



Ποιοι θα πληρώσουν λιγότερο και ποιοι περισσότερο ΕΝΦΙΑ για το 2026

Οι αλλαγές που θα επηρεάσουν περισσότερους από 2.000.000 ιδιοκτήτες

Πάνω από 2 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων αναμένεται να δουν μεταβολές στον ΕΝΦΙΑ που θα κληθούν να πληρώσουν για το 2026, είτε λόγω αλλαγών στην περιουσιακή τους κατάσταση, είτε λόγω εφαρμογής νέων, αλλά και ισχυουσών διατάξεων που προβλέπουν εκπτώσεις.

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
gpalaitsakis@naftemporiki.gr

ΣΥΝΟΛΙΚΑ, πάνω από 7 εκατομμύρια φορολογούμενοι θα λάβουν το αργότερο έως τα μέσα Μαρτίου του 2026 τα εκκαθαριστικά για την πληρωμή του Έτους Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του νέου έτους. Τα ποσά των οφειλών ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά θα μείνουν να εξοφληθούν είτε εφάπαξ μέχρι το τέλος Μαρτίου του 2026 είτε σε 12 μηνιαίες δόσεις, από τον Μάρτιο του 2026 έως τον Φεβρουάριο του 2027.

Η πλησιονότητα των φορολογουμένων αυτών θα πληρώσει το ίδιο ποσό ΕΝΦΙΑ με αυτό που κατέβαλε το 2025, καθώς φέτος δεν καινοτομήθηκε κυρίως μεμβολή στην ακίνητη περιουσία τους, ενώ το 2026 δεν αλλάζει γι' αυτούς καμία από τις αιρεμένες υπο-

λογισμούς του φόρου. Υπάρχουν όμως, όπως ήδη αναφέραμε, πάνω από 2.000.000 ιδιοκτήτες οι οποίοι θα δουν, το 2026, μεταβολές στα ποσά του ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά τους.

Οι κατηγορίες ιδιοκτητών

Οι ιδιοκτήτες αυτοί θα είναι κυρίως:

α) Όσοι κατέχουν δικαιώματα επί ακινήτων που αποτελούν κύριες κατοικίες και βρίσκονται σε οικισμό με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Ειδικότερα, για όλα τα φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και των οποίων οι κύριες κατοικίες βρίσκονται στους οικισμούς αυτούς θα ισχύσει απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στα συγκεκριμένα ακίνητα. Εξαιρούνται κατοικίες με συνολικά φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ.

Η απαλλαγή αυτή -από το ήμισυ του αναλογούντος ΕΝΦΙΑ- εκπίπτει ότι αφορά περίπου 1 εκατομμύριο δικαιώματα επί κατοικιών στις εν λόγω περιοχές της επικράτειας. Καλύπτει συνολικά 12.720 οικισμούς με συνολικό πληθυσμό 2.156.631 κατοίκους σε σύνολο 13.586 οικισμών που υπάρχουν οι χώροι μας, ιδίως οι

ηπειρωτικοί όσο και οι νησιωτικοί. Ουκοικιστικά, οι δικαιούχοι της έκπτωσης αυτής είναι πάνω από 1.000.000 φορολογούμενοι μόνιμοι κάτοικοι των συγκεκριμένων οικισμών.

β) Εκείνοι οι οποίοι κατά τη διάρκεια του 2025:

- είτε απέκτησαν (ή θα αποκτήσουν) ακίνητα με αγορές, δωρεές, γονικές παροχές ή κληρονομιές
- είτε απέκτησαν (ή θα αποκτήσουν) ποσοστά συνιδιοκτησίας ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (ψηλή κυριότητα ή επικυριότητα)
- είτε τακτοποίησαν (ή θα τακτοποιήσουν) κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους που είχαν μειωθεί ή σε χώρους κύριας χρήσης είτε μώλπααν είτε μεταβίβασαν (είτε πρόκειται να πωλήσουν ή να μεταβιβάσουν) με δωρεές ακίνητα ή ποσοστά συνιδιοκτησίας ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων.

