

Ποιοι γλιτώνουν από τον φόρο Οι περιοχές που απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ



Το γραφείο Τύπου του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ανακοίνωσε τις περιοχές που απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής Εννιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ και για το 2025. Συγκεκριμένα, πρόκειται για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στις περιοχές:

Α) των Περιφερειακών Ενοτήτων Λάρισης, Τρικάλων και Καρδίτσας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, των Περιφερειακών Ενοτήτων Γρεβενών και Κοζάνης στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και της Περιφερειακής Ενότητας Φθιώτιδας στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, που επλήγησαν από τον σεισμό της 3ης Μαρτίου 2021, όπως αυτές οριοθετήθηκαν με τις υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ. - Κ.Ε./6350/ Α325/11.3.2021 (Β' 964) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ. - Κ.Ε./9028/ Α325/17.5.2021 (Β' 2094) κοινές υπουργικές αποφάσεις, τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί με επικίνδυνα ή ακατάλληλα για χρήση ή με επικίνδυνος συμμόρφωτα.

Β) των δημοτικών ορίων των Δήμων Μοναστηρίου - Αιγίνας - Αγίας Άννας και Ιστιάδας - Αϊδηψού της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, που επλήγησαν από τις πυρκαγιές που εκδηλώθηκαν την 27η Ιουλίου 2021, με τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 5135/24, Φ.ΕΚ.147 Α/16-9-24.

Γ) Εντός του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, ο οποίος έχει κηρυχθεί σε αναγκαία απαλλοτρίωση με την υπό στοιχεία ΥΠ.ΕΝ/ΔΜΕ-Β0/19831/338/15.4.2019 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Δ' 190).

Δ) της Κοινότητας Πεποιάς, Κοινότατος Πολύλοκας, οικισμού Αξιοκάστρου και οικισμού Κλάμπος της Κοινότητας Αξιοκάστρου, οικισμού Τραπεζίτσας και οικισμού Πενάδας της Κοινότητας Τραπεζίτσας και Κοινότητας Πυλώριου του Δήμου Βοιου της Περιφερειακής Ενότητας Κοζάνης της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, καθώς πρόκειται για πολεοδομικά ανεγερσιμής ορισμούς βάσει του από 5.12.2002 προεδρικού διατάγματος (Δ' 10751).

Ε) της Κοινότητας Καλαμίστου, οικισμού Καλοίου και οικισμού Μεσολάσκου της Περιφερειακής Ενότητας Γρεβενών της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, βάσει της υπ' αριθ. 9439/3335/6.4.2000 απόφασης μεταφοράς των εν λόγω κοινοτήτων και οικισμών (Δ' 238).

Οι παραπάνω απαλλαγές συμπεριλαμβάνονται σε νομοθετικά ρυθμίσεις, η οποία προορίζεται άμεσα προς ψήφισμα στη Βουλή.

Νωρίτερα φέτος
Πάντως, νωρίτερα από κάθε άλλη χρονιά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων προχώρησε τον Ιανουάριο 7.154.900 εκατομμυρίων σημειώνοντας ΕΝΦΙΑ 2025 (4.264 λιγότερα από φέτος) και οι ιδιοκτήτες ακινήτων μπορούν να τα εκπολι-

