

Μείωση φόρου ενοικίου για ποσά από 12.000 έως 24.000 ευρώ

Της ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΣΟΠΟΥΛΟΥ

Δύσκολα θα υπάρξει όφελος από τα μέτρα που ανακοινώθηκαν στα ΔΕΘ σε ό,τι αφορά την απομείωση των τιμών πώλησης και ενοικίασης κατοικιών, που είναι και το βασικό ζητούμενο – μαζί φυσικά με τη σημαντική ενίσχυση των εισοδημάτων για την εκκίνηση της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με τους φορείς της αγοράς ακινήτων, πέραν των επιπρόσθετων και υπαράσπιτων μέτρων μείωσης της φορολογίας, δεν εντοπίζονται παρεμβάσεις που θα ενισχύσουν άμεσα την προσφορά νέων κατοικιών, ώστε να περιοριστεί το σημαντικό έλλειμμα κατοικιών στην αγορά. Σε πρόσφατη ανάλυση της η Ένωση Πειραιώς προσδιόρισε το έλλειμμα κατοικιών στην αγορά. Σε περίπου 180.000 ακίνητα.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, περίπου ένα στα τέσσερα οικιστικά ακίνητα στην Αττική είναι σήμερα κλειστά και δεν αξιοποιείται για διάφορους λόγους. Στο πλαίσιο αυτό, η καθιέρωση ενός νέου ενδιάμεσου συντελεστή για τη φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια δεν αλλάζει κάτι ουσιαστικό ούτε θα λειτουργήσει ως κίνητρο για την εισοδο περισσότερων ακινήτων στην αγορά.

Υπενθυμίζεται ότι με βάση τα όσα ανακοίνωσε ο πρωθυπουργός στο πλαίσιο της ΔΕΘ, για ετήσιο εισόδημα από ενοίκια που κυμαίνεται από 12.000 έως 24.000 ευρώ, ο φορολογικός συντελεστής θα μειωθεί από 35% και είναι σήμερα (και αφορά ποσά από 12.000 έως 35.000 ευρώ) στο 25%. Αυτό σημαίνει ότι ένας ιδιοκτήτης ή κάτοχος κατοικίας που εισπράττει 25.000 ευρώ (περίπου 2.100 ευρώ το μήνα) και σήμερα φορολογείται με 6.350 ευρώ, θα δει τον φόρο του να υποχωρεί σε 5.150 ευρώ. Το μέτρο αυτό είναι κόστους 90 εκατ. ευρώ και αφορά 161.587 ιδιοκτήτες.

Η ΠΟΜΙΔΑ έκρινε θετικά την παρέμβαση αυτή, παρότι η ίδια ζητούσε τη μείωση της φορολογίας κυρίως στις χαμηλότερα κλίμακα, δηλαδή στα εισοδήματα έως 12.000 ευρώ ετησίως, που είναι οι υποτιμότες Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυρ. Πιερρακάκης, το μέσο δηλωθέν εισόδημα από ενοίκια είναι μόλις 255 ευρώ τον μήνα. Όπως τόνισε και ο ίδιος ο πρωθυπουργός, αν το νομικό αυτό αυξηθεί φέτος, με δεδομένη και τη θέσπιση του ειδικού επιδόματος ενοικίου έως 800 ευρώ, οι πιθανότητες νέων φορολογικών μειώσεων στα εισοδήματα είναι ενόψει να αυξηθούν σημαντικά.

Η αγορά θεωρεί θετικό τον ενδιάμεσο συντελεστή, αλλά υπογραμμίζει την έλλειψη μέτρων για τόνωση της προσφοράς κατοικιών.

και η συντηρητική πλειονότητα των ιδιοκτητών που εκμεταλλεύονται ακίνητα.

Όπως τονίζεται σε σχετική ανακοίνωση της Ομοσπονδίας, «η μείωση του συντελεστή του μεσαίου κλίμακας της φορολογίας ενοικίων, ειδικά δηλαδή ακριβώς που «πονάει» η πολύπαθη «μεσαία τάξη», με προοπτική για μεγαλύτερη μείωση αν περιοριστεί η υποδηλωσι των μισθωμάτων και ιδιοκτητές και ενοικιοστές, είναι θετική».

