



ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ

Όλες οι αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ το 2026

Ποιοι θα πληρώσουν λιγότερο φόρο, ποιοι θα πρέπει να διορθώσουν το Ε9, πότε θα έρθουν τα νέα εκκαθαριστικά και πότε θα ξεκινήσουν οι πληρωμές

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Πάνω από 1 εκατ. φορολογούμενοι οι οποίοι έχουν την κύρια κατοικία τους σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκους, περίπου 400.000 νοικοκυριά που έχουν ασφαλίσει τις κατοικίες τους από φυσικές καταστροφές, αλλά και οι έχοντες πολύ χαμηλά εισοδήματα θα είναι οι «τυχεροί» του ΕΝΦΙΑ του 2026. Θα κερδίσουν εκπτώσεις στον φόρο οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις θα ξεπεράσουν ακόμη και το 50%.

Αντίθετα, φουσκωμένος θα είναι ο νέος λογαριασμός του φόρου ακινήτων για όσους απέκτησαν ή θα αποκτήσουν μέχρι το τέλος του έτους ακίνητα με αγορά, γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά ή νομιμοποίησαν αυθαίρετα κτίσματα.

Τι αλλάζει το 2026

Η βασική αλλαγή στον ΕΝΦΙΑ του 2026 αφορά όσους έχουν την κύρια κατοικία τους σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκους, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλυν της Περιφερειακής Ενότητας Νέας Σμύρνης). Για τους φορολογούμενους αυτούς ο φόρος θα αρχίσει να σβάνει από το επόμενο έτος καθώς θα μειωθεί κατά 50% για να καταργηθεί πλήρως το 2027.

Ωστόσο η μείωση κατά 50% στον ΕΝΦΙΑ του 2026 αφορά:

- αποικιστικά τα δικαιώματα (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία) επί της κύριας κατοικίας και
- εφόσον η συνολική αξία του 100%

της πλήρους κυριότητας της κατοικίας δεν υπερβαίνει τις 400.000 ευρώ.

Αυτό σημαίνει ότι οι φορολογούμενοι θα πληρώσουν μισό ΕΝΦΙΑ μόνο για την κύρια κατοικία τους και εφόσον η αξία της δεν υπερβαίνει τις 400.000 ευρώ. Στην περίπτωση που κατέχουν και άλλα ακίνητα όπως δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία, οικόπεδα και αγροτεμάχια ή η κύρια κατοικία υπερβαίνει τις 400.000 ευρώ, ο ΕΝΦΙΑ θα υπολογιστεί χωρίς την έκπτωση 50%.

Το μέτρο 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. Ουσιαστικά, οι δικαιούχοι της έκπτωσης αυτής είναι πάνω από 1.000.000 φορολογούμενοι, μόνιμοι κάτοικοι των συγκεκριμένων οικισμών.

Εκπτώση πάνω από 50%

Πολλοί από τους φορολογούμενους αυτούς θα γλιτώσουν τελικά πολύ περισσότερο ΕΝΦΙΑ και όχι μόνο το 50% του φόρου που αναλογεί στις κύριες κατοικίες τους. Πρόκειται για όσους από τους δικαιούχους της νέας έκπτωσης:

- έχουν ασφαλίσει την κύρια κατοικία τους για φυσικές καταστροφές (η έξτρα έκπτωση φτάνει έως 20%)
- έχουν δηλώσει χαμηλά εισοδήματα και δικαιούνται την έκπτωση 50% επί του συνολικού ΕΝΦΙΑ. Ο νέος

λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ, συνολικού ύψους 2,3 δις. ευρώ, θα φτάσει σε πάνω από 7 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων στις αρχές Μαρτίου 2026 για να εξοφληθεί σε 12 μηνιαίες δόσεις.

Οι περισσότεροι φορολογούμενοι θα διαπιστώσουν ότι θα πληρώσουν το ίδιο ποσό που κατέβαλαν φέτος, όσοι εντός του 2025 απέκτησαν ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα θα δουν το ραβασάκι να έχει φουσκώσει ή θα κληθούν να πληρώσουν για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ, ενώ περίπου 400.000 ιδιοκτήτες θα κερδίσουν έκπτωση 10% έως 20% στον φόρο για τις κατοικίες τους οι οποίες είναι ασφαλισμένες για φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα). Περίπου 900.000 φορολογούμενοι θα έχουν έκπτωση έως 50% ή ακόμα και πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ με βάση εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, ενώ από την πληρωμή του φόρου απαλλάσσονται οι ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές.

Διορθώσεις στο Ε9

Πριν εκδοθούν τα νέα εκκαθαριστικά και συγκεκριμένα μέχρι 31 Ιανουαρίου 2026 οι φορολογούμενοι θα έχουν τη δυνατότητα να διορθώσουν την εικόνα της ακίνητης περιουσίας τους προχωρώντας σε διορθώσεις, προσθήκες και διαγραφές στα στοιχεία των ακινήτων που αποτυπώνονται στο Ε9.