

ΠΟΙΟΙ ΚΑΙ ΠΟΣΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΝΤΑΙ ΕΚΠΤΩΣΗ

**50%
-100%**

Ευάλωτοι και όσοι έχουν υποστεί ζημιές από φυσικές καταστροφές

20%

Φορολογητέα αξία μέχρι 500.000 ευρώ και ασφαλισμένη έναντι φυσικών καταστροφών

10%

Φορολογητέα αξία άνω των 500.000 ευρώ και ασφαλισμένη έναντι φυσικών καταστροφών

ΠΟΙΟΙ ΧΑΝΟΥΝ ΤΗΝ ΕΚΠΤΩΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΙΣΗ

1

Αν δεν καλύπτεται έστω και ένας από τους τρεις κινδύνους: πυρκαγιά, σεισμός και πλημμύρα

2

Αν η ασφάλιση είναι μικρότερη των 90 ημερών

3

Αν η ασφάλιση είναι μικρότερη των 1.000 ευρώ/τ.μ. ή μικρότερη της συνολικής αξίας του ακινήτου

ΠΟΙΟΙ ΘΑ ΠΛΗΡΩΣΟΥΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ

1

Όσοι απέκτησαν ακίνητα με οποιονδήποτε τρόπο (αγορά, δωρεά, κληρονομιά, κ.λπ.)

2

Όσοι απέκτησαν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία



Ποιοι θα πληρώσουν λιγότερο

1

Όσοι πούλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητη περιουσία με δωρεά, γονική παροχή, κ.ά.

ΕΝΦΙΑ 2025

Ποιοι ιδιοκτήτες ακινήτων θα πληρώσουν λιγότερο φόρο

Ο λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ θα αναρτηθεί στα τέλη Φεβρουαρίου και θα μπορεί να πληρωθεί σε 12 μηνιαίες δόσεις. Πριν εκδοθεί ο νέος λογαριασμός, και συγκεκριμένα μέχρι 31 Ιανουαρίου 2025, οι φορολογούμενοι θα έχουν τη δυνατότητα να διορθώσουν την εικόνα της ακίνητης περιουσίας προχωρώντας σε διορθώσεις, προσθήκες και διαγραφές στα στοιχεία των ακινήτων που αποτυπώνονται στο Ε9. Η πρώτη δόση θα καταβληθεί έως το τέλος Μαρτίου 2025 και η τελευταία τον Φεβρουάριο

του 2026. Ο φόρος αυτός για το 2025 θα είναι ο ίδιος για τους περισσότερους από τους 7 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων. Ωστόσο, υπολογίζεται ότι περίπου 1,2 εκατ. ιδιοκτήτες θα πληρώσουν λιγότερο φόρο έως μηδενικό, λόγω περιουσιακών στοιχείων και λόγω των εκπτώσεων που παρέχονται στην περίπτωση που το ακίνητο έχει ασφαλιστεί έναντι φυσικών καταστροφών. Οι ιδιοκτήτες με ακίνητα αξίας άνω των 500.000 ευρώ δικαιούνται έκπτωση 10%, ενώ για ακίνητα έως 500.000 ευρώ η έκπτωση διπλασιάζεται στο

20%. Ωστόσο, για να ισχύει η έκπτωση από την ασφάλιση των ακινήτων έναντι των φυσικών καταστροφών θα πρέπει να καλύπτονται και οι τρεις κίνδυνοι (σεισμός, πυρκαγιά, πλημμύρα), η ασφάλιση να έχει διάρκεια τουλάχιστον τριών μηνών και η ασφαλιζόμενη αξία να μην είναι μικρότερη των 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ή μικρότερη από τη συνολική (φορολογητέα) αξία του ακινήτου, χωρίς το οικοπέδο.



Οι αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ το 2025

Οι προϋποθέσεις που ξεκλειδώνουν έκπτωση 20% στις ασφαλισμένες κατοικίες για φυσικές καταστροφές ■ Ποιοι θα πληρώσουν λιγότερο και ποιοι περισσότερο

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Νωρίτερα από κάθε άλλη χρονιά θα λάβουν τον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ το 2025 περίπου 7 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων. Στο τέλος Φεβρουαρίου, όταν θα λήξει η προθεσμία πληρωμής της τελευταίας δόσης του φετινού ΕΝΦΙΑ, θα χτυπήσει την πόρτα των φορολογούμενων ο φόρος για το 2025. Μπαρεί το «ραβασάκι» να φτάσει νωρίτερα, αλλά η πληρωμή του θα γίνει σε 12 μηνιαίες δόσεις αντί για 11 δόσεις. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, η πρώτη δόση θα καταβληθεί έως το τέλος Μαρτίου 2025 και η τελευταία τον Φεβρουάριο του 2026.

