

Προ των πυλών η διασύνδεση Κτηματολογίου και Taxisnet

Αναδρομικοί φόροι εισοδήματος και ΕΝΦΙΑ εάν εντοπιστούν αδήλωτα τετραγωνικά και πισίνες

Στον εντοπισμό όσων ιδιοκτητών ακινήτων δηλώνουν στην εφορία λιγότερα τετραγωνικά μέτρα ιδιοκτησιών από όσα έχουν δηλώσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο, καθώς και όσων αποφεύγουν να δηλώσουν τις πισίνες που έχουν προχωρεί άμεσα η ΑΑΔΕ.

Του Πύργου Παλατσάκη pyrgo@naftemporiki.gr

ΚΑΘΙ για την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) απομυζεί η διασύνδεση των βάσεων δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου και του ηλεκτρονικού αρχείου των δηλώσεων Ε9, η οποία σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο πρόσφατα δημοσιευθέν Στρατηγικό Σχέδιο της ΑΑΔΕ για το τρέχον έτος θα πρέπει να έχει υλοποιηθεί έως το τέλος του τρέχοντος μήνα, ώστε να λειτουργεί από τον Απρίλιο ή τον Μάιο. Σημειώνεται, μεταξύ των δράσεων που περιγράφονται στο Στρατηγικό Σχέδιο του 2025, γίνεται σαφής αναφορά στη «Διασύνδεση της βάσης δεδομένων ακινήτων της ΑΑΔΕ με το Κτηματολόγιο, εντός του πρώτου τριμήνου του 2025».

Όσοι ούκ, με τη διασύνδεση αυτή η ΑΑΔΕ θα έχει στη διάθεσή της μια ενιαία ηλεκτρονική βάση

δεδομένων, ποια θα περιλαμβάνει για όλες τις ιδιοκτησίες ακινήτων της χώρας, τόσο τα στοιχεία των δηλώσεων Ε9 όσο και τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου. Η νέα αυτή ενιαία βάση δεδομένων θα γίνει διαθέσιμη και στους ιδιοκτήτες ακινήτων, προκειμένου να την αξιοποιήσουν κι εκείνοι για διορθώσεις και ενημερώσεις.

Πρωταρχικοί στόχοι της διασύνδεσης αυτής είναι, μάλιστα, να εντοπιστούν:

- 1) Αποκλίσεις στα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων που έχουν δηλωθεί από τους φορολογούμενους, όπως π.χ. στα τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών των κύριων και των βοηθητικών χώρων. Εφόσον εντοπιστούν λιγότερα δηλωθέντα τετραγωνικά μέτρα στις δηλώσεις ακινήτων (Ε9) από ό,τι στις δηλώσεις του Κτηματολογίου, οι φορολογούμενοι θα καλούνται να υποβάλουν εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 στην ΑΑΔΕ για όλα τα έτη στα οποία οι αρχικές δηλώσεις Ε9 εμφανίζουν λιγότερα τετραγωνικά μέτρα από τα δηλωθέντα στο Κτηματολόγιο. Στη συνέχεια θα καλούνται με νέα τροποποιημένα εκκαθαριστικά σημειώματα ΕΝΦΙΑ να πληρώσουν: α) επιπλέον ΕΝΦΙΑ για τα αποκριβύνα και αποκλιφθέντα τετραγωνικά μέτρα σε όλα τα παρελθόντα έτη της περιόδου 2020-2024, β) τόκους εκπρόθεσμης καταβολής που θα υπολογιστούν επί του επιπλέον ΕΝΦΙΑ που θα προκύψει με ποσοστό 0,73% για κάθε μήνα που θα έχει παρελθεί από την ημερομηνία εκπρόθεσμης πληρωμής του ΕΝΦΙΑ του κάθε έτους μέχρι την ημερομηνία βεβαίωσης του επιπλέον ΕΝΦΙΑ.

