

ΕΝΟΙΚΙΑ

Στο στόχαστρο της ΑΑΔΕ χιλιάδες ηλεκτρονικά μισθ

Χιλιάδες είναι οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες είτε δεν έχουν δηλωθεί είτε υποδηλώνονται

Σπίτι 107 τ.μ. στα Χανιά δηλώνεται στην ΑΑΔΕ ότι ενοικιάζεται για μόλις 5 ευρώ τον μήνα. Γκαρσονιέρα 30 τ.μ. στον Αγιο Δημήτριο έχει δηλωθεί για 10 ευρώ τον μήνα, διαμέρισμα 133 τ.μ. στην Ηλιούπολη νοικιάζεται για 20 ευρώ τον μήνα, ενώ το ενοίκιο που εμφανίζεται στο ηλεκτρονικό μισθωτήριο για ένα σπίτι 199 τ.μ. στο Χαλάνδρι είναι μόλις 30 ευρώ τον μήνα. Οι διασταυρώσεις της ΑΑΔΕ στο πλαίσιο της διαδικασίας για την επιστροφή ενός ενοικίου αποκάλυψαν ακραίες περιπτώσεις δηλωθέντων μισθωμάτων. Σχεδόν 180.000 ενοικιαστές, από τους περίπου 900.000 που έλαβαν επιδότηση ενοικίου, δήλωσαν ενοίκιο μέχρι και 100 ευρώ τον μήνα. Ηλεκτρονικά μι-

σθωτήρια με πολύ χαμηλά ενοίκια έχουν ήδη μπει στο «μάτι» της ΑΑΔΕ, η οποία ετοιμάζεται να προχωρήσει σε διασταυρώσεις και ελέγχους από τις αρχές του νέου έτους, μετά την ολοκλήρωση της υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων από όσους δήλωσαν λανθασμένα ποσά ενοικίου και έλαβαν μικρότερο ποσό επιστροφής από αυτό που δικαιούνταν. Στο επίκεντρο των διασταυρώσεων θα βρεθούν ενοίκια που καταγράφουν απόκλιση από τα στοιχεία που έχει ήδη στη διάθεσή της η ΑΑΔΕ μέσω τρίτων φορέων (π.χ. τράπεζες), ενώ στο ελεγκτικό ραντάρ θα βρεθούν περιπτώσεις όπου τα δηλωθέντα χαμηλά ποσά ενοικίων δεν συμβαδίζουν με τις δαπάνες διαβίωσης των ενοικιαστών.

Από 5 έως 30 ευρώ!

Από τις διασταυρώσεις που έγιναν τόσο στο έντυπο Ε1 όσο και στο ηλεκτρονικό μισθωτήριο εντοπίστηκαν ακραίες περιπτώσεις με πολύ μικρά δηλωθέντα ενοίκια:

- Αιγάλεω: 88 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.
- Αρμελόκκοποι Θεσσαλονίκης: 66 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.
- Γαλάτσι: 62 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 25 ευρώ.
- Ιλιον: 75 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 20 ευρώ.
- Αγιος Δημήτριος: 30 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.
- Ηλιούπολη: 133 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 20 ευρώ.

ωτήρια με χαμηλά ενοίκια

- Χαλάνδρι: 119 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 30 ευρώ.
- Νέα Κυδωνία (Χανιά): 107 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 5 ευρώ.
- Περιστέρι: 111 τ.μ. Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.

Σήμερα εκτιμάται ότι είναι χιλιάδες οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες είτε δεν έχουν δηλωθεί είτε υποδηλώνονται είτε στηρίζονται σε παλιά, ανενεργά μισθωτήρια που συνεχίζουν να εμφανίζουν ποσά τα οποία δεν ανταποκρίνονται στις πραγματικές τιμές των ενοικίων.

