

Μειωμένος ΕΝΦΙΑ για περισσότερα ακίνητα

Η αισθητή αύξηση των ασφαλιστηρίων κατοικίας διπλασιάζει το σχετικό κονδύλι του ΥΠΕΘΟΟ για το έτος 2026

Το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ) διπλασιάζει την πρόβλεψη του κονδυλίου που θα απαιτηθεί το 2026 για τη χρηματοδότηση της έκπτωσης που χορηγείται από τον ΕΝΦΙΑ για τα ασφαλισμένα ακίνητα.

Του Θάνου Τσίρου
thistiros@naftemporiki.gr

ΟΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ στον Έναιο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το 2026 αναμένεται να φτάσουν στα 41-42 εκατ. ευρώ, από τα 21 εκατ. ευρώ που δόθηκαν μέσω των εκκαθαριστικών του 2025, γεγονός που αποδίδεται σε δύο λόγους.

Πρώτον, στο αυξημένο ενδιαιτήριο που παρατηρείται για την ασφάλιση ακινήτων μετά και τον διπλασιασμό του ποσοστού της έκπτωσης και, δεύτερον, στην υποχρεωτική ασφάλιση όλων των διαμερισμάτων και μονοκατοικιών η αντικειμενική αξία των οποίων υπερβαίνει τις 500.000 ευρώ.

Το συνολικό κονδύλι για τις «ειδικές εκπτώσεις» στον ΕΝΦΙΑ -αυτές δηλαδή που χορηγούνται με εισοδηματικά κριτήρια, με πληθυσμιακά κριτήρια, αλλά και με κριτήρια ασφάλισης ακινήτου- αναμένεται να ξεπεράσει τα 100 εκατ. ευρώ μέσα στο 2026 και τα 140 με 150 εκατ. ευρώ το 2027, χρονιά κατά την οποία θα υπάρξει πλήρης απαλλαγή από τον φόρο των κύριων κατοικιών στις περιοχές με λιγότερους από 1.500 κατοίκους.

Το δημοσιονομικό κόστος που θα προκαλέσουν οι ειδικές



Το αυξημένο ενδιαφέρον για ασφάλιση ακινήτων, αλλά και η υποχρεωτική ασφάλιση όλων των κατοικιών αξίας άνω των 500.000 ευρώ αυξάνουν και το δημοσιονομικό κόστος για τις εκπτώσεις στον ΕΝΦΙΑ.

εκπτώσεις που προβλέπει η φορολογική νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ αναλύονται ως εξής:

1 Τα δικαιώματα επί κύριων κατοικιών σε περιοχές με έως και 1.500 κατοίκους υπολογίζονται σε ένα εκατομμύριο και αντιστοιχούν σε περίπου 700.000 ακίνητα. Για το 2026 προβλέπεται μείωση του ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στα συγκεκριμένα ακίνητα κατά 50%. Γι' αυτή την έκπτωση, θα χρειαστούν 35 εκατ. ευρώ. Το 2027, που θα καταργηθεί πλήρως ο ΕΝΦΙΑ των συγκεκριμένων ακινήτων, το δημοσιονομικό κόστος θα ανέβει στα 70-75 εκατ. ευρώ.

2 Το 2024, οπότε και θεσπίστηκε για πρώτη φορά η έκπτωση για τα ασφαλισμένα ακίνητα, οι δικαιούχοι ήταν μόλις 215.171 και το ποσό που διατέθηκε για τη χρηματοδότηση της έκπτωσης μόλις 7 εκατ. ευρώ.

Το 2025, με την απόφαση της κυβέρνησης να διπλασιάσει το ποσοστό της έκπτωσης από το 10% στο 20%, το μέτρο «επικονωνήθηκε» καλύτερα και το ποσό ανέβηκε στα 21 εκατ. ευρώ, με τον αριθμό των δικαιούχων να ανεβαίνει στις 359.434. Μέσα στο 2025 υπάρχει νέα αύξηση στον αριθμό των ασφαλισμένων ακινήτων, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ασφαλιστικού κλά-

δου, ενώ καταγράφονται και χιλιάδες μετατροπές υφιστάμενων συμβολαίων, ώστε να ενσωματώνονται όλες οι καλύψεις και να ενεργοποιείται η έκπτωση από τον ΕΝΦΙΑ.

Γι' αυτό και το ΥΠΕΘΟΟ έχει προϋπολογίσει και τον διπλασιασμό της έκπτωσης από τα 21 στα 42 εκατ. ευρώ. Λαμβάνει επίσης υπόψη την ανταπόκριση που υπάρχει από ιδιοκτήτες ακινήτων μεγάλης αξίας, άνω των 500.000 ευρώ. Αυτά τα ακίνητα ασφαλιζονται πλέον «υποχρεωτικά», με την έννοια ότι αν υποστούν ζημιτά από φυσική καταστροφή, δεν δίνονται πλέον αποζημιώσεις από το κράτος.

3 Η έκπτωση που προβλέπει ο νόμος του ΕΝΦΙΑ με βάση εισοδηματικά κριτήρια φθίνει. Το 2021, οι δικαιούχοι ξεπερνούσαν το 1,3 εκατ. και πλέον είναι λιγότεροι από 900.000 λόγω της αύξησης των ονομαστικών εισοδημάτων και της μη «ταμιευμένης» του εισοδηματικού ορίου, το οποίο παραμένει στις 9.000 ευρώ για να καλύπτει τους φτωχότερους ιδιοκτήτες. Ήδη, το δημοσιονομικό κόστος της συγκεκριμένης έκπτωσης έπεσε το 2025 στα 33 εκατ. ευρώ και αναμένεται περαιτέρω πτώση.

Πάντως, παρά τις αυξημένες εκπτώσεις και το 2026 οι εισπράξεις του Δημοσίου από τον ΕΝΦΙΑ δεν θα πέσουν κάτω από τα 2,3 δισ. ευρώ, καθώς παρατηρείται συνεχής αύξηση του ποσού που καταβάλλουν τα νομικά πρόσωπα, ενώ αυξάνεται και η «βάση» υπολογισμού του φόρου λόγω της ανέγερσης νέων ακινήτων.

Έχοντας «παγώσει» τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων από το 2021 και χωρίς να έχει καμία πρόθεση αναπροσαρμογής τους μέχρι τις επόμενες βουλευτικές εκλογές, το ΥΠΕΘΟΟ βλέπει τη φορολογητέα αξία των ακινήτων να αυξάνεται μόνο από «διορθώσεις» στα έντυπα Ε9 ή από ανεγέρσεις νέων ακινήτων, η αξία των οποίων υπερβαίνει την «απομείωση» που προκύπτει λόγω της παλαιότητας των ακινήτων. Η αύξηση που προκύπτει δεν είναι αμελητέα και αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο τα φυσικά πρόσωπα πλήρωσαν και το 2025 τα ίδια χρήματα (1,738 δισ. ευρώ) παρά τις εκπτώσεις. Τα δε νομικά πρόσωπα, πληρώνουν ολόένα και περισσότερο ΕΝΦΙΑ καθώς αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός τους. [31/10/2025 08:02]

**35
ΕΚΑΤ. €**

το κόστος για τις εκπτώσεις ΕΝΦΙΑ το 2026 σε περιοχές με πληθυσμό έως και 1.500 κατοίκους.