σουν προκειμένου να αποηληρώσουν το φόρο σε έως 12 μηνιαίες δόσεις ή εφ'απαξ χωρίς κόπωση επιπλέον έκτασης. Το τελικό ποσό ΕΝΦΙΑ που θα πρέπει να πληρώσει ο φορολογούμενος για την ακίνητη περιουσία που διαθέτει αναγράφεται ξεχωριστά στη μίσθση του εκκαθαριστικού και ακριβώς από κάτω εμφανίζεται η συνολική οφειλή που πρέπει να πληρωθεί ηλεκτρονικά ή σε ισοπληθές κατάστημα ή εν λόγω φόρος. Στο κάτω αριστερό μέρος του εκκαθαριστικού σημειώνεται υπάρχει η προθεσμία πληρωμής και στη δεξιά πλευρά το δοσολόγιο της εφορίας με την πρώτη δόση να πρέπει να πληρωθεί έως 1η Δεκεμβρίου 31 Μαρτίου 2025 και η τελευταία έως την Παρασκευή 27 Φεβρουαρίου 2026. Σημειώνεται ότι σε σύγκριση με μέτρον ο ΕΝΦΙΑ μπορεί να πληρωθεί κατά μία δόση παραπάνω σε σύγκριση με περίσσεια καθώς από εφέτος ισχύουν 12 μηνιαίες δόσεις έναντι 11 πέρυσι.

Πάγια ρύθμιση
Πάντως όσοι επιθυμούν να εξοφλήσουν το σύνολο του νέου ΕΝΦΙΑ σε 24 έσοκες μηνιαίες δόσεις, αυτό μπορεί να συμβεί αν εντάξουν την οφειλή στην πάγια ρύθμιση του υπουργείου Οικονομικών με επίσημο όμοιο αρκετά «ακριβό» καθώς διαμορφώνεται σε 5,87% ετήσιως. Από την άλλη μπορεί κάποιος να πληρώσει απλά το ποσό μέσω πιστωτική κάρτας και κάθε μήνα να πληρώνει άτοκα τη δόση στην τράπεζα αυτή τη φορά με κίνηση όμως αν χάσει κάποια δόση να επιβαρυνθεί με πολύ υψηλούς τόκους. Ο φόρος μπορεί να καταβληθεί μέσω IRIS ή κάρτας μέσα από την εφαρμογή «Λογαριασμός μου», στην ψηφιακή

πύλη myAADE ή μέσα από την εφαρμογή myAADEapp, στη διεύθυνση «Λογαριασμός μου» «Οφειλές, Πληρωμές» «Πληρωμή με ρυθμιζόμενες οφειλές». Το πιο σύνταξες πάντως είναι ο φόρος να καταβάλεται μέσω web banking, με χρήση των ταυτότητας οφειλές που αναγράφονται στο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ. Από τα συνολικά 7.154.900 εκκαθαριστικά, πρόκειται βεβαίως φόρος για 6.164.976 φορολογούμενους και συνολικό ποσό οφειλής 2.303 δισ. ευρώ, ενώ μόλις το 6% αυτών είχε ασφαλίσει το ακίνητο του οφειλέτη για πυρκαγιά, πλημμύρα, σεισμός και έπαιε έκτασης 10% ή 20%. Συνολικά χορηγήθηκε έκπτωση ΕΝΦΙΑ λόγω ασφάλισης κατοικιών σε 359.494 δικαιοκείμενους για 502.597 δικαιώματα και το ποσό που τους αφαιρέθηκε από το φόρο ανήλθε σε 21.08 εκατ. ευρώ.

Προσωπικούς κωδικούς
Η διαδικασία είναι απλή και το μόνο που χρειάζεται ο φορολογούμενος είναι να γνωρίζει τους προσωπικούς κωδικούς που χρησιμοποιεί για την υποβολή της φορολογικής του δήλωσης. Θα πρέπει να τονιστεί ότι σε περίπτωση ζευγαριού που και οι δύο σύζυγοι έχουν ακίνητη περιουσία θα πρέπει ο καθένας χωριστά να εισέλθει με τους προσωπικούς κωδικούς του στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ και να εκτυπώσει το εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ που είναι ατομικό και όχι οικογενειακό καθώς αντιστοιχεί σε ένα και μοναδικό ΑΦΜ. Το πρώτο βήμα που πρέπει να κάνουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, για να μπορέσουν να εκτοκίσουν το εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ είναι να εισέλθουν στην ανανεωμένη ιστοσελίδα της Ανεξάρτητης

Αρχής Δημοσίων Εσόδων (www.aade.gr) και στη συνέχεια να βρουν το «MyAADE» και την επιλογή «Εφαρμογές».