Οι αποκλίσεις στα τετραγωνικά μέτρα που θα διαπιστωθούν θα επηρεάσουν στη συνέχεια τα δεδομένα των υποβληθεισών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος των αντίστοιχων ετών. Δηλαδή οι φορολογούμενοι θα κληθούν να υποβάλουν εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος για τα ίδια έτη, διορθώνοντας προς τα πάνω στα έντυπα Ε1 και Ε2 τα τετραγωνικά μέτρα των κατοικιών τους. Στις περιπτώσεις αυτές υπάρχουν πιθανότητες να προκύψουν και επιπλέον φόροι εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες, καθώς θα επανυπολογιστούν τα τετραγωνικά εισοδήματα με βάση υψηλότερα τεκμήρια διαβίωσης κατοικιών που θα προκύψουν λόγω της αποκάλυψης της ύπαρξης πε-

ρισσότερων τετραγωνικών μέτρων στις επιφάνειες των δηλωθεισών κατοικιών. Τυχόν επιπλέον φόροι εισοδήματος που θα προκύψουν θα επιβαρυνθούν κι αυτοί με τόκους εκπρόθεσμης καταβολής. 2) Ολόκληρα ακίνητα αδήλωτα στην εφορία. Οι συγέπειες θα είναι ίδιες με την προηγούμενη περίπτωση, αλλά τα ποσά των φόρων, των προστίμων και των τόκων ακόμη πιο μεγάλα. 3) Πισίνες δηλωμένες μεν στο Κτηματολόγιο αλλά αδήλωτες στα έντυπα Ε1 των δηλώσεων εισοδήματος, προκειμένου να αποφευχθούν οι εκκλήσεις διαβίωσης που ισχύουν για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία. Και στην περίπτωση αυτή, εφόσον τα τεκμή-

ρια για τις πισίνες, προστιθέμενα στα υπόλοιπα τεκμήρια, αποκλίπουν εισοδήματα υψηλότερα των δηλωθέντων φορολογούμενων θα καλούνται να πληρώσουν επιπλέον φόρους εισοδήματος προσυζητημένους με τόκους εκπρόθεσμης καταβολής.

Πρόσυμα ανακριβείας

Σε όλες τις παραπάνω τρεις περιπτώσεις, εφόσον οι φορολογούμενοι δεν υποβάλουν εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 και φόρου εισοδήματος θα επιβαρυνθούν με βαρύτερα πρόστιμα ανακριβείας, τα οποία θα υπολογιστούν με ποσοστά 10%-50% επί των επιπλέον ποσών ΕΝΦΙΑ, και φόρου εισοδήματος.

Σε κάθε περίπτωση, με τη λειτουργία αυτής της νέας βάσης δεδομένων οι ιδιοκτήτες θα εξιχνιαστούν να δηλώνουν στη Φορολογική Διοίκηση (στην ΑΑΔΕ) τα στοιχεία όλων των ακινήτων τους, όπως αυτά έχουν ήδη περιληφθεί στο Κτηματολόγιο.

Σημειώνεται, ότι η δυνατότητα διόρθωσης των στοιχείων των ακινήτων, που έχουν ήδη δηλωθεί στο Ε9, μέσω της υποβολής εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων Ε9, χωρίς την επιβολή μισθών εκμίσθωσης υποβολής 100 ευρώ, παρέχεται ήδη εδώ και 6 χρόνια και θα εξακολουθεί να παρέχεται μέχρι να ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο σε όλη την Ελλάδα. Η δυνατότητα αυτή δόθηκε με τη διάταξη της μακρογράφου 4 του άρθρου 73 του ν. 4607/2019. Σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην απολογική έκθεση του συγκεκριμένου άρθρου, η εν λόγω ρύθμιση επιδιώκει να «οιμβάλει θετικά αφενός ουσιν πλήρη και ορθή απεικόνιση των ακινήτων στο ΟΠΕΚ (Περιουσιολόγιο Ακινήτων που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων αλλά κυρίως την ορθή απεικόνιση των ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο».

Σε κάθε περίπτωση, από την υποβολή των διορθωτικών τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 και φόρου εισοδήματος για να αποκαλυφθούν τα επιπλέον αδήλωτα τετραγωνικά μέτρα θα προκύψουν επιπλέον διαφορές ΕΝΦΙΑ

Μέχρι το τέλος του μήνα θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η διασύνδεση Taxisnet και Κτηματολογίου.



100 € το πρόστιμο από το οποίο θα γλιτώσουν οι φορολογούμενοι αν τα διορθωτικά Ε9 υποβληθούν πριν ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο

και φόρου εισοδήματος, προσυμ-
ξημένες με πάσις εκπρόθεσμες
και αβολές. Αλλιώς, αν οι διορθω-
τικές δηλώσεις υποβληθούν πριν
ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο, οι
φορολογούμενοι θα γλιτώσουν μό-
νο από τα πρόστιμα εκπρόθεσμης
υποβολής των 100 ευρώ.

