



ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Με τη φοροαπαλλαγή που θεσπίζεται για άνοιγμα κλειστού ακινήτου, 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 ή 4.320 ευρώ την τριετία

Παράλληλα, κάποιοι που λάμβανε 18.000 ευρώ ετησίως από τη βραχυχρόνια μίσθωση πλήρωνε στην εφορία 3.900 ευρώ. Δηλαδή, το καθαρό κέρδος, χωρίς να υπολογιστούν τα έξοδα για καθαριότητα και κλινοσκεπάσματα, περιορίζεται στα 14.100 ευρώ. Εφόσον το ακίνητο ενοικιασθεί έναντι 800 ευρώ τον μήνα θα εισπράττει 9.600 ευρώ, χωρίς να πληρώνει φόρο στην εφορία και να έχει επιπλέον έξοδα.

2 Βραχυχρόνιες μισθώσεις. Απαγόρευση νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία κεντρικά διαμερίσματα της Αθήνας τουλάχιστον για έναν χρόνο. Συγκεκριμένα, οι περιοχές της Αθήνας που δεν θα εκδίδεται Αριθμός Μητρώου Ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση από τον Ιανουάριο του 2025 και για έναν χρόνο είναι οι εξής:

- 1ο δημοτικό διαμέρισμα: Κουκάκι, Πλάκα, Κολωνάκι, Σύνταγμα - Ομόνοια - Μοναστηράκι, Εξάρχεια, Ιλίσια, Νεάπολη.
 - 2ο δημοτικό διαμέρισμα: Μετς, Νέος Κόσμος, Άγιος Αρτέμιος, Παγκράτι.
 - 3ο δημοτικό διαμέρισμα: Βοτανικός, Μεταξουργείο, Γκάζι, Πετράλωνα, Ρουφ.
- Επίσης, στις συμβάσεις μέσω πλατφορμών θα ισχύσει νέο, αυξημένο τέλος.

3 Μείωση του ΕΝΦΙΑ. Ελαφρύτερος θα είναι το 2025 ο νέος λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ για χιλιάδες ιδιοκτήτες με κατοικίες συνολικής αξίας έως 500.000 ευρώ, οι οποίοι έχουν ασφαλίσει το σπίτι ή τα σπίτια τους από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα). Η έκπτωση για τις ασφαλισμένες κατοικίες διπλασιάζεται και από 10% ανεβαίνει στο 20% και θα τη δουν οι φορολογούμενοι στο ραβασάκι που θα λάβουν στα τέλη Φεβρουαρίου 2025.



vasoangelou@gmail.com

η άποψη
της **ΒΑΣΩΣ**
ΑΓΓΕΛΕΤΟΥ

Επιτέλους φρένο στο Airbnb

ΑΠΟ ΤΗ ΔΕΘ ακούσαμε αυτό που περιμέναμε καιρό: επιτέλους θα ληφθούν μέτρα που βάζουν φρένο στη βραχυχρόνια μίσθωση. Για όσους ζούμε στο κέντρο της Αθήνας, το «πάγωμα» των νέων Airbnb και τα φορολογικά κίνητρα στις μακροχρόνιες εκμισθώσεις έγιναν δεκτά με ανακούφιση.

Και αυτό διότι, όσο και αν επιχειρηματολογεί κανείς υπέρ του Airbnb κάνοντας λόγο για δικαιότερη διανομή πλούτου (μέσω της αξιοποίησης της μικρής ακίνητης περιουσίας), η πραγματικότητα που διαμορφώνεται είναι πολύ διαφορετική.

Τα μικρά και μεσαία διαμερίσματα έχουν γίνει απλώς στα για τους φοιτητές, τους νέους και τα ζευγάρια που θέλουν να δημιουργήσουν οικογένεια. Και αυτό δεν αφορά μόνο το κέντρο της Αθήνας, αλλά και τις τουριστικές περιοχές όπως τα νησιά κ.λπ. Το Airbnb έχει «καταπιεί» κυριολεκτικά όλα τα μικρά οικιστικά ακίνητα της χώρας, στραγγαλίζοντας οικονομικά όσους δεν διαθέτουν

καθόλου ακίνητη περιουσία.

Και δεν είναι μόνο η σφοδρή στεγαστική κρίση που βιώνουμε σήμερα. Είναι και η ποιότητα της ζωής στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η συνύπαρξη μόνιμων κατοίκων και τουριστών μπορεί να μοιάζει χαριτωμένη για τους επισκέπτες, αλλά για τους κατοίκους είναι μια δύσκολη κατάσταση με πολλές παρενέργειες.

Επιπλέον πρόβλημα είναι η τουριστική υπερσυγκέντρωση που παρατηρείται σε περιορισμένους γεωγραφικούς χώρους, όπως τα κέντρα των πόλεων και τα νησιά, όπου ούτε οι υποδομές υπάρχουν ούτε ο ευρύτερος σχεδιασμός, ώστε να φιλοξενηθούν με αξιοπρέπεια οι επισκέπτες και οι κάτοικοι να ζουν σε βιώσιμες πόλεις και νησιά.

Ισως τα μέτρα να αποδειχθούν ανεπαρκή για να συγκρατήσουν το κύμα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Είναι, όμως, ένα πρώτο βήμα. Αν θέλουμε να δούμε ποιο είναι το αύριο, ας κοιτάξουμε τη Βαρκελώνη, τη Μαγιόρκα, τη Φλωρεντία. Δεν απέχουμε τόσο.

Για όσους έχουν στην κατοχή τους ασφαλισμένες κατοικίες συνολικής φορολογητέας αξίας άνω των 500.000 ευρώ η έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ παραμένει στο 10%, ενώ, αν δεν φροντίσουν να τις ασφαλίσουν έναντι φυσικών καταστροφών μέχρι την 1η Ιουνίου 2025, δεν θα αποζημιώνονται από το κράτος για τις ζημιές. Χωρίς κρατική αποζημίωση θα μείνουν και οι επιχειρήσεις με τζίρο πάνω από 500.000 ευρώ που δεν θα έχουν ασφαλιστεί για θεομηνίες. Σημειώνεται ότι σήμερα το μέτρο ισχύει για επιχειρήσεις με τζίρο άνω των 2 εκατ. ευρώ.

4 Χορήγηση Golden Visa με όριο 250.000 ευρώ. Golden Visa θα μπορούν να πάρουν και όσοι επενδύσουν τουλάχιστον 250.000 ευρώ σε μια ελληνική startup. Μέχρι τώρα η χορήγηση της στους ενδιαφερομένους συνδυαζόταν κατά

Απαλλοτρίωση 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

κύριο λόγο με την αγορά ακριβών ακινήτων σε δημοφιλείς περιοχές της Ελλάδας. Στόχος είναι η προσέλκυση ξένων κεφαλαίων για την ενίσχυση της νεοφυούς επιχειρηματικής σκηνής της χώρας. Οι επενδύσεις των δυνητικών επενδυτών σε ελληνικές startups θα αφορούν τις 867 νεοφυείς επιχειρήσεις που είναι εγγεγραμμένες στο μητρώο του Elevate Greece και δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Υπενθυμίζεται ότι από τον Σεπτέμβριο ισχύουν νέα όρια στο πρόγραμμα Golden Visa, τα οποία ανεβαίνουν στα 800.000 ευρώ από 500.000 ευρώ στην Αττική, στη Θεσσαλονίκη, στη Μύκονο, στη Σαντορίνη και στα νησιά με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων. Στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας διαμορφώνονται στα 400.000 ευρώ.