



ΝΕΟ ΜΗΤΡΩΟ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τι πρέπει να δηλώσουν από

Στην πλατφόρμα θα είναι καταχωρισμένα όλα τα στοιχεία για τα εκμισθούμενα, ιδιοκατοικούμενα και τα «κενά» ακίνητα

➤ Τον Ιούλιο θα αρχίσει να λειτουργεί η νέα ψηφιακή πλατφόρμα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων στην οποία θα καταχωρίζονται όλα τα στοιχεία για τα εκμισθούμενα, τα ιδιοκατοικούμενα, τα δωρεάν παραχωρούμενα και τα «κενά» ακίνητα που υπάρχουν την ελληνική επικράτεια και ανήκουν σε 7.000.000 περίπου φορολογούμενους.

Το νέο αυτό ψηφιακό εργαλείο θα αξιοποιηθεί για την άμεση προσυμπίληση των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος ιδιοκτητών και ενοικιαστών από το επόμενο έτος και για τη διενέργεια διασταυρώσεων με στόχο τον εντοπισμό αποκρυβέντων εισοδημάτων από ακίνητα. Αργότερα θα διασυνδεθεί και με το Κτηματολόγιο, προκειμένου να διενεργηθούν διασταυρώσεις για τον εντοπισμό μη δηλωθέντων ή ανακριβώς δηλωθέντων ακινήτων.

Τι περιλαμβάνει

Την προαναγγελία για την έναρξη λειτουργίας του νέου αυτού Μητρώου τον Ιούλιο έκανε πρόσφατα ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακάκης. Πρόκειται ουσιαστικά για μια νέα ηλεκτρονική βάση δεδομένων στην οποία θα είναι καταχωρημένα αναλυτικά στοιχεία όχι μόνο για τα ακίνητα που κατέχουν οι φορολογούμενοι αλλά ακόμη και για τα ακίνητα που μισθώνουν.

Το νέο αυτό ηλεκτρονικό αρχείο θα ονομάζεται Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων και θα περιλαμβάνει τα στοιχεία του ηλεκτρονικού «περιοριστολογίου» που έχει δημιουργήσει εδώ και πολλά έτη η ΑΑΔΕ βάσει των υποβληθεισών δηλώσεων Ε9 των φυσικών και των νομικών προσώπων. Θα περιλαμβάνει επίσης και τους Κωδικούς Αριθμούς Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) των ακινήτων κάθε ιδιοκτήτη καθώς και όλα τα στοιχεία για τις μισθώσεις ακινήτων, αφού σ' αυτό οι μεν ιδιοκτήτες θα υποχρεούνται να δηλώνουν σε ξεχωριστά πεδία εάν εκμισθώνουν τα ακίνητά τους. Αργότερα, όταν θα έχει ολοκληρωθεί η ενπι-



Σε πλήρη λειτουργία, η ηλεκτρονική βάση θα απευθύνεται τόσο σε ιδιοκτήτες όσο και σε ενοικιαστές

Το νέο μητρώο θα περιλαμβάνει και τους Κωδικούς Αριθμούς Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) των ακινήτων κάθε ιδιοκτήτη, καθώς και όλα τα στοιχεία για τις μισθώσεις ακινήτων.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitisakis@e-typos.com

μέρωση και επικαιροποίηση του Μητρώου με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία από τους ιδιοκτήτες, θα κληθούν και οι ενοικιαστές να επιβεβαιώσουν τα στοιχεία των ακινήτων για τα οποία καταβάλλουν ενοίκια και να δηλώσουν και τα ποσά των μηνιαίων και ετησίων μισθωμάτων που πληρώνουν.

Σε κάθε περίπτωση, κάθε φορολογούμενος-χρήστης του νέου αυτού Μητρώου θα έχει τη δυνατότητα να βλέπει από τη μία πλευρά πλήρη και αναλυτικά στοιχεία για τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του και από την άλλη πλευρά πλήρη και αναλυτικά στοιχεία για τα ακίνητα που χρησιμοποιεί ως ενοικιαστής. Θα μπορεί επίσης να έχει

στη διάθεσή του καταγεγραμμένα και όλα τα στοιχεία σχετικά με το ύψος των εισοδημάτων του από ενοίκια ή και των δαπανών του για ενοίκια.

