

**Μ**πορεί η κυβέρνηση να έχει βάλει στον «πάγο» την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων μέχρι το τέλος του 2027 αλλά στο υπουργείο Οικονομικών βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη το σχέδιο της επέκτασης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξιών σε όλη τη χώρα. Περισσότερες από 2.100 περιοχές από την Κρήτη έως τον Εβρο και από την Κέρκυρα μέχρι το Κατελλέριζο, αποκτούν για πρώτη φορά αντικειμενικές αξίες βάζοντας τέλος στις μεγάλες στρεβλώσεις που παρατηρούνται σήμερα στην αγορά.

Η επέκταση των αντικειμενικών αξιών, αφορά περιοχές οι οποίες ενώ είναι εντός σχεδίου πόλης παραμένουν εκτός αντικειμενικού συστήματος. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες ακινήτων να πληρώνουν φόρους «φιχτούς» παρά το γεγονός ότι σε πολλές περιπτώσεις πρόκειται για ακίνητα - φιλέτα σε νησιά ή σε παραθαλάσσιες περιοχές της χώρας. Εξοχικές κατοικίες, βίλες και οικόπεδα που βρίσκονται σήμερα σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα πωλούνται σε τιμές που ζαλίζουν. Οι εμπορικές τιμές των ακινήτων αυτών βρίσκονται στα ύψη ενώ οι τιμές που λαμβάνει υπόψη της η Εφορία για να επιβάλλει φόρους και τέλη είναι μικρές. Αυτό συμβαίνει γιατί η Εφορία για να προσδιορίσει την αξία του ακινήτου λαμβάνει υπόψη τις συγκριτικά στοιχεία από πωλήσεις ακινήτων γειτονικών περιοχών ή την ελάχιστη τιμή ζώνης του δήμου ή της Περιφέρειας. Έτσι οι φορολογούμενοι πληρώνουν φόρους σε πλάσματικές αξίες. Από τη στιγμή που οι περιοχές αυτές θα ενταχθούν στο αντικειμενικό σύστημα οι φορολογητέες αξίες των ακινήτων θα κάνουν άλμα. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων θα ανεβάσει και τους φόρους όπως τον ΕΝΦΙΑ, τους φόρους μεταβίβασης και όλους τους φόρους και τα τέλη που βαρύνουν τα ακίνητα.

Με την επέκταση των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα εκτιμάται ότι το υπουργείο Οικονομικών θα αντλήσει έξιτα έσοδα 180-200 εκατ. ευρώ τα οποία θα μπορεί να χρησιμοποιήσει για να εξουδετερώσει τις επιβαρύνσεις στον ΕΝΦΙΑ που θα προκύψουν για τους ιδιοκτήτες ακινήτων μετά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών, ειδικά στις περιοχές που σήμερα καταγράφονται μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών.

Το σχέδιο της επέκτασης των αντικειμενικών αξιών σε 2.167 περιοχές σε όλη τη χώρα «τρέχει» ειδική ομάδα υπαλλήλων του υπουργείου Οικονομικών με στόχο μέχρι το 2026 το 1,5% της επικράτειας να ενταχθεί στον φορολογικό χάρτη. Με απόφαση του υπουργείου Πλην-

## ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

|   |                                                                                            |    |                                                     |    |                                                               |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------|
| 1 | Ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα από εκμίσωση/δωρεάν παραχώρηση χρήσης ακινήτου                  | 9  | Φόρος Μεταβίβασης/Χρησικτησίας Ακινήτων             | 16 | Φόρος δωρεάς ακινήτων                                         |
| 2 | Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης                                 | 10 | Δημοτικοί φόροι επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων  | 17 | Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών         |
| 3 | Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία                                       | 11 | Φόρος Ανταλλαγής                                    | 18 | Αναλογικό τέλος κτηματογράφησης προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο |
| 4 | ΕΝΦΙΑ                                                                                      | 12 | Φόρος Διανομής Ακινήτων                             | 19 | Πολυενομοικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων      |
| 5 | Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας                                               | 13 | Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων                | 20 | Εισφορές σε γη και χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων          |
| 6 | Τέλος Ακίνητης Περιουσίας                                                                  | 14 | Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβατικών συμβολαίων |    |                                                               |
| 7 | Φόρος Ακίνητης Περιουσίας                                                                  | 15 | Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων        |    |                                                               |
| 8 | ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην ανταλλαγή (έχει παγώσει έως το τέλος του 2025) |    |                                                     |    |                                                               |



## ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΑΝΤΟΥ

# Ανατροπές στον φορολογικό χάρτη των ακινήτων

Βίλες, παραθαλάσσια οικόπεδα και τουριστικά φιλέτα αποκτούν μεγαλύτερη φορολογητέα αξία • Οι αλλαγές που έρχονται σε 2.167 περιοχές της χώρας



ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ  
ΒΟΥΦΑΝΑ

κής Οικονομίας και Οικονομικών εγκρίθηκε υπερωριακή απασχόληση των υπαλλήλων, ώστε να ολοκληρωθεί η αναδιαμόρφωση, επικαιροποίηση και πλήρης ψηφιοποίηση του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών.

### ΠΟΥ ΘΑ ΜΠΟΥΝ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ

Η επέκταση του συστήματος αντικειμενικών αξιών στην Αττική αγγίζει περιοχές από τη Βάρκιζα έως τα Λαγρινά, την Αγία Μαρίνα, τον Χάρακα και το Δασκαλειό, το Πόρτο Ράφτη ενώ τιμές ζώνης θα αποκτήσουν περιοχές στη Σαλαμίνα, τα Κύθηρα, την Αίγινα και τη Θεσσαλονίκη.

Στην υπόλοιπη Ελλάδα εντάσσονται:

**Παραθαλάσσιες περιοχές** σε Αχαΐα (Διακοπτό, Ψαθόπυργος), Μεσσηνία (ως το Καλό Νερό), Κορινθία, Πάφια και Χαλκιδική.

**Ορεινοί και παραθαλάσσιοι οικισμοί** σε Ίτρικαλα, Καρδίτσα, Αρτα,

Πρέβεζα, Θεσπρωτία, Φλώρινα, Ημαθία, Κιλκίς, Σέρρες, Ξάνθη, Ροδόπη.

**Όλοι οι οικισμοί εντός σχεδίου** σε Λέσβο, Χίο, Σάμο, Ικαρία, Δωδεκάνησα.

**Δεκάδες περιοχές** σε Κυκλάδες αλλά και το Ιόνιο, από το Πόρτο Κατσίκι μέχρι το Φιςκάρδο.

### ΠΟΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ

Η ένταξη αυτών των περιοχών δεν αφορά μόνο τον ΕΝΦΙΑ. Οι αντικειμενικές αξίες αποτελούν φορολογικό βάση για πληθώρα επιβαρύνσεων όπως:

**Φόρος μεταβίβασης:** Ο φόρος 3% επί της αντικειμενικής αξίας θα καταστεί τις αγορές ακινήτων ακριβότερες. Σημειώνεται ότι κατά την αγορά πρώτης κατοικίας ο φόρος 3% επιβάλλεται στην αξία που υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια.

**Γονικές παροχές - κληρονομίες:** Αναπροσαρμόζονται με βάση τις νέες τιμές.

**Τεκμήρια:** Το τεκμαρτό εισόδημα από κατοχή ή χρήση ακινήτου, όπως και η ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικών χώρων, θα προσδιορίζονται επί της νέας αντικειμενικής τιμής.

**Δημοτικά τέλη:** ΤΑΠ, δημοτικοί φόροι, φόροι υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων επιβραβεύονται άμεσα, όπως και ο φόρος διανομής ή ανταλλαγής οικόπεδων.

**Πρόστιμα:** Πολυενομοικά πρόστιμα και εισφορές για ένταξη στο σχέδιο πόλης θα υπολογίζονται βάσει νέων αξιών. Ο σχεδιασμός στο φορολογικό μέταπο των ακινήτων προβλέπει ακόμη την ενεργοποίηση ενός νέου συστήματος αυτόματης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών στις εμπορικές τιμές.

Όλες οι πληροφορίες για τα ακίνητα σε όλη τη χώρα από την τοποθεσία έως και την εμπορικότητα κάθε περιοχής ψηφιοποιούνται ενώ η ηλεκτρονική πύλη [valuemaps.gov.gr](http://valuemaps.gov.gr) εμπλουτίζεται αντλώντας πληροφορίες από την ΑΑΔΕ, Κτηματολόγιο, e-Πολυενομοία, Δήμους. Η πλατφόρμα [valuemaps.gov.gr](http://valuemaps.gov.gr) θα λειτουργεί ως εργαλείο για την προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών και την αυτόματη αναπροσαρμογή τους.