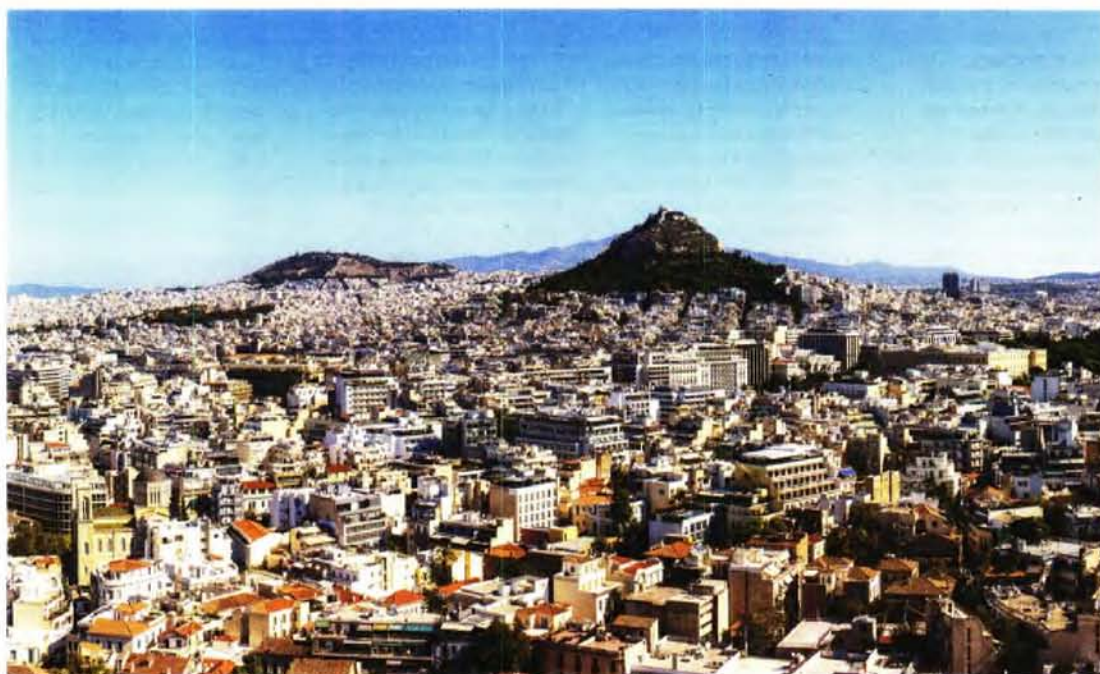


ΟΛΕΣ ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# ΝΕΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ ΤΟ 2025

&gt; ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ



**Ο**ι παρεμβάσεις στη φορολογία ακινήτων με βάση το νέο κυβερνητικό χρονοδιάγραμμα θα ενεργοποιηθούν σταδιακά από τις αρχές του επόμενου έτους. Το πακέτο περιλαμβάνει εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος σε όλη τη χώρα, αλλαγές στις Τιμές Ζώνης και εφαρμογή μηχανισμού αυτόματης προσαρμογής τους στις εμπορικές, στοχευμένα «κουρέματα» σε δήμους και αναστολή της επιβολής ΦΠΑ 24% στις νέες οικοδομές, με ταυτόχρονη απαλλαγή για αντιπαροχές.

## Αλλαγές στις Τιμές Ζώνης

Εντός του 2025 το υπουργείο Οικονομικών θα λάβει τις οριστικές αποφάσεις για την έκταση και την ένταση των αναπροσαρμογών στη φορολογητέα αξία των ακινήτων με βάση τις μεταβολές που καταγράφονται στην κτηματαγορά. Το 2025 συμπληρώνονται τέσσερα χρόνια από την τελευταία αναπροσαρμογή στις Τιμές Ζώνης με βάση τα στοιχεία του 2021, αλλά από τότε οι εμπορικές τιμές έχουν αυξηθεί αισθητά, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη «ψαλίδα» με τις αντικειμενικές αξίες. Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, οι μεγαλύτερες διαφορές εντοπίζονται στις ακριβές περιοχές της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και των υπολοίπων μεγάλων πόλεων, όπου οι μεταβολές γίνονται σε τιμές ακόμη και διπλάσιες των αντικειμενικών. Χαρακτηριστική

περίπτωση διαμέρισμα 83 τ.μ. στο Κολωνάκι, που πουλήθηκε στην τιμή των 800.000 ευρώ ή 9.639 ευρώ το τ.μ., όταν η αντικειμενική αξία στη συγκεκριμένη περιοχή ανέρχεται σε 4.250 ευρώ. Στο πλαίσιο αυτό, το οικονομικό επιτελείο αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στο νέο αυτόματο μηχανισμό που θα παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στις εμπορικές τιμές και θα τις προσαρμόζει αυτόματα στις τιμές της Εφορίας, χωρίς ανθρώπινη παρέμβαση και με διάφανο και δίκαιο τρόπο.

