

Τα μυστικά του ΕΝΦΙΑ της επόμενης χρονιάς

Οι κερδισμένοι, οι χαμένοι και ποιοι απαλλάσσονται. Πόση μείωση του φόρου φέρνει η ασφάλιση ακινήτου. Τι συμβαίνει με όσους πώλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητη περιουσία

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierrakou@realnews.gr

Με τις ίδιες αντικειμενικές αξίες θα υπολογιστεί ο ΕΝΦΙΑ του 2025, ο οποίος θα πληρωθεί νωρίτερα από κάθε άλλη φορά σε 12 δόσεις, με την πρώτη να καταβάλλεται έως τα τέλη Μαρτίου. Επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, πριν καλά-καλά εξοφλήσουν τον τρέχοντα φόρο, θα λάβουν το ραβασάκι με τον... λογαριασμό του νέου έτους, εντός του προσεχούς Φεβρουαρίου. Οι μεγάλοι κερδισμένοι του 2025 είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων φορολογητέας αξίας έως 500.000 ευρώ τα οποία είναι ασφαλισμένα για φυσικές καταστροφές και συγκεκριμένα για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα, καθώς θα έχουν έκπτωση 20% (από 10%) στον ΕΝΦΙΑ. Περίπου ένα εκατομμύριο φορολογούμενοι θα έχουν έκπτωση από 10% έως και 100%, ωστόσο η πλειονότητα θα κληθεί να πληρώσει το ίδιο ποσό με το περυσινό. Βαρύτερο θα είναι το «ραβασάκι» για όσους απέκτησαν ακίνητα και ελαφρύτερο για όσους προχώρησαν σε μεταβιβάσεις. Σημειώνεται ότι από την πληρωμή του ΕΝΦΙΑ απαλλάσσονται και οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν υποστεί ζημιές από φυσικές καταστροφές (πυρκαγιές, πλημμύρες, σεισμό).

Οι κερδισμένοι

Στους κερδισμένους του νέου ΕΝΦΙΑ περιλαμβάνονται:

1 Οι ιδιοκτήτες κατοικιών αντικειμενικής αξίας έως 500.000 ευρώ, που είναι ασφαλισμένες για φυσικές καταστροφές (πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα), καθώς θα πληρώσουν μειωμένο ΕΝΦΙΑ κατά 20%. Προϋπόθεση είναι η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έτος -εν προκειμένω το 2024- με διάρκεια τουλάχιστον τριών μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός έτους, η μείωση του ΕΝΦΙΑ προσαρμόζεται αναλογικά.

Η έκπτωση στον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται στο συνολικό ποσό του κύριου και του τυχόν «συμπληρωματικού» φόρου που επιβαρύνουν το ασφαλισμένο ακίνητο.

Επίσης, η ασφάλιση πρέπει να καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία ανακατασκευής του κτίσματος ή των κτισμάτων, μη υπολογιζόμενης της αξίας του οικοπέδου. Ωστόσο, εξαιρούνται από επιχορήγηση στεγαστικής συνδρομής για ανακατασκευή ή επισκευή κτιρίου, επιδότηση προσωρινής στέγασης, ενίσχυση πρώτης αρωγής και εφάπαξ έκτακτη οικονομική ενίσχυση

για την αντιμετώπιση απλών επισκευαστικών εργασιών και την αντικατάσταση οικοσκευής, λόγω σεισμού, πυρκαγιάς από φυσικά αίτια και πλημμύρας, φυσικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες, για κατοικίες με φορολογητέα αξία, για σκοπούς επιβολής ΕΝΦΙΑ, άνω των 500.000 ευρώ.

Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης με ΕΝΦΙΑ ύψους 400 ευρώ, εάν έχει ασφαλίσει τη κατοικία του για ολόκληρο το έτος, θα πληρώσει φόρο 320 ευρώ για το 2025. Δηλαδή θα έχει επίσιο όφελος 80 ευρώ, από 40 ευρώ που ήταν η έκπτωση στον φετινό λογαριασμό.

2 Η έκπτωση 10% στον ΕΝΦΙΑ διατηρείται για τους ιδιοκτήτες ασφαλισμένων κατοικιών μεγαλύτερης αξίας, δηλαδή

κογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, των 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των 200.000 ευρώ για τον έγγαμο, τον ή την σύζυγό του ή συμβιούντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα.



απαλλαγή

Δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο τα νοικοκυριά με τρία εξαρτώμενα τέκνα και άνω, καθώς και όσοι έχουν ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις

άνω των 500.000 ευρώ. Αυτή η κατηγορία δεν θα δει καμία αλλαγή στο εκκαθαριστικό σε σχέση με πέρυσι. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες ακινήτων μεγάλης αξίας θα πρέπει να γνωρίζουν ότι εάν δεν ασφαλίσουν τις κατοικίες τους από τον Απρίλιο του 2025, δεν θα αποζημιώνονται από το κράτος σε περίπτωση ζημιάς από φυσικές καταστροφές.

3 Χαμηλότερος θα είναι ο φόρος για όσους μέσα στο 2024 πώλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητα με γονική παροχή, δωρεά και κληρονομιά.

4 Ο φόρος θα είναι ψαλιδισμένος κατά 50% για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που πληρούν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια: α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματά της ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο/η σύζυγος ή συμβιών και τα εξαρτώμενα τέκνα της οι-

5 Δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο τα νοικοκυριά με τρία εξαρτώμενα τέκνα και άνω, καθώς και όσοι έχουν ποσοστό αναπηρίας άνω του 80% υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του -λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος- δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ.

ώματος- δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ.

Οι χαμένοι

Το επόμενο έτος, ο φόρος θα είναι «φουσκωμένος» για τους φορολογούμενους που:

▶ Απέκτησαν ακίνητα με αγορά, γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά. Όσοι αγόρασαν ακίνητα αξίας άνω των 400.000 ευρώ πιάνονται στην παγίδα του πρόσθετου φόρου.

▶ Απέκτησαν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα (πλήρη ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία).

▶ Τακτοποίησαν αυθαίρετους χώρους. Ο ΕΝΦΙΑ θα υπολογιστεί στη μεγαλύτερη επιφάνεια των ακινήτων όπως αυτή θα δηλωθεί από τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο Ε9.

▶ Εμφάνισαν με την υποβολή της δήλωσης στους δήμους μεγαλύτερη επιφάνεια ακινήτων σε σχέση με αυτή που είχε αποτυπωθεί στο Ε9.

