

Σημέδια κόποις παρουσιάζουν οι μεταβιβάσεις ακινήτων καθώς οι αγοραπωλησίες κινήθηκαν με πιο ήπιους ρυθμούς σε σχέση με τους προηγούμενους μήνες. Αντίθετα, οι γονικές παροχές διατήρησαν τη δυναμική τους, παραμένοντας μία από τις πιο δημοφιλείς επιλογές στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Οι γονικές παροχές συνεχίζουν να αυξάνονται, χάρη στο αφορολόγητο των 800.000 ευρώ.

Οι μεταβιβάσεις ακινήτων
Τα έσοδα από τον φόρο μεταβιβάσεων ακινήτων διαμορφώθηκαν στα 44,33 εκατ. ευρώ, έναντι 49,73 εκατ. ευρώ του 2022, καταγράφοντας μείωση 10,86%. Το μεγαλύτερο υποκείμενο παρουσίασαν οι μεταβιβάσεις οικοδομών, και αγροεμπιακών, όπου οι εισπραχθείς περιόρισαν στα 7,02 εκατ. ευρώ από 9,81 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας πτώση άνω του 28%. Τις σημαντικότερες οικοδομών, τα έσοδα από τον φόρο μεταβιβάσεων ανήλθαν σε 37,30 εκατ. ευρώ, έναντι 39,92 εκατ. ευρώ ένα χρόνο πριν, παρουσιάζοντας μείωση 6,6%. Αντίθετα, οι γονικές παροχές και οι δωρεές συνέχισαν να κινούνται ανοδικά, καθώς το υψηλό αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ εξακολουθεί να λειτουργεί ως ισχυρό κίνητρο για τη μεταβίβαση περιουσιών από γονείς και παππούδες προς τα παιδιά και τα εγγόνια τους. Οι εισπραχθείς από φόρους και τέλη σε γονικές παροχές και δωρεές αυξήθηκαν κατά 11,3%, φθάνοντας τα 5,03 εκατ. ευρώ από 4,52 εκατ. ευρώ τον Απρίλιο του 2022. Στις κληρονομιές, τα έσοδα διαμορφώθηκαν στα 15,15 εκατ. ευρώ, έναντι 15,08 εκατ. ευρώ, παρουσιάζοντας οριακή αύξηση 0,5%. Συνολικά, οι εισπραχθείς από δωρεές, γονικές παροχές και κληρονομιές ανήλθαν στα 20,18 εκατ. ευρώ, αυξημένες κατά περίπου 3% σε σχέση με τον αντίστοιχο περσινό μήνα.

Θετική εικόνα
Πέραν των υποκείμενων του Απριλίου, ο εικόνα στο πρώτο τετράμηνο του έτους παραμένει θετική για τα έσοδα από τον φόρο μεταβιβάσεων. Οι συνολικές εισπραχθείς ανήλθαν στα 193,71 εκατ. ευρώ, έναντι 190,58 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του 2022, καταγράφοντας αύξηση 7,27%. Η ενίσχυση προήλθε κυρίως από τις αγοραπωλησίες οικοδομών, όπου τα έσοδα έφθασαν τα 162,83 εκατ. ευρώ, αυξημένα κατά 8,73% σε σχέση με τα 149,76 εκατ. ευρώ του περσινού τετραμήνου. Αντίθετα, στις μεταβιβάσεις οικοδομών και αγροεμπιακών, οι εισπραχθείς παρέμειναν ουσιαστικά αμετάβλητες, στα 30,88 εκατ. ευρώ από 30,82 εκατ. ευρώ. Ανοδικά ήταν και η πορεία των εσόδων από γονικές παροχές και δωρεές, τα οποία διαμορφώθηκαν στα 80,97 εκατ. ευρώ, έναντι 76,55 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του προηγούμενου έτους, σημειώνοντας αύξηση 5,3%. Αντίθετα, τα έσοδα από τον φόρο κληρονομιών παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα, στα 61,86 εκατ. ευρώ από 61,45 εκατ. ευρώ.

Στο μικροσκόπιο
Η ΑΑΔΕ βάζει στο στόχαστρο 4.820 υποθέσεις μεταβιβάσεων ακινήτων, δωρεών, γονικών παροχών, κληρονομιών και δωλεύσεων Ε9, εστιάζοντας σε περιπτώσεις όπου έχουν χορηγηθεί φοροαπαλλαγές ή αφοροδύνανται εκτός αντικειμένου συστήματος.

ΠΟΙΟΙ ΜΠΑΙΝΟΥΝ ΣΤΟ ΣΤΟΧΑΣΤΡΟ ΤΗΣ ΑΑΔΕ

Οι γονικές παροχές παραμένουν η πρώτη επιλογή στις μεταβιβάσεις ακινήτων

ΟΙ ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΔΩΡΕΕΣ ΚΙΝΟΥΝΤΑΙ ΑΝΟΔΙΚΑ, ΚΑΘΩΣ ΤΟ ΥΨΗΛΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΟΡΙΟ ΤΩΝ 800.000 ΕΥΡΩ ΕΞΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΝΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ ΩΣ ΙΣΧΥΡΟ ΚΙΝΗΤΡΟ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΓΟΝΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΠΠΟΥΔΕΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΑΙΔΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΓΓΟΝΙΑ ΤΟΥΣ

Συγκεκριμένα, από ελεγκτικό κόστος θα περάσουν:

- 2.000 περιπτώσεις φορολογουμένων που έλαβαν απαλλαγή από φόρους μεταβιβάσεων ή κληρονομίας λόγω αποεπένδυσης πρώτης κατοικίας.
- 320 υποθέσεις τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 από τις οποίες προέκυψαν πιστωτικά υπόλοιπα ΕΝΦΙΑ.
- 2.500 περιπτώσεις φορολογουμένων που υπέβαλλαν δηλώσεις φορολογίας μεταβιβάσεων, δωρεών, γονικών παροχών και κληρονομιών για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμένου συστήματος προορισμού αξιών.

Μεταβιβάσεις ακινήτων

Εν τω μεταξύ, οι ανάγκες του φορολογικού μηχανισμού μπάνουν κινάδες συμβόλαια μεταβιβάσεων ακινήτων, προκειμένου να εντοπιστούν απίστευτα, οικόπεδα, γραφεία και καταστήματα που άλλαξαν χέρια χωρίς να έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις που συνδέονται με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Από την αρχή του έτους έχουν υποβληθεί περισσότερες από 123.000 δηλώσεις που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων.

Η ΑΑΔΕ ετοιμάζεται να πατήσει το κουμπί των διασταυρώσεων για τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν το 2025 πρηνότας από κόστος κάθε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Το συγκεκριμένο πιστοποιητικό συνοδεύει υποχρεωτικά κάθε μεταβίβαση ακινήτου καθώς πιστοποιεί ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, με τις διασταυρώσεις να βάζουν στο μικροσκόπιο συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες και κτηματολογικά γραφεία, ενώ όπου εντοπιστούν παραβάσεις θα επιβληθούν πρόστιμα.

