

Στα «σκαριά» η μείωση φόρων στα εισοδήματα από ενοίκια

Δύο τα σενάρια για κατώτατο συντελεστή, στο 5% ή στο 7% από 15% που είναι σήμερα

Μείωση του ελάχιστου συντελεστή φορολογίας εισοδήματος για τα ενοίκια από το 15% στο 5% ή στο 7% εξετάζει το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης.

Του Γιώργου Παλακούκη giorgiosak@naftemporiki.gr

ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΙΩΣΗ αυτή και μόνο οι φορολογικές επιβαρύνσεις θα μειωθούν έως και 500 ευρώ ετησίως για όλους τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων.

Τόκος είναι αφενός να δοθούν κίνητρα σε χιλιάδες ιδιοκτήτες προκειμένου να διαθέσουν προς ενοίκια ισότιμα κατοικίες που κατέχουν, αφετέρου να μειωθεί το φαινόμενο της απάκριψης από την εφορία των πραγματικά αποκτούμενων εισοδημάτων από ενοίκια.

Σύμφωνα με πληροφορίες που αποκαλύπτει σήμερα η «Ν», το βασικό σενάριο αλλαγών στη φορολογία εισοδήματος από ακίνητα, το οποίο επεξεργάζεται το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, προβλέπει μείωση του ελακτού του συντελεστή φορολογίας από το 15% στο 5% ή στο 7% για ετήσια φορολογητέα εισοδήματα από ακίνητα μέχρι 5.000 ευρώ. Μόνο από την αλλαγή αυτή, εάν τελικά υιοθετηθεί και νομοθετηθεί από την κυβέρνηση, αναμένεται να προκύψουν μειώσεις φορολογικών επιβαρύνσεων έως 400 ή έως 500 ευρώ ετησίως για όλους τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων κι όχι μόνο για όσους αποκτούν φορολογητέα εισοδήματα από ενοίκια μέχρι 5.000 ευρώ.

Σήμερα τα εισοδήματα από εκμισθώσιμα ακίνητα περιλαμβάνονται στη φορολογία εισοδήματος από ενοίκια, αλλά ως 5.000 ευρώ, καθώς για κάθε ιδιοκτήτη εκμισθούμενου ακινήτου η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει αυτόματα έκπτωση ποσοστού 5% επί του εισοδήματος από ακίνητα ως δικαιη επισκευής και συντήρησης του ακινήτου. Η έκπτωση του 5% δεν απαιτεί δικαιολογητικά, αλλά υπολογίζεται αυτόματα κατά την εκκαθάριση της φορολογικής δήλωσης και τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος.

Μινηπιάς, όταν λέμε π.χ. ετήσιο φορολογητέο εισόδημα 5.000 ευρώ από ακίνητα εννοούμε επί του πραγματικού εισπραχθέν εισόδημα 5.263,16, ευρώ ή μηνιαίο πραγματικό εισπραχθέν ενοίκιο 438,60 ευρώ. Ακόλουθως, όταν λέμε ετήσιο φορολογητέο εισόδημα 3.420 ευρώ από ακίνητα εννοούμε

● Ετήσιο φορολογητέο εισόδημα από ακίνητα έως 12.000 ευρώ φορολογούνται από το πρώτο ευρώ με συντελεστή 15%, οπότε το ανώτατο ποσό φόρου γι' αυτό το κλιμάκιο εισοδημάτων φθάνει τα 1.800 ευρώ (12.000 ευρώ X 15% = 1.800 ευρώ)

● Ετήσια φορολογητέα εισοδήματα από ακίνητα μεταξύ 12.000,01 ευρώ και 35.000 ευρώ φορολογούνται με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ και με 35% για τα επόμενα 23.000 ευρώ, δηλαδή για το τμήμα του εισοδήματος από τα 12.000,01 μέχρι τα 35.000 ευρώ. Ως εκ τούτου, το ανώτατο ποσό φόρου για τα εισοδήματα αυτού του κλιμακίου ανέρχεται σε 9.850 ευρώ (12.000 ευρώ X 15% + 23.000 ευρώ X 35% = 9.850 ευρώ)

