

«Ψαλίδι» έως 35% στο τεκμήριο διαβίωσης για την κύρια κατοικία, «κούρεμα» φοροεπιβαρύνσεων για εισοδήματα από ακίνητα άνω των 12.000 ευρώ, κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε δύο φάσεις για την κύρια κατοικία σε μικρούς οικισμούς έως 1.500 κατοίκους, πάγωμα του ΦΠΑ 24% και του φόρου υπεραξίας 15% στις αγοραπωλησίες ακινήτων, πληρωμή ενοικίων υποχρεωτικά μέσω τραπεζών αλλά και παράταση των φοροπτόνους για όσους σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε ανακαίνιση κατοικιών ή να ρίξουν στην αγορά κλειστά ακίνητα συνδέουν το νέο οικονομικό διαμορφώνεται για εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων.



ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ
ΒΟΥΦΑΝΤΑ

ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ

Οι ανατροπές στο μέτωπο των ακινήτων που θα ξεδιπλώνονται σταδιακά από το 2026 αφορούν:

1 Ενοίκια. Από την 1η Ιανουαρίου 2026, κάθε ευρώ που καταβάλλεται για στέγη, είτε πρόκειται για κύρια κατοικία, είτε για εξοχικά ή για φοιτητικό διαμέρισμα θα πρέπει να περνά υποχρεωτικά μέσα από το τραπεζικό σύστημα. Οι εκμισθωτές ακινήτων θα πρέπει να δηλώσουν στην ΑΑΔΕ, τον τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο οι ενοικιαστές θα καταθέτουν τα ενοίκια. Σε περίπτωση μη καταβολής του μισθώματος ηλεκτρονικά δεν θα εκπέμπουν οι δαπάνες για το εισόδημα που αποκτά ο εκμισθωτής. Δηλαδή ο ιδιοκτήτης χάνει την έκπτωση φόρου 5% για τα ενοίκια που έχει εισπράξει. Στην περίπτωση που η πληρωμή του ενοικίου δεν γίνει μέσω τραπεζών ο μισθωτής θα χάσει κάθε ενίσχυση ή επίδομα

που παρέχεται από το κράτος για μισθώσεις όπως το στεγαστικό επίδομα και η επιστροφή ενός ενοικίου τον χρόνο.

2 Εισοδήματα από ακίνητα. Λιγότεροι φόροι έρχονται για 161.587 εκμισθωτές ακινήτων. Στη κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ακίνητα, εισάγεται νέος ενδιάμεσος συντελεστής 25% για τα εισοδήματα μεταξύ 12.000 και 24.000 ευρώ. Η αλλαγή αυτή μειώνει σημαντικά τη φορολογική επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες μεσίων εισοδημάτων, οι οποίοι μέχρι σήμερα πλήρωναν φόρο 35% για το τμήμα του εισοδήματός τους άνω των 12.000 ευρώ και

έως 35.000 ευρώ. Πι νέα κλίμακα που θα ισχύσει από το 2026 έχει ως εξής:

- Εως 12.000 ευρώ: 15%
- Από 12.001 έως 24.000 ευρώ: 25%
- Από 24.001 έως 35.000 ευρώ: 35%
- Από 35.001 ευρώ και άνω: 45%

Με τη νέα κλίμακα, οι φορολογούμενοι με εισοδήματα από 12.001 έως 24.000 ευρώ γλιτώνουν φόρο έως και 1.300 ευρώ τον χρόνο, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος. Για παράδειγμα, ένας ιδιοκτήτης με ετήσιο εισόδημα 20.000 ευρώ από ενοίκια θα δει τη φορολογική του επιβάρυνση να μειώνεται κατά 800 ευρώ. Το μέτρο θα ενεργοποιηθεί για τα εισοδήματα που θα αποκτάσουν οι φορολογούμενοι από ενοίκια το 2026. Αυτό σημαίνει ότι το

ΝΕΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΕΥΡΩ)

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΤΕΚΜΗΡΙΟ		ΜΕΙΩΣΗ	ΕΤΗ. ΕΙΣΟΔ.
	ΣΗΜΕΡΑ	ΝΕΟ		
ΕΩΣ €2.799/τ.μ.	80	3.200	2.240	3.
	120	5.800	4.040	4.
	200	14.600	10.200	5.
	300	34.600	24.200	6.
	400	74.600	52.200	7.
€2.800- €4.999/τ.μ.	80	4.480	2.912	8.
	120	8.120	5.252	9.
	200	20.440	13.260	10.
	300	48.440	31.460	11.
	400	104.440	67.860	12.
€4.999/τ.μ. και άνω	80	5.440	3.539	13.
	120	9.860	6.383	14.
	200	24.820	16.116	15.
	300	58.820	38.236	16.
	400	126.820	82.476	17.

