



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

Τμήμα Α΄

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 10184

Πληροφορίες : Λιάπης Δημήτρης

Τηλέφωνο : 2103375624

e-mail : d.liapis@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Υπηρεσία Συντονισμού Υπ.Οικ.

Γραφείο Νομικών και Κοιν/κών Θεμάτων

ΚΟΙΝ.: Γραφείο Γενικής Γραμματέως

Φορολογικής Πολιτικής

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην ερώτηση με αριθ. πρωτ.: 5119/8.5.2026».

Σχετικά με την ανωτέρω ερώτηση και σε ότι αφορά στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε ότι:

Με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 5246/2025 (Α΄ 198) επέρχεται μείωση της φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα. Ειδικότερα, από το φορολογικό έτος 2026 επέρχεται τροποποίηση της κλίμακας της παρ. 4 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (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 τις διατάξεις του άρθρου 12 ν. 5246/2025 (Α΄ 198), 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 (Α΄ 198), 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 (Α' 120), όπως ισχύει, 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 (Α' 198) 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 (Α' 120) 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 με τις διατάξεις της περ. ια) της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 5219/2025 (Α' 130) από το έτος 2027 επέρχεται κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σταδιακά για κύριες κατοικίες σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους, 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 ορίζεται σε χίλιους επτακόσιους (1.700) κατοίκους. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί της κύριας κατοικίας 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. Ειδικά για το έτος 2026, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 5219/2025 (Α' 130), όπως ισχύει, ο ΕΝΦΙΑ των παραπάνω κύριων κατοικιών μειώνεται κατά πενήντα τοις εκατό (50%).

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Ελένη Βρέντζου**