pwc

Tax flash



Οκτώβριος 2026

Νομοσχέδιο του Υπουργείου Οικονομικών: Οι σημαντικές αλλαγές στην ακίνητη περιουσία

Εισαγωγή

Το σχέδιο νόμου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με τίτλο **«Ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος, της αποταμίευσης και των επενδύσεων, φορολογικές, μισθολογικές, συνταξιοδοτικές διατάξεις και λοιπές διατάξεις κοινωνικής πολιτικής»** έχει τεθεί σε δημόσια διαβούλευση έως την 1η Νοεμβρίου 2026 και περιλαμβάνει φορολογικές, εισοδηματικές και στεγαστικές παρεμβάσεις, που αφορούν κυρίως τα έτη 2026 και 2027.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις σχετικά με την ακίνητη περιουσία περιλαμβάνουν μειώσεις της φορολογίας ακινήτων, κίνητρα για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών και μέτρα ενίσχυσης της κατοίκησης στην περιφέρεια.

Οι πιο σημαντικές προτεινόμενες ρυθμίσεις συνοψίζονται παρακάτω:

Κατάργηση ΕΝΦΙΑ σε 131 επιπλέον Οικισμούς από το 2027

Από το 2027 διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής της απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ για μικρούς οικισμούς, καθώς το πληθυσμιακό όριο αυξάνεται σε 2.000 κατοίκους (και σε 2.200 κατοίκους για τη Δυτική Μακεδονία). Η ρύθμιση επεκτείνεται σε 131 επιπλέον οικισμούς, ωφελώντας περίπου 62.000 ακόμη ιδιοκτήτες ακινήτων.

Η πρωτοβουλία αποσκοπεί στη μείωση του φορολογικού βάρους που συνδέεται με τη διατήρηση ακίνητης περιουσίας σε περιοχές με περιορισμένο πληθυσμό και δημογραφικές προκλήσεις. Για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, η βασική συνέπεια της αλλαγής είναι η αναμενόμενη φορολογική ελάφρυνση από το 2027, υπό τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που θα καθοριστούν οριστικά με την ψήφιση της διάταξης.

© 2026 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see **www.pwc.com/structure** for further details.

Υψηλότερος φόρος μεταβίβασης κατοικιών για φορολογικούς κατοίκους εκτός ΕΕ και ΕΟΧ

Από την **1η Ιουλίου 2027**, προβλέπεται αυξημένος φόρος μεταβίβασης για αγορές κατοικιών από φυσικά πρόσωπα τα οποία δεν έχουν φορολογική κατοικία σε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Η διαφοροποίηση βασίζεται στη φορολογική κατοικία του αγοραστή και όχι στην ιθαγένεια ή την υπηκοότητά του, εισάγοντας ειδικό φορολογικό καθεστώς για τις συγκεκριμένες αποκτήσεις ακινήτων.

Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε **δεκαπέντε τοις εκατό (15%)** επί της φορολογητέας αξίας της κατοικίας, όπως αυτή προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις.

Παράταση φορολογικής απαλλαγής για κενές κατοικίες που εντάσσονται στη μακροχρόνια μίσθωση

- **Προϋποθέσεις εφαρμογής της απαλλαγής**

Παρατείνεται **έως την 31.12.2027** η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος των μισθωμάτων από κατοικίες έως 120 τ.μ. Το όριο αυτό προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο τέκνο του μισθωτή πέραν του δεύτερου. Η απαλλαγή ισχύει για διάστημα 36 μηνών και αφορά μισθώσεις τουλάχιστον τριετούς διάρκειας που συνάπτονται από 8.9.2024 έως 31.12.2027. Προϋπόθεση είναι το ακίνητο να ήταν κενό κατά τα προηγούμενα φορολογικά έτη ή να είχε διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση κατά το προηγούμενο έτος.

- **Παύση και διατήρηση της απαλλαγής**

Η απαλλαγή παύει να ισχύει από το έτος κατά το οποίο το ακίνητο διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση ή δεν πληροί πλέον τις προϋποθέσεις. Αν η μίσθωση διακοπεί μία μόνο φορά, η απαλλαγή διατηρείται, εφόσον το ακίνητο εκμισθωθεί ξανά με μακροχρόνια μίσθωση.

Παράταση αναστολής φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Παρατείνεται **έως και την 31η Δεκεμβρίου 2027** η αναστολή εφαρμογής του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που αφορά τη φορολόγηση της υπεραξίας κατά τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας.

Η παράταση διατηρεί σε ισχύ το υφιστάμενο καθεστώς φορολόγησης των μεταβιβάσεων ακινήτων και αποτρέπει την επιβολή φόρου υπεραξίας και κατά το 2027, παρέχοντας συνέχεια και φορολογική βεβαιότητα στις σχετικές συναλλαγές.

© 2026 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see **www.pwc.com/structure** for further details.

Παράταση αναστολής ΦΠΑ στις νέες Οικοδομές έως το τέλος του 2027

Στις νέες οικοδομές προβλέπεται επέκταση της αναστολής επιβολής ΦΠΑ 24% και για το 2027 (με άδειες από το 2006 και μετά).

Παράταση φορολογικού κινήτρου για αναβάθμιση και ανακαίνιση κτιρίων

Το φορολογικό κίνητρο για την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων παρατείνεται και για το 2027.

Οι δαπάνες για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων μειώνουν ισόποσα τον φόρο εισοδήματος σε βάθος πενταετίας.

Το ανώτατο όριο δαπάνης ανέρχεται σε 16.000 ευρώ, που αντιστοιχεί σε μείωση φόρου έως 3.200 ευρώ ετησίως. Το κτίριο δεν πρέπει να έχει ενταχθεί ούτε να ενταχθεί μελλοντικά σε άλλο πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων

Ας συζητήσουμε

Για μια πιο αναλυτική συζήτηση σχετικά με το παραπάνω μπορείτε να επικοινωνήσετε με:



Χριστίνα Τσιρώνη
Director, Tax, PwC
Mobile: +30 694 045 6013
Email: christina.tsironi@pwc.com



Σίσσυ Παρασκευοπούλου
Senior Manager,Tax, PwC
Mobile: +30 695 750 7016
Email: sissy.paraskevopoulou@pwc.com

© 2026 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see **www.pwc.com/structure** for further details.