

Μειωμένος ΕΝΦΙΑ το 2026 για πάνω από ένα εκατ. ιδιοκτήτες

Εκπτώσεις σε μικρούς οικισμούς, ευάλωτα νοικοκυριά, ασφαλισμένα ακίνητα

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Σημαντικές αλλαγές φέρνει ο νέος ΕΝΦΙΑ από το 2026, καθώς περισσότερο από ένα εκατομμύριο ιδιοκτήτες ακινήτων σε μικρούς οικισμούς, πολίτες με πολύ χαμηλά εισοδήματα, καθώς και όσοι έχουν ασφαλίσει τα σπίτια τους έναντι φυσικών καταστροφών, θα δουν σημαντικά μειωμένους λογαριασμούς, με τις εκπτώσεις να φτάνουν ή και να ξεπερνούν το 50%. Αντιθέτως, αυξημένα ποσά θα κληθούν να καταβάλουν όσοι απέκτησαν ακίνητα μέσα στο 2025 ή προχώρησαν σε τακτοποίηση αυθαιρέτων, καθώς τα νέα αυτά ακίνητα θα υπολογιστούν για πρώτη φορά στο εκκαθαριστικό του 2026.

Από το 2026 καθιερώνεται ειδική έκπτωση για τους ιδιοκτήτες που διατηρούν την κύρια κατοικία τους σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.700 κατοίκους, εκτός της Περιφέρειας Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Για τους φορολογούμενους αυτούς ο ΕΝΦΙΑ θα μειωθεί κατά 50% το 2026 και θα μηδενιστεί πλήρως από το 2027. Η έκπτωση θα ισχύει εφόσον πληρούνται δύο προϋποθέσεις:

- Αφορά αποκλειστικά την κύρια κατοικία και τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτή (πλήρης κυριότητα, φιλή κυριότητα ή επικαρπία).
- Η συνολική φορολογητέα αξία της κατοικίας (με βάση την πλήρη κυριότητα) δεν υπερβαίνει τις 400.000 ευρώ.



Ο συνολικός λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ για το 2026, ύψους περίπου 2,3 δισ. ευρώ, θα αποσταλεί σε περισσότερους από 7 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων στις αρχές Μαρτίου 2026.

Όσοι απέκτησαν ακίνητα μέσα στο 2025 ή προχώρησαν σε τακτοποίηση αυθαιρέτων θα πληρώσουν υψηλότερο φόρο σε σχέση με φέτος.

Επί της ουσίας, η μείωση αφορά μόνο την κύρια κατοικία. Άλλα ακίνητα, όπως εξοχικά, σιλόπεδα ή κατοικίες υψηλής αξίας άνω των 400.000 ευρώ, δεν

θα επωφεληθούν από τη ρύθμιση. Το μέτρο αφορά περισσότερους από 1.000.000 οικισμούς σε όλη τη χώρα –ηπειρωτική και νησιωτική Ελλάδα– όπου κατοικούν περίπου 2,1 εκατ. πολίτες. Η έκπτωση μπορεί να ξεπεράσει το 50%, καθώς όσοι έχουν ασφαλίσει την κύρια κατοικία τους έναντι φυσικών καταστροφών θα λάβουν επιπλέον μείωση 20%. Παράλληλα, οι φορολογούμενοι που ήδη επωφελούνταν από τη μείωση 50% του ΕΝΦΙΑ λόγω εισοδηματικών ή περιουσιακών κριτηρίων, θα δουν περαιτέρω ελάφρυνση στον νέο λογαριασμό.

Ο συνολικός λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ για το 2026, ύψους περίπου 2,3 δισ. ευρώ, θα αποσταλεί σε περισσότερους από 7 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων στις αρχές Μαρτίου 2026. Η εξόφληση θα γίνει σε 12 μηνιαίες δόσεις. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες θα διαπιστώσουν ότι θα πληρώσουν το ίδιο ποσό που κατέβαλαν φέτος. Όσοι όμως εντός του 2025 απέκτησαν ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα θα δουν τον λογαριασμό να αυξάνεται ή θα κληθούν να πληρώσουν για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ, ενώ περίπου 400.000 ιδιοκτήτες θα κερδίσουν έκπτωση 10% έως 20% στον φόρο για τις κατοικίες τους οι οποίες είναι ασφαλισμένες για φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα).

Ο φόρος θα είναι στο μισό για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, που το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τις 9.000 ευρώ, προσυζητημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιώντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος, το σύνολο της επιφανείας των κτισμάτων δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο και των 150.000 ευρώ για τον έγγαμο. Επίσης, δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο τα νοικοκυριά με τρία εξαρτώμενα τέκνα και άνω, καθώς και όσοι έχουν ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%.