

ευρώ, ο φόρος μειώνεται κατά 500 ευρώ -από 750 σε 250 ευρώ- περιορίζοντας τον συνολικό φόρο στα 1.300 ευρώ για το συγκεκριμένο εισοδηματικό επίπεδο.

➤ Από 12.000,01 έως 35.000 ευρώ φορολογούνται με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ και 35% για το υπερβάλλον ποσό μέχρι τα 35.000 ευρώ.

➤ Για πάνω από 35.000 ευρώ ισχύει κλιμάκωση με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, 35% για το τμήμα του εισοδήματος από 12.001 έως και τα 35.000 και 45% για το τμήμα του εισοδήματος πάνω από τα 35.000 ευρώ.

2 Αυτόματη μεταφορά στο Ε2 των πραγματικών εισοδημάτων από μακροχρόνιες και βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μετά την πλήρη λειτουργία του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων. Μέσω αυτού του μητρώου θα γίνει διασύνδεση τριών βάσεων δεδομένων για την ακίνητη περιουσία των Ελλήνων φορολογουμένων, δηλαδή του Εθνικού Κτηματολογίου, του αρχείου

της ΑΑΔΕ (το οποίο έχει δημιουργηθεί με βάση τις δηλώσεις Ε9, Ε2 και Ε1 των φυσικών προσώπων, καθώς και με βάση τις πληροφοριακές δηλώσεις μίσθωσης ακινήτων) και του αρχείου του ΔΕΔΔΗΕ για όλα τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα. Έτσι, η εφορία θα μπορεί να αντλεί από το μητρώο όλα τα δεδομένα που θα έχουν προσυμπληρωθεί στο Ε2.

Με την αυτόματη προσυμπλήρωση των εντύπων Ε2 για όλους τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων, που αναμένεται να ενεργοποιηθεί από το 2026, οι φορολογούμενοι το μόνο που θα κάνουν είναι να υποβάλουν τη δήλωση. Αν δεν το κάνουν έως την καταληκτική προθεσμία, η ΑΑΔΕ θα προχωρά από μόνη της στην υποβολή της δήλωσης, όπως συμβαίνει σήμερα με τις προσυμπληρωμένες δηλώσεις για μισθτούς και συνταξιούχους. Με το ισχύον καθε-

δήματα από ακίνητα θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί κατά την υποβολή του εντύπου Ε2. Στην περίπτωση που υπάρχουν λάθη ή παραλείψεις, το ποσό του φόρου μπορεί να αυξηθεί, επιβαρύνοντας τον φορολογούμενο. Το στοίχημα είναι να διασφαλιστεί η ορθή προσυμπλήρωση του εντύπου για την αποφυγή ανεπιθύμητων οικονομικών συνεπειών.

3 Υποχρεωτική εξόφληση των ενοικίων μέσω τραπεζικών λογαριασμών από τον Ιανουάριο του 2026. Το υπουργείο Οικονομικών αυστηροποιεί το καθεστώς ώστε να «χτυπήσει» τα μαύρα μισθώματα προχωρώντας σε κυρώσεις για όσους δεν συμμορφωθούν στο νέο μέτρο. Συγκεκριμένα, όσοι ενοικιαστές δεν καταβάλλουν το ενοίκιο για κύρια και φοιτητική κατοικία μέσω τραπεζών δεν θα λαμβάνουν την επιδότηση ενοικίου που θα πιστώνει το κράτος κάθε Νοέμβριο στον τραπεζικό λογαριασμό των δικαιούχων. Παράλληλα, οι ιδιοκτήτες που ενοικιάζουν ακίνητα και εισπράττουν τα μισθώματα σε μετρητά θα χάνουν την έκπτωση 5%, η οποία υπολογίζεται αυτόματα χωρίς δικαιολογητικά στο ακαθάριστο εισόδημα από τα ενοίκια. Επίσης, θα χάνουν τη φοροαπαλλαγή έως 16.000 ευρώ σε βάθος πενταετίας, η οποία προβλέπεται για ανακαινίσεις ακινήτων, καθώς προϋπόθεση είναι οι πληρωμές να γίνουν με ηλεκτρονικά μέσα (όπως κάρτα ή τραπεζική μεταφορά) και να εκδοθούν νό-

Το βασικό σενάριο προβλέπει μείωση του ελάχιστου συντελεστή από το 15% σε 5% για ετήσια εισοδήματα από ενοίκια έως 5.000 ευρώ

λή της δήλωσης, όπως συμβαίνει σήμερα με τις προσυμπληρωμένες δηλώσεις για μισθτούς και συνταξιούχους. Με το ισχύον καθε-