Το γεγονός ότι θα δημιουργηθεί
μια ενιαία ηλεκτρονική βάση δεδο-
μένων, η οποία θα περιλαμβάνει
για όλες τις ιδιοκτησίες ακινήτων
της χώρας τόσο τα στοιχεία των
δηλώσεων Ε9 όσο και τα δεδομένα
του Εθνικού Κτηματολογίου, θα
υποβάλει εξάλλου και στη διόρ-
θωση της εικόνας των ιδιοκτησιών
στα στοιχεία του Κτηματολογίου.

Μήνυμα στη «Ν»

Όπως επισήμανε στη «Ν» αρμό-
δια πηγή, τα δεδομένα που έχουν
δηλωθεί στο Κτηματολόγιο ταυτί-
ζονται με αυτά που αναγράφουν
τα συμβόλαια. Στο μεταξύ όμως,
σε πολλά ακίνητα έχουν επέλθει
μεταβολές, όπως π.χ. μετατροπές
μικτοκινήσιμων χώρων σε χώρους
κύριας χρήσης, νομιμοποιήσεις
άλλων αυθαίρετων χώρων, τρο-
ποποιήσεις των επιφανειών για
άλλους λόγους, όπως ανακαίνι-
σεις, ανεγέρσεις νέων ορόφων ή
δωματίων κ.ά. Αυτές οι μεταβολές
δεν καταγράφονται στο Κτηματολό-
γιο αλλά μόνο στο αρχείο του Ε9.
Με την ενοποίηση των στοιχείων
σε μία βάση δεδομένων θα δοθεί
λοιπόν η δυνατότητα για επικαι-
ροποιούνται και τα στοιχεία του
Κτηματολογίου, ώστε να είναι αμέ-
σως ευθυγραμμισμένα με αυτά
που είναι δηλωμένα στην ΑΑΔΕ.
Αυτό θα γίνεται χωρίς καμία επί-
πλοση για τους ιδιοκτήτες, διότι
πολύ απλά δεν πρόκειται για απο-
κλίσεις στα στοιχεία που έγιναν
με σκοπούς απόκρυψης, αλλά
για φυσολογικές μεταβολές στα
οιχεία των επιφανειών των δη-
λωμένων ακινήτων για τις οποίες
μέχρι σήμερα ήταν αδύνατο να
υπηρετώνται το Κτηματολόγιο.

Θα υπάρχει μια αλληλεπίδραση
μεταξύ Κτηματολογίου και ΑΑΔΕ
με επικαιροποιήσεις και ενημε-
ρώσεις προς όφελος και των δύο
πλευρών και του δημοσίου συμφέ-
ροντος, καθώς θα υπάρχει πλή-
ρης τύπωση στοιχείων για όλες τις
ιδιοκτησίες. | ΣΕΤ 24/03/2025

Ζητείται η προσκόμιση βεβαίωσης που... έχει καταργηθεί



ΤΗΝ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ βεβαίωσης του
ΔΕΔΔΗΕ περί διακοπής πλε-
κτροδότησης προϋποθέτει η
απαλλαγή χιλιάδων ιδιοκτητών
κενών και μη ηλεκτροδοτούμε-
νων ακινήτων από αναδρομικές
χρεώσεις τελών καθαριότητας
και φωτισμού, σύμφωνα με το
άρθρο 212 του υπό ευεργετα-
σία σχεδίου νόμου με τον τίτλο
«Υγίαινη της Κεφαλαιογιάρας».

Ωστόσο, η βεβαίωση αυτή
έχει καταργηθεί εδώ και πολλά
χρόνια από τον ΔΕΔΔΗΕ και είν-
αι αδύνατο πλέον να εκδίδεται
και να προσκομίζεται από τους
ιδιοκτήτες. Πρόκειται διαιθεδή
για μια αβελία, για ένα λάθος
στη σύνταξη της διάταξης του
άρθρου 212, το οποίο, αν δεν
διορθωθεί, θα έχει ως αποτέ-
λεσμα η όλη ευνοϊκή ρύθμιση
που προβλέπει το συγκεκριμένο
άρθρο να καταστεί δώρο άδωρο
για χιλιάδες αδικώς χρεωμένους
ιδιοκτήτες.

