



Του  
Στέλιου  
Κράλογλου

## Ρεπορτάζ



**Μ**ια νέα ψηφιακή εποχή, με νέα δεδομένα, ξεκινά για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τους

ενοικιαστές και τη φορολόγία ακινήτων. Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) ετοιμάζεται να ενεργοποιήσει το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ), μια ολοκληρωμένη πλατφόρμα που θα συγκεντρώνει κάθε διαθέσιμο στοιχείο για τα ακίνητα: ιδιοκτησία, χρήση, τετραγωνικά, ενοίκια, αριθμούς παροχής, ακόμη και πολεοδομικά δεδομένα ή δικαστικές εκκρεμότητες.

Για πρώτη φορά, η φορολογική διοίκηση θα συγκεντρώνει σε έναν ψηφιακό φάκελο το σύνολο των στοιχείων που αφορούν κάθε ακίνητο στη χώρα, διασυνδέοντας δηλώσεις Ε9, στοιχεία του Κτηματολογίου, πληροφορίες από τη ΔΕΗ και τον ΔΕΔΔΗΕ, ενεργά μισοθήρια, παροχές ρεύματος και ύδρευσης, πολεοδομικά δεδομένα, ακόμη και δικαστικές εκκρεμότητες. Ουσιαστικά, για κάθε ακίνητο που ανήκει σε πολίτη ή επιχείρηση θα δημιουργείται ένας ψηφιακός φάκελος, ο οποίος θα εμπλουτίζεται είτε από τις δηλώσεις των φορολογουμένων είτε από στοιχεία που συλλέγονται από τρίτους. Η καινοτομία έγκειται στο ότι όλα αυτά θα γίνονται αυτόματα, σε πραγματικό χρόνο και με δυνατότητα διαλειτουργικότητας με άλλα συστήματα του Δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα.

Η διαδικασία θα ξεκινήσει εντός του καλοκαιριού με την πρώτη φάση εφαρμογής, η οποία περιλαμβάνει διασταυρώσεις ανάμεσα στον Διεύθυνση Ταυτότητας Ακινήτων (ΑΤΑΚ) που αναγράφεται στο Ε9 και τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ). Εφόσον δεν προκύψουν ασυνφωνίες, ο φάκελος κάθε ακινήτου θα κλείνει αυτόματα. Αν υπάρχουν κενά ή λάθη, οι φορολογούμενοι θα ενημερώνονται μέσω email ή ειδοποίησης και θα καλούνται να επικαιροποιήσουν ή να συμπληρώσουν τα στοιχεία. Το επόμενο βήμα θα είναι η υποχρέωση όλων των ιδιοκτητών - και όχι μόνο όσων εκμισθώνουν - να δηλώσουν με ακρίβεια τη χρήση κάθε ακινήτου: αν είναι νοικιασμένο, δωρεάν παραχωρημένο, κενό ή ιδιοκατοικείται. Για κάθε κτίσμα θα πρέπει επίσης να δηλωθούν ή να επιβεβαιωθούν οι αριθμοί παροχής ρεύματος και νερού, με την πλατφόρμα να προσφέρει ήδη προσυμπληρωμένες πληροφορίες όπου υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα. Από εκεί και πέρα, η ΑΑΔΕ θα αξιοποιεί το ΜΙΔΑ για τη στόχευση ελέγχων, τη δημιουργία προσυμπληρωμένων δηλώσεων και τη συνολική εποπτεία της αγοράς ακινήτων, τόσο για ιδιώτες όσο και για εταιρείες διαχείρισης.

Στο πλαίσιο αυτό, αλλάζει πλήρως

## Νέα εποχή

# ΕΡΧΕΤΑΙ Ο «ΜΙΔΑΣ» ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η εφορία μέσω του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων βλέπει ιδιοκτησία, χρήση, τετραγωνικά, ρεύμα, ενοίκια, ακόμη και δικαστικές εκκρεμότητες

και το μοντέλο δόλωσης των μισθώσεων. Στο νέο καθεστώς, οι ιδιοκτήτες θα δηλώνουν τις μισθώσεις σε μια πλατφόρμα που θα επικονιώνει άμεσα με το ΜΙΔΑ, ενώ στο TAXISnet θα παραμένουν καταχωρημένες μόνο οι ενεργές μισθώσεις - και όχι όσες έχουν λήξει, είτε λόγω αλλαγής ενοικιαστή, είτε λόγω θανάτου, είτε λόγω απλής διακοπής. Παράλληλα, τα στοιχεία θα επικαιροποιούνται με μεγαλύτερη ακρίβεια: θα δηλώνονται οι αριθμοί παροχής, οι όροι της μίσθωσης, η διάρκεια, το μίσθωμα, η κατηγορία χρήσης και όλα τα επιμέρους στοιχεία. Κάθε νέα μίσθωση θα τροφοδοτεί αυτόματα και το ΜΙΔΑ. Στόχος της εφορίας είναι να γνωρίζει ανά πάσα στιγμή ποια ακίνητα είναι μισθωμένα, ποιοι τα νοικιάζουν και ποια είναι τα εισοδήματα που προκύπτουν. Αυτή η αλλαγή, σύμφωνα με πληροφορίες, θα επιτρέψει και πιο γρήγορη και αξιόπιστη επιβολή φόρων στα εισο-