Με στόχο τον εντοπισμό «μαύρων» μισθώσεων από την 1η Ιανουαρίου 2026, κάθε ευρώ που καταβάλλεται για στέγη, είτε πρόκειται για κύρια κατοικία είτε για εξοχική ή για φοιτη-

τικό διαμέρισμα, θα πρέπει να περνά υποχρεωτικά μέσα από το τραπεζικό σύστημα. Στο οικονομικό επιτελείο γνωρίζουν ότι με αυτό το μέτρο δεν θα εξαφανιστεί η φοροδιαφυγή με τα «μαύρα» ενοίκια αλλά θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη διαφάνεια και θα βοηθήσει στις διασταυρώσεις της ΑΑΔΕ. Όσοι δεν θα καταβάλλουν τα ενοίκια μέσω τραπεζών θα μένουν εκτός επιδότησης, ακόμα και αν πληρούν τα κριτήρια. Παράλληλα οι ιδιοκτήτες ακινήτων που θα λαμβάνουν μισθώματα με μετρητά δεν θα δικαιούνται την έκπτωση 5% στο ακαθάριστο εισόδημα, ενώ οι επιχειρήσεις που πληρώνουν ενοίκια με μετρητά θα χάνουν την έκπτωση της δαπάνης.

ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ



Στις αγορές για 140 εκατ. ευρώ ο ΑΚΤΟΡ

Αύριο Τρίτη 9 Δεκεμβρίου ξεκινά η δημόσια προσφορά για το ομολογιακό δάνειο του Ομίλου ΑΚΤΟΡ, που στοχεύει να αντλήσει έως και 140 εκατ. ευρώ από την έκδοση. Η δημόσια προσφορά θα διαρκέσει έως την Πέμπτη 11 Δεκεμβρίου. Στον ρόλο συντονιστή-κύριου αναδόχου της δημόσιας προσφοράς αλλά και σύμβουλος έκδοσης είναι η Πειραιώς, ενώ κύριοι ανάδοχοι είναι οι Crediabank, Optima Bank και

Euroxx Χρηματιστηριακή και ανάδοχοι οι Ambrosia Capital, Beta Χρηματιστηριακή και Παντελάκης Χρηματιστηριακή. Οι πόροι που θα αντληθούν από την έκδοση αναμένεται να κατευθυνθούν προς την επιχειρηματική ανάπτυξη του Ομίλου και να χρησιμοποιηθούν για εξαγορές, και επενδύσεις σε έργα ΣΔΙΤ, σε παραχωρήσεις, ενέργεια και real estate. Περίπου 24 εκατ. ευρώ θα χρησιμοποιηθούν για την εξόφληση υφιστάμενων δανείων.



Στο προσκήνιο το «ξεκαθάρισμα» με τα κλειστά ακίνητα

Ποια κίνητρα και αντικίνητρα προωθούνται για το άνοιγμά τους σε όλη τη χώρα

Το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας Ακινήτων αναμένεται να δώσει λύσεις στο να ξεκαθαρίσει το τοπίο, καθώς πλέον θα καταγράφεται η χρήση του κάθε ακινήτου, δηλαδή το αν ιδιοκατοικείται, το αν ενοικιάζεται ή το αν είναι κλειστό.

Του Θάνου Τσίρου
thtsiris@naftemporiki.gr

ΜΕΙΩΣΗ των κλειστών ακινήτων, ενίσχυση της προσφοράς στέγης και με τα ακίνητα που έχουν οι τράπεζες στην κατοχή τους, μεγάλυνση... ελκρύνει στις διπλώσεις φορολογίας εισοδήματος όσων έχουν εισπράξεις από ενοίκια, αλλά και πλήρη αποπίπωση της χρήσης των ακινήτων σε όλα τα μύκη και τα πλάτη της χώρας είναι οι στόχοι που θέτει η κυβέρνηση για το 2026 όσον αφορά την ακίνητη περιουσία της χώρας.