Για μονοκατοικίες το τεκμήριο προσαυξάνεται κατά 20%

ΦΑΚΕΛΟΣ

8+1 ανατροπές στο φορολογικό τοπίο των ακινήτων

Ερχεται «κούρεμα» φοροεπιβαρύνσεων για εισοδήματα από ακίνητα άνω των 12.000 ευρώ, κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε δύο φάσεις για την κύρια κατοικία σε μικρούς οικισμούς έως 1.500 κατοίκους

ΟΣ ΣΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ (ευρώ)

ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΦΟΡΟΣ ΣΗΜΕΡΑ	ΝΕΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ
0.000	450	450	0
0.000	600	600	0
0.000	750	750	0
0.000	900	900	0
0.000	1.050	1.050	0
0.000	1.200	1.200	0
0.000	1.350	1.350	0
0.000	1.500	1.500	0
0.000	1.650	1.650	0
0.000	1.800	1.800	0
0.000	2.150	2.050	-100
0.000	2.500	2.300	-200
0.000	2.850	2.550	-300
0.000	3.200	2.800	-400
0.000	3.550	3.050	-500
0.000	3.900	3.300	-600
0.000	4.250	3.550	-700
0.000	4.600	3.800	-800
0.000	6.350	5.150	-1.200
0.000	8.100	6.900	-1.200
0.000	9.850	8.650	-1.200
0.000	12.100	10.800	-1.300

όφελος θα φανεί στις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβληθούν το 2027, με τους φορολογούμενους που εισπράττουν ενοίκια να μην έχουν καμία φοροελάφρυνση.

3 Τεκμήρια για κατοικίες. «Ψαλίδι» έως 35% μπαίνει στα τεκμήρια διαβίωσης για τις κατοικίες. Το νέο τεκμήριο διαβίωσης για την κύρια κατοικία (ιδιοκατοικούμενη, μισθωμένη ή δωρεάν παραχωρούμενη) υπολογίζεται κλιμακωτά με βάση την επιφάνεια της ως εξής:

- 28 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (από 40 ευρώ/τ.μ.) για επιφάνεια κύριων χώρων μέχρι και 80 τ.μ.
- 45 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (από 65 ευρώ/τ.μ.) για κύριους χώρους από 81 τ.μ. μέχρι και 120 τ.μ.
- 77 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (από 110 ευρώ/τ.μ.) για επιφάνεια κατοικίας με κύριους χώρους από 120 τ.μ. μέχρι και 200 τ.μ.
- 140 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (από 200 ευρώ/τ.μ.) για κύριους χώρους από 201 τ.μ. μέχρι και 300 τ.μ.
- 280 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (400 ευρώ/τ.μ.) για επιφάνεια κατοικίας με κύριους χώρους από 301 τ.μ. και άνω.

Τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 40% για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 2.600 ευρώ έως 4.999 ευρώ το τ.μ. και κατά 70% για περιοχές με τιμή ζώνης από 5.000 ευρώ και άνω το τετραγωνικό. Για τις μονοκατοικίες εφαρμόζεται προσαύξηση 20% ενώ αντίθετα για τις διμερείς και τριμερείς κατοικίες τα παραπάνω ποσά μειώνονται κατά 50%. Το νέο τεκμήριο για τις κατοικίες εφαρμόζεται

για τα εισοδήματα του 2025 που θα δηλωθούν με τις φορολογικές δηλώσεις του 2026.

4 Τριετής φοροαπαλλαγή για κλειστά κατοικίες.