Το νέο πληροφοριακό σύστημα, που στόχος είναι να τεθεί σε πιλοτική λειτουργία από τις αρχές του επόμενου έτους, θα καταγράφει τις μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων με βάση πραγματικά στοιχεία από αγορές, συμβόλαια, μισθώματα, αξίες απολोटρίωσης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων, όπως περιοχή θέσης, επιφάνεια, όροφος, χρήση γης, εγγύτητα σε σταθμούς μετρό και σχολεία, και με τα δεδομένα αυτά, θα ευθυγραμμίζει τις όποιες μεταβολές στις εμπορικές τιμές (αυξήσεις ή μειώσεις) θα περνούν στις αντικειμενικές αξίες επηρεάζοντας τους δεκάδες φόρους και τα τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα. Αυτό σημαίνει ότι με το νέο σύστημα η φορολογητέα αξία των ακινήτων θα αλλάζει σχεδόν κάθε χρόνο, ανάλογα με τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, και έτσι θα καταργηθεί το σημερινό καθεστώς για τη διαδικασία των αναπροσαρμογών με εισηγήσεις από τους ιδιώτες

εκτιμητές, και τον τελικό λόγο θα τον έχει η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών. Αρμόδιοι παράγοντες σημειώνουν ότι σε περίπτωση που υπάρξουν καθυστερήσεις στην εφαρμογή του νέου αυτόματου συστήματος οι αναθεωρήσεις στις τιμές θα γίνουν με τον παραδοσιακό τρόπο.

Πάντως, οι ίδιοι παράγοντες ξεκαθαρίζουν ότι οι παρεμβάσεις στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας θα γίνουν αφού σταθμιστούν πολλοί παράγοντες, όχι μόνο οι εξελίξεις στην κτηματαγορά, αλλά και η γενικότερη κατάσταση στην Οικονομία και οι εισοδηματικές αντοχές των φορολογουμένων, προκειμένου να αποφευχθούν επιβαρύνσεις. Σε κάθε περίπτωση οι όποιες αναπροσαρμογές αποφασισθούν, θα επηρεάσουν από το 2026 τον ΕΝΦΙΑ, τους φόρους μεταβίβασης, τα τέλη και τις εισφορές.

**Το οικονομικό επιτελείο αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στο νέο αυτόματο μηχανισμό που θα παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στις εμπορικές τιμές**

## Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Το υπουργείο Οικονομικών έχει ξεκινήσει τις διαδικασίες για τη σταδιακή επέκταση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε 2.167 περιοχές, που αποτελούν το 1,5% της επικράτειας και όπου έλειπαν τα απαιτούμενα πολεοδομικά στοιχεία. Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, σε πρώτη φάση αντικειμενικές αξίες θα αποκτήσουν περίπου 500 περιοχές σε όλη τη χώρα. Σε αυτές περιλαμβάνονται περιοχές της Αττικής από τη Βάρκιζα έως Λεγναίνα, Αγία Μαρίνα, Χάρακα, Δασκαλειό, περιοχές από το Πόρτο Ράφτη, περιοχές σε Σαλαμίνα, Κύθηρα, Αίγινα, περιοχές στην Αχαΐα (Διακοπτό, Αιγείρα, Πλάτανος, Σελιανίτικα, Ψαθόπυργος), στην Ηλεία (Κυλλήνη, Αρχαία Ολυμπία), στα Τρίκαλα (Περτούλι, Ελάτη, Πύλη, Καστράκι), στη Φλώρινα (Αμύνταιο, Άγιος Παντελεήμονας, Πρέσπες, Φιλιάτας, Δροσοπηγή, Πισοδέρι, Κρυσταλλοπηγή, Μελίτη). Με την επέκταση των αντικειμενικών τιμών θα καταργηθεί η κατά προσέγγιση και σε πολλές περιπτώσεις ο αυθαίρετος προσδιορισμός των τιμών της Εφορίας, που έχει σαν αποτέλεσμα πολυτελείς κατοικίες και φιλέτα-οικόπεδα σε παραθαλάσσιες και τουριστικές περιοχές να έχουν χαμηλή φορολογητέα αξία, και έτσι οι ιδιοκτήτες και αγοραστάς να καταβάλλουν πολύ μικρούς φόρους σε σχέση με τους άλλους φορολογούμενους με ανάλογης αξίας ακίνητα εντός του αντικειμενικού συστήματος. Παράλληλα, θα μπει οριστικό τέλος στις προστριβές μεταξύ των φορολογουμένων και φορολογικών Αρχών για την αξία των κτισμάτων, των οικοπέδων και των αγροτεμαχίων, και το ύψος της φορολογίας, καθώς όλο το πλέγμα των 20 φόρων και τελών θα υπολογίζεται, πλέον, με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων.