Έλεγχος από το γραφείο

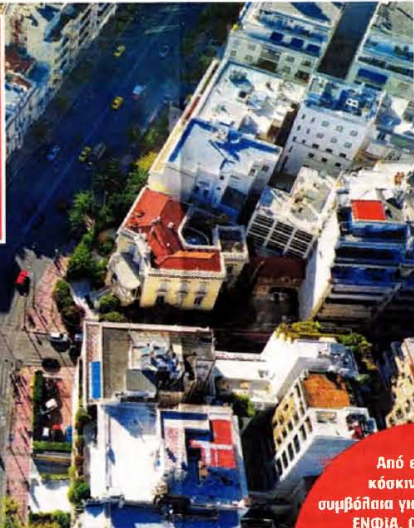
Οι έλεγχοι θα διενεργηθούν εξ αποστάσεως από τα Τμήματα ή Γραφεία Υπομνηστικής και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημόσιων Οικονομικών Υπηρεσιών (ΔΟΥ) ή από τα Τμήματα Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων των Κέντρων Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕΦΟΚ), για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των προβλεπόμενων από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προσταρμένους των κτηματολογικών γραφείων για το 2025. Οι έρευνες στις υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων γίνονται με την εφαρμογή κτηματολογικών μηχανών (εξέλεγχος) βάσει δεδομένων που είναι διαθέσιμα ηλεκτρονικά, καθώς και στοιχεία από εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφοριών που είναι διαθέσιμα στην ΑΑΔΕ.

Δηλώσεις φόρου

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, το 2025 μέσω της πλατφόρμας myPROPERTY υποβλήθηκαν 223.282 δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, ενώ από την αρχή του έτους έχουν υποβληθεί περισσότερες από 123.000 δηλώσεις, με τον φόρο που έχει βεβαιωθεί να φθάσει τα 335 εκατ. ευρώ.

Τι προβλέπει ο νόμος

Ο νόμος είναι σαφής και αναμφισβήτητος: κάθε υποστηρικτή ή σκοπιμική δικαιοπραξία με την οποία συστηνόνται, μεταβιβάζονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προτεραιότητας ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μηντιασθείται, ή ενόψει απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες



φο, στο συμβόλαιο που συντάσσεται, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ ως εξής: Σε περίπτωση σκοπιμικής δικαιοπραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος επί αυτού από οποιαδήποτε αιτία, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την πράξη προσηγορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ για έξι έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης. Στις υπολοιπές δικαιοπραξίες, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή ενόψει απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες

οφειλές του ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένης των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσής του πιστοποιητικού, και έχει καταβάλει επίσης τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλάξει από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υποχρεωμένος για τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσηγορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, για το έξι τελευταία έτη. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής

πράξης αποδοχής, κληρονομιάς μηντιασθείται και ενσωματώνεται από τον συμβολαιογράφο το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Για τα έτη κατά τα οποία υπάρχουν ήταν ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται εφόσον έχει καταβάλει ο φόρος που αναλογεί στο ποσόστο και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλάξει από τον φόρο για αυτό. Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μηντιαστική, εμπεδωτική ή προστάτουμε το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, στο οποίο το κτίριο αποσπώνεται με απόδοση της επιφάνειάς του μέχρι 5 τετραγωνικά μέτρα και το γηπέδο ή το οικοπέδο αποσπώνονται με απόδοση μέχρι 2% της επιφάνειάς τους ή παρέρχεται ή αν αγράφονται επαφωμένε στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου.

Πρόστιμα

Οι συμβολαιογράφοι και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβιάζουν τις υποχρεώσεις σύμφωνα με πρόγραμμα από συμβολαιογραφικά πράξη, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλόμενων των ακινήτων ή των δικαιοπραξιών, στο οποίο ορίζεται σε 2% επί της διαφοράς της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία επισημαίνεται, συνάπτεται ανακριβές ποσοτικό ποσοτικό, και το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ. Σε περίπτωση που από τη χρήση ανακριβούς πιστοποιητικού δεν προκύπτει απόδοση φόρου, δεν επιβάλλεται πρόστιμο. Αν δεν ενσωματωθεί πιστοποιητικό, το πρόστιμο ορίζεται σε 1% επί της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό από συμβολαιογραφική πράξη και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ.

Από ελεγκτικό κόστος κινάδες συμβόλαια για το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Οι έλεγχοι θα διενεργηθούν εξ αποστάσεως για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των προβλεπόμενων από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προσταρμένους των κτηματολογικών γραφείων

Μειωμένους φόρους εισοδήματος θα κληθούν να καταβάλουν το 2027, για το 2026, οι περισσότεροι από τους 714.000 αυτοαπασχολούμενους, κυρίως λόγω της εφαρμογής των αλλαγών στις κλίμακες φορολογίας εισοδήματος που εξαγγέλθηκαν από τον Κυριάκο Μητσοτάκη στην περυσινή ΔΕΘ και περιλαμβάνονται ήδη στον νόμο 5246/2025.

Του Γιώργου Παλασιτάκη
gpalaisakis@naftemporiki.gr

ΟΣΟΙ αυτοαπασχολούμενοι εξακολουθούν να δηλώνουν εισοδήματα κάτω από 10.000 ευρώ και η εφαρμογή των τεκμηρίων τους υποχρεώνει να εμφανίζουν φορολογητέα εισοδήματα μεγαλύτερα των 10.000 ευρώ θα πληρώσουν αυξημένους φόρους και το 2027, παρά τις ευνοϊκές αλλαγές της κυβέρνησης.

Οι αλλαγές του ν. 5246/2025, σύμφωνα με τις οποίες οι φορολογικοί συντελεστές μειώθηκαν κατά 2 έως και 20 ποσοστιαίες μονάδες για όλα τα φυσικά πρόσωπα με ετήσια εισοδήματα άνω των 10.000 ευρώ, θα αποφέρουν οφέλη για την πλειονότητα των επιτηδευματών και ελευθέρων επαγγελματιών με ατομικές επιχειρήσεις και δηλούμενα εισοδήματα άνω των 10.000 το 2027.

Πρόσθετες μειώσεις

Οι νέες αλλαγές που εξήγγειλε ο πρωθυπουργός από το βήμα της 90ής ΔΕΘ θα προκαλέσουν πρόσθετες μειώσεις φόρων σε 155.000 επαγγελματίες με ατομικές επιχειρήσεις, οι οποίοι είτε απασχολούν έναν ή περισσότερους εργαζόμενους και σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ είναι «φορολογικά συνεπείς» είτε έχουν την έδρα τους σε οικισμούς της περιφέρειας με πληθυσμό πάνω από 1.500 και μέχρι 2.000 κατοίκους και ειδικά στη Δυτική Μακεδονία μέχρι 2.200 κατοίκους.

Οι νέες αυτές αλλαγές προβλέπουν ειδικότερα:

α) Μη εφαρμογή της προσαυξήσεως του τεκμηριού εισοδήματος κατά το 10% της ετήσιας διαπάλης μισθοδοσίας, καθώς επίσης και μη εφαρμογή της πρόσθετης προσαυξήσεως, η οποία εφαρμόζεται σε περίπτωση που ο ετήσιος τζίρος μιας ατομικής επιχείρησης υπερβαίνει τον μέσο τζίρο της κύριας δραστηριότητας της επιχείρησης και υπολογίζεται με συντελεστή 5% επί της θετικής διαφοράς μεταξύ του μέσου τζίρου και του τζίρου της επιχείρησης.

Οι αλλαγές αυτές θα ισχύσουν, όπως προαναφέρθηκε, για τους μικρομεσαίους επαγγελματίες με ατομικές επιχειρήσεις, οι οποίοι απασχολούν 1 ή περισσότερους εργαζόμενους και πληρούν ορι-

σμένα κριτήρια φορολογικής συνέπειας.

β) Μείωση του τεκμηριού εισοδήματος κατά 50% και στις ατομικές επιχειρήσεις που εδρεύουν σε οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 1.500 και μέχρι 2.000 κατοίκους και ειδικά στη Δυτική Μακεδονία μέχρι 2.200 κατοίκους. Εξαιρούνται οι ατομικές επιχειρήσεις που εδρεύουν σε οικισμούς της Αττικής, πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νέας Σμύρνης.