Επεκτείνεται η απαλλαγή φόρου εισοδήματος για 3 έτη για κενές κατοικίες ή ακίνητα τύπου που θα μισθωθούν σε μακροχρόνια μίσθωση έως το τέλος του 2026. Αυτό σημαίνει ότι η φοροαπαλλαγή αφορά εισοδήματα από κατοικίες που μισθώνονται με μακροχρόνιες συμβάσεις διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών, εφόσον αυτές έχουν συναφθεί μετά 8 Σεπτεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2026. Το μέτρο αφορά σε ακίνητα έως 120 τ.μ. και η σύμβαση μίσθωσης διαρκεί 36 μήνες μετά τον μήνα υπογραφής της. Οι ιδιοκτήτες για να «κερδίσουν» την απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος θα πρέπει τα ακίνητα να έχουν δηλωθεί ως κενά στις φορολογικές δηλώσεις των τριών τελευταίων ετών. Για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνταν για βραχυχρόνια μίσθωση, αυτή η χρήση θα πρέπει να έχει δηλωθεί στην ΑΑΔΕ για τουλάχιστον ένα έτος πριν από τη μετατροπή τους σε μακροχρόνια μίσθωση. Αν κατά τη διάρκεια της τριετούς φοροαπαλλαγής το ακίνητο αλλάξει χρήση για παράδειγμα επιστρέψει σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης, τότε ακυρώνεται η απαλλαγή από το πρώτο έτος της νέας μίσθωσης. Αν το ακίνητο παραμείνει κενό, η απαλλαγή διακόπτεται από το έτος που σταματά η μακροχρόνια μίσθωση.

5 Φορομπόνους για ανακαίνιση κατοικιών. Παρατείνεται η ισχύς της μείωσης του φόρου εισοδήματος για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων έως το τέλος του 2026. Αυτό σημαίνει ότι οι φορολογούμενοι που θα προχωρήσουν σε ανακαινίσεις ή επισκευές κατοικιών μέχρι το τέλος του επόμενου έτους θα κερδίσουν μείωση του φόρου εισοδήματος της επόμενης πενταετίας μέχρι και 16.000 ευρώ. Δηλαδή κάθε χρόνο για πέντε χρόνια εφόσον καλύπτουν τις προϋποθέσεις θα έχουν έκπτωση φόρου έως 3.200 ευρώ. Για τις ανακαινίσεις κατοικιών που θα γίνουν το 2026 η έκπτωση φόρου θα φανεί στα εκκαθαριστικά των φορολογικών δηλώσεων που θα υποβάλλουν οι φορολογούμενοι από το 2027 έως και το 2031. Για να εφαρμοστεί η έκπτωση φόρου θα πρέπει:

- Οι δαπάνες να έχουν εξοφληθεί με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής και να έχουν εκδοθεί τα απαιτούμενα παραστατικά (αποδείξεις, τιμολόγια). Στα παραστατικά θα πρέπει να αναγράφεται διακριτά το είδος και η αξία των αγαθών και υπηρεσιών, τα στοιχεία (ονοματεπώνυμο, ΑΦΜ) του προσώπου καθώς και τα στοιχεία του ακινήτου (ΑΙΛΑΚ), εκτός αν πρόκειται για κοινοχρήστα, για τα οποία αρκεί μόνο η διεύθυνση του ακινήτου.

- Οι επιλέξιμες δαπάνες να μην έχουν ενταχθεί σε άλλο πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων ή επισκευής (π.χ. Ανακαινίζω ή Εξοικονομώ), να έχουν γίνει έως και 31 Δεκεμβρίου 2026, τα ακίνητα να βρίσκονται στην Ελλάδα, τα αγαθά και η παροχή υπηρεσιών να αφορούν επιχευρήσεις με φορολογικά κατόχια ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και να μην έχουν εκπέσει ως δαπάνη από τα ακοιμήσιμα έσοδα επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Σημειώνεται ότι για την έκπτωση φόρου οι δαπάνες για υλικά λαμβάνονται υπόψη έως του 1/3 του ποσού για τις εργασίες. Εκτιμώμενο επίσης κόστος 5 εκατ. ευρώ.

6 Χωρίς ΦΠΑ οι νέες οικοδομές. Ο ΦΠΑ 24% θα παραμείνει στον «πάγο» έως το τέλος του 2026. Με την παράταση της αναστολής του ΦΠΑ οι συνολικές στα ακίνητα θα συνεχίσουν να επιβαρύνονται μόνο με φόρο μεταβίβασης 3%. Αυτό μεταφράζεται σε αισθητή μείωση του κόστους. Για παράδειγμα, σε μια νεόδμητη κατοικία αξίας 300.000 ευρώ η επιβολή ΦΠΑ 24% ανεβάζει το τελικό τίμημα στα 372.000 ευρώ ενώ με την εφαρμογή μόνο του φόρου μεταβίβασης 3% περιορίζεται σε 309.000 ευρώ. Ο αγοραστής δηλαδή κερδίζει 63.000 ευρώ. Ο ΦΠΑ στα νεόκτιμα εφαρμόστηκε πρώτη φορά το 2006 με συντελεστή 19% και εξαιρέθηκε η πρώτη κατοικία. Στα χρόνια των