## Μικρής έκτασης διορθώσεις και παράταση

Μετά την εξέταση των ενστάσεων από 169 Δήμους, για «κουρέματα» στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, με το επιχείρημα ότι είναι υψότερες από τις αγοραίες, η αρμόδια επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών αποφάσισε να προχωρήσει στον επαναπροσδιορισμό των Τιμών Ζώνης μόλις σε 12 Δήμους. Η λίστα περιλαμβάνει τους Δήμους Αγ. Αναργύρων - Καματερού, Βριλησίων, Χαλανδρίου, Γλυφάδας, Πειραιά, Ιθάκης, Κarpάθου, Λουτρακίου, Σύμης, Πύργου, Ρόδου και Λέρου. Τις επόμενες ημέρες αναμένεται να εκδοθεί η απόφαση του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για την ανάθεση σε ιδιώτες εκτιμητές της επανεξέτασης των αντικειμενικών αξιών για τους 12 αυτούς Δήμους. Οι εκτιμητές θα υποβάλουν την πρότασή τους στην ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών. ενώ τον τελικό λόγο θα έχει ο υπουργός. Σε κάθε περίπτωση, εάν υπάρξουν διορθώσεις στις αντικειμενικές αξίες, αυτές δεν θα ισχύσουν αναδρομικά, αλλά από την ημερομηνία δημοσίευσής της υπουργικής απόφασης. Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι το υπουργείο Οικονομικών

είχε ζητήσει και από τους Δήμους Μυκόνου και Αστυπάλαιας να υποβάλουν συμπληρωματικά στοιχεία, προκειμένου να εξεταστεί η ένστασή τους, αλλά δεν ανταποκρίθηκαν, με αποτέλεσμα να απορριφθούν οι ενστάσεις τους. Το ίδιο συνέβη και με τους υπόλοιπους 155 Δήμους σε όλη τη χώρα που δεν υπέβαλαν αιτιολογημένα αιτήματα επανυπολογισμού των Τιμών Ζώνης, μεταξύ των οποίων και ο Δήμος της Αθήνας που «έσυρε το χορδή» των αιτημάτων για μείωση των αντικειμενικών αξιών.

Νέα παράταση μέχρι το τέλος του 2025, της επιβολής ΦΠΑ 24% στις οικοδομές, αποφάσισε το οικονομικό επιτελείο, μέτρο που θα δώσει ώθηση στην αγορά ακινήτων, η οποία διαγράφει ανοδική τροχιά και θα ενισχύσει τις επενδύσεις από το εξωτερικό. Η σχετική ρύθμιση προβλέπει ότι με αίτηση του υποκειμένου στο φόρο, κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, αναστέλλεται η εφαρμογή του ΦΠΑ στα ακίνητα και επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Η αναστολή αφορά το σύνολο των αδιάθετων παραπάνω ακινήτων του υποκειμένου.

Μαζί με την αίτηση ο υποκειμένος υποβάλλει κατάσταση με τα αδιάθετα ακίνητα και το ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στα κάθε ακίνητο προς διακανονισμό. Επίσης, η απαλλαγή ισχύει και στην περίπτωση της αντιπαροχής όταν ο κατασκευαστής που υπόκειται στο φόρο, έχει υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής του ΦΠΑ, καθώς ορίζεται ότι ειδικά για τις περιπτώσεις αντιπαροχής η εργολαβία του υποκειμένου στο φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση προς τον οικοπεδούχο, δεν υπάγεται στο φόρο όταν ο υποκειμένος κατασκευαστής έχει υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής του φόρου. Σημειώνεται ότι ο ΦΠΑ 24% επιβλήθηκε στις αγοραπωλησίες ακινήτων το 2006 και αφορούσε ακίνητα με άδεια οικοδομής από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά, με εξαίρεση την αγορά πρώτης κατοικίας. Πάντως, από το 2026 η Ελλάδα θα έχει τη δυνατότητα να επιλέξει το καθεστώς ΦΠΑ που θα ισχύει για τα ακίνητα, με εναλλακτικές το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%, τον υπερμειωμένο 6%, ακόμη και το μηδενικό συντελεστή που εφαρμόζει το Λουξεμβούργο.

