



Πώς και πότε θα δοθεί το φορο-μπόνους για τις ανακαινίσεις

Νομοσχέδιο: Θα αφορά τα έξοδα για τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν φέτος και το 2026

Τη δυνατότητα να κατοχυρώσουν έκπτωση φόρου εισοδήματος έως 16.000 ευρώ θα έχουν όσοι φορολογούμενοι αποφασίσουν να προχωρήσουν φέτος ή το 2026 σε ανακαινίσεις κατοικιών ή άλλων κυρίων τους, πληρώνοντας με ηλεκτρονικά μέσα τα υλικά και τις εργασίες που θα απαιτηθούν.

Του Γιώργου Παλαϊτσάκη
gpalait@skai.gr

Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ θα θέσει σε ισχύ και για τα φορολογικά έτη 2025 και 2026 τις διατάξεις του άρθρου 31 του νόμου 5073/2023, με τις οποίες προβλέπεται η συγκεκριμένη έκπτωση. Η παράταση ισχύος των διατάξεων αυτών για άλλα δύο έτη θα μετ'αφ'εξής σε νομοθετική ρύθμιση που θα περιληφθεί στο νομοσχέδιο για το δημόσιο λογιστικό, το οποίο αναμένεται να δημοσιευθεί και να θέσει σε δημόσια διαβούλευση εντός των προσεχών ημερών η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Σύμφωνα, ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 31 του ν. 5073/2023:

1) Οι δαπάνες που πραγματοποιεί ένα φυσικό πρόσωπο για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των κατοικιών και των λοιπών κτισμάτων του μει-

ώνουν ισόποσα, κατανεμημένες σε περίοδο 5 ετών, τον φόρο που αναλογεί στο εισόδημά του. Αυτό σημαίνει ότι το 100% των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν ή θα πραγματοποιηθούν εντός του τρέχοντος έτους και μέχρι ποσού 16.000 ευρώ θα αφαιρεθεί από τον φόρο που αναλογεί στο εισόδημα του τρέχοντος έτους και από τους φόρους που αναλογούν στα εισοδήματα των επομένων τεσσάρων ετών.

Εάν το εκπιμώμενο ποσό δαπάνης σε ένα έτος είναι μεγαλύτερο από τον φόρο που αναλογεί στο εισόδημα του φορολογούμενου, τότε ο φόρος που αναλογεί απλά μηδενίζεται και το υπολειπόμενο εκπιμώμενο ποσό χάνεται.

2) Το συνολικό ποσό των δαπανών για την αγορά υλικών, που λαμβάνεται υπόψη για την έκπτωση επί του φόρου εισοδήματος δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού ποσού των δαπανών για τη λήψη υπηρεσιών.

Η έκπτωση φόρου που δικαιούται ο φορολογούμενος κατανέμεται ισόμοσα ο ως φορολογικό έτος που πραγματοποιούνται οι δαπάνες και στα τέσσερα (4) επόμενα έτη, οπότε το ανώτατο ποσό έκπτωσης ανέρχεται σε 3.200 ευρώ για κάθε έτος (16.000 ευρώ/5 έτη). Ως εκ τούτου, αν οι δαπάνες πραγματοποιηθούν το 2025, τότε η έκπτωση ισχύει για το 2025 και



SHUTTERSTOCK

Το 100% των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν ή θα πραγματοποιηθούν φέτος και μέχρι 16.000 ευρώ θα αφαιρεθεί από τον φόρο για τα εισοδήματα πέντε ετών.

για τα επόμενα τέσσερα φορολογικά έτη, 2026 έως 2029, οπότε θα επηρεάσει μειωτικά το τελικό ύψος του φόρου εισοδήματος και εκκαθαριστικά σημειώματα φόρου εισοδήματος των ετών 2026 (για το 2025), 2027 (για το 2026), 2028 (για το 2027), 2029 (για το 2028) και 2030 (για το 2029).

3) Οι εκπιμώμενες δαπάνες αφορούν όλα τα κύρια ανεξαρτητως της χρήσης τους, εφόσον δεν έχουν

ήδη ενταχθεί ή δεν εντάσσονται σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων ή άλλα προγράμματα ή δράσεις επιχορήγησης.

4) Το ποσό των δαπανών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση του κτίριου μειώνει τον φόρο εισοδήματος του φυσικού προσώπου που ως πραγματικό πρόσωπο, εφόσον έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή φιλίας κυριότητας στο ακίνητο. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, το ανώτατο συνολικό όριο δαπάνης και η μείωση του φόρου εισοδήματος περιορίζονται με βάση το ποσοστό πλήρους κυριότητας του φυσικού προσώπου που πραγματοποίησε τη δαπάνη. Σε περίπτωση που το φυσικό πρόσωπο που πραγματοποίησε τη δαπάνη έχει δικαίωμα επικαρπίας ή φιλίας κυριότητας ο ως κύριος, το ανώτατο συνολικό όριο δαπάνης

και η μείωση του φόρου εισοδήματος περιορίζονται ανάλογα με την αξία του δικαιώματος επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15 και 16 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Γεγονοτικών, Δωρεών, Τονικών Παροχών.

5) Οι βασικές προϋποθέσεις για την κατοχύρωση της έκπτωσης φόρου είναι:

α) Η απόδειξη της πραγματοποίησης των δαπανών αυτών, με νόμιμα πιστοποιητικά (τυπολόγιο ή οποιδήποτε λιανικής πώλησης αγαθών ή παροχής υπηρεσιών) του ν. 4308/2014, στα οποία πρέπει να αναγράφεται διακριτικά το είδος και η αξία των αγαθών και υπηρεσιών, τα στοιχεία (ονοματεπώνυμο, ΑΦΜ) του μισθωτού, καθώς και τα στοιχεία του ακινήτου (ΑΤΑΚ), εκτός αν πρόκειται για κοινόχρηστα, για τα οποία αρκεί μόνο η διεύθυνση του ακινήτου.

β) Η τμηματική ή εξ ολοκλήρου εξόφληση των δαπανών, ανεξαρτήτως του ύψους αυτών, να έχει πραγματοποιηθεί, εντός του οικείου φορολογικού έτους, με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω μικρόχρηστων υπηρεσιών πληρωμών.