δήματα από ακίνητα, αλλά και εντοπισμό αδελτών εισοδημάτων

### Η μεγάλη ανατροπή

Η πιο μεγάλη ανατροπή, ωστόσο, έρχεται από το 2026, όταν η ΑΑΔΕ θα προσυμπληρώνει αυτόματα τα έντυπα Ε2 και Ε1 για όσους διαθέτουν εκμισθούμενα ακίνητα. Η διαδικασία που δοκιμάστηκε φέτος με 1,5 εκατομμύριο μισθώτες και συνταξιούχους επεκτείνεται στα εισοδήματα από ακίνητα. Οι ιδιοκτήτες δεν θα χρειάζεται να αναγράφουν μόνοι τους τα ποσά ή τα στοιχεία των μισθώσεων. Όλα θα προσυμπληρώνονται από τα δεδομένα του ΜΙΔΑ: αν το ακίνητο είναι μισθωμένο, το μίσθωμα που δηλώθηκε, τα τετραγωνικά, η χρήση και ο τρόπος δόλωσης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν άλλα εισοδήματα ή όταν υπάρχουν απλά μισθοί, συντάξεις ή τόκοι, η δόλωση θα μπορεί να υποβληθεί αυτόματα χωρίς καμία

ενέργεια από τον φορολογούμενο. Το μέτρο αυτό αναμένεται να απλοποιήσει τη ζωή εκατομμυρίων ιδιοκτητών, αλλά και να μειώσει δραστηρικά τις εστίες φοροδιαφυγής στον τομέα των ακινήτων.

Η καρδιά του νέου συστήματος κτυπά στην ταύτιση των δύο κρίσιμων ψηφιακών κωδικών που πλέον «κλειδώνουν» κάθε ιδιοκτησία: του ΚΑΕΚ από το Κτηματολόγιο και του ΑΤΑΚ από την εφορία. Με τη διασύνδεση αυτή, η ΑΑΔΕ θα μπορεί να εντοπίζει άμεσα ποια ακίνητα εμφανίζονται στο Κτηματολόγιο αλλά δεν έχουν δηλωθεί στο Ε9, ποια έχουν δηλωθεί με ανακριβή επιφάνεια ή χρήση, ποια εμφανίζονται ως κενά ενώ καταναλώνουν ρεύμα, και ποια δηλώνονται ως παραχωρημένα ενώ υπάρχουν τραπεζικά εμβάσματα από ενοικιαστές. Όλα τα στοιχεία που θα συλλέγονται θα ενοποιούνται σε ένα ψηφιακό αρχείο και θα είναι προσβάσιμα από τον φορολογούμενο μέσω του myAADE, με δυνατότητα διορθώσεων και σχολίων.

Το ΜΙΔΑ, σύμφωνα με τον σχεδιασμό του υπουργείου Οικονομικών, θα αποτελέσει εργαλείο και για άλλες δημόσιες υπηρεσίες: δήμοι, ΕΝΦΙΑ, ΔΕΔΔΗΕ, ακόμα και το Κτηματολόγιο θα μπορούν να αντλούν δεδομένα και να ελέγχουν τη συνέπεια και τη διαφάνεια των δηλώσεων. Ήδη έχουν ξεκινήσει επαφές για πλήρη διαλειτουργικότητα και με τις πολεοδομίες, ενώ εξετάζεται το ενδεχόμενο να συμπεριλαμβάνονται στο ΜΙΔΑ και οι εκκρεμότητες τακτοποίησης αυθαίρετων. Ουσιαστικά, κάθε στοιχείο που σχετίζεται με ένα ακίνητο - από την ηλεκτροδότηση έως την πολεοδομική άδεια - θα συγκεντρώνεται σε έναν ενιαίο φάκελο.

Για τους ιδιοκτήτες, αυτό σημαίνει απελευθέρωση υποχρεώσεων, αλλά και ένα πλέον εκτεταμένο: σαφής εικόνα και ευκολία στις δηλώσεις. Δεν θα χρειάζονται πλέον να ανατρέχουν σε παλιές συμβάσεις ή στοιχεία. Όλα θα είναι διαθέσιμα με λίγα κλικ. Το ερώτημα είναι κατά πόσο το σύστημα θα είναι έτοιμο εγκαίρως και πώς θα αντιμετωπιστούν οι περιπτώσεις λαθών ή ελλείψεων στοιχείων, που μέχρι σήμερα περνοσαν απαρατήρητα.

Σε κάθε περίπτωση, η ενεργοποίηση του ΜΙΔΑ συνιστά τη μεγαλύτερη αλλαγή στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των φορολογουμένων από την εποχή του Ε9. Όσοι ιδιοκτήτες δεν έχουν επικαιροποιήσει τα στοιχεία τους ή δηλώνουν ανακριβείς πληροφορίες, θα βρεθούν σύντομα αντιμέτωποι με «αρθροσάκιο» διασταυρώσεων, καθώς το σύστημα δεν θα αφήνει περιθώρια για ερμηνείες. Και όπως όλα δείχνουν, η ΑΑΔΕ περνά πλέον στην ψηφιακή εποχή των αυτόματων ελέγχων, ξεκινώντας από το πιο κρίσιμο και ευαίσθητο περιστασιακό στοιχείο των Ελλήνων: τα ακίνητα.

**Το ΜΙΔΑ, σύμφωνα με τον σχεδιασμό του υπουργείου Οικονομικών, θα αποτελέσει εργαλείο και για άλλες δημόσιες υπηρεσίες: δήμοι, ΕΝΦΙΑ, ΔΕΔΔΗΕ, ακόμα και το Κτηματολόγιο θα μπορούν να αντλούν δεδομένα και να ελέγχουν τη συνέπεια και τη διαφάνεια των δηλώσεων**