Για όλους από τους ιδιοκτήτες

12

ΔΟΣΕΙΣ

θα έχουν στη διάθεσή τους οι φορολογούμενοι για την εξόφληση του ΕΝΦΙΑ του 2026

αυτούς, οι σχετικές δηλώσεις φορολογίας μεταβιβάσεων, δωρεών ή γονικών παροχών υποβλήθηκαν (ή θα υποβληθούν) μέσω της εφαρμογής myFropertiy και τα μεταβιβασθέντα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές εντός του αιματός αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας, η οποία ως ακίνητος περιουσίας τους μεταβιβάθηκε (ή θα μεταβληθεί) αυτόματα στο e-περιοδολόγιο, με την αιτήματα ηλεκτρονική υποβολή Ε9 από την ίδια την Ανεικταρμια Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

Οι υπόλοιποι από τους φορολογούμενους αυτούς έχουν χρο-

νικό περιθώριο μέχρι 31 Ιανουαρίου 2026 να δηλώσουν στον ΑΑΔΕ όλες αυτές τις μεταβολές στα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία τους, υποβάλλοντας τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 ετησίως 2026.

Όσοι το 2025 απέκτησαν ή θα αποκτήσουν ακίνητα ή ποσοστά ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και όσοι τακτοποιήσουν ή θα τακτοποιήσουν το 2025 ημιυπαίθριους χώρους και τους δηλώσουν ή θα τους δηλώσουν έως 31-1-2026 ως χώρους κύριας χρήσης θα δουν τον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ του 2026 αυξημένο σε σύγκριση με το 2025, ενώ όσοι το 2025 πώλησαν ή μεταβίβασαν ή θα πωλήσουν ή θα μεταβιβάσουν ακίνητα ή ποσοστά συνιδιοκτησίας ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων θα δουν μειωμένα τα ποσά του ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά του φόρου για το 2026.

γ) Όσοι θα κερδίσουν για το 2026 δικαιώματα μερικώς ή ολικώς απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ πάνω από τα επίπεδα των ετησίων οικογενειακών εισοδημάτων τους για το 2024, είτε λόγω μείωσης των ετησίων οικογενειακών εισοδημάτων τους για το έτος 2024 κάτω από τα εισοδηματικά όρια μερικώς ή ολικώς απαλλαγής.

Το εάν κάποιος φορολογούμενος δικαιούται μερικώς ή ολικώς απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ του 2026 λόγω χαμηλού ετησίου οικογενειακού εισοδήματος θα κριθεί με βάση τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2024, που υποβλήθηκαν φέτος. Συνεπώς, η αύξηση των ετησίων οικογενειακών ορίων μερικώς ή ολικώς απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ του 2026 μπορεί να προκύψει για κάποιους φορολογούμενους είτε επειδή το 2024 έγιναν έγγαμοι, είτε επειδή το 2024 απέκτησαν ένα ακόμη εξαρτώμενο τέκνο, είτε επειδή το 2024 έγιναν έγγαμοι και απέκτησαν και τέκνο. Η μείωση των ετησίων οικογενειακών εισοδημάτων του 2024 μπορεί να έχει προκύψει το έτος φέτος από διάφορες αιτίες, όπως π.χ. η μείωση από μισθολογική



Έως το μέσα Μαρτίου 2026 θα έχουν λάβει οι υπόχρεοι τα εκκαθαριστικά για τον ΕΝΦΙΑ του νέου έτους.



31/1 του 2026 εκπνέει η προθεσμία δήλωσης στην ΑΑΔΕ των μεταβολών σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία

οία, η μείωση του καθαρού κέρδους ατομικής επιχείρησης κ.λπ.

Οι φορολογούμενοι όλων αυτών των παραπάνω περιπτώσεων θα πληρώσουν το 2026 μειωμένο ποσό ΕΝΦΙΑ σε σύγκριση με το 2025 ή ακόμη και θα απαλλαγούν πλήρως από τον ΕΝΦΙΑ για πρώτη φορά το 2026.

δ) Όσοι θα χάσουν το 2026 δικαιώματα μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, λόγω αύξησης του οικογενειακού εισοδήματος που απέκτησαν κατά το έτος 2024 πάνω από τα όρια που προβλέπονται για να χορηγηθούν απαλλαγές αυτών. Οι φορολογούμενοι αυτοί θα πληρώσουν το 2026 ΕΝΦΙΑ αυξημένο κατά 100% (θα χάσουν την απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ) ή θα πληρώσουν το 2026 για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ, ενώ τα προηγούμενα χρόνια απαλλάσσονταν.