Σταδιακά

Ουσιαστικά, όταν θα βρίσκεται σε πλήρη λειτουργία, το νέο αυτό Μητρώο θα έχουν υποχρέωση να το ενημερώνουν εγκαίρως τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και οι ενοικιαστές ακινήτων.

Στην πρώτη φάση λειτουργίας του Μητρώου οι ιδιοκτήτες ακινήτων όλης της χώρας θα κληθούν να εισέλθουν σ' αυτό με κωδικούς πρόσβασης TAXISnet για να ελέγξουν εάν είναι ορθά προσυμπίλημένα τα στοιχεία των ακινήτων τους και να διορθώσουν τυχόν λάθη ή να συμπεριληφ-

σουν παραλείψεις. Στα στοιχεία που θα είναι προσυμπίλημένα θα περιλαμβάνονται οι ΚΑΕΚ των ακινήτων, εφόσον αυτά έχουν δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες θα κληθούν να δηλώσουν εάν τα ακίνητα που εμφανίζονται στην περιουσιακή τους μερίδα είναι ιδιοκατοικούμενα ή δωρεάν παραχωρηθέντα ή εκμισθούμενα ή «κενά».

Στις περιπτώσεις των εκμισθούμενων ακινήτων οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να μεταφέρουν από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ όπου είναι δηλωμένες οι μισθώσεις των ακινήτων τους, μόνο τα στοιχεία που αφορούν στις ενεργές μισθώσεις, καθώς και τυχόν προηγούμενες μισθώσεις που ήταν ενεργές κατά το τρέχον έτος αλλά λύθηκαν. Στα στοιχεία των μισθώσεων που σφείλουν να μεταφέ-



Ιούλιο 7 εκατ. ιδιοκτήτες

ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Το νέο ψηφιακό εργαλείο θα αξιοποιηθεί για την άμεση προσυμπλήρωση των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος ιδιοκτητών και ενοικιαστών από το επόμενο έτος

ΕΛΕΓΧΟΙ

Μέσω της νέας πλατφόρμας θα πραγματοποιούνται διασταυρώσεις, με στόχο τον εντοπισμό αποκρυβέντων εισοδημάτων από ακίνητα

ΦΑΚΑ

Μετά τη διασύνδεση με το Κτηματολόγιο θα μπορούν να εντοπιστούν μη δηλωθέντα ή ανακριβώς δηλωθέντα ακίνητα

ρουν στο νέο Μητρώο οι ιδιοκτήτες περιλαμβάνονται και τα συμκρωνθέντα με τους ενοικιαστές ποσά μισθωμάτων, όπως αυτά αναγράφονται στις δηλώσεις μισθώσεων που έχουν υποβάλει στην ΑΑΔΕ.

Σε δεύτερη φάση

Τα δεδομένα αυτού του Μητρώου θα διασυνδεθούν, σε δεύτερη φάση, με το ηλεκτρονικό αρχείο των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, προκειμένου τα στοιχεία για τα εισοδήματα που αποκτούν οι ιδιοκτήτες από την εκμίσθωση της ακίνητης περιουσίας τους να επικαιροποιούνται σε πραγματικό χρόνο και να προσυμπληρώνονται σωστά από την ΑΑΔΕ στα έντυπα Ε1 και Ε2 των φορολογικών τους δηλώσεων. ■



Την προαναγγελία για την έναρξη του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων τον Ιούλιο έκανε ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης.

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ

Διασύνδεση των δεδομένων του Ε9 με το Κτηματολόγιο

ΕΝΤΟΣ του τρέχοντος έτους η ΑΑΔΕ προγραμματίζει να διασυνδέσει τα δεδομένα του νέου αυτού ηλεκτρονικού της αρχείου για την ακίνητη περιουσία των Ελλήνων φορολογουμένων, το οποίο βασίζεται στις δηλώσεις Ε9, με τα δεδομένα που έχουν δηλώσει οι ίδιοι φορολογούμενοι στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Σε όσες περιπτώσεις θα διαπιστώνονται διαφορές στα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων που έχουν δηλωθεί στην ΑΑΔΕ και στο Κτηματολόγιο οι ιδιοκτήτες θα καλούνται να υποβάλουν διορθωτικές-τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 προκειμένου να διορθώσουν τις διαφορές και οι δηλώσεις Ε9 να συμφωνούν πλήρως με τις δηλώσεις του Κτηματολογίου.

