

ΝΕΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

«Παγώνουν» έως το 2027 20 φόροι και τέλη στα ακίνητα



Σε νέες παρεμβάσεις στην αγορά ακινήτων, για την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, τη συγκράτηση των τιμών και τη συμπίεση του κόστους απόκτησης και ενοικίασης για νέους και ευάλωτα νοικοκυριά, προχωρά το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης. Ούτε λίγο ούτε πολύ, το σχέδιο περιλαμβάνει το «πάγωμα» 20 φόρων και τελών, αλλά και των αντικειμενικών αξιών, τουλάχιστον μέχρι το 2027.

■ ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ
ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ ■

Τη λύση στο γρίφο της οξείας στεγαστικής κρίσης ψάχνει η κυβέρνηση. Στην κορυφή της ατζέντας βρίσκονται τα «πάγωμα» των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων μέχρι το 2027, η μείωση της φορολογίας για τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα από ενοίκια, η παράταση των φοροεκπτώσεων για ανακαινίσεις κατοικιών, η διατήρηση και επέκταση των περιορισμών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε περιοχές με οξύ πρόβλημα στέγης, και η ενίσχυση - διεύρυνση των κρατικών επιδοτήσεων για την αγορά και ενοικίαση κατοικιών. Αναλυτικότερα, το πακέτο των μέτρων περιλαμβάνει:

Μη αλλαγή αντικειμενικών και φόρων

Παρά το «ράλι» των εμπορικών τιμών των ακινήτων δεν θα υπάρξουν αναπροσαρμογές στις αντικειμενικές αξίες για τη προσέγγισή τους με τις αγοραίες με ορίζοντα το 2027. Έτσι, η φορολογητέα αξία των ακινήτων θα παραμείνει στα επίπεδα του 2021, οπότε έγινε η τελευταία αναπροσαρμογή. Στόχος είναι η αποτροπή αυξήσεων σε δεκάδες φόρους και τέλη, που θα ανέβαζαν τις τιμές πώλησης, θα επέτειναν το στεγαστικό πρόβλημα, φρενάροντας ταυτόχρονα τις επενδύσεις στο real estate. Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών θα προκαλούσε αυτόματα αύξηση του ΕΝΦΙΑ, φορολογικές επιβαρύνσεις στις αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, κληρονομίες και δωρεές και «φούσκωμα των εξόδων (συμβολαιογραφικά, τέλη μεταγραφής στο Κτηματολόγιο, αμοιβή μεσίτη), για όσους αγοράζουν ένα ακίνητο ή μεταβιβάζουν ένα σπίτι στα παιδιά τους ή τα εγγόνια τους. Από τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων προκύπτει ότι λόγω του άλματος στις εμπορικές τιμές τα τελευταία χρόνια, η ψαλίδα με τις αντικειμενικές έχει ανοίξει ακόμα περισσότερο, με τις μεγαλύτερες αποκλίσεις να εντοπίζονται κυρίως στις ακριβές περιοχές του κέντρου της Αθήνας, των νοτίων και βορείων προαστίων του Αεκανοπεδίου. Με τη διατήρηση των αντικειμενικών τιμών στα ίδια επίπεδα δεν θα υπάρχουν αυξήσεις στις ακόλουθες 20 κατηγορίες φόρων και τελών:

- ▶ Ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα από εκμίσθωση/δωρεάν παραχώρηση χρήσης ακινήτου.
- ▶ Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης.
- ▶ Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία.
- ▶ ΕΝΦΙΑ.
- ▶ Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας.
- ▶ Τέλος Ακίνητης Περιουσίας.
- ▶ Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.
- ▶ ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή.
- ▶ Φόρος Μεταβίβασης/Χρησικτησίας Ακινήτων.
- ▶ Δημοτικοί φόροι επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων.
- ▶ Φόρος Ανταλλαγής.
- ▶ Φόρος Διανομής Ακινήτων.
- ▶ Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων.
- ▶ Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων.
- ▶ Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων.
- ▶ Φόρος Δωρεάς ακινήτων.
- ▶ Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών.
- ▶ Αναλογικό τέλος κτηματογράφησης προς το «Ελληνικό Κτηματολόγιο».
- ▶ Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων.
- ▶ Εισφορές σε γη και χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων.