Αδήλωτα μισθώματα

Το μέτρο αυτό ωστόσο «πρέπει» προσφέρει στη χαμηλή φορολογική συμμόρφωση των ιδιοκτητών, καθώς, όπως ανέφερε και

Ετήσιο εισόδημα	Φόρος σήμερα	Νέος φόρος	Μείωση φόρου
€15.000	€2.850	€2.550	€300
20.000	4.600	3.800	800
25.000	6.350	5.150	1.200
30.000	8.100	6.900	1.200
35.000	9.850	8.650	1.200
40.000	12.100	10.800	1.300

Μείωση φόρου εισοδήματος από ενοίκια

έχει την προδοκόμενη αιτιολογία. Η ΠΟΜΙΔΑ σημειώνει ότι θα πρέπει να διορθωθούν οι σημαντικές αστοχίες του μέτρου, αλλά και να καθιερωθεί «πιστοποιητικό φερεγγυότητας» των υποψηφίων ενοικιαστών, ώστε να επιβεβαιωθούν δεκάδες χιλιάδες σπίτια στην αγορά που μακροχρόνιων μισθώσεων.

Μέχρι σήμερα η ρύθμιση είναι εσπευσμένη για τους περισσότερους ιδιοκτήτες. Αυτό οφείλεται στο ότι η διαλλαγή φόρου δεν συνδέεται με το ακίνητο, αλλά με τον μισθωτή. Αν δηλαδή για οποιονδήποτε λόγο αυτός επιλέξει να αποχωρήσει κατά τη διάρκεια της αρχικής τριετίας (ακόμη και ένα μήνα μετά τη συνάψη του συμβολαίου), ο ιδιοκτήτης χάνει τη φοροαπαλλαγή για όλη την τριετία.

Είτοι, το ρίσκο είναι πολύ μεγάλο, που γίνεται ακόμη μεγαλύτερο αν ο κάτοχος του ακινήτου δαπανήσει μερικές χιλιάδες ευρώ για να ανακαινίσει ή ανακατασκευάσει το κλειστό του ακίνητο, ώστε να είναι και πάλι κατοικημένο, προσδοκώντας ακριβώς στην εισοδηματική

αύξησης του, λόγω της φοροαπαλλαγής από τον φόρο εισοδήματος από ενοίκια.

Το επίδομα ενοικίου

Όπως τονίζουν στην αγορά, το επίδομα ενοικίου που θα δοθεί τον προερχόμενο Νοέμβριο, παρότι θετικό, είναι πιθανό να προκαλέσει τελικά κι άλλες αυξήσεις των ενοικίων, διότι κάποιος ιδιοκτήτης θα θελήσει να καρπωθεί μέρος της επιστροφής αυτής, όταν προβούν σε αναεώσεις των μισθωτηρίων τους. Τυπικίζοντας δηλαδή ότι ο μισθωτής θα εισπράττει έως 800 ευρώ τον χρόνο επίδομα ενοικίου, οι συνυπολογίσουν το όφελος αυτό στη ζητούμενη τιμή ενοικίασης. Ηδη υπάρχουν καταγγελίες από ενοικιοστές ότι αυτό έχει αρχίσει να συμβαίνει.

Η μείωση του ΕΝΦΙΑ

Μειώνεται κατά 50% από το 2026 ο ΕΝΦΙΑ και το 2027 καταργείται για ακίνητα που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως

προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, βρίσκεται σε οικισμό με πληθυσμό μικρότερο των 1.500 κατοίκων, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Από το μέτρο εξαφάνιζονται κατοικίες με συνολική φορολογητέα αξία από των 400.000 ευρώ. Το μέτρο εκτιμάται ότι αφορά περίπου ένα εκατ. δικαιώματα επί κατοικιών στις εν λόγω περιοχές της επικράτειας. Αφορά 12.721 οικισμούς (σε σύνολο 13.586 οικισμών) της χώρας τόσο στην ηπειρωτική, όσο και νησιωτική Ελλάδα και το ετήσιο κόστος της πλήρους απαλλαγής εκτιμάται σε περίπου 75 εκατ. ευρώ. Σημειώνεται ότι οι μειώσεις των ΕΝΦΙΑ ξεκίνησαν το 2019 και μέχρι σήμερα έχει μειωθεί κατά 35%, ενώ για όσους ασφαλίζουν τα ακίνητά τους έχουν επιπλέον έκπτωση της τάξης του 20%. Επίσης το 2020 καταργήθηκε ο ΕΝΦΙΑ για τα φυσικά πρόσωπα, των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των 1.200 κατοίκων.