Οι ιδιοκτήτες θα καλούνται δηλαδή, να δηλώνουν στη Φορολογική Διοίκηση (στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων) τα πραγματικά στοιχεία όλων των ακινήτων τους, όπως αυτά έχουν ήδη περιληφθεί στο Κτηματολόγιο. Όσοι φορολογούμενοι

δεν υποβάλουν τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 για να διορθώσουν τα στοιχεία των ακινήτων τους στο Περιουσιολόγιο της ΑΑΔΕ, ώστε τα στοιχεία αυτά να ταυτίζονται πλήρως με αυτά του Εθνικού Κτηματολογίου κινδυνεύουν να εντοπιστούν από διασταυρώσεις στοιχείων που θα γίνουν μεταξύ των δύο αρχείων από το φθινόπωρο του τρέχοντος έτους, όταν θα έχει υλοποιηθεί η διασύνδεση του αρχείου του Ε9 με το Κτηματολόγιο.

Ποινές

Στις περιπτώσεις που θα διαπιστωθεί ότι, εξαιτίας της μη διορθώσης των στοιχείων, ιδιοκτήτες πλήρωναν για ένα ή περισσότερα έτη ΕΝΦΙΑ λιγότερο από αυτόν που όφειλαν κανονικά, θα κληθούν να καταβάλουν τα διαφυγόντα ποσά αναδρομικά μαζί με υπέρρογκες προσαυξήσεις της τάξεως του 10%-50% και τόκους εκπρόθεσμης καταβολής υπολογιζόμενους με 0,73% ανά μήνα εκπρόθεσμης καταβολής.

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εκτιμήσεις για σταθερότητα ή μικρή άνοδο

ΑΥΞΗΣΗ ιμίων για την αγορά και την ενοικίαση ακινήτων εκτιμούν οι ειδικοί για το 2025. Οι επαγγελματίες της αγοράς βλέπουν σταθεροποιητικές τάσεις, με σχεδόν το 50% να εκτιμά ήπια άνοδο. Σύμφωνα με την ετήσια έρευνα της CERVED Υπηρεσίες Ακινήτων, το 49% απάντησε πως η τάση είναι προς τη σταθεροποίηση των τιμών, ενώ σχεδόν οι άλλοι μισοί (46%) αναμένουν νέα αύξηση. Σημαντικό είναι ότι το 42% από όσους βλέπουν αύξηση τιμών εκτιμούν ότι θα είναι μικρότερη από την περσινή και δεν θα ξεπεράσει το 5%. Συνολικά, υπάρχει και ένα 5% από τους ειδικούς που θεωρεί ότι οι τιμές αγοράς θα πέσουν το επόμενο διάστημα. Η σταθερότητα στις τιμές αναμένουν ότι θα φέρει και σταθερό όγκο αγοραπωλησιών. Το 47,4% εκτιμά ότι οι πωλήσεις θα παραμείνουν σταθερές μέχρι το τέλος του 2025, ενώ περίπου το 41% αναμένει αύξηση. Πτώση βλέπει μόλις το 11,6%. Στην έρευνα συμμετείχαν 508 επαγγελματίες του κλάδου, οι 300 πιστοποιημένοι εκτιμητές και οι 208 σύμβουλοι real estate.

Νέα άνοδος

Παρόμοια είναι τα ευρήματα της έρευνας και στο κομμάτι των ενοικίων, όπου σχεδόν οι μισοί ειδικοί (47%) προβλέπουν νέα αύξηση μέσα στο έτος, αλλά όχι πάνω από 5%. Στον αντίποδα, πως δεν θα έρθει νέος γύρος αυξήσεων εκτιμά το 53%, που θεωρεί ότι στα ενοίκια η αγορά θα παραμείνει σε τροχιά σταθερότητας με μικρές αυξομειώσεις ή θα κινηθεί πτωτικά.

Το πρόβλημα της ανισορροπίας ζήτησης και προσφοράς παραμένει στην αγορά και αποτελεί έναν από τους βασικούς μοχλούς ανόδου των τιμών. Σχετικά με το πώς θα κινηθεί η σχέση προσφοράς - ζήτησης έως τα τέλη του 2025, το 57% των ειδικών αιτιολογεί πως η αγορά διατηρεί ισορροπία ζήτησης, ενώ σχεδόν το 30% θεωρεί πως υπάρχει σχεδόν ισορροπία. Μόλις το 12,8% βλέπει μεγαλύτερη προσφορά από τη ζήτηση.