γ) Για τους εκμεταλλευτές ταξί προβλέπεται ειδική διόρθωση του τεκμηρίου, ώστε να αντανακλά το πραγματικό ποσοστό ιδιοκτησίας του οχήματος. Το τεκμήριο θα μειώνεται αναλογικά με το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Εάν, για παράδειγμα, ένας επαγγελματίας έχει το 50% ενός ταξί, το τεκμήριο θα μειώνεται κατά 50%. Παράλληλα, θα

εξαιρούνται από το τεκμήριο τα ανήλικα τέκνα έως 18 ετών που διαθέτουν άδεια ταξί, περιπτώσεις που συνήθως προκύπτουν λόγω κληρονομικής διαδοχής μετά τον θάνατο γονέα.

Στα εισοδήματα του 2026

Οι αλλαγές αυτές θα ισχύσουν από τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2026, δηλαδή θα ληφθούν υπόψη κατά την εκκαθάριση του φόρου εισοδήματος που θα πραγματοποιηθεί με την υποβολή των φορολογικών δηλώσεων, την άνοιξη ή το καλοκαίρι του 2027.

Στην ουσία, ο βασικός κορμός της νομοθεσίας για τα τεκμήρια των αυτοαπασχολούμενων παραμένει σε ισχύ.

Το αποτέλεσμα της εφαρμογής των μειώσεων στους φορολογικούς συντελεστές που προβλέπει ο ν. 5246/2025 και των νέων αλλα-

γών στις διατάξεις για τα τεκμήρια των αυτοαπασχολούμενων, που ήδη παρουσιάσαμε, θα είναι να μειωθούν οι φόροι εισοδήματος για πολύ μεγάλο αριθμό αυτοαπασχολούμενων, την άνοιξη και το καλοκαίρι του 2027, όταν θα υποβληθούν οι δηλώσεις για τα εισοδήματα του 2026. Ωστόσο, όσοι αυτοαπασχολούμενοι δηλώσουν εισοδήματα χαμηλότερα των 10.000 ευρώ, επειδή το τεκμηριό σύστημα φορολόγησής τους ανεβάσει και πάλι σε επίπεδα σημαντικά υψηλότερα από το όριο των 10.000 ευρώ, θα υποχρεωθούν να πληρώσουν αυξημένους φόρους, παρά τις μειώσεις των φορολογικών συντελεστών που προβλέπει ο ν. 5246/2025.

Στους αναλυτικούς πίνακες που δημοσιεύουμε, παρουσιάζονται παραδείγματα που αποτυ-

πώνουν τις μεταβολές των φορολογικών επιβαρύνσεων για τους αυτοαπασχολούμενους το 2027.

Σημαντική μείωση των φορολογικών επιβαρύνσεων από το φετινό φορολογικό έτος, δηλαδή από τις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβληθούν το 2027, προβλέπεται και για περίπου 47.000 κατά κύριο επάγγελμα αγρότες.

Σύμφωνα με τα όσα ανακινώσε ο πρωθυπουργός, η κυβέρνηση αποφάσισε να μηδενίσει τον φόρο εισοδήματος για τα πρώτα 20.000 ευρώ του ετήσιου εισοδήματος κάθε κατά κύριο επάγγελμα αγρότη.

Οι λοιπές φοροελαφρύνσεις

● Επιτάχυνση αποσβέσεων για ανανέωση εξοπλισμού: Προβλέπεται επιτάχυνση από τα 10 στα 6 χρόνια των αποσβέσεων των επιχειρήσεων για την ανανέωση του εξοπλισμού τους. Η απόσβεση θα γίνεται με συντελεστές 10%-10%-15%-15%-25%-25%, δίνοντας ισχυρότερο φορολογικό κίνητρο στις επιχειρήσεις να πραγματοποιήσουν νέες παραγωγικές επενδύσεις.

Επιπλέον, με βάση τις ανακινώσεις του πρωθυπουργού, από το 2027 θα ισχύσουν και οι παρακάτω αλλαγές στη φορολογία ακινήτων.

● Κατάργηση του ΕΝΦΙΑ και σε όλους 131 οικισμούς: Από το 2027 επεκτείνεται η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε ακόμα 131 οικισμούς με πληθυσμό από 1.501 έως 2.000 κατοίκους ή μέχρι 2.200 κατοίκους ειδικά στη Δυτική Μακεδονία, ώστε η κατάργηση να ισχύσει συνολικά για 12.855 οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους ή μέχρι 2.200 κατοίκους ειδικά στη Δυτική Μακεδονία. Ο συγκεκριμένος φόρος θα πάψει να επιβαρύνει επιπλέον 62.000 ιδιοκτήτες και συνολικά 650.000 ιδιοκτήτες.

● Παράταση των φορολογικών κινήτρων για να διατεθούν περισσότερα σπίντα στη μακροχρόνια ρύθμιση: Παράγονται:

- η τριετής απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για κενά ακίνητα που μπαίνουν στη μακροχρόνια ρύθμιση,
- η φορολογική έκπτωση για διάπνες αναβάθμισης κυρίως,
- η απαλλαγή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές.

Παρατίθενται επίσης για το 2027 οι περιορισμοί νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας και στο Α΄ διαμέρισμα Θεσσαλονίκης.

Αναλυτικοί πίνακες με παραδείγματα της νέας φορολογίας αυτοαπασχολούμενων και αγροτών στις σελίδες 8-9.

[Σελ. 25955798]



Η κυβέρνηση αποφάσισε να μηδενίσει τον φόρο εισοδήματος για τα πρώτα 20.000 ευρώ του ετήσιου εισοδήματος κάθε κατά κύριο επάγγελμα αγρότη.

Μείωση φόρων για αυτοαπασχολούμενους και αγρότες

Πώς διαμορφώνονται τα νέα αυξημένα αφορολόγητα όρια μετά τις πρωθυπουργικές εξαγγελίες στη ΔΕΘ



Παρατίθενται για το 2027 ο περιορισμός νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας και στο Α΄ διαμέρισμα Θεσσαλονίκης.

Μείωση φόρων για αυτοαπασχολούμενους και αγρότες

Πηγή: **ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ** Σελ.: **7-9** Ημερομηνία έκδοσης: **07-09-2026** www.sate.gr

ΟΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

■ Αυτοαπασχολούμενος (ατομική επιχείρηση) με 6 έτη λειτουργίας το 2025 και 7 έτη λειτουργίας το 2026 χωρίς εργαζόμενο

Δηλωθέν εισόδημα 2025 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)	Μεταβολή Φόρου (%)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)
Α. ΧΩΡΙΣ ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΑ ΤΕΚΝΑ								Β. ΜΕ 1 ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΟ ΤΕΚΝΟ					
0	12.320,00	0	14.168,00	1.410,40	1.733,60	323,2	22,92%	12.320,00	0	14.168,00	1.410,40	1.650,24	239,84
5.000,00	12.320,00	5.000,00	14.168,00	1.410,40	1.733,60	323,2	22,92%	12.320,00	5.000,00	14.168,00	1.410,40	1.650,24	239,84
10.000,00	12.320,00	10.000,00	14.168,00	1.410,40	1.733,60	323,2	22,92%	12.320,00	10.000,00	14.168,00	1.410,40	1.650,24	239,84
15.000,00	12.320,00	15.000,00	14.168,00	2.000,00	1.900,00	-100	-5,00%	12.320,00	15.000,00	14.168,00	2.000,00	1.800,00	-200
20.000,00	12.320,00	20.000,00	14.168,00	3.100,00	2.900,00	-200	-6,45%	12.320,00	20.000,00	14.168,00	3.100,00	2.700,00	-400
25.000,00	12.320,00	25.000,00	14.168,00	4.500,00	4.200,00	-300	-6,67%	12.320,00	25.000,00	14.168,00	4.500,00	3.900,00	-600
30.000,00	12.320,00	30.000,00	14.168,00	5.900,00	5.500,00	-400	-6,78%	12.320,00	30.000,00	14.168,00	5.900,00	5.100,00	-800
40.000,00	12.320,00	40.000,00	14.168,00	9.500,00	8.900,00	-600	-6,32%	12.320,00	40.000,00	14.168,00	9.500,00	8.500,00	-1.000,00
50.000,00	12.320,00	50.000,00	14.168,00	13.900,00	12.800,00	-1.100,00	-7,91%	12.320,00	50.000,00	14.168,00	13.900,00	12.400,00	-1.500,00
60.000,00	12.320,00	60.000,00	14.168,00	18.300,00	16.700,00	-1.600,00	-8,74%	12.320,00	60.000,00	14.168,00	18.300,00	16.300,00	-2.000,00
80.000,00	12.320,00	80.000,00	14.168,00	27.100,00	25.500,00	-1.600,00	-5,90%	12.320,00	80.000,00	14.168,00	27.100,00	25.100,00	-2.000,00
100.000,00	12.320,00	100.000,00	14.168,00	35.900,00	34.300,00	-1.600,00	-4,46%	12.320,00	100.000,00	14.168,00	35.900,00	33.900,00	-2.000,00