● Ετήσια εισοδήματα από ακίνητα άνω των 35.000 ευρώ φορολογούνται με 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, με 35% για τα επόμενα 23.000 ευρώ και με 45% για το υπερβάλλον ποσό, πέραν των 35.000 ευρώ.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι σε φόρο εισοδήματος δεν υπάγεται το 100% του εισοδήματος από ενοίκια, αλλά το 95%, καθώς για κάθε ιδιοκτήτη εκμισθούμενου ακινήτου η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει αυτόματα έκπτωση ποσοστού 5% επί του εισοδήματος από ακίνητα ως δικαιη επισκευής και συντήρησης του ακινήτου. Η έκπτωση του 5% δεν απαιτεί δικαιολογητικά, αλλά υπολογίζεται αυτόματα κατά την εκκαθάριση της φορολογικής δήλωσης και τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος.

Μινηπιάς, όταν λέμε π.χ. ετήσιο φορολογητέο εισόδημα 5.000 ευρώ από ακίνητα εννοούμε επί του πραγματικού εισπραχθέν εισόδημα 5.263,16, ευρώ ή μηνιαίο πραγματικό εισπραχθέν ενοίκιο 438,60 ευρώ. Ακόλουθως, όταν λέμε ετήσιο φορολογητέο εισόδημα 3.420 ευρώ από ακίνητα εννοούμε

■ Πόσο θα μειωθούν οι φόροι στα εισοδήματα από ενοίκια με μείωση του ελάχιστου συντελεστή φόρου

ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ (€)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΣΤΟ 5% ΜΕΧΡΙ ΤΑ 5.000 ΕΥΡΩ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΤΗΣΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΣΕ ΠΟΣΟ
3.000	250	2.850	427,50	142,50	-285,00
3.300	275	3.135	470,25	156,75	-313,50
3.600	300	3.420	513,00	171,00	-342,00
4.200	350	3.990	598,50	199,50	-399,00
4.800	400	4.560	684,00	228,00	-456,00
5.400	450	5.130	769,50	269,50	-500,00
6.000	500	5.700	855,00	355,00	-500,00
6.600	550	6.270	940,50	440,50	-500,00
7.200	600	6.840	1.026,00	526,00	-500,00
7.800	650	7.410	1.111,50	611,50	-500,00
8.400	700	7.980	1.197,00	697,00	-500,00
9.000	750	8.550	1.282,50	782,50	-500,00
9.600	800	9.120	1.368,00	868,00	-500,00
10.200	850	9.690	1.453,50	953,50	-500,00
10.800	900	10.260	1.539,00	1.039,00	-500,00
11.400	950	10.830	1.624,50	1.124,50	-500,00
12.000	1.000	11.400	1.710,00	1.210,00	-500,00

ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ (€)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΣΤΟ 7% ΜΕΧΡΙ ΤΑ 5.000 ΕΥΡΩ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΤΗΣΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΣΕ ΠΟΣΟ
3.000	250	2.850	427,50	199,50	-228,00
3.300	275	3.135	470,25	219,45	-250,80
3.600	300	3.420	513,00	239,40	-273,60
4.200	350	3.990	598,50	279,30	-319,20
4.800	400	4.560	684,00	319,20	-364,80
5.400	450	5.130	769,50	369,50	-400,00
6.000	500	5.700	855,00	455,00	-400,00
6.600	550	6.270	940,50	540,50	-400,00
7.200	600	6.840	1.026,00	626,00	-400,00
7.800	650	7.410	1.111,50	711,50	-400,00
8.400	700	7.980	1.197,00	797,00	-400,00
9.000	750	8.550	1.282,50	882,50	-400,00
9.600	800	9.120	1.368,00	968,00	-400,00
10.200	850	9.690	1.453,50	1.053,50	-400,00
10.800	900	10.260	1.539,00	1.139,00	-400,00
11.400	950	10.830	1.624,50	1.224,50	-400,00
12.000	1.000	11.400	1.710,00	1.310,00	-400,00

■ Μετά από σύμφωνη απόφαση του 5% ή του 7% ως ελάχιστο συντελεστή φορολόγησης

95% του εισοδήματος από ενοίκια υπάγεται σε φόρο, ακριβώς στο 5% απαλλάσσεται ως δαπάνη επισκευής και συντήρησης του ακινήτου.