## ΠΡΟΣ ΝΕΑ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

Στο τραπέζι του οικονομικού επιτελείου βρίσκεται η επέκταση της αναστολής του φόρου υπεραξίας 15% στις αγοραπωλησίες ακινήτων, που κανονικά λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του 2024 και αποτελεί μέτρο-«ανάσα» για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και την κτηματογορά, καθώς αυξάνει την τιμή πώλησης. Ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται με συντελεστή 15% στο κέρδος που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή κτήσης και την τιμή μεταβίβασης του ακινήτου και επιβαρύνει τους πωλητές. Η υπεραξία επί της οποίας υπολογίζεται, προσδιορίζεται με συντελεστές απομείωσης ανάλογα με το έτη διακράτησης του ακινήτου. Εφόσον ο φορολογούμενος έχει στην κατοχή του το ακίνητο που πωλείται για πέντε τουλάχιστον έτη από τη στιγμή της απόκτησής του, η υπεραξία είναι αφορολόγητη μέχρι του ποσού των 25.000 ευρώ, ενώ όσοι μεταβίβασαν ακίνητα που κατέχουν πριν το 1995, απαλλάσσονται πλήρως από το φόρο υπεραξίας. Με βάση τα παραπάνω, για ένα διαμέρισμα που αγοράστηκε το 2014 με τιμή 130.000 ευρώ και το οποίο πωλείται σήμερα σε τιμή 130.000 ευρώ, ο φόρος υπεραξίας που καλείται να πληρώσει ο πωλητής ανέρχεται σε 2.707 ευρώ. Σημειώνεται ότι το μέτρο νομοθετήθηκε το 2013, την περίοδο των Μνημονίων, αλλά δεν εφαρμόστηκε ποτέ, καθώς διαπιστώθηκε ότι θα προκαλούσε προβλήματα και στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, με μικρό όφελος για τα κρατικά ταμεία.

### ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ

Ηλεκτρονικό αρχείο με αναλυτικά στοιχεία για την ακίνητη περιουσία που έχουν στην κατοχή τους πάνω από 7 εκατ. φορολογούμενοι δημιουργεί η ΑΑΔΕ. Πρόκειται για το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, το οποίο θα περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες. Εάν είναι μισθωμένα ή δωρεάν παραχωρημένα, τα ποσά των μηνιαίων και ετήσιων μισθωμάτων, τα στοιχεία των ενοικιαστών. Η νέα ηλεκτρονική εφαρμογή θα συνδεθεί με το Εθνικό Κτηματολόγιο, και έτσι θα «εξσκεπάσει» τους φορολογουμένους που δεν δηλώνουν τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους στην Εφορία ή σκοπίμως εμφανίζουν στο Ε9 μικρότερη επιφάνεια από την πραγματική, για να πληρώνουν λιγότερο ΕΝΦΙΑ και μικρότερους φόρους και τέλη (τεκμήρια, δημοτικά τέλη, ΤΑΠ). Με τη διασύνδεση των ηλεκτρονικών συστημάτων οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ θα παρακολουθούν και θα εντοπίζουν ευκολότερα όλα τα ακίνητα και εμπρόθεσμα δικαιώματα (πλήρης ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία κ.λπ.) που υπάρχουν σε αυτά, τόσο για τις περιοχές που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όσο και για αυτές που βρίσκονται εκτός σχεδίου. Σε όσες περιπτώσεις θα διαπιστώνονται διαφορές στα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων που έχουν δηλωθεί στην ΑΑΔΕ και στο Κτηματολόγιο, οι ιδιοκτήτες θα καλούνται να υποβάλουν διορθωτικές - τροποποιητικές δηλώσεις Ε9, προκειμένου να διαρθρωθούν τις διαφορές, ώστε οι δηλώσεις Ε9 να συμφωνούν πλήρως με τις δηλώσεις του Κτηματολογίου. Εάν από τη διόρθωση των στοιχείων των ακινήτων που έχουν δηλωθεί στο Ε9, μέσω της υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων, προκύπτει αλλαγή σε στοιχεία του ακινήτου που οδηγούν σε επιπλέον ΕΝΦΙΑ (π.χ. λόγω αύξησης των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας ενός ή περισσότερων ακινήτων), ο ιδιοκτήτης θα καλείται να καταβάλει τον φόρο αυτό προσαυξημένο με τόκους υπολογιζόμενους με ποσοστό 0,73% για κάθε μήνα που παρήλθε από την ημέρα ηλεκτρονικής έκδοσης του πρώτου αρχικού εκκαθαριστικού σημειώματος ΕΝΦΙΑ, μέχρι την ημέρα υποβολής της τροποποιητικής δήλωσης Ε9.