■ Αυτοαπασχολούμενος (ατομική επιχείρηση) με 7 έτη λειτουργίας το 2025 και 8 έτη λειτουργίας το 2026 χωρίς εργαζόμενο

Δηλωθέν εισόδημα 2025 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)	Μεταβολή Φόρου (%)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)
Α. ΧΩΡΙΣ ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΑ ΤΕΚΝΑ								Β. ΜΕ 1 ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΟ ΤΕΚΝΟ					
0	13.552,00	0	14.168,00	1.681,44	1.733,60	52,16	3,10%	13.552,00	0	14.168,00	1.681,44	1.650,24	-31,2
5.000,00	13.552,00	5.000,00	14.168,00	1.681,44	1.733,60	52,16	3,10%	13.552,00	5.000,00	14.168,00	1.681,44	1.650,24	-31,2
10.000,00	13.552,00	10.000,00	14.168,00	1.681,44	1.733,60	52,16	3,10%	13.552,00	10.000,00	14.168,00	1.681,44	1.650,24	-31,2
15.000,00	13.552,00	15.000,00	14.168,00	2.000,00	1.900,00	-100	-5,00%	13.552,00	15.000,00	14.168,00	2.000,00	1.800,00	-200
20.000,00	13.552,00	20.000,00	14.168,00	3.100,00	2.900,00	-200	-6,45%	13.552,00	20.000,00	14.168,00	3.100,00	2.700,00	-400
25.000,00	13.552,00	25.000,00	14.168,00	4.500,00	4.200,00	-300	-6,67%	13.552,00	25.000,00	14.168,00	4.500,00	3.900,00	-600
30.000,00	13.552,00	30.000,00	14.168,00	5.900,00	5.500,00	-400	-6,78%	13.552,00	30.000,00	14.168,00	5.900,00	5.100,00	-800
40.000,00	13.552,00	40.000,00	14.168,00	9.500,00	8.900,00	-600	-6,32%	13.552,00	40.000,00	14.168,00	9.500,00	8.500,00	-1.000,00
50.000,00	13.552,00	50.000,00	14.168,00	13.900,00	12.800,00	-1.100,00	-7,91%	13.552,00	50.000,00	14.168,00	13.900,00	12.400,00	-1.500,00
60.000,00	13.552,00	60.000,00	14.168,00	18.300,00	16.700,00	-1.600,00	-8,74%	13.552,00	60.000,00	14.168,00	18.300,00	16.300,00	-2.000,00
80.000,00	13.552,00	80.000,00	14.168,00	27.100,00	25.500,00	-1.600,00	-5,90%	13.552,00	80.000,00	14.168,00	27.100,00	25.100,00	-2.000,00
100.000,00	13.552,00	100.000,00	14.168,00	35.900,00	34.300,00	-1.600,00	-4,46%	13.552,00	100.000,00	14.168,00	35.900,00	33.900,00	-2.000,00

■ Αυτοαπασχολούμενος (ατομική επιχείρηση) με 12 έτη λειτουργίας το 2025 και 13 έτη λειτουργίας το 2026 που έχει 1 εργαζόμενο αμειβόμενο με

Δηλωθέν εισόδημα 2025 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)	Μεταβολή Φόρου (%)	Τεκμαρτό εισόδημα 2025 (€)	Δηλωθέν εισόδημα 2026 (€)	Τεκμαρτό εισόδημα 2026 (€)	Φόρος για το 2025 (€)	Φόρος για το 2026 (€)	Μεταβολή Φόρου (€)
Α. ΧΩΡΙΣ ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΑ ΤΕΚΝΑ								Β. ΜΕ 1 ΕΞΑΡΤΩΜΕΝΟ ΤΕΚΝΟ					
0	17.629,92	0	17.143,28	2.578,58	2.328,66	-249,92	-9,69%	17.629,92	0	17.143,28	2.578,58	2.185,79	-392,79
5.000,00	17.629,92	5.000,00	17.143,28	2.578,58	2.328,66	-249,92	-9,69%	17.629,92	5.000,00	17.143,28	2.578,58	2.185,79	-392,79
10.000,00	17.629,92	10.000,00	17.143,28	2.578,58	2.328,66	-249,92	-9,69%	17.629,92	10.000,00	17.143,28	2.578,58	2.185,79	-392,79
15.000,00	17.629,92	15.000,00	17.143,28	2.578,58	2.328,66	-249,92	-9,69%	17.629,92	15.000,00	17.143,28	2.578,58	2.185,79	-392,79
20.000,00	17.629,92	20.000,00	17.143,28	3.100,00	2.900,00	-200	-6,45%	17.629,92	20.000,00	17.143,28	3.100,00	2.700,00	-400
25.000,00	17.629,92	25.000,00	17.143,28	4.500,00	4.200,00	-300	-6,67%	17.629,92	25.000,00	17.143,28	4.500,00	3.900,00	-600
30.000,00	17.629,92	30.000,00	17.143,28	5.900,00	5.500,00	-400	-6,78%	17.629,92	30.000,00	17.143,28	5.900,00	5.100,00	-800
40.000,00	17.629,92	40.000,00	17.143,28	9.500,00	8.900,00	-600	-6,32%	17.629,92	40.000,00	17.143,28	9.500,00	8.500,00	-1.000,00
50.000,00	17.629,92	50.000,00	17.143,28	13.900,00	12.800,00	-1.100,00	-7,91%	17.629,92	50.000,00	17.143,28	13.900,00	12.400,00	-1.500,00
60.000,00	17.629,92	60.000,00	17.143,28	18.300,00	16.700,00	-1.600,00	-8,74%	17.629,92	60.000,00	17.143,28	18.300,00	16.300,00	-2.000,00
80.000,00	17.629,92	80.000,00	17.143,28	27.100,00	25.500,00	-1.600,00	-5,90%	17.629,92	80.000,00	17.143,28	27.100,00	25.100,00	-2.000,00
100.000,00	17.629,92	100.000,00	17.143,28	35.900,00	34.300,00	-1.600,00	-4,46%	17.629,92	100.000,00	17.143,28	35.900,00	33.900,00	-2.000,00

Δεκάδες προγράμματα, επιδόματα αλλά και ρυθμίσεις με φορολογικά κίνητρα που αφορούν τη στέγη και την ακίνητη περιουσία «τρέχουν» αυτά τη στιγμή. Πόσο γνωστά είναι, όμως, στους πολίτες και, κυρίως, πόσο εύκολο είναι για κάθε ενδιαφερόμενο να γνωρίζει ποιο πρόγραμμα τον αφορά και ποιο ακίνητό του μπορεί να ενταχθεί;

«Οι περισσότεροι από τους ενδιαφερόμενους εξακολουθούν να δυσκολεύονται να απαντήσουν στο ερώτημα ποιο πρόγραμμα τους αφορά και ποιο από τα ακίνητά τους μπορεί να ενταχθεί», επισημαίνει ο πολιτικός μηχανικός και μέλος του ΔΣ της ΠΟΜΙΔΑ Μάνος Κρανιώτης.

Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν αναλυτικά τα βασικά προγράμματα, τις φορολογικές ρυθμίσεις και τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ενδιαφερόμενοι, καθώς δεν υπάρχει αυτόματη ενημέρωση μέσω e-mail ή SMS για τα προγράμματα που ενδεχομένως δικαιούνται.

Πριν, ωστόσο, από την παρουσίασή τους, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η απάντηση στο ερώτημα «ποιο πρόγραμμα με αφορά»; εξαρτάται από μια σειρά παραμέτρους: την ηλικία, το εισόδημα, την οικογενειακή κατάσταση, τη συνολική ακίνητη περιουσία, την επιφάνεια, την ποιότητα και τη χρήση του ακινήτου, την ενεργειακή του κατηγορία, την πολεοδομική νομιμότητα αλλά και την προηγούμενη συμμετοχή σε άλλο πρόγραμμα.

Τα βασικά

Κατά τον Μάνο Κρανιώτη, τα βασικά προγράμματα που «τρέχουν» είναι:

1. «Ανακαινίζω - Νοικιάζω»

Αφορά ιδιοκτήτες ή επικρατούσες κενών κατοικιών, οι οποίοι θα τις ανακαινίσουν και θα τις διαθέσουν σε μακροχρόνια μίσθωση για τουλάχιστον τρία χρόνια. Η επιδότηση ανέρχεται στο 60% των δαπανών εργασιών και υλικών, με επίλεξιμο προϋπολογισμό έως 13.500 ευρώ και ανώτατη επιχορήγηση 8.100 ευρώ. Το ακίνητο πρέπει να είναι έως 100 τ.μ., να δηλώνεται κενό στο Ε2 των τριών προηγούμενων ετών και ο δικαιούχος να διαθέτει τουλάχιστον το 50% της πλήρους κυριότητας ή της

Ο χάρτης με όλα τα προγράμματα, επιδόματα και φοροκίνητρα

Ποια είναι ανοικτά, ποιοι είναι οι δικαιούχοι και τι πρέπει να γνωρίζουν ιδιοκτήτες, ενοικιαστές και όσοι θέλουν να τα ανακαινίσουν

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

επικαρτίας. Προβλέπονται επίσης οικογενειακό φορολογητέο εισόδημα έως 40.000 ευρώ και συνολικά ακίνητα περιουσία έως 300.000 ευρώ. Οι δαπάνες πρέπει να εξοφλούνται ηλεκτρονικά, ενώ μετά την ανακαίνιση απαιτείται ηλεκτρονικό μισθωτήριο μακροχρόνιας μίσθωσης.

2. Νέο πρόγραμμα «Ανακαίνιση κατοικίας»

Πρόκειται για σημαντικότατο ευρύτερο πρόγραμμα, το οποίο αφορά νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων που διαθέτουν ανοικτές ή κλειστές παλιές κατοικίες. Επιλέξιμα είναι τα ακίνητα με οικοδομική άδεια έως τις 31 Δεκεμβρίου 1990, επιφάνεια κύριων χώρων έως 120 τ.μ. και ενεργειακή κατηγορία Γ ή χαμηλότερη. Για τρίτες κενές και πολύτεχνες οικογένειες μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να ενταχθεί κατοικία έως 150 τ.μ., εφόσον προορίζεται για ιδιοκατοίκηση. Η επιχορήγηση κυμαί-

νεται, ανάλογα με το εισόδημα και τα πρόσθετα κοινωνικά ή γεωγραφικά κριτήρια, από 70% έως 95%, με ανώτατο ποσό τα 36.000 ευρώ και όριο 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι εργασίες ανακαίνισης πρέπει να αντιπροσωπεύουν το 60% έως 80% του επιλέξιμου προϋπολογισμού και οι άπτες ενεργειακές παρεμβάσεις το υπόλοιπο 20% έως 40%.

Το πρόγραμμα συνοδεύεται από μακροχρόνιες δεσμεύσεις. Η κατοικία πρέπει να διατηρήσει τη δηλωμένη χρήση της για τουλάχιστον πέντε χρόνια, απαγορεύεται η βήρυκυσή της μίσθωση και, εφόσον εκμισθωθεί, προβλέπεται σταθερό μίσθωμα για τα πρώτα τρία χρόνια. Επίσης, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση της χωρίς επιστροφή της επιχορήγησης.

Ποια δεν δέχονται νέες απήσεις

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στη διάκριση μεταξύ ενός προγράμματος

ΤΑ 2 ΒΑΣΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΟΥ «ΤΡΕΧΟΥΝ»

«ΑΝΑΚΑΙΝΙΖΩ - ΝΟΙΚΙΑΖΩ»

- 60% των δαπανών εργασιών και υλικών ανέρχεται η επιδότηση
- €13.500 ο επιλέξιμος προϋπολογισμός
- €8.100 η ανώτατη επιχορήγηση
- Το ακίνητο πρέπει να είναι έως 100 τ.μ.
- Έως €40.000 το οικογενειακό φορολογητέο εισόδημα
- Έως €300.00 η συνολική ακίνητη περιουσία



ΝΕΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

- Από 70% τα 36.000 τετραγωνικά ανάλογα κοινωνικά
- 60% έως προϋπολογισμοί εργασιών
- 20% έως παρεμβάσεις
- Έως 120 ή χαμηλότερη άδεια έως
- Για τρίτες κατοικίες για ιδιοκτήτες

που βρίσκεται «σε εξέλιξη» και ενός προγράμματος που παραμένει «ανοικτό για αιτήσεις».

Ειδικότερα, το «Σπίτι μου II» παρέχει χρηματοοικονομικά στήριγμα δάνεια σε άτομα και οικογένειες ηλικίας 25 έως 50 ετών για την αγορά πρώτης κατοικίας.

Σύμφωνα με τον Μάνο Κρανιώτη, η περίοδος νέων υπαγωγών έχει ολοκληρωθεί και το πρόγραμμα συνεχίζεται μόνο ως προς την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων δανείων.

Το ίδιο ισχύει για το «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου», το οποίο προέβλεπε στοκα δάνεια από 5.000 έως 25.000 ευρώ, διάρκειας τριών έως επτά ετών, για παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης. Παρότι εμφανίζεται ως πρόγραμμα σε εξέλιξη, δεν δέχεται πλέον νέες αιτήσεις.

Σε φάση υλοποίησης βρίσκονται επίσης προγράμματα όπως το «Εξοικονομώ 2025», το «Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για νέους», το «Αλλάζω

σύστημα θέρμανσης και θερμοσίφωνα» και το «Φωτοβολταϊκά στη στέγη», χωρίς αυτό να σημαίνει ότι είναι ανοικτά σε νέους δικαιούχους.

Ενοικιαστές και ειδικές κατηγορίες

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται το «Επίδομα Στέγας», το οποίο απευθύνεται σε νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους και κοιμούνται από 70 έως 210 ευρώ τον μήνα, ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού.

Από το 2025 εφαρμόζεται επίσης σε μόνιμη βάση η επίσης επιστροφή ενός ενοικίου για κύρια ή και φοιτητική κατοικία, με βάση τα προβλεπόμενα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Η σωστή δόση του ηλεκτρονικού μισθωτηρίου, του καταβληθέντος ενοικίου και του τραπεζικού λογαριασμού αποτελεί βασική προϋπόθεση. Παράλληλα, εκπαιδευτικοί, ια-

ΕΝΦΙΑ, μεταβιβάσεις, γονικές παροχές και δωρεές περιουσίας

Στα κίνητρα για την ακίνητη περιουσία περιλαμβάνεται η μείωση του ΕΝΦΙΑ για ασφαλισμένες κατοικίες, εφόσον καλύπτονται για τους προβλεπόμενους κινδύνους φυσικών καταστροφών και πληρούνται οι απαιτήσεις ως προς τη διάρκεια και την ασφαλιστική αξία.

