



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/υση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 101 84

Πληροφορίες : Β.Δασουράς

Τηλέφωνο : 210.3375644

e-mail : v.dasouras@minfin.gr

ΠΡΟΣ: ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΚΟΙΝ.: Γραφείο κ. Γενικής Γραμματέως
Φορολογικής Πολιτικής.

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην Αναφορά με αρ. πρωτ. 1176/22.1.2026 (επαναδιαβίβαση)».

Σχετικά με την ανωτέρω Αναφορά που μας επαναδιαβιβάσατε για επικαιροποίηση με το Α.Π.: 40975 ΕΞ 2026/ΥΠΕΘΟΟ 10.03.2026 έγγραφο και σε ότι αφορά τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας, παραθέτουμε κατωτέρω πρόσφατα φορολογικά μέτρα που συμβάλλουν στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης:

Με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν.5246/2025 επέρχεται μείωση της φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα. Ειδικότερα, από το φορολογικό έτος 2026 επέρχεται τροποποίηση της κλίμακας της παρ. 4 του άρθρου 40 του Κ.Φ.Ε. για τη φορολόγηση του εισοδήματος των φυσικών προσώπων από ακίνητη περιουσία, με την εισαγωγή ενδιάμεσου φορολογικού συντελεστή είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), για ετήσιο εισόδημα άνω των δώδεκα χιλιάδων (12.000) και έως τις είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, και αύξηση κατά χίλια (1.000) ευρώ του τρίτου κλιμακίου, δηλαδή σε τριάντα έξι χιλιάδες (36.000) αντί τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ.

Περαιτέρω, με την περιπτ. ια) του άρθρου 10 του ν.5219/2025 (ΦΕΚ Α΄ 130/18.7.2025) όπως ισχύει «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας», **απαλλάσσονται** από τον φόρο τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

.....

ια) **Από το έτος 2027**, σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε οικισμούς με πληθυσμό έως χίλιους πεντακόσιους (1.500) κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε πλέον πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, εξαιρουμένων των οικισμών της Περιφέρειας Αττικής, πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Ειδικά για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους Δήμους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Περιφέρειας Ηπείρου που εφάπτονται με τα σύνορα της

χώρας, το όριο της παρούσας περίπτωσης ορίζεται σε χίλιους επτακόσιους (1.700) κατοίκους. Η κύρια κατοικία προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν.4172/2013, Α' 167). Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί της κύριας κατοικίας των προσώπων της παρούσας περίπτωσης που βρίσκονται στους οικισμούς αυτούς και εφόσον η συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας της κατοικίας που υπολογίζεται για τους σκοπούς της επιβολής του φόρου, δεν υπερβαίνει τις τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ.

Για το έτος 2026 για τους ως άνω φορολογούμενους, σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 17 του ν.5219/2025, προβλέπεται μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 50%

Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 12 ν.5246/2025, παρατείνεται και για το έτος 2026 η αναστολή της επιβολής του Φ.Π.Α. στα νεόδμητα ακίνητα, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που ισχύουν για την αναστολή έως την 31η.12.2025.

Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.5246/2025, επεκτείνεται και για συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτονται το 2026, η απαλλαγή για τρία (3) έτη από τον φόρο εισοδήματος, για ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται με μακροχρόνια μίσθωση. Επιπλέον, επέρχονται βελτιώσεις στους όρους της απαλλαγής και εισάγεται κίνητρο για μίσθωση ακινήτων για έξι (6) τουλάχιστον μήνες, άπαξ ή περισσότερες φορές εντός της τριετούς περιόδου, σε ειδικές κατηγορίες υπαλλήλων και λειτουργών (ιατρικό και νοσηλευτικό προσωπικό, εκπαιδευτικούς, ένστολους των ενόπλων δυνάμεων και των σωμάτων ασφαλείας).

Με τις διατάξεις του άρθρου 70 του ν.5217/2025 εισάγεται η επιδότηση με τη μορφή επιστροφής ποσού ενοικίου. Ειδικότερα, από το έτος 2025 και εφεξής παρέχεται από τον κρατικό προϋπολογισμό σε φυσικά πρόσωπα, μισθωτές κύριας και φοιτητικής κατοικίας, ετήσια οικονομική ενίσχυση, η οποία αντιστοιχεί στο ποσό του ενός δωδέκατου του ετήσιου μισθώματος που καταβλήθηκε το προηγούμενο έτος για την κύρια κατοικία και για κάθε κατοικία φοιτητή. Σε περίπτωση περισσότερων της μίας (1) διαδοχικών μισθώσεων, κύριας ή φοιτητικής κατοικίας, εντός του έτους, το ετήσιο μίσθωμα εξευρίσκεται από το άθροισμα των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν εντός του έτους.

Με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.5246/2025 και με άμεση εφαρμογή από το φορολογικό έτος 2025, επέρχεται μείωση της ελάχιστης ετήσιας αντικειμενικής δαπάνης (τεκμήρια διαβίωσης) για κατοικίες και για τις οποίες η μείωση ανέρχεται σε ποσοστό από τριάντα τοις εκατό (30%) έως τριάντα πέντε τοις εκατό (35%).

Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 71 του ν.5217/2025 επέρχεται χρονική επέκταση των διατάξεων του άρθρου 39B του ΚΦΕ για μείωση φόρου εισοδήματος προκειμένου για δαπάνες που πραγματοποιούνται για την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων. Με τη χρονική αυτή επέκταση οι διατάξεις του άρθρου 39B του ΚΦΕ εφαρμόζονται για δαπάνες που πραγματοποιούνται στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από 1.1.2020 έως και 31.12.2026.

Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι σε κάθε περίπτωση και όσον αφορά θέματα φορολογίας, το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών παρακολουθεί την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και αξιολογεί τις επιπτώσεις των ληφθέντων φορολογικών μέτρων. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζονται όλες οι προτάσεις για αλλαγές και βελτιώσεις της φορολογικής πολιτικής που υποβάλλονται από φορείς, συλλόγους και πολίτες. Οι τελικές αποφάσεις για μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία λαμβάνονται με γνώμονα την κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη συμβατότητα με το ενωσιακό δίκαιο, την αρχή της ίσης φορολογικής μεταχείρισης, την καταπολέμηση της φοροδιαφυγής και την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων.

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**