

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Δωρόθεος Λογοθέτης

Νέες μόνιμες φοροελαφρύνσεις θα δουν στην τσέπη τους εκατομμύρια νοικοκυριά από σήμερα με την έναρξη υποβολής των φορολογικών δηλώσεων του έτους 2025 και την ανάρτηση των εκκαθαριστικών του ΕΝΦΙΑ που ήδη ξεκίνησε από χθες. Πρόκειται για αλλαγές που φέρνουν όφελος σε οικογένειες, μισθοίους, ελεύθερους επαγγελματίες και ιδιοκτήτες ακινήτων, το οποίο θα γίνει ορατό μέσω της μείωσης των φορολογικών επιβαρύνσεων που σχετίζονται με τα ακίνητα, τα τεκμήρια διαβίωσης και τον υπολογισμό του ελάχιστου φορολογητέου εισοδήματος.

Οι νέες ρυθμίσεις τίθενται σε εφαρμογή σε μια περίοδο, κατά την οποία τα νοικοκυριά αισθάνονται την κλιμακούμενη πίεση της ακρίβειας σε αγαθά πρώτης ανάγκης και καύσιμα, η οποία αναμένεται να ενταθεί το επόμενο διάστημα λόγω των επιπτώσεων της σύρραξης στη Μέση Ανατολή. Ταυτόχρονα, οι νέες παρεμβάσεις έρχονται να προστεθούν ως ένας επιπλέον κρίκος της αλυσίδας των μειώσεων που ήδη εφαρμόζονται από τις αρχές του έτους στις κρατήσεις των μισθωτών, οδηγώντας σε αύξηση των καθαρών αποδοχών για εκατομμύρια εργαζόμενους στον δημόσιο και ιδιωτικό τομέα.

1. ΜΕΙΩΣΗ ΕΝΦΙΑ 50%

Η ανάρτηση των εκκαθαριστικών του ΕΝΦΙΑ για περίπου 7.000.000 ιδιοκτήτες ακινήτων έγινε χθες και εκτός απροόπτου οι υπόχρεοι θα μπορούν να δουν από σήμερα Δευτέρα το ποσό του φόρου που καλούνται να πληρώσουν, είτε με εφάπαξ εξόφληση έως τις 31 Μαρτίου είτε σε 12 μηνιαίες δόσεις. Η βασικότερη αλλαγή στον φετινό ΕΝΦΙΑ αφορά περίπου 1.000.000 ιδιοκτήτες με κύρια κατοικία σε 13.000 οικισμούς της χώρας, οι οποίοι θα πληρώσουν μειωμένο ΕΝΦΙΑ κατά 50%, ενώ από του χρόνου ο φόρος θα καταργηθεί. Το μέτρο αφορά σε κύριες κατοικίες αντικειμενικής αξίας έως 400.000 ευρώ που βρίσκονται σε περιοχές με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους ή έως 1.700 κατοίκους σε παραμεθόριες περιοχές, όπως στον Έβρο και τη



4+1 μόνιμες ελαφρύνσεις με τις φετινές δηλώσεις

Έμμεση αύξηση των καθαρών αποδοχών για μισθωτούς και ελεύθερους επαγγελματίες - Στο εκκαθαριστικό θα φανούν τα όφελιά για οικογένειες και ιδιοκτήτες ακινήτων

10%-100%

απαλλαγή από ΕΝΦΙΑ
ανά κατηγορία δικαιούχου-ιδιοκτήτη ακινήτου

500.000

φορολογούμενοι

οι ωφελούμενοι από τη μείωση τεκμηρίων διαβίωσης από 30% έως 73,7%

50%

μείωση

στο ελάχιστο τεκμάρτο εισόδημα για επαγγελματίες με έδρα σε περιοχές με πληθυσμό έως 1.700 κατοίκους

1.500.000

φορολογικές δηλώσεις
θα είναι φέτος
προσυμπληρωμένες

Δυτική Μακεδονία. Οι βασικές εκπαιδύσεις που ισχύουν για τον ΕΝΦΙΑ είναι επίσης:

↓20% για ασφαλισμένα ακίνητα έναντι σεισμού, πυρκαγιάς και πλημμύρας.

↓10% για ασφαλισμένες κατοικίες αξίας άνω των 500.000 ευρώ.

↓50% έκπτωση για χαμηλά εισοδήματα με συγκεκριμένα περιουσιακά κριτήρια.

↓100% απαλλαγή για πολύτεκνες οικογένειες ή οικογένειες με μέλος με αναπηρία άνω του 80%, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα εισοδηματικά όρια.

2. ΣΤΑ ΤΕΚΜΗΡΙΑ -30%

Από σήμερα 16 Μαρτίου που αρχίζει η υποβολή των φορολογικών δηλώσεων τίθεται σε εφαρμογή και η μείωση στα τεκμήρια διαβίωσης, που ωφελεί περίπου 500.000 φορολογούμενους. Οι αλλαγές ξεκινούν για τα εισοδήματα του 2025 που δηλώνονται και φορολογούνται φέτος και προβλέπουν:

↓Μείωση κατά 30% στα τεκμήρια κατοικιών που βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενικές τιμές έως 2.799 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

↓Μείωση κατά 35% για κατοικίες σε περιοχές όπου οι τιμές ζώνης κυμαίνονται από 2.800 έως 4.999 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

↓ Ταυτόχρονα, αλλάζει και ο τρόπος υπολογισμού των τεκμηρίων για τα αυτοκίνητα που έχουν ταξινομηθεί από την 1η Νοεμβρίου 2010 και μετά. Πλέον λαμβάνονται υπόψη οι εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα (CO₂) αντί του κυβισμού, κάτι που οδηγεί σε σημαντικές μειώσεις, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις φτάνουν ακόμη και το 73,7%.