Ισχύει επίσης η απαλλαγή των εμπράγματων δικαιωμάτων επί διατηρητέων κτιρίων από τον πρόσθετο ΕΝΦΙΑ, ως αναγνώριση των σημαντικών οικονομικών και τεχνικών βαρών που αναλαμβάνουν οι ιδιοκτήτες τους.

Παράλληλα, προβλέπεται σταδιακή κατάργηση του ΕΝΦΙΑ για κύριες κατοικίες σε οικογένειες έως 1.500 κατοίκους, με ειδικό όριο 1.700 κατοίκων σε συγκεκριμένες παρεμβάσεις

περιοχές και εξάρεση της Αττικής, πλέον της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Γονικές παροχές και δωρεές περιουσίας ή χρημάτων μεταξύ συγγενών πρώτου βαθμού απαλλάσσονται από τον φόρο έως το ποσό των 800.000 ευρώ. Ειδικά στις χρηματικές δωρεές απαιτείται τραπεζική μεταφορά. Η νόμιμη και έγκαιρη δήλωση της δωρεάς είναι κρίσιμη και για την κάλυψη του πιθανού έλλους κατά την αγορά ακινήτου.

Για τις μεταβιβάσεις ακινήτων έχει παραταθεί έως το τέλος του 2026 η αναστολή του φόρου υπεραξίας. Στις νέες οικοδομές συνεχίζεται επίσης η δυνατότητα αναστολής του ΦΠΑ, εφόσον ο κατασκευαστής επιλέξει την υπαγωγή στο σχετικό καθεστώς.

Φορολογική έκπτωση έως 16.000 ευρώ για δαπάνες έως 31 Δεκεμβρίου 2026

Οι δαπάνες αγοράς αγαθών και λήψης υπηρεσιών που συνδέονται με την ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση κτιρίων μπορούν να μειώσουν τον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Η ρύθμιση έχει παραταθεί για δαπάνες που πραγματοποιούνται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026.

Το ανώτατο συνολικό όριο των επιλέξιμων δαπανών είναι 16.000 ευρώ και η μείωση κατανέμεται ισόποσα σε περίοδο πέντε ετών, μέχρι του ποσού του φόρου που αναλογεί σε κάθε φορολογικό έτος. Η ρύθμιση δεν αποτελεί επιδότηση ή επιστροφή μετρητών.

Αν ο φορολογούμενος δεν έχει επαρκή

φόρο εισοδήματος, δεν μπορεί να αξιοποιήσει ολόκληρο το θεωρητικό όφελος. Απαιτούνται νόμιμα παραστατικά, ηλεκτρονική εξόφληση και μη χρηματοδότηση των ίδιων δαπανών από άλλο πρόγραμμα αναβάθμισης.

Εξαιρετικό φορολογικό κίνητρο προβλέπει ότι το 30% των ηλεκτρονικά εξοφληθέντων δαπανών προς συγκεκριμένους επαγγελματίες για επισκευή και συντήρηση κατοικίας, μέχρι το προβλεπόμενο ετήσιο όριο των 5.000 ευρώ, αφαιρείται από το φορολογητέο εισόδημα. Οι δύο ρυθμίσεις έχουν διαφορετικό τρόπο εφαρμογής και δεν πρέπει να συγχέονται.



ΜΜΑ «ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»

έως 95%, με ανώτατο ποσό 1 ευρώ και όριο 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο κυμαίνεται η επιχορήγηση, με το εισόδημα και τα πρόσθετα κριτήρια ή γεωγραφικά κριτήρια

80% του επιλέξιμου έργου πρέπει να ανηρρωσώπείούν ες ανακαίνισης

40% οι ήπιες ενεργειακές σεις

τ.μ. και ενεργειακή κατηγορία Γ πέρη τα ακίνητα με οικοδομική σ τις 31 Δεκεμβρίου 1990

νες και πολυτεχνες οικογένειες υπό προϋποθέσεις, να ενταχθεί έως 150 τ.μ., εφόσον προορίζεται στοιήκηση

τροί, νοσηλευτές και λοιπό υγειονομικό προσωπικό που υπηρετούν στην Περιφέρεια μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να λαμβάνουν ετήσια οικονομική ενίσχυση ίση με δύο δωδέκατα του ετήσιου μισθώματος της κύριας κατοικίας τους.

Στα διαρκή μέτρα περιλαμβάνονται ακόμη το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα και το επίδομα στεγαστικής συνδρομής για ανασφάλιστους υπερήλικες άνω των 67 ετών που μισθώνουν κύρια κατοικία.

Τρία χρόνια χωρίς φόρο στα ενοίκια

Ιδιοκτήτες που μετατρέπουν κενό ακίνητο ή κατοικία βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μακροχρόνια μίσθωση μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος των μισθωμάτων για τρία χρόνια.

Η ρύθμιση αφορά νέες μισθώσεις που συνάπτονται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 και κατοικίες έως 120 τ.μ., με προσαύξηση 20 τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο τέκνο.

Για τα κενά ακίνητα θα πρέπει να προκύπτει από τις φορολογικές δηλώσεις ότι παρέμειναν κενά για τουλάχιστον τρία χρόνια πριν από τη νέα μίσθωση. Η φορολογική απαλλαγή επεκτείνεται, με ειδικούς όρους, και σε μισθώσεις διάρκειας τουλάχιστον έξι μηνών προς εκπαιδευτικούς, ιατρικό και νοσηλευτικό προσωπικό του Δημοσίου, στελέχη των Ενόπλιων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

43 μέτρα, αλλά όχι 43 ανοικτά προγράμματα

Η νέα Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής καταγράφει συνολικά 43 προγράμματα, φορολογικές ρυθμίσεις και λοιπές παρεμβάσεις. Ωστόσο, τα 43 καταγεγραμμένα μέτρα δεν αντιστοιχούν σε 43 ανοικτές επιδοτήσεις. Ορισμένα προγράμματα δέχονται αιτήσεις, άλλα είναι διαρκή επιδόματα ή φορολογικές ρυθμίσεις, άλλα βρίσκονται σε εξέλιξη μόνο για όσους έχουν ήδη ενταχθεί και άλλα παραμένουν υπό σχεδιασμό. Η πλατφόρμα διαθέτει φίλτρα και εργαλεία αναζήτησης, αλλά δεν δέχεται αιτήσεις, δεν ζητά δικαιολογητικά και δεν πιστοποιεί την επιλεξιμότητα. Αντίθετα, παραπέμπει τον πολίτη στον αρμόδιο φορέα κάθε προγράμματος.

Τι χρειάζεται; Σύμφωνα με τον Μάνο Κρανίδη, είναι πλέον απαραίτητη μια ενιαία ψηφιακή θυρίδα στέγασης και ακίνητης περιουσίας.

Με είσοδο μέσω Facebook και με τη συναίνεση του ενδιαφερόμενου, το σύστημα θα μπορεί να αντλεί αυτόματα τα απαραίτητα στοιχεία από το Ε1, το Ε2, το Ε9, το Κτηματολόγιο, την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου, το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διομνησίας και τις ενεργειακές επιθεωρήσεις.

Έτσι, με βάση το εισόδημα, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση, τα συνολικά περιουσία και τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, η πλατφόρμα θα μπορεί να πραγματοποιεί έναν πρώτο αυτοματοποιημένο έλεγχο επιλεξιμότητας.

