



Τριπλή ανάσα στην αγορά ακινήτων το 2025

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

Με τις τιμές των ακινήτων να σπάνε το ένα ρεκόρ μετά το άλλο και τη στεγαστική κρίση να λαμβάνει δραματικές διαστάσεις -κυρίως για τους κατοίκους των μεγάλων αστικών κέντρων- το υπουργείο Οικονομικών ενεργοποιεί από το 2025 μια σειρά μέτρων στην αγορά για την αντιμετώπιση του προβλήματος. Στο πακέτο περιλαμβάνονται μειώσεις φόρων και απαλλαγές για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, ώστε να διατεθούν στην αγορά κλειστά ακίνητα ή ακίνητα που είναι σε βραχυχρόνια μίσθωση, «πάγωμα» των αντικειμενικών, ώστε οι μεταβιβάσεις για το 2025 να πραγματοποιούνται με τις υφιστάμενες αντικειμενικές τιμές, παράταση της αναστολής ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις, φρένο σε νέες βραχυχρόνιες μισθώσεις σε κορεσμένες περιοχές της πρωτεύουσας, σε μια προσπάθεια τα διαμερίσματα να προσφέρονται για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 20% για όσους ιδιοκτήτες με περιουσία έως 500.000 ευρώ ασφαλίσουν τα ακίνητά τους για φυσικές

καταστροφές. Επιπρόσθετα, όσοι μένουν χωρίς ασφάλιση, δεν θα έχουν δικαίωμα αποζημίωσης από το κράτος σε περίπτωση φυσικής καταστροφής. Στο τραπέζι του οικονομικού επιτελείου βρίσκεται ακόμα το σενάριο για αναβολή της επιβολής του φόρου υπεραξίας 15% στα κέρδη από τις αγοραπωλησίες ακινήτων μέχρι το τέλος του 2025.

Τα νέα δεδομένα

➤ «Πάγωμα» των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων στα σημερινά επίπεδα μέχρι το τέλος του 2025. Η στεγαστική κρίση δεν επιτρέπει την αναπροσαρμογή τους το τρέχον έτος. Ακόμα και αν το οικονομικό επιτελείο αποφασίσει να προχωρήσει στην αναπροσαρμογή των τιμών μέσα στο επόμενο έτος, οι νέες αντικειμενικές αξίες για τις μεταβιβάσεις ακινήτων θα ενεργοποιηθούν το 2026. Ωστόσο, σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία της σταδιακής επέκτασης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε 2.167 περιοχές σε όλη τη χώρα.

➤ Παράταση της αναστολής του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Το «πάγωμα» του ΦΠΑ έως τα τέλη του 2025 θα ισχύσει για όλα τα αδιάθετα ακίνητα του κατασκευαστή, από όλες τις άδειες οικοδομής που έχουν εκδοθεί και αφορούν είτε ιδιόκτητα ακίνητα του είτε ακίνητα τα οποία ανεγείρει ο ίδιος με το σύστημα της αντιπαροχής, μέχρι την αίτηση αναστολής. Στόχος του μέτρου είναι η ενίσχυση των αντοχών της οικοδομής απέναντι στις αναταράξεις από την αύξηση των τιμών στις πρώτες ύλες και τη διόγκωση του κόστους κατασκευής και η συνέχιση

της ανοδικής πορείας της, καθώς αποτελεί μία από τις βασικές κινητήριες δυνάμεις της ανάπτυξης της οικονομίας. Από την πλευρά τους, παράγοντες της κτηματαγοράς επισημαίνουν ότι η αναστολή του ΦΠΑ 24% στις νέες οικοδομές αποτελεί βασικό σύμμαχο και κίνητρο για τον εκάστοτε κατασκευαστή ή επενδυτή που επιθυμεί να επενδύσει στην ελληνική κτηματαγορά. Με την απενεργοποίηση του ΦΠΑ συμπίεζεται αισθητά το κόστος απόκτησης στέγης, λόγω της χαμηλότερης επιβάρυνσης για τον αγοραστή. Για παράδειγμα, για μια κατοικία αξίας 200.000 ευρώ το κόστος αγοράς με ΦΠΑ 24% και φόρο μεταβίβασης διαμορφώνεται στα 248.000 ευρώ. Με την αναστολή του ΦΠΑ η τιμή του ίδιου ακινήτου πέφτει στα 206.000 ευρώ, αφού επιβάλλεται μόνο φόρος μεταβίβασης 3%, και έτσι ο αγοραστής θα πληρώσει 42.000 ευρώ λιγότερα ή 17%.