↓Μείωση έως και 30%, προβλέπεται και στα τεκμήρια που αφορούν το σκάφη αναψυχής.

↓Παράλληλα, εξαιρούνται από το ελάχιστο τεκμήριο διαβίωσης των 3.000 ευρώ τα εξαρτώμενα τέκνα έως 18 ετών, κα-

θώς και έως 25 ετών, εφόσον σπουδάζουν ή υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία και σκέπασαν οποιοδήποτε εισόδημα μέσα στο 2025.

3. ΜΙΣΘ ΤΕΚΜΑΡΤΟ

Ελαφρύνσεις θα έχουν και χιλιάδες ελεύθεροι επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται σε μικρούς οικισμούς. Το ελάχιστο τεκμάρτο εισόδημα μειώνεται κατά 50% για επαγγελματίες που έχουν την έδρα τους σε περιοχές με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους ή έως 1.700 κατοίκους στις παραμεθόριες περιοχές. Η ρύθμιση εφαρμόζεται αναδρομικά για το φορολογικό έτος 2025 και διευρύνει το προηγούμενο καθεστώς, το οποίο αφορούσε μόνο πολύ μικρούς οικισμούς με πληθυσμό έως 500 κατοίκους.

4. ΝΕΕΣ ΜΗΤΕΡΕΣ

Για πρώτη φορά θεσπίζεται ειδική φορολογική πρόβλεψη για τις αυτοαπασχολούμενες

μπότερες οι οποίες απαλλάσσονται για τρία χρόνια από τη φορολόγηση που βασίζεται στο ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα. Η συγκεκριμένη ρύθμιση εφαρμόζεται επίσης αναδρομικά για το φορολογικό έτος 2025, παρέχοντας ουσιαστική στήριξη σε γυναίκες που συνδυάζουν την επαγγελματική δραστηριότητα με τη μητρότητα.

5. ΥΠΟΒΟΛΗ

Η προθεσμία υποβολής των φορολογικών δηλώσεων που ξεκινά από σήμερα μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ λήγει στις 15 Ιουλίου 2026, ενώ για όσους συμμετέχουν σε νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες με απλογραφικά βιβλία η προθεσμία εκτείνεται έως τις 31 Ιουλίου 2026. Ο φόρος μπορεί επίσης να καταβληθεί σε οκτώ μηνιαίες δόσεις, με την πρώτη να πρέπει να πληρωθεί έως το τέλος Ιουλίου, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο. Για τους φορολογούμενους που θα επιλέξουν να εξοφλήσουν εφάπαξ τον φόρο έως τις 31 Ιουλίου, προβλέπεται έκπτωση ως εξής:

- ↓4% για δηλώσεις που υποβάλλονται έως τις 30 Απριλίου.
- ↓3% για υποβολή από 1 Μαΐου έως 15 Ιουνίου.
- ↓2% για υποβολή από 16 Ιουνίου έως 15 Ιουλίου.

Και φέτος αναμένεται να υποβληθούν περίπου 6.800.000 φορολογικές δηλώσεις, που αντιστοιχούν σε περίπου 9.000.000 φυσικά πρόσωπα, όπως και πέρυσι. Η φεινή διαδικασία φέρνει επίσης νέους κωδικούς στο έντυπο Ε1 και περισσότερα προσυμπληρωμένα στοιχεία. Σύμφωνα με την απόφαση της ΑΑΔΕ, κατά την ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης καταχωρούνται πρώτα τα έντυπα Ε2 και Ε3 -όπου αυτό απαιτείται- και στη συνέχεια συμπληρώνεται το έντυπο Ε1.

Παρότι τουλάχιστον 1.500.000 φορολογικές δηλώσεις θα είναι φέτος προσυμπληρωμένες, απαιτείται έλεγχος για τυχόν λάθη. Μισθωτοί, συνταξιούχοι, ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά και επαγγελματίες θα πρέπει να επιβεβαιώσουν τα δεδομένα που επηρεάζουν την τελική εκκαθάριση, όπως εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις, παρακρατήσεις φόρου, εξαρτώμενα μέλη, στοιχεία ακινήτων, μισθώματα, αναδρομικά ποσά και δεδομένα επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν τη δυνατότητα να κατοχυρώσουν φοροαπαλλαγές στις φετινές φορολογικές δηλώσεις, αξιοποιώντας συγκεκριμένα πεδία και κωδικούς του εντύπου Ε2, που φέρει την ονομασία «Αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακίνητης περιουσίας» και πρέπει να συμπληρωθεί υποχρεωτικά πριν από την υποβολή του βασικού εντύπου Ε1 της δήλωσης φόρου εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2025. Πιο αναλυτικά:

1 Οι ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι διέθεσαν κατά την περίοδο αιό των 8η Σεπτεμβρίου 2024 έως και τη 10η Νοεμβρίου 2025 κατοικίες εμβαδού μέχρι 120 τετραγωνικά μέτρα για μακροχρόνιες μισθώσεις διάρκειας τουλάχιστον 36 μηνών δικαιούνται απαλλαγής από τον φόρο εισοδήματος για τα ενοίκια που εισέπραξαν εντός του 2025, βάσει των μισθώσεων αυτών, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Οι κατοικίες που διέθεσαν:

i) είτε κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023, αν οι μακροχρόνιες μισθώσεις καταρτίστηκαν το έτος 2024, είτε κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023 και 2024, αν οι μακροχρόνιες μισθώσεις καταρτίστηκαν το έτος 2025, είχαν δηλωθεί στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος ως κενά ακίνητα (έντυπο Ε2) ή δεν είχαν δηλωθεί ως μισθωμένα ακίνητα, ούτε ως κύριες ούτε ως δευτερεύουσες κατοικίες του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενες ούτε ως δωρεάν παραχωρούμενα ακίνητα (έντυπο Ε1 και Ε2) ή

ii) κατά τη διάρκεια του 2023, αν οι μισθώσεις καταρτίστηκαν το 2024, ή κατά τη διάρκεια του 2024, αν οι μισθώσεις καταρτίστηκαν το 2025, είχαν διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και οι συναρθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις δηλώθηκαν στη Φορολογική Διοίκηση.

β) Οι ιδιοκτήτες δεν υπέβαλαν στη Φορολογική Διοίκηση δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για τα ακίνητα αυτά κατά το έτος που ξεκίνησαν τις μακροχρόνιες μισθώσεις (διάρκειας τουλάχιστον 36 μηνών) και έως τις ημερομηνίες έναρξης αυτών (τα κρατούσαν δηλαδή μέχρι τότε «κενά») ή για το ίδιο διάστημα είχαν υποβάλει δηλώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης για τα εν λόγω ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες που πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, προκει-

ΟΔΗΓΟΣ «Ε.Τ.»

Οι κωδικοί-«κλειδιά»



Τι ισχύει για μακροχρόνιες και βραχυχρόνιες μισθώσεις, ποιοι δικαιούνται φοροαπαλλαγές, πώς θα δηλωθούν τα ανείσπρακτα ενοίκια

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com

μένου να κατοχυρώσουν το δικαίωμά τους να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος για τα ενοίκια που εισέπραξαν εντός του 2025 βάσει των μακροχρόνιων μισθώσεων που συμφώνησαν με τους ενοικιαστές τους, θα πρέπει για κάθε εκμισθούμενη υπό τις παραπάνω προϋποθέσεις κατοικία τους, εκτός από τα στοιχεία της κατοικίας, τα στοιχεία του ενοικιαστή, τον αριθμό της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και τον αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, να αναγράφουν και τα ακόλουθα δεδομένα στο έντυπο Ε2:

▶ στις στήλες 8 και 9 τις ημερομηνίες έναρξης και λήξης της περιόδου μίσθωσης μέσα στο 2025

▶ στη στήλη 10 τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης μέσα στο 2025

▶ στη στήλη 11 το μηνιαίο ενοίκιο που συμφώνησαν με τον ενοικιαστή

▶ στη στήλη 12 το ποσοστό ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας

▶ στη στήλη 13 το συνολικό ποσό των ενοίκιων που εισέπραξαν στη διάρκεια του 2025

▶ στη στήλη 17 τον κωδικό 64 αν η μακροχρόνια εκμισθούμενη κατοικία ήταν «κενή» πριν ξεκινήσει η μακροχρόνια μίσθωση ή τον κωδικό 65 αν η μακροχρόνια εκμισθούμενη κατοικία ήταν σε βραχυχρόνια μίσθωση πριν ξεκινήσει η μακροχρόνια μίσθωση.

Στη συνέχεια, το φοροαπαλλασσόμενο εισόδημα που έχει αναγραφεί στη στήλη 13 θα μεταφερθεί αυτόματα από την ΑΑΔΕ

σε τους κωδικούς 119-120 του Πίνακα 6 του εντύπου Ε1 και έτσι η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος θα κατοχυρωθεί οριστικά για τον ιδιοκτήτη.

2 Οι ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι κατά την περίοδο από την 11η Νοεμβρίου 2025 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025 διέθεσαν για μακροχρόνιες μισθώσεις διάρκειας τουλάχιστον 36 μηνών κατοικίες εμβαδού μέχρι 120 τετραγωνικά μέτρα, προσυμφωνόμενου κατά 20 ε.μ. για κάθε τεκμήριο του ενοικιαστή πέραν του δεύτερου, δικαιούνται απαλλαγής από τον φόρο εισοδήματος για τα ενοίκια που εισέπραξαν εντός του 2025, βάσει των μισθώσεων αυτών, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Οι κατοικίες που διέθεσαν:

i) κατά τα τρία προηγούμενα φορολογικά έτη (2022, 2023, 2024) από το έτος σύναψης της σύμβασης μί-

Τα σημαντικά πεδία στο έντυπο Ε2, με την ονομασία «Αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακίνητης περιουσίας»

για εισοδήματα από ακίνητα

Οι μισθώσεις σε δημοσίους υπαλλήλους

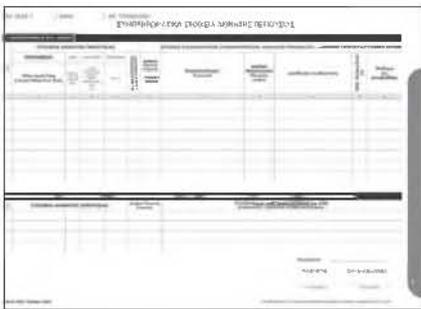
3 Η απαλλαγή των ενοικίων από τον φόρο εισοδήματος της περίπτωσης 2 ισχύει και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι κατοικίες για τις οποίες πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις μισθώθηκαν τουλάχιστον για έξι (6) συνεχόμενους μήνες, στις εξής κατηγορίες οικιακών του δημοσίου τομέα:

- α) σε ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό που απασχολείται σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης,
- β) σε εκπαιδευτικούς όλων των βαθμίδων της δημόσιας εκπαίδευσης, καθώς και γ) σε ένστολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτές, οι ιδιοκτήτες πρέπει να αναγράφουν στη στήλη 17 του εντύπου Ε2 τον νέο κωδικό 66 αν η εκμισθούμενη κατοικία ήταν «κενή» πριν ξεκινήσει η εξαμηνιαία τουλάχιστον διάρκεια μίσθωσης ή τον νέο κωδικό 67 αν η εκμισθούμενη κατοικία ήταν σε βραχυχρόνια μίσθωση πριν ξεκινήσει η εξαμηνιαία τουλάχιστον διάρκεια μίσθωσης. Στη συνέχεια το φοροαπαλλασσόμενο ετήσιο εισόδημα που έχει αναγραφεί στη στήλη 13 του Ε2 θα μεταφερθεί αυτόματα από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 119-120 του Πίνακα 6 του εντύπου Ε1.



Το έντυπο Ε2 πρέπει να συμπληρωθεί υποχρεωτικά πριν από την υποβολή του Ε1 της δήλωσης φόρου εισοδήματος για το 2025.



οθωσης είχαν δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενά ακίνητα (έντυπο Ε2) ή δεν είχαν δηλωθεί ως μισθωμένα ακίνητα, ούτε ως κύριες ούτε ως δευτερεύουσες κατοικίες ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ούτε ως δωρεάν παραχωρούμενα ακίνητα (έντυπα Ε1 και Ε2) ή ii) κατά το φορολογικό έτος 2024 είχαν διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις δηλώθηκαν στη Φορολογική Δίωξη, και

β) οι ιδιοκτήτες δεν υπέβαλαν στη Φορολογική Δίωξη δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για τα ακίνητα αυτά κατά το έτος που ξεκίνησαν ως μακροχρόνιες μισθώσεις (διάρκειας τουλάχιστον 36 μηνών) και έως τις ημερομηνίες έναρξης αυτών (τα κρατούσαν δηλαδή μέχρι τότε «κενά») ή για το ίδιο διάστημα είχαν υποβάλει δηλώσεις βραχυ-

χρόνιας μίσθωσης για τα εν λόγω ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες που πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, προκειμένου να κατοχυρώσουν το δικαίωμά τους να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος για τα ενοίκια που εισέπραξαν εντός του 2025 βάσει των μακροχρόνιων μισθώσεων που συμφώνησαν με τους ενοικιαστές τους, θα πρέπει για κάθε εκμισθούμενη υπό τις παραπάνω προϋποθέσεις κατοικία τους, εκτός από τα στοιχεία της κατοικίας, τα στοιχεία του ενοικιαστή, τον αριθμό της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και τον αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, να αναγράψουν και τα ακόλουθα δεδομένα στο έντυπο Ε2:

- ▶ στις στήλες 8 και 9 τις ημερομηνίες έναρξης και λήξης της περιόδου μίσθωσης μέσα στο 2025
- ▶ στη στήλη 10 τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης μέσα στο 2025

▶ στη στήλη 11 το μηνιαίο ενοίκιο που συμφώνησαν με τον ενοικιαστή

▶ στη στήλη 12 το ποσοστό ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας

▶ στη στήλη 13 το συνολικό ποσό των ενοικίων που εισέπραξαν στη διάρκεια του 2025

▶ στη στήλη 17 τον κωδικό 64 αν η μακροχρόνια εκμισθούμενη κατοικία ήταν «κενή» πριν ξεκινήσει η μακροχρόνια μίσθωση ή τον κωδικό 65 αν η μακροχρόνια εκμισθούμενη κατοικία ήταν σε βραχυχρόνια μίσθωση πριν ξεκινήσει η μακροχρόνια μίσθωση.

Στη συνέχεια το φοροαπαλλασσόμενο ετήσιο εισόδημα που έχει αναγραφεί στη στήλη 13 του Ε2 θα μεταφερθεί αυτόματα στη Φορολογική Δίωξη από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 119-120 του Πίνακα 6 του εντύπου Ε1 και έτσι η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος θα κατοχυρωθεί οριστικά για τον ιδιοκτήτη. ■

ΒΗΜΑ ΒΗΜΑ Η ΔΗΛΩΣΗ

Η διαδικασία για ανείσπρακτα ενοίκια

4 Οι ιδιοκτήτες που αντιμετώπισαν το φαινόμενο της άρνησης των ενοικιαστών να καταβάλουν τα οφειλόμενα ενοίκια και εν τέλει δεν εισέπραξαν οφειλόμενα ενοίκια μέσα στο 2025 πρέπει για να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος για τα μη εισπραχθέντα ενοίκια:

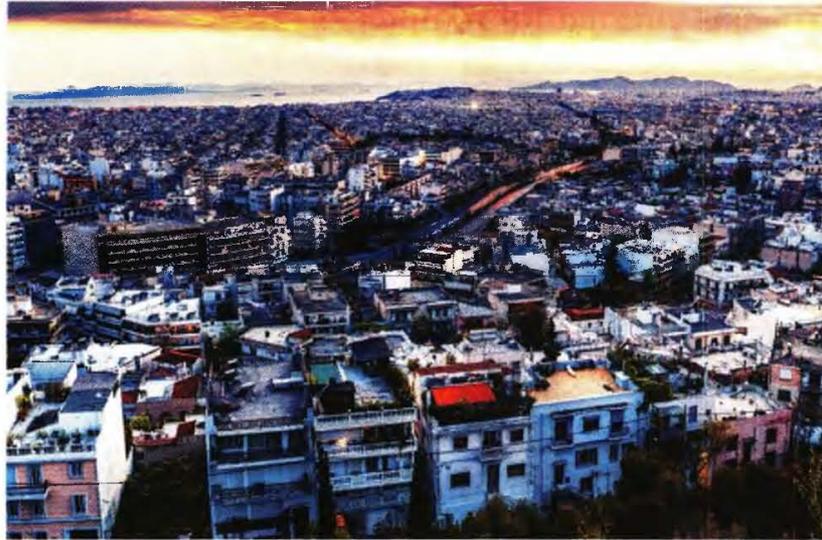
▶ να δηλώσουν κανονικά στο έντυπο Ε2 τα ακίνητα για τα οποία δεν κατάφεραν να λάβουν τα ενοίκια, καθώς και τα δεδομένα των μισθώσεών τους (διάρκεια μέσα στο 2025, μηνιαία ποσά ενοικίων, ετήσια ποσά ενοικίων κ.λπ.)

▶ να συμπληρώσουν τα ποσά των ανείσπρακτων ενοικίων στη στήλη 16 του εντύπου Ε2.

Δεν αρκούν όμως μόνο αυτές οι ενέργειες, καθώς η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει ότι η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα ανείσπρακτα ενοίκια κατοχυρώνεται εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος έχει εκδοθεί σε βάρος του ενοικιαστή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επίδικας μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επίδικας μισθωμάτων που συνοδεύεται από το αποδεικτικό επίδοσης τις και εφόσον έχουν προσκομιστεί στην αρμόδια υπηρεσία ευκρινή φωτοαντίγραφα αυτών πριν από την υποβολή της δήλωσης.

Στην περίπτωση ασκηθείσας αγωγής στην οποία αναγράφεται ότι διεκδικούνται μισθώματα μέχρι την έκδοση αυτής, η αγωγή γίνεται δεκτή ως δικαιολογητικό, εφόσον συνοδεύεται από υπεύθυνα δήλωση, όπου θα αναγράφεται το χρονικό διάστημα για το οποίο οφείλονται τα μισθώματα. Ειδικά για την περίπτωση που ο μισθωτής/υπομισθωτής έχει πτωχεύσει, αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή/υπεκμισθωτή.

Εξαιρετικά και προκειμένου να δηλωθούν ανείσπρακτα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την έκδοση της απόφασης αποβολής ή της διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου μέχρι την εκτέλεση αυτής, η οποία έλαβε χώρα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, αρκεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης και έκθεσης αποβολής και εγκατάστασης που έχει συνταχθεί από τον δικαστικό επιμελητή ότι για το ανωτέρω διάστημα τα μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί. Τα απαραίτητα δικαιολογητικά προσκομίζονται στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία, όπου ελέγχονται και καταχωρίζονται πριν από την υποβολή της δήλωσης. Τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο καταλαμβάνουν και τη μη εισπραχθείσα αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση του ακινήτου. Τα ποσά των ανείσπρακτων ενοικίων του έτους 2025 που θα δηλωθούν στη στήλη 16 του εντύπου Ε2 θα μεταφερθούν αυτόματα από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 125-126 του υποπίνακα 4Δ2 του εντύπου Ε1 και έτσι ο ιδιοκτήτης δεν θα πληρώσει φέτος φόρο για τα ποσά αυτά.



ΕΝΦΙΑ: «Ανέβηκαν» τα εκκαθαριστικά

Οι φορολογούμενοι μπορούν να τα δουν στην ψηφιακή πύλη του myAADE. Αλλάζει το μοντέλο πληρωμής, θα εξοφλείται σε 12 μηνιαίες δόσεις

Στην ψηφιακή πύλη του myAADE αναρτήθηκαν χθες το απόγευμα τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ 2026 για 6,1 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, με το κράτος να αναμένει την είσπραξη 2,3 δισ. ευρώ. Ταυτόχρονα, χορηγήθηκε έκπτωση ΕΝΦΙΑ λόγω ασφάλισης κατοικιών σε 428.147 δικαιούχους για 609.219 δικαιώματα, συνολικού ποσού 26.096.715,41 ευρώ.

Αξίζει να σημειωθεί πως φέτος η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) δίνει ελάχιστο χρόνο στους ιδιοκτήτες για την καταβολή της πρώτης δόσης, η οποία θα πρέπει να πληρωθεί έως το τέλος Μαρτίου. Υπενθυμίζεται πως η τελευταία δόση του ΕΝΦΙΑ για το 2025 πληρώθηκε μόλις πριν από δύο εβδομάδες, στα τέλη Φεβρουαρίου.

Οι φορολογούμενοι μπορούν να έχουν άμεση πρόσβαση στο εκκαθαριστικό τους μέσω της:

- Ψηφιακής πύλης myAADE (myaade.gov.gr), ακολουθώντας τη διαδρομή Εφαρμογές > Δημοφιλείς Εφαρμογές > Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ.
- Εφαρμογής για κινητές συσκευές myAADEapp, στην ενότητα myWallet, με απευθείας λήψη του εκκαθαριστικού για το 2026 μέσα από την εφαρμογή.

Ωστόσο, από φέτος αλλάζει το μοντέλο πληρωμής του φόρου ακινήτων, καθώς θα εξοφλείται σε 12 μηνιαίες δόσεις, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να έχουν υποχρέωση καταβολής κάθε μήνα καθ' όλη τη διάρκεια της χρονιάς, παράλληλα με τρέχοντα έξοδα διαβίωσης τους και τους υπόλοιπους φόρους. Αξίζει να σημειωθεί πως σε αντίθεση με τον φόρο εισοδήματος οι ιδιοκτήτες ακινήτων δεν έχουν καμία απολύτως έκ-

πτωση σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής του φόρου.

