



Στο τραπέζι φόρος αδράνειας για τα κλειστά ακίνητα

Ποια μέτρα εξετάζει η κυβέρνηση για να αντιμετωπίσει τη στεγαστική κρίση

Του ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

Προτάσεις για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης με στόχο να ανοίξουν όσο το δυνατόν περισσότερα κλειστά ακίνητα και να «πέσουν» στην αγορά κατατίθενται το τελευταίο διάστημα στο οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης, χωρίς ωστόσο μέχρι σήμερα να έχουν ληφθεί οριστικές αποφάσεις.

Παράλληλα με τα κίνητρα θα εξεταστούν και αντικίνητρα τα οποία θα οδηγήσουν -αναγκάσουν τους ιδιοκτήτες να ανοίξουν τα κλειστά διαμερίσματα. Στις προτάσεις που έχουν κατατεθεί περιλαμβάνονται αλλαγές στις ισχύουσες διατάξεις που αφορούν την απαλλαγή από τον φόρο για όσους ανοίξουν τα κλειστά ακίνητα και τα μισθώσουν, απόλεια της επιδότησης ενοικίου που θα δίνει η κυβέρνηση για όσους δεν πληρώνουν το μηνιαίο μίσθωμα, αλλά και φόρο «αδράνειας» για όσους συνεχίζουν να κρατούν κλειστά τα διαμερίσματά τους.

Όπως προαναφέρθηκε, το οικονομικό επιτελείο δεν έχει ανοίξει ακόμα τα χαρτιά του, καθώς επεξεργάζεται διάφορες λύσεις, ωστόσο ήδη έχει αποφασίσει τη διατήρηση της νομοθεσίας για τις ανακαινίσεις ακινήτων για δύο ακόμα έτη και, όπως όλα δείχνουν, την πληρωμή του ενοικίου υποχρεωτικά μέσω τραπεζικού λογαριασμού.

Οι προτάσεις

1. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, για να απαλλαγεί κάποιος ιδιοκτήτης από τον φόρο επί των ενοικίων για τρία χρόνια θα πρέπει σωρευτικά να ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Να ανοίξει και να μισθώσει το κλειστό σπίτι από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024, που ανακοινώθηκε το μέτρο, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025.
- Το ακίνητο να ήταν κλειστό για τουλάχιστον τρία χρόνια.
- Το ακίνητο να μην ξειπενότα 120 τετραγωνικά μέτρα, με στόχο τη μείωση του φορολογικού βάρους σε μικρά και μεσαία εισοδήματα και όχι σε εκείνους που δεν το έχουν πραγματικά ανάγκη.

Στο οικονομικό επιτελείο προτείνεται να περιορισθεί στα δύο ή στα ένα έτος το διάστημα που ήταν κλειστό το ακίνητο. Σύμφωνα με πηγές από το



Μεταξύ των προτάσεων είναι και η αλλαγή της κλίμακας φορολόγησης των ακινήτων. Εξετάζεται η προσθήκη ενός ή και δύο ενδιάμεσων κλιμακίων, ώστε η φορολογική επιβάρυνση να γίνεται πιο προοδευτική. Για παράδειγμα, η εισαγωγή νέου συντελεστή 20% ή 25% για εισοδήματα από 12.001 έως 20.000 ή 25.000 ευρώ.

Ερχεται διάταξη που θα προβλέπει τη διατήρηση της έκπτωσης φόρου για τις ανακαινίσεις ακινήτων το 2025 και το 2026.

υπουργείο Οικονομικών, το αίτημα αυτό δεν εξετάζεται, σημειώνοντας ότι και αυτή η πρόταση δεν θα γίνει καμία αλλαγή.

2. Απόλεια ενοικίου. Έχει προταθεί οι ενοικιαστές που δεν πληρώνουν τα ενοίκια να χάνουν την επιστροφή ενοικίου που θα δίνει η κυβέρνηση από το φθινόπωρο. Οι ίδιες πηγές αναφέρουν ότι και αυτή η πρόταση δεν θα προχωρήσει, καθώς η επιδότηση ενοικίου γίνεται με βάση όσα έχουν δηλωθεί από τους ενοικιαστές στη φορολογική δήλωση και συγκεκριμένα στο Σ1. Στον σχετικό κώδικα (όπως και σε όλους τους κωδικούς της δήλωσης) δηλώνει κάθε φορολογούμενος υπεύθυνα τι έχει πληρώσει. Διαφορετικά η δήλωση θεωρείται

ψευδής και υπάρχουν και σχετικά πρόστιμα.

3. Φόρος αδράνειας. Ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης την περασμένη εβδομάδα ανέφερε ότι «πρέπει να βρούμε τον τρόπο τα κλειστά σπίτια να βγουν στην αγορά για να αξιοποιηθεί το δυναμικό των κατοικιών που υπάρχει στη χώρα» και πρόσθεσε πως «η κυβέρνηση πρόκειται να εξαγγείλει νέα χρηματοδοτικά εργαλεία, ενώ ετοιμάζει πακέτο κινήτρων και αντικινήτρων προκειμένου οι ιδιοκτήτες κλειστών οπικών να τα διαθέσουν προς ενοίκιαση». Στο τραπέζι υπάρχει λοιπόν η συζήτηση για το εάν θα πρέπει να επιβληθεί φόρος σε όσους διατηρούν τα ακίνητά τους κενά.

4. Ανακαινίσεις. Στο επόμενο νομοσχέδιο του υπουργείου Οικονομικών θα προστεθεί διάταξη που θα προβλέπει τη διατήρηση της έκπτωσης φόρου για το 2025 αλλά και για το 2026 για ανακαινίσεις ακινήτων. Ετσι, λοιπόν, όσοι προχωρήσουν σε ανακαινίσεις ακινήτων θα έχουν μείωση φόρου που φθάνει ακόμα και τις 16.000 ευρώ σε βάθος πενταετίας. Συγκεκριμένα, το μισό για τους ιδιοκτήτες ακινήτων ανέρχεται

έως και 3.200 ευρώ τον χρόνο για πέντε χρόνια και δίνεται σε όσους πραγματοποιούν δαπάνες ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης ακινήτων (έως 16.000 ευρώ).

5. Μεταξύ των προτάσεων είναι και η αλλαγή της κλίμακας φορολόγησης των ακινήτων. Τα σενάρια που έχουν υποβληθεί στο οικονομικό επιτελείο είναι πολλά, αλλά ακόμα δεν έχει αποφασισθεί εάν και σε τι βάθος θα γίνουν αλλαγές. Τα εισοδήματα από ακίνητα σήμερα φορολογούνται ως εξής:

- Έως 12.000 ευρώ: 15%.
- Από 12.001 έως 35.000 ευρώ: 35%.
- Ανω των 35.000 ευρώ: 45%.

Πάντως, το οικονομικό επιτελείο εξετάζει την προσθήκη ενός ή και δύο ενδιάμεσων κλιμακίων, ώστε η φορολογική επιβάρυνση να γίνεται πιο προοδευτική. Για παράδειγμα, η εισαγωγή νέου συντελεστή 20% ή 25% για εισοδήματα από 12.001 έως 20.000 ή 25.000 ευρώ. Επιπλέον, πιθανό είναι το νέο μοντέλο να εφαρμοστεί μόνο στις μακροχρόνιες μισθώσεις, με τη διατήρηση της υφιστάμενης κλίμακας για τις βραχυχρόνιες (τύπου Airbnb).