

Κλειστές κατοικίες: Τα SOS που ξεκλειδώνουν τη φοροαπαλλαγή



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Επειτα από έναν χρόνο αναμένεται να αποδώσει το μέτρο της κυβέρνησης για την παροχή της τριετούς φορολογικής απαλλαγής σε όσους ιδιοκτήτες ανοίξουν την... πόρτα στις κλειστές κατοικίες που διαθέτουν, ενώ τότε θα φανεί αν και κατά πόσο η αύξηση της προσφοράς νέων χώρων συγκρατεί τα ενοίκια, τα οποία καλπάζουν.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, η διάθεση κλειστών κατοικιών στην αγορά αποτελεί μια πολύ δύσκολη... εξίσωση, καθώς πρόκειται κυρίως για ακίνητα με πολλούς κληρονόμους και σε άλλες περιπτώσεις... αχούρια. Επιπλέον, είναι πολλοί οι ιδιοκτήτες που είχαν ανακαινίσει τα ακίνητά τους και τα είχαν νοικιασμένα τα προηγούμενα χρόνια, ωστόσο βρέθηκαν αντιμέτωποι με απλήρωτα μισθώματα και πολλές ζημιές που αδυνατούν να ξαναφτιάξουν. Με βάση το νέο νομοθετικό πλαίσιο της κυβέρνησης, οι προϋποθέσεις και τα «ψιλά γράμματα» που «ξεκλειδώνουν» τη φοροαπαλλαγή για τις κλειστές κατοικίες έχουν ως εξής:

1. Οι κατοικίες πρέπει να έχουν μείνει κενές για τουλάχιστον 3 χρόνια ή πάνω από 36 μήνες. Εφόσον ο ιδιοκτήτης-φορολογούμενος πληροί αυτή την προϋπόθεση και προχωρήσει στη διάθεση του ακινήτου του στην αγορά, τότε θα τύχει της φοροαπαλλαγής, η οποία δεν είναι ευκαταφρόνητη. Για παράδειγμα, αν διαθέσει ένα διαμέρισμα 70 τμ σε μια μέση περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης ή άλλου αστικού κέντρου με ενοίκιο 350 ευρώ, τότε θα εισπράττει κάθε χρόνο... ατόφια 4.200 ευρώ ή 12.600 ευρώ στην τριετία. Σήμερα ο ετήσιος φόρος που αντιστοιχεί στα 4.200 ευρώ με συντελεστή 15% είναι 630 ευρώ. Άρα, στα 3 χρόνια θα πλήρωνε συνολικό φόρο 1.890 ευρώ για το σπίτι που θα ενοικίαζε, ενώ τώρα με το μέτρο της κυβέρνησης αυτό θα είναι προς όφελός του.

2. Ως «κενή» θεωρείται η κατοικία που έχει αναγραφεί στις δηλώσεις Ε1 και Ε2 των τριών τελευταίων ετών. Αυτό σημαίνει ότι οι κατοικίες πρέπει



Η δύσκολη εξίσωση, τα «ψιλά γράμματα» και οι δεσμεύσεις για τον ιδιοκτήτη

να ήταν κενές τα έτη 2024, 2023 και 2022.

3. Όποιος ιδιοκτήτης ενοικιάζε το σπίτι του μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης και τώρα θέλει να το μεταφέρει στη μακροχρόνια, πρέπει αυτό να ήταν δηλωμένο στο σχετικό μητρώο έναν χρόνο πριν αλλάξει χρήση.

4. Το μέτρο της τριετούς φοροαπαλλαγής αφορά κατοικίες οι οποίες ενοικιάστηκαν από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024 έως και σήμερα, καθώς και όσες θα ενοικιαστούν από δω και στο εξής και μέχρι τις 31/12/2026 με ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης τα 3 έτη.

Ποιους καλύπτει

Η φοροαπαλλαγή καλύπτει και όσους διαθέτουν στην αγορά κατοικίες έως 140 τετραγωνικών μέτρων σε τρίτεκνους και 160 τ.μ. σε οικογένειες με 4 παιδιά, με προσαύξηση επιπλέον 20 τ.μ. για κάθε επιπλέον τέκνο. Άρα, για μια πολύτεκνη οικογένεια με οκτώ παιδιά, το ανώτατο όριο διαμορφώνεται στα 240 τ.μ. και εφόσον πληρούνται οι άλλες προϋποθέσεις, τότε ο ιδιοκτήτης

λαμβάνει την τριετή φοροαπαλλαγή. Βέβαια, πρόκειται για ακραία περίπτωση, καθώς ένα πολύτεκνος δεν θα πάει να νοικιάσει ένα τέτοιο διαμέρισμα ή μονοκατοικία. Σε κάθε περίπτωση, το μέτρο της κυβέρνησης αποσκοπεί και στη διοχέτευση ενοικιαστών σε μεγαλύτερα ακίνητα, τα οποία έχουν πολύ χαμηλότερο ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο, σε σχέση με τα μικρά.

Με το νέο πλαίσιο προστατεύεται ο ιδιοκτήτης που κάνει χρήση των κινήτρων, αν οι ενοικιαστές αποχωρήσουν πριν από τους 36 μήνες, π.χ. για λόγους ανωτέρας βίας, υγείας κ.λπ. Ωστόσο, για να συνεχίσει να καλύπτεται από τη φοροαπαλλαγή, πρέπει να βρει νέους ενοικιαστές εντός τριών μηνών! Επιπλέον, η φοροαπαλλαγή δίνεται αν ο ιδιοκτήτης διαθέσει στην αγορά αρκετά κενά ακίνητα, οπότε το ελάχιστο όριο σε αυτές τις περιπτώσεις διαμορφώνεται στους 6 μήνες. Στόχος αυτής της διάταξης είναι να διατεθούν κλειστά ακίνητα προς ενοίκιαση σε δημόσιους υπαλλήλους που μετακομίζουν μακριά από τον τόπο της κατοικίας τους (π.χ. εκπαιδευτικοί, ιατροί, αστυνομικοί κ.λπ.).