Τεχνικός προέλεγχος

Σε όλα τα προγράμματα ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης, ο πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος πρέπει να προηγείται της αίτησης και της σύνταξης του προϋπολογισμού. Ένα ακίνητο μπορεί να φανεί φορολογικά επιλέξιμο, αλλά να διαθέτει αυθαίρετες κατασκευές, διαφορετική χρήση από την εγκεκριμένη, ελλιπή φάκελο οικοδομικής άδειας ή συμφωνίες επιφάνειας μεταξύ τίτλων, Ε9, Κτηματολογίου και πραγματικής κατάστασης.

Οι σχεδιαζόμενες εργασίες μπορεί επίσης να απαιτούν Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, οικοδομική άδεια, συναίνεση συνιδιοκτητών ή έγκριση άλλης υπηρεσίας.

Χωρίς έγκαιρο έλεγχο από μηχανικό, ο ιδιοκτήτης κινδυνεύει να πραγματοποιήσει μη επιλέξιμες δαπάνες, να χάσει προθεσμίες ή να διαπιστώσει μετά την ένταξη ότι το ακίνητο δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του προγράμματος.

ΔΕΥΤΕΡΑ 7 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2026

ΜΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ ΤΟ 2031

ΤΟ ΘΕΜΑ 11
Ελεύθερος Τύπος

Το οικονομικό πρόγραμμα της κυβέρνησης που ανακοίνωσε ο Κυριάκος Μητσοτάκης από το βήμα της 90ής ΔΕΘ δεν είναι μόνο κοστολογημένο, αλλά και τοποθετημένο στον χρόνο με απόλυτη ακρίβεια. Το «ημερολόγιο» κοινωνικής ανταπόδοσης, όπως το χαρακτήρισε ο πρωθυπουργός, έχει συγκεκριμένες χρονικές δεσμεύσεις. Πολλά από τα μέτρα έχουν άμεση εφαρμογή, και μάλιστα από τον τρέχοντα μήνα Σεπτέμβριο, και θα συνεχίζουν να ξεδιπλώνονται σταδιακά υλοποιώντας όλες τις κυβερνητικές δεσμεύσεις προς τους πολίτες.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το πρόγραμμα, ύψους 2,2 δισ. ευρώ για το 2027, είναι ένα από τα μεγαλύτερα πακέτα μέτρων των τελευταίων ετών.

► Στις 25 Σεπτεμβρίου του 2026 καταβάλλεται διπλό ενοίκιο σε εκπαιδευτικούς, γιατρούς, νοσηλευτές που υπηρετούν στην περιφέρεια, και μάλιστα αναδρομικά για το φορολογικό έτος 2024.

► Την 1η Νοεμβρίου του 2026 επιστρέφεται ο Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης στα καύσιμα των αγροτών με το σύστημα στην αντλία, αίτημα που ζήτησαν οι ίδιοι οι αγρότες.

► Στις 30 Νοεμβρίου του 2026 καταβάλλεται το μόνιμο πλέον επίδομα των 400 ευρώ καθαρά, πλέον σε όλους τους συνταξιούχους άνω των 65, αλλά και σε άτομα με αναπηρία και σε ανασφάλιστους υπερήλικες. Ενώ την ίδια ημέρα όλοι οι ενοικιαστές εισπράττουν ένα ή δύο ενοίκια για το έτος 2025.

► Τέλη Δεκεμβρίου του 2026 πληρώνονται για πρώτη φορά οι επάσεις αυξημένες συντάξεις Ιανουαρίου, σε ύψος το οποίο θα προκύπτει από τον υπολογισμό του πληθωρισμού και του ΑΕΠ. Σημαντική σημείωση: χωρίς πλέον να συμψηφίζεται η προσωπική διαφορά.

► Την 1η Ιανουαρίου του 2027 μηδενίζεται ο φόρος όλων των τριτέκνων για εισοδήματα ως 20.000 ευρώ, τιμηριθμοποιούνται τα αναπηρικά επιδόματα, πέφτουν στο μισό οι χρεώσεις των ΥΚΟ στο ρεύμα όλων των οικιακών παροχών.

► Επίσης τον Ιανουάριο του 2027 ξεκινά η λειτουργία του νέου «Κουμπαρά για τη Νέα Γενιά» από την Πολιτεία και τους γονείς.

► Τον Ιανουάριο του '27 ξεκινά και η υλοποίηση του προγράμματος «Σπίτι μου III», συνολικού ύψους 2 δισ. ευρώ, με διευρυνση ηλικιακών κριτηρίων (στα 55 έτη από 50), αξίας κατοικίας (έως 300.000 ευρώ από 250.000) και ανώτατου ύψους δανείου (έως 230.000 από 190.000). Η χρηματοδότηση μπορεί να καλύπτει έως 90% της αξίας του ακινήτου και το οικογενειακό εισοδηματικό όριο αυξάνεται σε 7.000 ευρώ ανά παιδί, από 5.000 ευρώ.

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΜΗΝΑ ΜΗΝΑ

Το «ημερολόγιο» εφαρμογής των μέτρων

Το πρόγραμμα, ύψους 2,2 δισ. ευρώ για το 2027, είναι ένα από τα μεγαλύτερα πακέτα μέτρων των τελευταίων ετών



Την 1η Νοεμβρίου του 2026 επιστρέφεται ο Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης στα καύσιμα των αγροτών.

ΣΤΕΓΑΣΗ

Κίνητρα και αντικίνητρα

ΑΠΟ 1ης/1/2027 ο φόρος μεταβίβασης για αγορά κατοικίας από πολίτες τρίτων χωρών (εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης) αυξάνεται από 3% σε 15%. Το μέτρο αφορά κατοικίες -όχι επαγγελματικούς χώρους, οικόπεδα ή άλλα ακίνητα- και αποσκοπεί στον περιορισμό της πρόσθετης εξωτερικής ζήτησης που πιέζει τις τιμές κατοικίας. Επίσης, παρατείνονται η τριετής απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για κενά ακίνητα που μπαίνουν στη μακροχρόνια μίσθωση, η φορολογική έκπτωση για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων, η απαλλαγή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές. Παρατείνεται επίσης για το 2027 ο περιορισμός νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας και στο Α' Διαμέρισμα Θεσσαλονίκης.

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΚΟΝΤΑΡΑΚΗ
dkontaraki@e-typos.com

► Μέσα Μαρτίου του 2027 με τις νέες βεβαιώσεις ΕΝΦΙΑ ο συγκεκριμένος φόρος καταργείται σε οικισμούς έως 2.000 κατοίκους, έως 2.200 κατοίκους στη Δυτική Μακεδονία. Η επέκταση αφορά 131 επιπλέον οικισμούς και περίπου 62.000 επιπλέον ιδιοκτήτες. Συνολικά η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ καλύπτει 12.855 οικισμούς.

► Από την 1η Απριλίου αυξάνεται ο κατώτατος μισθός πάνω από τα 950 ευρώ, με αντίστοιχη οριζόντια

Τον Ιανουάριο ξεκινά η λειτουργία του νέου «Κουμπαρά για τη Νέα Γενιά»



Στις 25 Σεπτεμβρίου καταβάλλεται διπλό ενοίκιο σε γιατρούς, νοσηλευτές, εκπαιδευτικούς που υπηρετούν στην περιφέρεια.



Στις 30 Νοεμβρίου καταβάλλεται το μόνιμο πλέον επίδομα των 400 ευρώ καθαρά σε όλους τους συνταξιούχους άνω των 65.



Από 1η Απριλίου αυξάνεται ο κατώτατος μισθός πάνω από τα 950 ευρώ, με οριζόντια αύξηση και στους δημοσίους υπαλλήλους.