Ποιοι απαλλάσσονται
Ας δούμε όμως σε ποιες άλλες περιπτώσεις ο Νόμος Υπ' Αριθ. 4223 (Φ.Ε.Κ. Α' 287/31-12-2013) «Νέος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» και συγκεκριμένα το Άρθρο 3. «Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.»

1. Απαλλάσσονται ή απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ.) Α.Ε., στην Επιτροπή Ολυμπίων και Κυβερητόπων (Ε.Ο. και Κ.) και στις δημόσιες ανώνυμες εταιρείες που έχουν υποχρέωση σε καθυστάς ειδικής εκκαθάρισης του άρθρου 146 του ν. 3429/2005, πριν από τη δημοσίευση του παρόντος και στις οποιες το Ελληνικό Δημόσιο ασκεί άμεσα αποφοροποιητική επιτροπή, ως κύριος μετοχών που εκπροσωπούν την απόλυτη πλειοψηφία του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο ή χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τις ανάγκες της δημόσιας υπηρεσίας.

Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προ-

ηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α.

γ) Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση προεστίας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση προεστίας, προξενίου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και προκρίνεται του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαότητας, ή εφόσον το ακίνητο παρασέρχεται δωρεάν από το ξένο κράτος, την προεστία ή το προξενείο ξένου κράτους σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία χορηγούν τίτλους ή πιστοποιητικά ξένας γλώσσας που αναγνωρίζονται στην Ελλάδα, όπως αυτοί ή αυτά καθορίζονται με βάση την παρ. 4 του άρθρου 10 του π.δ. 85/2022 (Α' 232).

δ) Στην εκπλήρωση του μορφωτικού ή πολιτιστικού τους σκοπού, εφόσον η παραχώρηση αυτή γίνεται από κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

ς) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης,

μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

στ) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γειτονικών κρατών και δομημάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λειτουργικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους.

ζ) Στις υποκείμενες στο ειδικό ανταγωνιστικό καθεστώς Ιερέων Μονής του Αγίου Όρους, κείμμενα εντός ή εκτός αυτού, καθώς και στην Ιερά Μονή του Θεοβαδιστού Όρους Σινά.

η) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

θ) Σε εταιρείες ειδικού σκοπού, σύμφωνα με την περίπτωση ζ' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 (Α' 152) εφόσον το σύνολο των ονομαστικών μετοχών τους ανήκουν στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 2.

ι) Σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων

η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους εμπίπτει σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των πέντε διακοσίων (1.200) κατοίκων, βάσει των ως άνω δηλώσεων, των Περιφερειακών Ενοτήτων Ικαρίας, Λήμνου, Σύρου, Χίου, Καλύμνου, Κάρπυθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαδού της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων του προηγούμενου εφαιρίου που βρίσκονται στα νησιά αυτά.

κ) Σε εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Πι. για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των σκοπών τους.

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρησιμοποιήσιμους, ρησιμοποιήσιμους, δέκατοκτο οικόσιτο ή για λόγους προστασίας μεμνημένων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογικά δέκατοκτο για ανασκαφές, κρημνή αρχαιολογικού χαρακτήρα, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται ως άνω απαγόρευση.

β) Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

γ) Μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%). Με απόφαση του Γενικού Πρωθυπουργού Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

δ) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρημοτορικό βάρος ή δέκατοκτο ακινήτου και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

ε) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρημοτορικό βάρος ή δέκατοκτο κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης. Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τη διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

ς) Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Εννιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κηρυχθεί με νόμο μέχρι την κατάσταση της Βουλής του σχετικού του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

Ο ΕΝΦΙΑ μπορεί να πληρωθεί κατά μία δόση παραπάνω σε σύγκριση με πέρυσι καθώς από εφέτος ισχύουν 12 μηνιαίες δόσεις έναντι 11 πέρυσι