15%

η φορολόγηση
σήμερα για ετήσια
ενοίκια έως
12.000 ευρώ



στώς τα ποσά που εισπράττουν οι φορολογούμενοι από τα ακίνητα που εκμισθώνουν είναι προσυμπληρωμένα αλλά όχι «κλειδωμένα» στο έντυπο Ε2 της αναλυτικής κατάστασης μισθωμάτων, με βάση τα στοιχεία που είχαν περιληφθεί στα αντίστοιχα περυσινά έντυπα. Ωστόσο, παρεμβάσεις και τροποποιήσεις μπορούν να κάνουν όσοι ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων είχαν αλλαγές στις εκμισθώσεις τους κατά τη διάρκεια του έτους, όπως λήξεις διάρκειας εκμισθώσεων, νέες συμβάσεις. Πάντως, και πάλι οι φορολογούμενοι που αποκτούν εισο-

μιμα παραστατικά στα οποία θα αναγράφονται αναλυτικά το είδος των εργασιών ή των υλικών, η αξία τους, τα στοιχεία του ιδιοκτήτη και του ακινήτου. Συνέπειες θα υπάρχουν και για τις επιχειρήσεις, καθώς όσες επιχειρήσεις καταβάλλουν επαγγελματικό ενοίκιο χωρίς τραπεζική πληρωμή δεν θα έχουν τη δυνατότητα να εκπέσει ως δαπάνη από τα έσοδά τους.

Παράδειγμα

Για παράδειγμα, μια επιχείρηση που πληρώνει 1.000 ευρώ ενοίκιο μηνιαίως, αν δεν το κάνει μέσω τράπεζας θα χάνει 12.000 ευρώ εκπιπτόμενων εξόδων από τα ακαθάριστα έσοδά της, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η φορολογική της επιβάρυνση.



vasoangelidou@gmail.com

η άποψη

της **ΒΑΣΩΣ**
ΑΓΓΕΛΕΤΟΥ

Αντίστροφη Golden Visa

ΤΗΝ ΩΡΑ που στην Ελλάδα συζητάμε για τη «βίζα μιας άλλης εποχής» και γιατί το αναχρονιστικό μέτρο πρέπει να αποσυρθεί επειγόντως, η σοσιαλιστική κυβέρνηση της Ισπανίας περνά στην αντεπίθεση. Ο πρωθυπουργός Πέδρο Σάντσεθ ανακοίνωσε τις προηγούμενες ημέρες δέσμη μέτρων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, όπως η αύξηση του ΦΠΑ στις αγορές ακινήτων από επενδυτές εκτός Ε.Ε. Με απλά λόγια, η ισπανική κυβέρνηση θεσμοθετεί αντικίνητρο για τις αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές (εταιρείες ή ιδιώτες), με στόχο να βάλει φρένο στη μείωση των διαθέσιμων οικιστικών ακινήτων. Γίνεται ολοένα πιο ξεκάθαρο ότι η αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος πρέπει να εστιαστεί στην προσφορά ακινήτων και όχι στη ζήτηση όπως επιχειρήθηκε στη χώρα μας με μέτρα τύπου «Σπίτι μου», που το μόνο που κατάφεραν ήταν να φουσκώσουν τις τιμές. Σύμφωνα με τα πρόσφατα

στοιχεία της Eurostat, τα ελληνικά νοικοκυριά δαπανούν το 35% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση έναντι 20% περίπου κατά μέσο όρο στην Ε.Ε. Και αυτό διότι τα ενοίκια έχουν σχεδόν διπλασιαστεί από το 2017, με τις τιμές των ακινήτων σχεδόν να διπλασιάζονται στην Αττική, ενώ στην υπόλοιπη χώρα να αυξάνονται κατά 73% κατά μέσο όρο τα έτη 2017-2024 (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος). Η κυβερνητική πολιτική θα πρέπει να εστιαστεί σε μέτρα ενίσχυσης της προσφοράς με τη διοχέτευση στην αγορά των κλειστών ακινήτων - είτε με κίνητρα ανακαίνισης/ανακατασκευής είτε με φορολογικά κίνητρα είτε με αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Χρειάζονται μέτρα ευέλικτα και στοχευμένα που θα λειτουργούν συμπληρωματικά αν θέλουμε να δούμε κάποια άμβλυνση σε ένα κρίσιμο υπαρκτό ζήτημα -κυρίως για τις νεότερες γενιές- όπως είναι η στέγαση.