Αυτόματα χορηγήθηκε μείωση στον ΕΝΦΙΑ, ύψους 50%, για κύριες κατοικίες μικρών οικισμών. Η μείωση αφορά 583.724 δικαιώματα επί κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων σε οικισμούς με πληθυσμό έως:

- 1.500 κατοίκους σε όλη την επικράτεια (συμπεριλαμβάνεται η Ενότητα Νήσων της Περιφέρειας Αττικής αλλά όχι οι οικισμοί της Αττικής).

- 1.700 κατοίκους στις Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας, Εβρου και στους παραμεθόριους δήμους των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Ηπείρου.

Επίσης, περιλαμβάνονται και 39.500 δικαιώματα που ταυτοποιήθηκαν, παρότι δεν είχε συμπληρωθεί παροχή στο έντυπο Ε9.

Για τη χορήγηση της μείωσης πρέπει το ακίνητο να έχει δηλωθεί ως κύρια κατοικία στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος (Ε1) του φορολογικού έτους 2024, οι ιδιοκτή-

τες να είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου 2026 και η συνολική φορολογική αξία της κατοικίας (100% πλήρους κυριότητας) να μην υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ.

Εάν η μείωση δεν εμφανίζεται στο εκκαθαριστικό λόγω παράλειψης ή σφάλματος στον αριθμό παροχής ρετίματος στο Ε9, οι φορολογούμενοι μπορούν να υποβάλουν τροποποιητική δήλωση Ε9 έτους 2026 χωρίς πρόστιμο έως τις 31/7/2026. Στις περιπτώσεις αυτές η μείωση του ΕΝΦΙΑ θα χορηγηθεί με νέα κεντρικά εκκαθαρίσιμα, εφόσον επαληθευτεί η αντιστοιχία της κύριας κατοικίας.

Σε αντίθεση με τον φόρο εισοδήματος οι ιδιοκτήτες ακινήτων δεν έχουν καμία απολύτως έκπτωση σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής του φόρου

ΟΔΗΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ

Πώς και πότε μπορούν τα υπόγεια να μετατραπούν σε κατοικίες

10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες πριν να προχωρήσουν στην αλλαγή χρήσης

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

Πολλοί είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που προχωρούν σε αξιοποίηση των υπογείων μετατρέποντάς τα σε κατοικίες ή χώρους αναψυχής.

Οι ιδιοκτήτες αυτοί θα πρέπει να έχουν υπόψη τους πως αυτή η πρακτική αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία θα πρέπει να νομιμοποιηθεί κατάλληλα.

Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου - μηχανικού Γραμματίς Μπακλατσιή παρουσιάζουν μέσα από 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι προαναφερόμενοι ιδιοκτήτες, ώστε να γνωρίζουν σε ποιες περιπτώσεις τα υπόγεια μπορούν να αλλάξουν χρήση σε κατοικία, να τακτοποιηθούν ή να μετατραπούν σε καταλύματα Αιθήρη.

1 Τι θεωρείται υπόγειο;

Υπόγειο θεωρείται ένας όροφος ή χώρος κτιρίου που βρίσκεται στο σύνολό του (ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του) κάτω από τη στάθμη του εδάφους. Ειδικότερα, υπόγειο, σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, είναι όροφος ή τμήμα ορόφου του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση των 1,20 μέτρων από την οριστική στάθμη του εδάφους.

2 Πότε ένας χώρος θεωρείται υπόγειος και πότε ημιυπόγειος;

Η διάκριση μεταξύ υπογείου και ημιυπογείου γίνεται με βάση το πόσο ο χώρος βρίσκεται κάτω από τη στάθμη του εδάφους, σύμφωνα με τον Οικοδομικό Κανονισμό.

Σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται, ένας χώρος θεωρείται υπόγειος όταν:

- η οροφή του βρίσκεται έως 1,20 μέτρα πάνω από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.
 - το μεγαλύτερο μέρος του όγκου του είναι κάτω από τη στάθμη του εδάφους.
 - δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης (με προϋποθέσεις).
- Διευκρίνιση:** ο όρος ημιυπόγειος δεν ορίζεται αυστηρά ως ξεχωριστή κατηγορία στον ΝΟΚ, αλλά χρησιμοποιείται στην πράξη για χώρους που:
- είναι μερικώς κάτω από το έδαφος.
 - η οροφή τους βρίσκεται πάνω από 1,20 μέτρα από το έδαφος.
 - συχνά έχουν κανονικά ανοίγματα (παράθυρα / πόρτες) και μπορεί να θεωρηθούν κύριοι χώροι.

3 Από ποιο σημείο μετρείται το ύψος;

Το ύψος της οροφής του υπογείου ορίζεται, από την οριστική στάθμη του εδάφους, ορίζεται στα 1,20 μέτρα. Όμως το εσωτερικό ύψος του υπογείου, από το δάπεδο μέχρι την οροφή, προβλέπεται ανάλογα με τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική) αλλά και τις ανάγκες που απορρέουν από αυτή.