πραγματικό εισπραχθέν εισόδημα 3.600 ευρώ ή μηνιαίο πραγματικό εισπραχθέν ενοίκιο 300 ευρώ. Όταν λέμε ετήσιο φορολογητέο εισόδημα 5.700 ευρώ από ενοίκια εννοούμε επί του πραγματικού εισπραχθέν εισόδημα 6.000 ευρώ ή μηνιαίο πραγματικό εισπραχθέν ενοίκιο 500 ευρώ.

Όπως προαναφέραμε, τα «σενάρια» που εξετάζει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών προβλέπουν τη μείωση του συντελεστή 15% στο 5% ή στο 7% για ποσά ετήσιων φορολογητέων εισοδημάτων από ενοίκια μέχρι 5.000 ευρώ.

Από την εφαρμογή αυτού του

«σεναρίου» και υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα γίνουν άλλες παρεμβάσεις στους συντελεστές για τα υψηλότερα κλιμάκια φορολογητέου εισοδήματος, όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων με ετήσια φορολογητέα ποσά ενοικίων από 3.000 μέχρι 5.000 ευρώ θα ωφεληθούν με μείωση του ετήσιου φόρου ε-

■ Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, τα εισοδήματα από ακίνητα κατέγραψαν στη χρήση του 2022 αύξηση 19% σε σύγκριση με το 2021.

ισοδήματος από 300 έως 500 ευρώ εάν ο συντελεστής μειωθεί στο 5% ή από 240 έως 400 ευρώ εάν ο συντελεστής μειωθεί στο 7%.

Όλοι οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων, δηλαδή αυτοί οι οποίοι εισπράτουν ετησίως ενοίκια πάνω από 5.000 ευρώ, θα έχοιη το μέγιστο όφελος των 500 ευρώ αν ο συντελεστής μειωθεί στο 5% ή των 400 ευρώ αν ο συντελεστής μειωθεί στο 7%.

Ωστόσο, δεν αποκλείεται να αποφασιστούν μειώσεις και στους συντελεστές φόρου για τα ετήσια εισοδήματα άνω των 5.000 ευρώ, οπότε οι ιδιοκτήτες που εισπράτουν ετήσια εισοδήματα από ενοίκια

45% είναι ο ανώτατος συντελεστής για εισοδήματα από ενοίκια



© G. THERIOS

μάνω από 5.000 ευρώ θα έχουν και επιπρόσθετα οφέλη, δηλαδή θα προκύψουν γι' αυτούς μειώσεις επίσης φόρων μεγαλύτερες των 400 ή των 500 ευρώ.

Σε κάθε περίπτωση, ακόμη κι αν οι μειώσεις περιοριστούν μόνο στα χαμηλά επίπεδα φορολογητέων εισοδημάτων από ενοίκια, δηλαδή μέχρι τα 5.000 ευρώ, μειώσεις φόρων θα προκύψουν για όλους ανεξαρτήτως τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων.

Οι παρεμβάσεις οι οποίες δεν έχουν κριθεί ακόμα, καθώς οι τελικές αποφάσεις θα ληφθούν οριστικά μετά το καλοκαίρι. Σύμφωνα με τα τελευταία δι-

αβήματα στοιχεία, τα εισοδήματα από ακίνητα καταγραφικά στην χρήση του 2022 αύξησαν 19% σε σύγκριση με το 2021. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις εισοδημάτων καταγράφονται στις τουριστικές περιοχές της χώρας και συγκεκριμένα στις Κυκλάδες, στα Δοδικάνισα, στην Κεφαλονιά, στη Ζάκυνθο και στα Χανιά. Οι φορολογούμενοι που δηλώνουν εισοδήματα από ενοίκια και έχουν έδρα την Αθήνα δήλωσαν τα υψηλότερα ποσά και συγκεκριμένα 3,1 δισ. ευρώ, έναντι 2,6 δισ. ευρώ το 2021.