Μνημονίων ο φόρος εκτοξεύτηκε στο 24%. Το μέτρο διατηρήθηκε σε ισχύ για 13 χρόνια δημιουργώντας στρεβλώσεις στην αγορά. Το 2019 αποφασίστηκε η τριετής αναστολή (από την 1^η Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2022), η οποία παρατάθηκε επανειλημμένα με την τελευταία παράταση να λήξει στο τέλος του 2025. Η νέα αναστολή της επιβολής ΦΠΑ αφορά τόσο νέες άδειες όσο και πωλές για αδιάθετα ακίνητα που είχαν εκδοθεί από 1^η Ιανουαρίου 2006.

7 Στον «πάγο» ο φόρος υπεραξίας. «Παγωμένος» μέχρι το τέλος του 2026 θα παραμείνει ο φόρος υπεραξίας. Πρόκειται για ένα φόρο ο οποίος επιβαρύνει τους πωλητές ακινήτων και οι ειδικοί της αγοράς έχουν ζητήσει την πλήρη κατάργησή του. Το συγκεκριμένο μέτρο, αν και νομοθετήθηκε το 2013, την περίοδο των Μνημονίων, δεν εφαρμόστηκε καθώς διαπιστώθηκαν δυσκολίες και σφαιρικά προβλήματα στην υλοποίησή του που θα προκαλούσαν σοβαρές παρενέργειες στην αγορά ακινήτων δυσανάλογες με το εισπρακτικό αποτέλεσμα. Ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται με συντελεστή 15% στο κέρδος που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή κύρισης και την τιμή πώλησης κάθε ακινήτου. Ο φόρος επιβαρύνει τον πωλητή του ακινήτου ενώ ο αγοραστής οφείλει φόρο μεταβίβασης 3% επί της αξίας του ακινήτου.

8 ΕΝΦΙΑ. Πάνω από 1 εκατ. κάτοικοι μικρών χωριών στην ηπειρωτική και τη νησιωτική Ελλάδα θα γλιτώσουν από το 50% του ΕΝΦΙΑ για τις κύριες κατοικίες τους το 2026, ενώ το 2027 θα απαλλαγούν οριστικά από τον φόρο. Η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε δυο φάσεις αφορά πωλίτες που έχουν κύρια κατοικία σε οικισμούς της Ελλάδας με λιγότερους από 1.500 κατοίκους, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλν της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Εξαιρούνται, κατοικίες με συνολική φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ. Η μείωση κατά 50% και εν συνεχεία η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ καλύπτει συνολικά 12.720 οικισμούς με συνολικό πληθυσμό 2.156.631 κατοίκους, σε σύνολο 13.586 οικισμών που υπάρχουν στη χώρα μας, τόσο την ηπειρωτική όσο και τη νησιωτική. Στα λίστα περιλαμβάνονται οι οικισμοί μεγάλων δήμων της χώρας όπως ο Δήμος Ανατολικής Μάνης (192 οικισμοί) και οι Δήμοι Κιλκίς, Δωδώνης, Κύμης, Κέρκυρας, Αιγιάλειας, Καλαβρύτων, Αργινίου, Γριπόλεως, Σπάρτης, Μεσσήνης, Χίου (πάνω από 100 οικισμοί ανά δήμο).

+1

Απαγορευτικό στις νέες άδειες για Airbnb. Εως την 31η Δεκεμβρίου 2026 δεν επιτρέπεται η εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Στις περιοχές της Αθήνας που δεν θα εκδίδεται Αριθμός Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) περιλαμβάνονται: ■ Το 1ο δημοτικό διαμέρισμα: Πλάκα, Κολωνάκι, Κουκάκι, Σύνταγμα, Ορόνοια, Μοναστηράκι, Εξάρχεια, Τίλση, Νεάπολη. ■ Το 2ο δημοτικό διαμέρισμα: Μετς, Νέος Κόσμος, Άγιος Πέτρος, Παγκράτι. ■ Το 3ο δημοτικό διαμέρισμα: Βοτανικός, Μεταξουργείο, Γκάζι, Πετράλωνα, Ρουφ.

Πληρωμή ενοικίων υποχρεωτικά μέσω τραπεζών αλλά και παράταση των φορομπόνους για όσους σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε ανακαίνιση κατοικιών ή να ρίξουν στην αγορά κλειστά ακίνητα