

ΣΤΕΓΗ

Σχέδιο κινήτρων και αντικινήτρων στην αγορά ακινήτων

Νέο πακέτο μέτρων με στόχο να ανοίξουν κλειστά σπίτια και να αυξηθεί η προσφορά προσιτής στέγης στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Μετά το μέτρο της επιστροφής ενός ενοικίου (έως 800 ευρώ συν 50 ευρώ για κάθε παιδί) τον χρόνο σε ενοικιαστές με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα, την υποχρεωτική πληρωμή των μισθωμάτων μέσω τραπεζών από το 2026, η οποία συνοδεύεται με κυρώσεις για ιδιοκτίτες και ενοικιαστές που δεν θα συμμορφωθούν, το «πάγωμα» των αντικειμενικών αξιών έως και το 2028, τη διατήρηση της φοροέκπτωσης έως 16.000 ευρώ για τις ανακαινίσεις κατοικιών έως και το τέλος του 2026, στο κυβερνητικό τραπέζι βρίσκονται πρόσθετες παρεμβάσεις με κίνητρα και αντικίνητρα για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος.

Με την Ελλάδα να εμφανίζει τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση στην Ευρώπη και τους ενοικιαστές να δαπανούν κατά μέσο όρο το 35,2% του καθαρού εισοδήματός τους για στέγη, ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης αναμένεται να παρουσιάσει στη ΔΕΘ ένα πακέτο παρεμβάσεων με στόχο να ανοίξουν κλειστές κατοικίες και να πέσουν στην αγορά της

μακροχρόνιας μίσθωσης. Στο παιχνίδι αναμένεται να μπουν και τα ακίνητα του Δημοσίου που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, καθώς, όπως έχει δηλώσει ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακάκης, η κυβέρνηση σχεδιάζει «ένα σοκ προσφοράς στην αγορά ακινήτων».

Το σχέδιο

Σύμφωνα με πληροφορίες, το σχέδιο που εξετάζεται προβλέπει:

Μείωση φόρων στα εισοδήματα από ενοίκια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, σχεδόν 1,8 εκατομμύριο φορολογούμενοι δηλώνουν στην Εφορία εισοδήματα από ακίνητα συνολικού ύψους 8,5 δισ. ευρώ, με επτά στους δέκα να εμφανίζονται με ετήσια εισοδήματα τα οποία δεν υπερβαίνουν τα 5.000 ευρώ. Με τη φοροδιαφυγή των ενοικίων να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, οι παρεμβάσεις για τους ιδιοκτίτες ακινήτων αναμένεται να είναι περιορισμένες. Και αυτό γιατί στο υπουργείο Οικονομικών εκτιμούν ότι

Φορολογικές παρεμβάσεις, περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, αξιοποίηση ακινήτων Δημοσίου και ευρωπαϊκή χρηματοδότηση

ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ
Εως €5.000	1.248.445
€5.000 - €10.000	285.771
€10.000 - €20.000	157.780
€20.000 - €50.000	57.658
€50.000 και άνω	8.401
ΣΥΝΟΛΟ	1.758.055

Πηγή ΑΑΔΕ

η φοροελάφρυνση που θα δουν οι ιδιοκτίτες δεν θα έχει αντίκτυπο στους ενοικιαστές και δεν θα αποτυπωθεί στις τιμές των ενοικίων, οι οποίες τα τελευταία χρόνια έχουν κάνει άλμα. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζονται μικρές βελτιώσεις στη φορολογική κλίμακα των εισοδημάτων από ακίνητα, με τις πληροφορίες να αναφέρουν ότι θα σπάσει το κλίμακιο από 12.001 έως 35.000 ευρώ, με προσθήκη ενός ενδιάμεσου συντελεστή ανάμεσα στο 15% και το 35% που εφαρμόζεται σήμερα για αυτό το τμήμα εισοδήματος. Σήμερα, το ετήσιο καθαρό φορολογητέο εισόδημα από ενοίκια φορολογείται αυτοτελώς από το πρώτο ευρώ με συντελεστές:

- 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ του εισοδήματος
- 35% για το τμήμα του εισοδήματος από τα 12.001 έως τα 35.000 ευρώ
- 45% για το τμήμα του εισοδήματος πάνω από τα 35.000 ευρώ.

Αντικίνητρα για όποιους επιμένουν να διατηρούν κλειστά τα ακίνητά τους για μεγάλο χρονικό διάστημα.



Από το 2026, τράπεζες και εταιρείες θα πληρώνουν διπλάσιο ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους. Στο τραπέζι των συζητήσεων του οικονομικού επιτελείου έπεσε η ιδέα της επιβολής ενός «φόρου αδράνειας» για τις κατοικίες που παραμένουν κλειστές. Πρόκειται για ένα τέλος που θα κάνει ασύμφορη τη διατήρηση ενός ακινήτου κενού. Ωστόσο, το μέτρο δεν φαίνεται να προχωρά, καθώς έρευνες έχουν δείξει ότι οι αιτίες που ένα ακίνητο παραμένει άδειο είναι πολλές, όπως: εικόνα εγκατάλειψης, υψηλό κόστος ανακαίνισης σε σχέση με την απόδοσή του, νομικές, φορολογικές και πολεοδομικές εκκρεμότητες, αδιευκρίνιστη κληρονομική κατάσταση, διαφωνίες μεταξύ συγγενών, επιβαρύνσεις που καθιστούν τη διάθεση του ακινήτου μη συμφέρουσα.

Νέα μέτρα στεγαστικής πολιτικής. Στο πλαίσιο της ανακατανομής πόρων του ΕΣΠΑ 2021-2027, επιδιώκεται η χρήση κοινοτικών κονδυλίων και για την αντιμετώπιση των προκλήσεων στο Στεγαστικό. Η Κομισιόν θα δώσει

τη δυνατότητα στα κράτη-μέλη να αυξήσουν τις επενδύσεις τους στη στεγαστική αγορά με 100% κοινοτική χρηματοδότηση, αλλά και παροχή του 30% του προϋπολογισμού ως προκαταβολή, διπλασιάζοντας τις ήδη προγραμματισμένες επενδύσεις για τη στέγη, ενώ θα προχωρήσει σε αύξηση των κονδυλίων που αξιοποιούνται πανευρωπαϊκά για την προσιτή στέγαση.

Παρεμβάσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Το απαγορευτικό της έκδοσης νέων αδειών στα τρία πρώτα διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων παρατείνεται και θα ισχύει και το 2026. Επίσης, εξετάζεται το ενδεχόμενο το φρένο στις νέες βραχυχρόνιες μισθώσεις να επεκταθεί και σε άλλες πόλεις της χώρας όπου το πρόβλημα ανεύρεσης κατοικίας είναι μεγάλο και τα ενοίκια είναι απλησίαστα.

Νέα παράταση του μηδενικού συντελεστή ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα. Ο συντελεστής αυτός λήγει κανονικά στο τέλος του 2025.