## Πώς διαμορφώνονται ΕΝΦΙΑ - τέλη - εισφορές

**ΕΝΦΙΑ.** Ο συντελεστής προσδιορισμού του βασικού φόρου κτιομάτων κλιμακώνεται από 2 έως 16 ευρώ ανά τ.μ., ανάλογα με την Τιμή Ζώνης της περιοχής. Ο βασικός φόρος ξεκινάει από 2 ευρώ ανά τ.μ. για Τιμή Ζώνης έως 750 ευρώ ανά τ.μ., και φθάνει τα 16,2 ευρώ ανά τ.μ. για Τιμή Ζώνης μεγαλύτερη των 5.000 ευρώ. Στη συνέχεια, το γινόμενο πολλαπλασιάζεται με τους συντελεστές παλαιότητας, πρόσφυξης, ορόφου και επιφανείας, για να προκύψει το τελικό ποσό του κύριου φόρου επί του οποίου επιβάλλεται πρόσθετος φόρος για ακίνητα άνω των 400.000 ευρώ.

**ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ.** Για αγορά ακινήτου επιβάλλεται φόρος με συντελεστή 3% από το πρώτο ευρώ. Εξαιρείται η αγορά πρώτης κατοικίας, για την οποία ισχύει αφορολόγητο όριο ύψους

200.000 ευρώ για άγαμο, 250.000 ευρώ για έγγαμο και προσαύξηση κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Για αγορά οικοπέδου επί του οποίου θα ανεγερθεί πρώτη κατοικία το αφορολόγητο για άγαμο είναι έως 50.000 ευρώ, για έγγαμο έως 100.000 ευρώ, ενώ το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα.

**ΦΟΡΟΙ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ.** Ανάλογα με το βαθμό συγγένειας εφαρμόζονται κλιμακωτοί συντελεστές μετά την αφαίρεση των αφορολόγητων ορίων. Για τις γονικές παροχές και δωρεές παρέχεται απαλλαγή από το φόρο για αξία έως

800.000 ευρώ για τους φορολογούμενους που έχουν μεταξύ τους α' βαθμό συγγένειας, και στο υπερβάλλον ποσό επιβάλλεται φόρος με συντελεστή 10%. Για κληρονομίες το αφορολόγητο είναι έως 150.000 ευρώ για συγγενείς πρώτου βαθμού και για το υπερβάλλον ποσό οι συντελεστές κυμαίνονται από 1%-10%.

**ΤΕΚΜΗΡΙΑ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ.** Υπολογίζεται ένα ελάχιστο τεκμηριώτο εισόδημα για κατοχή και εκμίσθωση κατοικίας, και για δωρεάν παραχώρηση. Στις περιοχές με Τιμές Ζώνης πάνω από τα 2.800 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, το τεκμήριο διαβίωσης αυξάνεται κατά 40%, και για πάνω από τις 5.000 ευρώ το τετραγωνικό η αύξηση ανέρχεται σε 22%.

**ΕΙΔΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ.** Ο κατάλογος περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, το δημοτικό τέλος ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), σε κτίσματα και οικόπεδα, το δημοτικό φόρο και το φόρο υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων, το φόρο ανταλλαγής - συνένωσης οικοπέδων, το φόρο διανομής ακινήτων, το αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων στα έμμοθα υποθηκοφυλακεία και στα νέα κτηματολογικά γραφεία, και το αναλογικό τέλος κτηματογράφησης προς το «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

**ΠΡΟΣΤΙΜΑ.** Πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης και κατασκευής ανυπαίρετων κτισμάτων και εισφορές 10%-50% σε γη και έως 25% σε χρώμα, για ένταξη σε σχέδια πόλεως.