➤ Στον «πάγο» ο φόρος υπεραξίας. Στο τραπέζι του οικονομικού επιτελείου βρίσκεται το σενάριο για αναβολή της εφαρμογής του φόρου υπεραξίας 15% στα κέρδη από τις αγοραπωλησίες ακινήτων, μέχρι το τέλος του 2025. Πηγές του υπουργείου Οικονομικών θεωρούν σχεδόν βέβαιη την αναστολή του μέτρου, η οποία λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του 2024, σημειώνοντας ότι θα φρενάρει την άνοδο των τιμών των ακινήτων και θα στηρίξει τις συναλλαγές, δίνοντας ανάσες στην κτηματαγορά.

Τα μέτρα της ΔΕΘ

Στο μεσοδιάστημα η κυβέρνηση επιχειρεί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της στεγαστικής κρίσης και τα μέτρα που ανακοίνωσε ο πρωθυπουργός από το βήμα της ΔΕΘ είναι τα εξής:

1 Φοροαπαλλαγή για άνοιγμα κλειστών ακινήτων. Απαλλαγή από τον φόρο ενοικίου για τρία χρόνια θα έχουν οι ιδιοκτήτες που ενοικιάζουν κλειστά ακίνητα και εκείνοι που θα τα «γυρίσουν» από τη βραχυχρόνια στη μακροχρόνια μίσθωση. Για να κερδίσουν την απαλλαγή από τον φόρο θα πρέπει:

■ Οι ιδιοκτήτες ακινήτων να ανοίξουν και να μισθώσουν τα κλειστά σπίτια από τις 8 Σεπτεμβρίου του 2024, όταν ανακοινώθηκε το μέτρο, έως τις 31 Δεκεμβρίου του 2025.

■ Το ακίνητο να ήταν κλειστό για τουλάχιστον τρία χρόνια. Τα στοιχεία θα ληφθούν από το έντυπο Ε2 της εφορίας.

■ Το ακίνητο να μην ξεπερνά τα 120 τετραγωνικά μέτρα, με στόχο τη μείωση του φορολογικού βάρους σε μικρά και σε μεσαία εισοδήματα και όχι σε εκείνους που δεν το έχουν πραγματικά ανάγκη.

Σημειώνεται ότι το μέτρο αφορά μόνο τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν κλειστές κατοικίες. Δεν αφορά τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν καταστήματα, καθώς και τα νομικά πρόσωπα. Με τη φοροαπαλλαγή, ένας ιδιοκτήτης με ενοίκιο 1.000 ευρώ τον μήνα θα έχει ετήσιο φορολογικό όφελος 1.800 ευρώ ή 5.400 ευρώ στην τριετία, ενώ για μηναίο μίσθωμα 800 ευρώ ή 9.600 ευρώ τον χρόνο το όφελος θα είναι 1.440 τον χρόνο ή 4.320 ευρώ την τριετία. Σημειώνεται ότι τα εισοδήματα από ενοίκια φορολογούνται με συντελεστές από 15% έως 45%, με τα πρώτα 12.000 ευρώ εισοδήματος να φορολογούνται με 15%, από τα 12.001 έως τα 35.000 ευρώ ο συντελεστής φόρου είναι 35%, ενώ τα εισοδήματα από ενοίκια άνω των 35.000 ευρώ φορολογούνται με 45%.