



Ρεπορτάζ



Του Στέλιου Κράβολου

4 ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΟΥΝ ΟΛΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Πλήρης καταγραφή κάθε είδους ιδιοκτησίας προκειμένου να ελεγχθούν αδήλωτα τετραγωνικά, φοροδιαφυγή από ενοίκια και παρατυπίες στις δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης

Σε κλειδί διασταυρώσεων και ελέγχων μπαίνουν έξι εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς ενεργοποιούνται 4 νέες ψηφιακές πλατφόρμες για τη χαρτογράφηση της ακίνητης περιουσίας. Η κυβέρνηση επιχειρεί να καταγράψει με απόλυτη ακρίβεια κάθε είδους ιδιοκτησία, από αστικά ακίνητα και εξοχικά μέχρι αγροτεμάχια και επαγγελματικούς χώρους προκειμένου να ελέγξει αδήλωτα τετραγωνικά, φοροδιαφυγή από ενοίκια και παρατυπίες στις δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης. Στο επίκεντρο των εξελίξεων θα βρεθούν οι ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι θα κληθούν να επικαιροποιήσουν και να διασταυρώσουν τα στοιχεία τους ώστε να αποφύγουν λάθη, πρόστιμα και αναδρομικές επιβαρύνσεις.

Οι βασικές αλλαγές αφορούν, πρώτον, το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων που δημιουργεί η ΑΑΔΕ, όπου οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να δηλώσουν εκ νέου τα ακίνητά τους, την ακριβή χρήση τους, την ασφαλιστική τους κάλυψη και κάθε σχετική πληροφορία που μέχρι σήμερα βρισκόταν κατακεραματισμένη σε διάφορες υπηρεσίες. Το υπουργείο Εσωτερικών προχωρά στη σύσταση του Ενιαίου Μητρώου Ακινήτων, της 2ης πλατφόρμας που θα διασυνδέει όλα τα στοιχεία από τις εφορίες, τις πολεοδομίες και τους δήμους ώστε να υπάρχει πλήρης εικόνα για κάθε ακίνητο, ανεξαρτήτως χρήσης και φορολογικής κατάστασης. Παράλληλα, για πρώτη φορά θα υπάρχει ξεχωριστή ψηφιακή πλατφόρμα αποκλειστικά για τα αγροτεμάχια, με στόχο την ακριβή αποτύπωση των καλλιεργούμενων και μη εκτάσεων, αλλά και τη διασταύρωση των στοιχείων με τις φορολογικές δηλώσεις και τις επιδοτήσεις.

Η ολοκλήρωση της ψηφιοποίησης του Κτηματολογίου αφορά την 4η παρεμβάση και αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες του νέου συστήματος, καθώς μέχρι το τέλος του 2025 αναμένεται να έχει ψηφιοποιηθεί το 100% των εγγραφών, από το σημερινό 60%. Αυτό σημαίνει ότι κάθε τετραγωνικό μέτρο γης θα είναι πλήρως καταγεγραμμένο και διαφανές, επιτρέποντας την απρόσκοπτη μεταβίβαση ακινήτων και τον άμεσο εντοπισμό οποιασδήποτε νομικής ή φορολογικής εκκρεμότητας. Οι συναλλαγές θα γίνονται ταχύτερα και χωρίς τη σημερινή γραφειοκρατία, καθώς η μεταβίβαση ενός ακινήτου θα συνεπάγεται αυτόματα ενημέρωση όλων των εμπλεκόμενων φορέων, από

το Κτηματολόγιο και την Εφορία ως τις υπηρεσίες ηλεκτροδότησης και ύδρευσης.

Οι νέες πλατφόρμες φέρνουν μια σειρά από αλλαγές που επηρεάζουν άμεσα τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Με την υποχρεωτική διασταύρωση δεδομένων, οι εφορίες θα μπορούν να εντοπίζουν αδήλωτα τετραγωνικά, εισοδήματα από ενοίκια που δεν έχουν δηλωθεί, καθώς και ακίνητα που δεν έχουν δηλωθεί στο Κτηματολόγιο ή έχουν πολεοδομικές εκκρεμότητες. Όλοι οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να εισέλθουν στις σχετικές πλατφόρμες και να επιβεβαιώσουν ή να διορθώσουν τα στοιχεία τους προκειμένου να αποφύγουν διοικητικά πρόστιμα και φορολογικές επιβαρύνσεις. Ταυτόχρονα, οι μισθώσεις θα ελέγχονται πιο αυστηρά, καθώς τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και οι ενοικιαστές θα δηλώνουν τα μισθωμένα ακίνητα, γεγονός που θα περιορίσει τη φοροδιαφυγή στον τομέα των ενοικίων.

Η πλήρης καταγραφή και ψηφιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στοχεύει στο να αλλάξει τον χάρτη της κτηματογορίας, καθώς για πρώτη φορά θα υπάρχει ενιαία εικόνα τόσο για την αντικειμενικά όσο και για την εμπορικά αξία των ακινήτων. Αυτό θα επηρεάσει στην αγορά να προσαρμοστεί στις πραγματικές συνθήκες, χωρίς τις στρεβλώσεις που προκαλούνται από ελλογιές παράγοντες, όπως η αύξηση του κόστους ζωής, οι πιέσεις από τη ζήτηση ή τα επενδυτικά προγράμματα όπως η Golden Visa και οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις τύπου Airbnb. Επιπλέον, οι διασταυρώσεις θα επιτρέψουν στην Εφορία να ελέγξει κατά πόσο φοροαπαλλάσσονται οι ακίνητη περιουσία, ενώ οι πολίτες θα αποκτήσουν πρόσβαση σε μια πλήρη και έγκυρη βάση δεδομένων για τα ακίνητα που τους ενδιαφέρουν.

Η μετάβαση στο νέο σύστημα δεν θα είναι χωρίς προκλήσεις, καθώς απαιτεί από τους ιδιοκτήτες να είναι προσεκτικοί στη δήλωση και στην επικαιροποίηση των στοιχείων τους. Σε περίπτωση ανακρίβειών ή καθυστερήσεων θα προβλέπονται αυστηρά πρόστιμα, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να υπάρξουν αναδρομικές χρεώσεις για αδήλωτα τετραγωνικά ή αδήλωτα εισοδήματα από μισθώσεις.

Παράλληλα, οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν να μεταβιβάσουν ή να πουλήσουν τα ακίνητά τους θα πρέπει να διασφαλίσουν ότι όλα τα απαραίτητα έγγραφα είναι σωστά καταχωρημένα στις νέες πλατφόρμες, διαφορετικά η διαδικασία μπορεί να καθυστερήσει σημαντικά.