Εδώ, θα πρέπει να διευκρινιστεί πως το ύψος οροφής του υπογείου ορόφου από το έδαφος ορίζεται διαφορετικά σε ορισμένες περιπτώσεις όπου υπάρχουν ειδικές πολεοδομικές διατάξεις π.χ. εκτός σχεδίου

δόμηση ή δόμηση σε παραδοσιακούς οικισμούς ή σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000. Δηλαδή, το εσωτερικό ύψος (δάπεδο - οροφή) δεν καθορίζει αν ένας χώρος είναι υπόγειο ή όχι, αλλά αφορά τη νομιμότητα χρήσης αυτού.

4 Πότε το υπόγειο δεν προσμετράται στη δόμηση της κατοικίας;

Δεν προσμετράται όταν σε κτίριο με χρήση κατοικίας το υπόγειο έχει ίση επιφάνεια με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (με την προϋπόθεση ότι είναι για τις βοηθητικές χρήσεις της κατοικίας) και επίσης όταν η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει τα 1,20 μέτρα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

5 Τι προβλέπεται για την περίπτωση που το οικόπεδο είναι επικλινές και ξεμπαζώθηκε μια πλευρά του υπογείου;

Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), θα πρέπει η οροφή του υπογείου να είναι μικρότερη ή ίση των 1,20 μέτρων από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στην περίπτωση που μία όψη είναι πλήρως ελεύθερα (π.χ. 2,50 μέτρα ύψος) και υπάρχουν κανονικά ανοίγματα, τότε αντιμετωπίζεται πρακτικά ως υπόγειος όροφος.

6 Ένας ιδιοκτήτης ξέρει πως το υπόγειο εξέρει από το έδαφος 1,50 μέτρα. Κάνει λάθος;

Το υπόγειο που έχουν ύψος 1,50 μέτρα κατασκευάστηκαν πριν από το 2012, όταν ίσχυε ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) του 1985, σύμφωνα με τον οποίο η οροφή του υπογείου επιτρεπόταν να βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από το έδαφος.

7 Ένας ιδιοκτήτης έχει μια κατοικία με υπόγειο και θέλει το υπόγειο να γίνει και νομίμως κατοικησίμο. Τι κάνει σε αυτή την περίπτωση;

Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να απευθυνθεί στον μηχανικό, προκειμένου να ελεγχθεί αν η Οικοδομική Άδεια του κτιρίου του βρίσκεται σε ισχύ και

μπορεί να γίνει αναθεώρησή της ή θα πρέπει να βγει νέα Άδεια.

Στη συνέχεια, θα πρέπει να εξετάσει:

- αν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, διότι η μετατροπή του υπογείου σε κατοικία μετρά στη δόμηση.
- αν ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Κτιριοδομικός Κανονισμός, προκειμένου να χαρακτηριστεί ως χώρος κύριας χρήσης (προδιαγραφές ελεύθερου ύψους, φωτισμού - αερισμού, στάθμη δαπέδου σε σχέση με οριστική στάθμη εδάφους κ.λπ.).
- αν αρκούντικα ο χώρος είναι βιώσιμος ως χώρος κατοικίας.

Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να απευθυνθεί στον μηχανικό, προκειμένου να ελεγχθεί αν η Οικοδομική Άδεια του κτιρίου του βρίσκεται σε ισχύ και μπορεί να γίνει αναθεώρησή της ή θα πρέπει να βγει νέα Άδεια

8 Σε ποιες (άλλες) περιπτώσεις το υπόγειο δεν μετρά στον συντελεστή δόμησης;

Δεν μετρούν, μεταξύ άλλων, στον συντελεστή δόμησης:

- οι υπόγειοι όροφοι για γκαράζ, οι στέγες, οι πισίνες κ.λπ.
- τα υπόγεια κατοικιών με οροφή 1,20 μέτρων υπέρ της οριστικής στάθμης του εδάφους για βοηθητικές χρήσεις ή για κύρια χρήση με προσμέτρηση του 50% της επιφάνειας κύριας χρήσης.
- τα υπόγεια ξενοδοχείων για κολυμβητήριο, γυμναστήρια κ.λπ.

9 Πότε το υπόγειο θεωρείται κύριος κύριας χρήσης;

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προσρίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παροχή των χρηστών του σ' αυτούς.

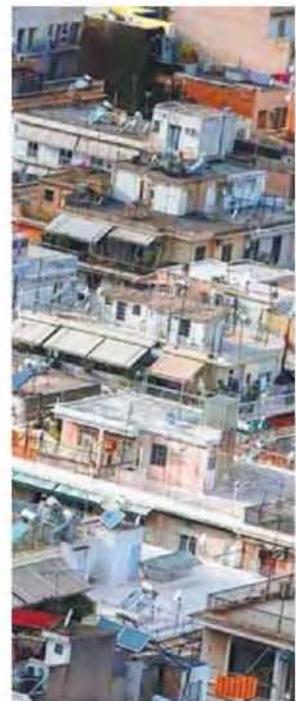
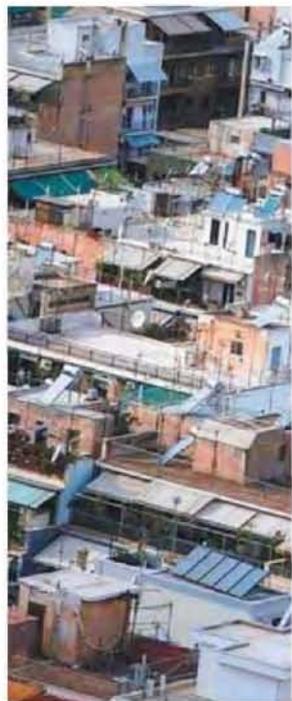
Δηλαδή όταν:

Α) Η λειτουργία του είναι κύρια και χρησιμοποιείται ως:

- κατοικία (οικοδομήματα, καθιστικά κ.λπ.),
 - κατάστημα,
 - γραφείο,
 - ιατρείο,
 - εκπαιδευτικός χώρος,
 - χώρος παραμονής κοινού.
- Και όχι ως:**
- αποθήκη,
 - λεβητοστάσιο,
 - parking,
 - μηχανοστάσιο.