Ελαφρύνσεις στους εκμισθωτές

Μετά την επιστροφή ενός ενοικίου κάθε χρόνο σε 948.000 ενοικιαστές με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα δρομολογούνται αλλαγές στη φορολογία των εισοδημάτων από ακίνητα, με το βασικότερο σενάριο να προβλέπει μείωση του συντελεστή 15% που ισχύει σήμερα για τα εισοδήματα έως 12.000 €. Στην περιοχή του 5% για το τμήμα του εισοδήματος έως 5.000 €. Σε μία τέτοια περίπτωση φορολογούμενος που εισπράττει από μισθώματα 5.000 € θα έχει ελάφρυνση ύψους 500 € αφού ο φόρος που θα κληθεί να πληρώσει θα περιοριστεί στα 250 € από 750 € σήμερα. Κερδισμένοι θα είναι και όσοι δηλώνουν ετήσια εισοδήματα υψηλότερα από 5.000 €. Για παράδειγμα, για εισόδημα 12.000 € ο φόρος ανέρχεται σε 1.800 €, ενώ με συντελεστές 5% για έως 5.000 € και 15% από 5.000 € έως 12.000 € διαμορφώνεται σε 1.300 ευρώ, δηλαδή 500 ευρώ χαμηλότερα. Για εισόδημα 15.000 € ο φόρος πέφτει στα 2.350 € από 2.850 € και για εισόδημα 20.000 € στα 4.100 € από 4.600 €. Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς το ετήσιο εισόδημα από ενοίκια φορολογείται αυτοτελώς από το πρώτο ευρώ με συντελεστή 15% για τα πρώτα 12.000 € του εισοδήματος, 35% για το τμήμα του εισοδήματος από τα 12.001 € έως τα 35.000 € και 45% για το τμήμα του εισοδήματος πάνω από τα 35.000 €.

Νέα προγράμματα και διεύρυνση των δικαιούχων

Με την αξιοποίηση και ανακατανομή κοινοτικών πόρων από το ΕΣΠΑ και από το Ταμείο Ανάκαμψης σχεδιάζεται η ενεργοποίηση ενός νέου προγράμματος επιδότησης για την απόκτηση στέγης, με διευρυμένα ηλικιακά και εισοδηματικά κριτήρια, στα πρότυπα των προγραμμάτων «Σπίτι μου». Παράλληλα, για την ενίσχυση της προσφοράς στέγης εξετάζεται η αύξηση της επιδότησης για το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», που σήμερα ανέρχεται στο 60% για δαπάνες έως 13.500 €.

Επέκταση έκπτωσης για ανακαινίσεις

Με νέα ρύθμιση παρατείνεται μέχρι το 2026 το μέτρο της έκπτωσης φόρου έως 16.000 ευρώ για δαπάνες ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης ακινήτων. Έτσι, όσοι μέσα στο 2025 προχωρήσουν σε ανακαινίσεις κατοικιών και εξοφλήσουν τις δαπάνες με ηλεκτρονικό χρήμα θα μειώσουν το ποσό του φόρου εισοδήματος από το 2026 έως το 2030 έως και 3.200 € το χρόνο, και συνολικά έως 16.000 € εφόσον φέτος πραγματοποιήσουν δαπάνες ύψους τουλάχιστον 16.000 €. Και αυτό, γιατί ο νόμος ορίζει ότι οι δαπάνες κατανέμονται ισόποσα σε βάθος πενταετίας και μειώνουν τον αναλογούντα φόρο εισοδήματος μέχρι 16.000 ευρώ. Για τη μείωση του φόρου οι δαπάνες αγοράς υλικών που λαμβάνονται υπόψη δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 1/3 της δαπάνης εκτέλεσης εργασιών, ενώ σε περίπτωση που το ποσό της μείωσης είναι μεγαλύτερο από το φόρο που αναλογεί το πλεονάζον ποσό δεν επιστρέφεται, δεν εκπέμπει σε επόμενο φορολογικό έτος και δεν μεταφέρεται προς έκπτωση στον άλλο σύζυγο.

Αναστολή αδειών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Διατήρησης της απαγόρευσης έκδοσης νέων αδειών τύπου Αίγλη στο κέντρο της Αθήνας και μετά το τέλος του 2025, με ανοιχτό το ενδεχόμενο επέκτασης του μέτρου και σε άλλες περιοχές εφόσον διαπιστωθεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν μεγάλο μερίδιο ευθύνης στην έλλειψη στέγης.