του έτους.

Η ρύθμιση αφορά μισθώσεις που έχουν ημερομηνία υπογραφής από 8 Σεπτεμβρίου 2024 έως και 31 Δεκεμβρίου 2025, αλλά η φοροαπαλλαγή χάνεται οριστικά για τα μισθώματα από κατοικίες τα οποία μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν θα έχουν συμπληρώσει την τριετία κενότητας ή την ετήσια διάθεση σε βραχυχρόνια μίσθωση. Η απαλλαγή εφαρμόζεται για κατοικίες επιφανείας έως 120 τετραγωνικά μέτρα και μίσθωση τριετούς διάρκειας για χρήση κατοικίας.