αύξηση στους δημοσίους υπαλλήλους, ενώ συμπαρασύρονται τριετίες και επιδόματα. Στόχος τα 1.000 ευρώ έως τον Ιανουάριο του '28.

► Από τον Απρίλιο μειώνονται κατά 0,5 μονάδα οι ασφαλιστικές εισφορές για τους εργαζομένους στον ιδιωτικό τομέα.

► Μέσα Μαρτίου έως τα μέσα Ιουλίου, μέσω των φορολογικών δηλώσεων, οι πολίτες θα δουν στην τσέπη τους ένα πακέτο μειώσεων φόρων ύψους 884 εκατομμυρίων ευρώ. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι αγρότες θα δουν τον Απρίλιο και τον Μάιο τις μειώσεις φόρων, οι

οποίες έχουν ήδη ψηφιστεί.

► Στις 30 Νοεμβρίου του 2027 καταβάλλεται εκ νέου η επιτροπή του ενός ενοικίου διπλού για γιατρούς, νοσηλευτές και εκπαιδευτικούς. Οι συνταξιούχοι εισπράττουν ξανά την ετήσια καθαρή ενίσχυση των 400 ευρώ.

► Στα τέλη Δεκεμβρίου του 2027 κατατίθενται στους λογαριασμούς των δικαιούχων οι αυξημένες συντάξεις, ενώ οι δημόσιοι υπάλληλοι για πρώτη φορά θα εισπράττουν το μόνιμο επίδομα των 500 ευρώ, το οποίο θα συνυπολογίζεται και στη σύνταξή τους. ■



Ο Κ. Κυρανάκης στα εγκαίνια της ΔΕΘ

Νέα εποχή επενδύσεων στους σιδηροδρομικούς σταθμούς

Τι δήλωσε στη ΔΕΘ ο Κωνσταντίνος Κυρανάκης

Σε τροχιά ριζικής αναγέννησης και εμπορικής αξιοποίησης εισέρχεται η σιδηροδρομική ακίνητη περιουσία της χώρας με ορίζοντα το 2027. Από το βήμα της 90ής ΔΕΘ, κατά τη διάρκεια ειδικής εκδήλωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, η οποία παρουσίασε τη νέα ταυτότητά της ως «Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα-Hellenic Rail Estate», ο γραμματέας της ΝΔ, Κωνσταντίνος Κυρανάκης, έδωσε το σύνθημα για μια νέα εποχή επενδύσεων με αιχμή τους μεγάλους σταθμούς της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και του Πειραιά. «Οι σιδηροδρομικοί σταθμοί παίρνουν ζωή. Από το 2027 νέα τρένα, περισσότερη κίνηση και επενδύσεις», είπε χαρακτηριστικά αναφερόμενος στην είσοδο νέου στόλου τρένων από το νέο έτος, γεγονός που, όπως είπε, θα δημιουργήσει νέες ανάγκες αλλά και σημαντικές ευκαιρίες για την αξιοποίηση της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας.

Ιδιαίτερη αναφορά έκανε στον νέο σιδηροδρομικό σταθμό Θεσσαλονίκης, σημειώνοντας χαρακτηριστικά ότι «δεν είναι πια νέος» και ότι «πρέπει να γίνει πραγματικά νέος», ενώ μίλησε και για τον σιδηροδρομικό σταθμό Αθηνών, τον Πειραιά και για άλλα εμβληματικά ακίνητα σε ολόκληρη τη χώρα. Ο κ. Κυρανάκης επισήμανε πως οι σιδηροδρομικοί σταθμοί μπορούν να αποκτήσουν τον χαρακτήρα τοπόσημων, όπως συμβαίνει σε μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες και πόλεις.

Ο γραμματέας της ΝΔ αναφέρθηκε και στον σχεδιασμό που είχε παρουσιαστεί περίπου πριν από έναν χρόνο για τη μελλοντική εικόνα των μεγάλων σιδηροδρομικών σταθμών της χώρας. Όπως υπενθύμισε, όταν παρουσιάστηκαν οι σχετικές οπτικές

απεικονίσεις, αρκετοί τις είχαν χαρακτηρίσει «σενάριο επιστημονικής φαντασίας», υποστηρίζοντας ότι «αυτά δεν θα γίνουν ποτέ στην Ελλάδα». «Δεν είναι έτσι», υπογράμμισε ο κ. Κυρανάκης, σημειώνοντας ότι μέσα στον τελευταίο χρόνο η συγκεκριμένη προσπάθεια προχώρησε και τους τελευταίους τρεις μήνες επιταχύνθηκε περαιτέρω.

Ο ίδιος δεν παρέλειψε να συγχαρεί τη διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ για τη νέα ταυτότητά της ως «Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα-Hellenic Rail Estate», σημειώνοντας ότι η αλλαγή ονομασίας αποτυπώνει μια διαφορετική φιλοσοφία στη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας. Μάλιστα, έκανε ιδιαίτερη αναφορά και στη διαχείριση των μισθώσεων των ακινήτων της ΓΑΙΑΟΣΕ κατά την προηγούμενη περίοδο, λέγοντας ότι ορισμένες από τις συμφωνίες που παραλήφθηκαν είχαν «εξευτελιστικά» χαμηλά μισθώματα, ενώ ξεκαθάρισε ότι στη συνέχεια οι συμφωνίες «επαναδιαπραγματεύθηκαν μία προς μία». Σύμφωνα με τον ίδιο, στόχος ήταν τα μισθώματα που εισπράττει το Ελληνικό Δημόσιο από τα χιλιάδες ακίνητα σε όλη τη χώρα να ανταποκρίνονται πλέον στις τιμές της αγοράς. «Αυτό δημιουργεί αξία», ανέφερε χαρακτηριστικά, συνδέοντας τα αυξημένα έσοδα από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας με τη δυνατότητα υλοποίησης νέων επενδύσεων και παρεμβάσεων.

Τέλος, συνεχάρη τη διοίκηση και τις ομάδες του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου και υπογράμμισε πως η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μπορεί να αποτελέσει σημαντικό μοχλό ανάπτυξης. «Αυξάνουν την περιουσία των Ελλήνων. Δίνουν αξία στην προσπάθεια των Ελλήνων όλα αυτά τα χρόνια», ανέφερε.

Το «τελεσίγραφο» της ΜΕΤΚΑ για την άνοιξη του '27 και η ρεβάνς των 95 εκατομμυρίων στην Πυλαία

Αφήνοντας πίσω μου τα στενά αμιγώς πολιτικά πηγαδάκια, μπαίνω σε οικονομικό mood, πιάνοντας τις συζητήσεις που φούντωσαν στην αγορά τις τελευταίες ημέρες. Έφτασε στα αυτιά μου ότι στο συνέδριο του Economist στη Θεσσαλονίκη, ο ισχυρός άνδρας της ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ Ντίνος Μπενρουμπή, φρόντισε να στείλει σαφή επιχειρηματικά μηνύματα προς κάθε κατεύθυνση. Η αποστροφή του πως το Ταμείο Ανάκαμψης «ανάγκασε» τους κατασκευαστικούς ομίλους σε πρωτοφανή πειθαρχία εκλήφθηκε από πολλούς στα παρασκήνια ως μια έμμεση πλην σαφέστατη αιχμή για τις καθυστερήσεις άλλων μεγάλων δημόσιων έργων. Παράλληλα, η ακλόνητη σιγουριά του ότι το Flyover θα παραδοθεί την άνοιξη του 2027 δεν ήταν μια απλή πρόβλεψη, αλλά μια τακτική κίνηση ταχείας παράδοσης που ασκεί έντονη παρασκηνιακή πίεση στους ανταγωνιστές του κλάδου, οι οποίοι ακόμα παλεύουν με αναθεωρήσεις προϋπολογισμών.