ε) Όσοι θα έχουν στην κατοχή τους την 1η-1-2026 κατοικίες φορολογητέας αξίας μέχρι 500.000

50%

ΑΠΑΛΛΑΓΗ

από τον ΕΝΦΙΑ θα ισχύσει για ακίνητα σε οικισμούς με έως 1.500 κατοίκους, πλην εξαιρέσεων

ευρώ, οι οποίες την ημερομηνία αυτή θα είναι ασφαλισμένες από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και πλημμύρας ταυτόχρονα, για χρονικά διαστήματα τουλάχιστον τριών και μέχρι δώδεκα μηνών εντός του 2025. Για τους φορολογούμενους αυτούς θα ισχύσει και το 2026 έκπτωση έως 20% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κάθε ασφαλισμένη κατοικία. Όσοι είχαν όλο το 2025 κατοικίες αξίας άνω των 500.000 ασφαλισμένες έναντι και των τριών κινδύνων θα εξακολουθήσουν και το 2026 να δικαιούνται μείωση 10% στον ΕΝΦΙΑ για τις συγκεκριμένες κατοικίες.

Τι προβλέπει η νομοθεσία για εκπτώσεις και απαλλαγές

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ και απαλλαγές προβλέπει η νομοθεσία που θα ισχύει για τον ΕΝΦΙΑ του 2026. Λιγότερα:

1 Απαλλάσσονται από το 50% του ΕΝΦΙΑ κύριες κατοικίες οι μόνιμοι κάτοικοι των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 1.500 κατοίκους. Συγκεκριμένα, για όλα τα φυσικά πρόσωπα, που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και των οποίων οι κύριες κατοικίες, όμως έχουν αναγραφεί στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2024, βρίσκονται στους οικισμούς αυτούς θα ισχύσει απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα ακίνητα. Εξαιρούνται οι οικισμοί που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Εξαιρούνται επίσης κατοικίες με συνολικά φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ.

2 Έκπτωση 50% στον συνολικό ΕΝΦΙΑ δικαιούνται οι ιδιοκτήτες ακινήτων εφόσον:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του φορολογικού έτους 2024, για το οποίο υποβλήθηκαν οι πιο πρόσφατες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, δεν υπερβαίνει τις 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων που θα κατέχουν την

1η-1-2026 δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.

γ) Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας που θα κατέχουν την 1η-1-2026 δεν υπερβαίνει τα 85.000 ευρώ για τον άγαμο,

20%

ΕΚΠΤΩΣΗ

στον ΕΝΦΙΑ θα ισχύσει για ασφαλισμένες κατοικίες φορολογητέας αξίας έως 500.000 ευρώ

τα 150.000 ευρώ για τον έγγαμο με ένα εξαρτώμενο τέκνο και τα 200.000 ευρώ για τον έγγαμο με δύο εξαρτώμενα τέκνα.

3 Πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ δικαιούνται οι οικογένειες που είναι τρίτεκνες ή πολύτεκνες ή περιλαμβάνουν άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, εφόσον πληρούν τα παρακάτω κριτήρια:

α) Το συνολικό επίσημο καθαρό οικογενειακό εισόδημα του φορολογικού έτους 2024, για το οποίο υποβλήθηκαν οι πιο πρόσφατες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, δεν υπερβαίνει τα 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000

ευρώ για τον ή τη σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων που θα κατέχουν την 1η-1-2026 δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ.

4 Για το 2026, ο ΕΝΦΙΑ μειώνεται κατά 20% για κατοικίες φυσικών προσώπων φορολογητέας αξίας έως 500.000 ευρώ και κατά 10% για κατοικίες φυσικών προσώπων φορολογητέας αξίας άνω των 500.000 ευρώ, εφόσον οι κατοικίες αυτές ασφαλιστηκαν σε ασφαλιστική επιχείρηση εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, που τηρείται στη Διεύθυνση Επιτελείας Ιδιωτικής Ασφάλισης της Τράπεζας της Ελλάδος, για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα και η ασφάλιση καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Με αξία του ακινήτου, για τις ανάγκες εφαρμογής του μέτρου, 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. Προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος είναι η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έτος με διάρκεια τουλάχιστον τριών (3) μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός (1) έτους, η μείωση του ΕΝΦΙΑ προσαρμόζεται αναλογικά.

(Σελ.25/96/99)