Ο εντοπισμός του λάθους

Το λάθος αυτό εντοπίστηκε από
την Ηellenική Ομοσπονδία Ιδιο-
κτητών Ακινήτων (ΙΟΜΙΔΑ), η
οποία απέστειλε επιστολή προς
τον αντιπρόεδρο της κυβερνή-
σης Κωστή Χατζηδάκη και τους
αρμοδίους υπουργούς και υφυ-
πουργικών, με την οποία ζήτησε τη
διόρθωση της συγκεκριμένης δι-
άταξης, ώστε να μη ζητείται από
τους πολίτες να προσκομίσουν
βεβαίωση του ΔΕΔΔΗΕ, η έκδο-
ση της οποίας έχει καταργηθεί

από των.

Στην επιστολή της η ΙΟΜΙ-
ΔΑ επισφαιίνει συγκεκριμένα
τα εξής:

«Μόλις προ εβδομάδος ολο-
κληρώθηκε η διαβούλευση του
σχεδίου νόμου "Υγίαινη της
κεφαλαιογιάρας", το οποίο πε-
ρικμίζει πολλές σημαντικές
διατάξεις, μεταξύ των οποίων
η διάταξη του άρθρου 212 που

**■ Δώρο άδωρο κινδυ-
νεύει να καταστεί
η απαλλαγή ιδιοκτη-
τών κενών και μη ηλε-
κτροδοτούμενων
ακινήτων από αναδρο-
μικά δημοτικά τέλη.**

προβλέπει τη διαγραφή των δη-
μοτικών τελών καθαριότητας
και φωτισμού των κενών και μη
ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων,
με την οποία ικανοποιείται δια-
χρονικά αίτημα της ΙΟΜΙΔΑ, ως
μεταβατική λύση μέχρις ότου,
στα πλαίσια της "διαλειτουργι-
κότητας" των βάσεων δεδομένων
του δημόσιου τομέα, καθιερωθεί
επί τέλους η αυτοδίκαιη διακο-
πή χρέωσης δημοτικών τελών
όταν διακόπεται η ρευματοδό-
τηση των ακινήτων.

Η διάταξη αυτή όμως χρειά-
ζεται την απόλυτα απαραίτητη
διόρθωση μιας εντελώς παρά-
λογης προϋπόθεσης που είναι
αδύνατο η τήρησή της από τους
πολίτες, διότι έχει από ετών κα-

ταργηθεί ως διαδικασία.

Συγκεκριμένα η προτεινόμε-
νη διάταξη αναφέρει:

"2. Οφειλές από τέλη καθαριό-
τητας και φωτισμού για ακίνητο,
το οποίο η ηλεκτροδότηση έχει
διακοπεί, σύμφωνα με βεβαίω-
ση του αρμόδιου διαχειριστή δι-
κτύου και το οποίο, σύμφωνα με
υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτή-
τη ή του νομίμου εκπροσώπου
αυτού, δεν χρησιμοποιούνταν
κατά το διάστημα αναφοράς,
διαγράφονται ή απαλλάσσονται
βεβαίωσή τους. Ποσά που έχουν
καταβληθεί δεν αναζητούνται".

Ζητείται διαιθεδή από τους
πολίτες, όπως διευκρινίζει η Επ-
ιστητική έκθεση της διάταξης,
να υποβάλουν στον οικείο δήμο
"βεβαίωση του διαχειριστή του
δικτύου περί της διακοπής της
ηλεκτροδότησης".

Όμως ο ΔΕΔΔΗΕ έχει από πε-
νταετίας περίπου διακόψει πλή-
ρως την έκδοση τέτοιων βεβαίω-
σεων, ούτε καν δέχεται στα γρα-
φεία του πολίτες για την ανσφαιρα
αυτή, διότι όλοι οι δήμοι έχουν
διασυνδεθεί online με τη βάση
δεδομένων του ΔΕΔΔΗΕ και βλέ-
πουν σε πραγματικό χρόνο όλα
τα στοιχεία των παροχών και οι
υπαρτοίτες των δήμων εκδίδουν
μόνες τους και επί τόπου τις βε-
βαιώσεις αυτές, ώστε οι πολίτες
δεν έχουν ανάγκη, και πλέον ούτε
καν δυνατότητα, να επισκεφτούν
(κλείνοντας διαδικτυακά ραντε-
βού) τα γραφεία του ΔΕΔΔΗΕ για
να τις λάβουν.

(ΣΕΤ 24/03/2025)