Το ποσό που δηλώθηκε αντίστοιχα στα 7,85 δισ. ευρώ, έναντι 6,6 δισ. ευρώ το 2021. πηρ. 24/3/2025

Τα υψηλότερα εισοδήματα από ενοίκια δηλώθηκαν για ακίνητα που έχουν έδρα την Αθήνα, 3,1 δισ. ευρώ το 2022 έναντι 2,6 δισ. ευρώ το 2021.

Τα 10 SOS για συμπλήρωση της δήλωσης μισθωμάτων

ΕΚΑΤΟΝΤΑΔΕΣ κιλιάδες φορολογούμενοι που απέκτησαν το 2024 εισοδήματα από ακίνητη περιουσία πρέπει και φέτος να συμπληρώσουν και να υποβάλουν ηλεκτρονικά στο σύστημα TAXISnet μέσα το έτος Ε2, που φέρει την ονομασία «ανωλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακίνητης περιουσίας», και κατόπιν να συμπληρώσουν και να υποβάλουν το βασικό έντυπο ως φορολογικός δήλωσις, το Ε1. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση και υποβολή του φετινού εντύπου Ε2 ισχύουν οι ακόλουθες οδηγίες:

1 Στο έντυπο Ε2 καταχωρίζεται η οικοδομημένη ακίνητη περιουσία, κάθε υπόγειο, ανεξάρτητα αν αποικιά από αυτή εισοδήματα ή μη οικοδομημένη ακίνητη περιουσία καταχωρίζεται μόνο αν αποφέρει εισοδήματα πραγματικό ή τεκμαίριο. Στην περίπτωση που η οικοδομημένη ακίνητη περιουσία είναι ΚΕΝΗ για όλο τον χρόνο ή για συγκεκριμένο διάστημα συμπληρώνεται στο έντυπο με τον κωδικό ΚΕΝΟ και συμπληρώνεται και το χρονικό διάστημα για το οποίο ήταν κενή.

2 Για τη συμπλήρωση της στήλης 4, που αφορά την κατηγορία του δηλούμενου ακινήτου, γίνεται επιλογή της κατηγορίας σύμφωνα με την ακόλουθη κατηγοριοποίηση των ακινήτων που ισχύει για τη συμπλήρωση του εντύπου Ε2: Κατοικία, Μονοκατοικία, Επαγγελματική Στέγη, Οικόπεδο, Αποθήκη, Ώση, Λαθροεισφορά, Σταθμός Αυτοκινήτων ΔΧ, Βιομηχανικό Κτίριο, Ξενοδοχείο, Νοσηλευτήριο, Εκπαιδευτήριο, Αθλητική Εγκατάσταση, Άλλο Κτίριο (Θέατρο, Κινηματογράφος, Μουσείο κ.λπ.), Αγροτεμάχιο, Άλλο Χρήσιμ. Αντίστοιχη συμπλήρωση θα γίνεται και σε περίπτωση υποβολής της δήλωσης στην αρμόδια υπηρεσία.

3 Οι στήλες 13, 14 και 15 συμπληρώνονται με το ακαθάριστο εισόδημα των ακινήτων που αναλογεί στον υπόγειο κατά κατηγορία, όπως εμφανίζεται στους τίτλους των σπλόν (εκμισθωσιμότητα, δωρεάν παραχώρηση, ιδιοχρησιμοποίηση). Στις στήλες αυτές συμπληρώνονται και τα ανεξαρτήτως εισοδήματα από εκμισθωση ακίνητης περιουσίας

που δηλώθηκαν στα φορολογικά έτη 2015-2023 στους κωδικούς 125-126 και εισπράχθηκαν κατά το έτος 2024.

4 Φέτος, για πρώτη φορά όσοι ιδιοκτήτες δεν κατέφεραν το 2024 να εισπράξουν ενοίκια από τους μισθωτές τους θα χρειαστεί προκειμένου να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος για τα ανεξπράχτα αυτά ενοίκια, πρώτα να συμπληρώσουν και να υποβάλουν ψηφιακά στην αρμόδια φορολογική υπηρεσία (ΚΕΦΟΔΕ ή ΔΟΥ) -μέσω της εφαρμογής «Τα ετήσιά μου» στην ιστοσελίδα myaade.gov.gr (ή www.aade.gr) με τη χρήση κωδικών TAXISnet-ενα νέο έντυπο με τον κωδικό Ε 411.

Στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία θα επιτρέψει τη συμπλήρωση στη στήλη 17 του Ε2 του κωδικού 41 που δηλώνει «αντι-παρακτα μισθώματα» και την αναγραφή του ποσού τους στη στήλη 16 του εντύπου.

5 Στη στήλη 17 του Ε2 συμπληρώνεται το είδος μισθώσης και η χρήση του ακινήτου με βάση κωδικούς που ξεκινούν από το 1 και φθάνουν μέχρι το 65.

6 Φέτος, θα μπορεί να αναγράφεται στη στήλη 17 του εντύπου Ε2 και ο νέος κωδικός 64 «Εκμισθωση κατοικίας που ήταν κενή», με τον οποίο θα δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που απέκτησε ο εκμισθωτής κατά το χρονικό διάστημα από τις 8 Σεπτεμβρίου έως τις 31 Δεκεμβρίου 2024 από τουλάχιστον τριετούς διάρκειας σύμβαση εκμισθωσης κατοικίας του, εφόσον η κατοικία αυτή ήταν κενή κατά τα έτη 2022 και 2023. Το εν λόγω εισόδημα μεταφέρεται στους νέους κωδικούς 119-120 στον Πίνακα 6 του εντύπου Ε1. Το εισόδημα αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο βάσει των διατάξεων της παρ. 91 του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

7 Φέτος επίσης, για πρώτη φορά, θα μπορεί να αναγράφεται στη στήλη 17 του Ε2 και ο νέος κωδικός 65 «Εκμισθωση κατοικίας μου είχε καταχωρηθεί ο το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» με τον οποίο θα δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που απέκτησε ο εκμισθωτής των

περιόδων από 8 Σεπτεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024 από τουλάχιστον τριετούς διάρκειας σύμβαση εκμισθωσης κατοικίας του, εφόσον η κατοικία αυτή ήταν σε βραχυχρόνια μίσθωση το 2023. Το εν λόγω εισόδημα μεταφέρεται στους νέους κωδικούς 119-120 στον Πίνακα 6 του εντύπου Ε1. Το εισόδημα αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο βάσει των διατάξεων της παρ. 91 του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

8 Κατά τη συμπλήρωση της στήλης 18 «Αριθμός Παροχής Ρεύματος» θα πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά ο εννιάψιφιος αριθμός παροχής ρεύματος όλων των ακινήτων, εφόσον υπάρχει παροχή, ανεξάρτητα από τη λειτουργία της ή μη, από την εταιρεία που το παρέχει (ΔΕΗ ή οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση), από το είδος των παρεχόμενων ρεύματος (συμβατικό, εργοταξιακό κ.λπ.) και ανεξάρτητα αν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτούνται περισσότερα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.). Σε περίπτωση που δεν υπάρχει παροχή ρεύματος (μετρητής) ή πρόκειται για αποθήκη ή χώρο στάθμευσης που ηλεκτροδοτείται από την κοινόχρηστη παροχή ρεύματος, η στήλη αυτή συμπληρώνεται με τον αριθμό «999999999».

9 Στη στήλη 19 συμπληρώνεται ο αριθμός της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων κάθε μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ειδικά εφόσον γίνεται επιλογή των κωδικών 64, 65 η συμπλήρωση της στήλης 19 είναι υποχρεωτική.

10 Ως αύξων αριθμός του Πίνακα 1 «Εκμισθούμενα κ.λπ. Ακίνητα» των «Συμπληρωματικών Στοιχείων Ακίνητης Περιουσίας» αναγράφεται ο αύξων αριθμός του Πίνακα της Ισχύουσας στην Αναλυτική Κατάσταση Μισθωμάτων (έντυπο Ε2) δηλώνεται και η ακίνητη περιουσία που εξαρτήθηκαν αντίστοιχων από τον κατά περίπτωση υπόγειο γονέα. Τα ακίνητα αυτά συμπληρώνονται και στον Πίνακα 1 της δεύτερης σελίδας του εντύπου, αναγράφοντας υποχρεωτικά και τον ΑΦΜ του...