Β) Η ύψος της τεχνικής προδιαγραφής κύριου χώρου, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Τι σημαίνει αυτό; Σημαίνει:

- ελάχιστο καθαρό ύψος (συνόψος) ≥ 2,50 μέτρα για κύρια χρήση),
- επαρκής φυσικός φωτισμός,
- επαρκής φυσικός αερισμός.



■ προδιαγραφές υγιεινής και πυροπροστασίας.

Γ) Έχει εγκριθεί ως κύρια χρήση στην Άδεια. Δηλαδή αν στην Οικοδομική Άδεια αναγράφεται:

■ «Υπόγειο - Αποθήκη», τότε είναι βοηθητικός χώρος.

■ «Υπόγειο - Κατοικία», τότε είναι βοηθητικός χώρος.

Η εγκεκριμένη χρήση είναι καθοριστική.

10 Μπορεί ένας ιδιοκτήτης να κάνει επέκταση του υπογείου στον ακάλυπτο χώρο;

Ναι, μπορεί να κάνει επέκταση υπογείου στον ακάλυπτο χώρο, αλλά όχι ελεύθερα – εξαρτάται από τον ΝΟΚ, τον συντελεστή δόμησης, την κάλυψη και τις αποστάσεις από όρια. Οι βασικές προϋποθέσεις είναι:

■ να τηρούνται οι αποστάσεις από τα όρια οικοπέδου.

■ να μην παραβιάζονται ρυμοτομικές γραμμές.

■ να μην επηρεάζεται ο φωτισμός / αερισμός.

■ να μην αλλάζει η φυσικά στάθμη του εδάφους υπερβολικά.

■ να μην υπάρχει περιορισμός από ειδικούς όρους δόμησης (π.χ. παραδοσιακός οικισμός).

11 Ένας ιδιοκτήτης μετέτρεψε το υπόγειο σε κατοικία και θέλει να το τακτοποιήσει. Μπορεί;

Ναι, μπορεί, αρκεί η μετατροπή του να έγινε πριν από τις 27 Ιουλίου του 2011. Στην περίπτωση αυτή, έχουμε αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε κύριο και θα υπολογιστεί η υπέρβαση δόμησης που έγινε με βάση όσα προβλέπονται (Ν. 4178/2013 ή 4495/2017 περί αυθαιρέτων).

12 Από τι εξαρτάται το πρόστιμο που θα επιβληθεί;

Το πρόστιμο εξαρτάται από:

■ την αντικειμενική αξία της περιοχής.



■ τα τετραγωνικά μέτρα.

■ το ποσοστό υπέρβασης.

■ την παλαιότητα.

Σημειώνεται πως υπάρχουν διάφορες περιπτώσεις τακτοποίησης υπογείου. Για παράδειγμα, το υπόγειο να έχει μεν Άδεια, αλλά να μην τηρήθηκε η στάθμη του εδάφους, να έχει υπέρβαση ύψους, να είναι εκτός του περιγράμματος του κτιρίου κ.ά. Σε κάθε περίπτωση, ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα πρέπει να απευθύνεται σε μηχανικό, πρακείμενο να τον συμβουλευθεί κατάλληλα για το θέμα του.

13 Πώς μπορεί ένας ιδιοκτήτης να αποδείξει ότι έχει μετατρέψει – για παράδειγμα – εδώ και 30 χρόνια την αποθήκη σε κατοικία και να την τακτοποιήσει;

Ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητικό σε κύριο σε κτίρια με Οικοδομική Άδεια που δεν μπορεί να φανεί σε αεροφωτογραφία αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας Αρχής (π.χ. Ε9, συμβόλαιο, μισθώσεις κ.τ.λ.). Αν δεν υπάρχει κάτι από τα προαναφερόμενα, η παλαιότητα μπορεί να τεκμαίρεται (π.χ. μονολιθική και άρρηκτη σύνδεση με τον φέροντα οργανισμό της οικοδομής). Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από βοηθητικό σε κύριο σε κτίρια με Οικοδομική Άδεια, μπορεί να λαμβάνεται υπόψη και ο χρόνος θεώρησης της Οικοδομικής Άδειας για ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

ΕΩΣ 30 ΑΠΡΙΛΙΟΥ

Αιτήσεις για χρήση παραλίας

Το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών έκανε δεκτή την πρόταση της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιστιστών και Συναφών Επαγγελματιών σχετικά με την ανάγκη παράτασης της προθεσμίας υποβολής αιτήσεων για την παραιοποίηση αιγιάδων και παραλίας.

Σύμφωνα με την ανακοίνωση του υπουργείου, η προθεσμία για την ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων παραχώρησης παρατείνεται έως και τις 30 Απριλίου 2026, προκειμένου να δοθεί ο απαραίτητος χρόνος στους ενδιαφερόμενους επαγγελματίες και επιχειρήσεις να ολοκληρώσουν τη σχετική διαδικασία. Οπως ανακοίνωσε η ΠΟΕΣΕ θα συνεχίσει τις παρεμβάσεις της για την τροποποίηση του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, με στόχο την εξασφάλιση δίκαιης και ισότιμης μεταχείρισης των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, διευρύνοντας ταυτόχρονα στο μέγιστο τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του αιγιάδων και την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών στις παραλίες.