Οι περισσότεροι φορολογούμενοι θα διαπιστώσουν ότι θα πληρώσουν το ίδιο ποσό που κατέβαλαν φέτος, όσοι απέκτησαν ακίνητα εντός του 2024 με αγορά, γονική παροχή ή

κληρονομιά θα δουν το ραβασάκι να έχει «φουσκώσει» ή θα κληθούν να πληρώσουν για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ, ενώ πάνω από 200.000 ιδιοκτήτες θα κερδίσουν διπλάσια έκπτωση στον φόρο για τις κατοικίες τους οι οποίες είναι ασφαλισμένες για φυσικές καταστροφές. Περίπου 1 εκατ. φορολογούμενοι θα έχουν έκ-

Καμία αλλαγή δεν θα δουν στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ οι ιδιοκτήτες ασφαλισμένων κατοικιών αξίας άνω των 500.000 ευρώ. Η έκπτωση παραμένει στο 10%

πτωση έως 50% ή ακόμα και πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ με βάση εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, ενώ από την πλήρωσή του φόρου απαλλάσσονται οι ιδιοκτήτες για ακίνητα που έχουν υποστεί ζημιές από φυσικές καταστροφές (πυρκαγιές, πλημμύρες, σεισμό).

Πριν εκδοθεί ο νέος λογαριασμός και συγκεκριμένα μέχρι 31 Ιανουαρίου 2025 οι φορολογούμενοι θα έχουν τη δυνατότητα να διορθώσουν την εικόνα της ακίνητης περιουσίας προχωρώντας σε διορθώσεις, προσθήκες και διαγραφές στα στοιχεία των ακινήτων που αποτυπώνονται στο Ε9.

Οι κερδισμένοι
Κερδισμένοι του ΕΝΦΙΑ του 2025 θα είναι πάνω από 200.000 ιδιοκτήτες

κατοικιών φορολογητέας αξίας έως 500.000 ευρώ οι οποίες είναι ασφαλισμένες για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα. Για τους φορολογούμενους αυτούς η έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ διπλασιάζεται και ανεβαίνει στο 20% από 10% που εφαρμόστηκε στη φετινή εκκαθαριστική του φόρου ακινήτων. Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης με ΕΝΦΙΑ ύψους 400 ευρώ, εάν έχει ασφαλίσει τα κατοικία του για ολόκληρο το έτος, θα πληρώσει το 2025 φόρο 320 ευρώ. Δηλαδή θα έχει ετήσιο όφελος 80 ευρώ από 40 ευρώ που ήταν η έκπτωση στον φετινό λογαριασμό.

Αντίθετα καμία αλλαγή δεν θα δουν στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ οι ιδιοκτήτες ασφαλισμένων κατοικιών αξίας άνω των 500.000 ευρώ. Η έκπτωση παραμένει στο 10%.

Για να κερδίσουν τη φορο-έκπτωση οι ιδιοκτήτες ασφαλισμένων κατοικιών θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

Οι κατοικίες θα πρέπει να είναι ασφαλισμένες και για σεισμό και για πυρκαγιά και για πλημμύρα. Αν δεν είναι και για τα τρία φυσικά φαινόμενα χάνουν την έκπτωση.

Η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έτος και να έχει διάρκεια τουλάχιστον τριών μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός έτους, η μείωση του ΕΝΦΙΑ προσαρμόζεται αναλογικά.

Ακίνητο ασφαλισμένο για λιγότερες από 90 ημέρες εντός του ίδιου έτους δεν δικαιούται έκπτωση.

Η έκπτωση στον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται στο συνολικό ποσό του κύριου και του τυχόν «συμπληρωματικού» φόρου που επιβαρύνουν το ασφαλισμένο ακίνητο.

Η ασφάλιση πρέπει να καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου, λαμβάνεται η αξία ανακατασκευής του κτίσματος ή των κτισμάτων, μη υπολογιζόμενης της αξίας του οικοπέδου, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται των 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Περισσότερο φόρο
Το επόμενο έτος η «λειτουργία» θα έχει αυξηθεί για τους φορολογούμενους που:

■ Απέκτησαν ακίνητα με αγορά, γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά. Μεγάλοι χαμένοι είναι όσοι αγόρασαν ακίνητα αξίας άνω των 400.000 ευρώ καθώς πέφτουν στην παγίδα του πρόσθετου φόρου.

■ Απέκτησαν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα (πλήρη ή ψήλη κυριότητα, επικρατρία).

Οι τυχεροί
Αντίθετα, λιγότερο φόρο θα πληρώσουν όσοι προχώρησαν φέτος σε πώληση ή μεταβίβαση ακινήτων με γονική παροχή ή δωρεά καθώς θα μειωθεί η φορολογητέα αξία της ακίνητης περιουσίας τους.