Έχοντας ξεκαθαρίσει από τώρα ότι η αναμόρφωση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων δεν πρόκειται να γίνει πριν από το τέλος του 2027 -άρα τις αποφάσεις θα τις λάβει η κυβέρνηση που θα αναδειχθεί μετά τις επόμενες εκλογές-, το βασικό ζι-

ωόμενο είναι το «ξεκαθάρισμα» του τοπίου. Εν μέσω στεγαστικής κρίσης, έχει δημιουργηθεί ο μπερδέλις εικόνα, καθώς από τη μία ουδείς γνωρίζει πόσα είναι τα κλειστά ακίνητα και ποιά βρίσκονται και από την άλλη είναι ξεκάθαρο πλέον ότι τα εισοδήματα που δηλώνονται από την αξιοποίηση των ακινήτων δεν έχουν καμία σχέση με την πραγματικότητα όπως αυτή έχει διαμορφωθεί μετά το ράλι των ενοικίων.

Για τον αριθμό των κλειστών ακινήτων, ουδείς μπορεί να δεσμευτεί αυτή τη στιγμή, καθώς η πληροφόρηση πηγάζει είτε από την απογραφή κτιρίων του 2021 είτε από τις φορολογικές δηλώσεις.

Με την απογραφή, εκτός από το μειονέκτημα του ότι συμπληρώνεται ήδη μια Σετία από τότε που έγινε η έρευνα, υπάρχει και το μειονέκτημα ότι οι απαντήσεις είναι κατά διόκληση του καθενός, οπότε δεν υπάρχει δυνατότητα διασταύρωσης. Από την άλλη, στις φορολογικές δηλώσεις τα εμφανιζόμενα ως κλειστά ακίνητα μπορεί να υποκρύπτουν την αλήθεια αλλά και τη φοροδιαφυγή.



Μόνο ο ένας στους 10 ιδιοκτήτες ακινήτων δήλωσε ενοίκιο άνω των 400 ευρώ τον μήνα και αυτό αναμένεται να δρομολογήσει εξελίξεις και αλλαγές.

Καθώς η στεγαστική κρίση δεν μπορεί να περιμένει, η πολιτική για το άνοιγμα των κλειστών ακινήτων θα ερμηνευτεί άμεσα με νέα μέτρα, τα οποία θα υποστηρίξουν τη λογική του «μασάζιου και του καρπού». Έτσι:

1 Μέσα από τη συζήτηση για τον προϋπολογισμό, η οποία ξεκινάει την επόμενη εβδομάδα, θα ανακοινωθεί από τον πρωθυπουργό το νέο πλαίσιο επιδότησης για την ανακίνηση κλειστών ακινήτων. Η επιδότηση θα φτάσει ακόμη και τις 36.000 ευρώ, καθώς θα οριστεί πλάφον 300 ευρώ

στην επιδότηση ανά τετραγωνικό και πλάφον 120 τετραγωνικά στην επιφάνεια.

2 Οι τράπεζες και οι κεινείες θα κληθούν να πληρώσουν για πρώτη φορά διπλάσιο ΕΝΦΙΑ για όλα τα ακίνητα που παρέμειναν στην κατοχή τους κατά τη διάρκεια του 2025, χωρίς να διατεθούν για μακροχρόνια μίσθωση. Αυτό εκκρίνεται ότι επηρεάζει τη διαδικασία της αξιοποίησης, ενώ στην ατζέντα είναι και η επίλυση τεχνικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι τράπεζες.

3 Αντικίνητρα για τη διατήρηση των κλειστών ακινήτων φαίνεται ότι δρομολογούνται και για τα φυσικά πρόσωπα. Με κθεσινή της ανακοίνωσης, η ΠΟΜΙΔΑ υποστηρίζει ότι δρομολογείται επιβολή τέλων ακίνητων στα κλειστά ακίνητα στα οποία έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση. Σχολίζοντας το κείμενο του νέου «κώδικα αυτοδιοίκησης», ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παπαδόπουλος επιστημαίνει ότι «τα ακίνητα, τα οποία διαθέτουν ηλεκτροδότηση η οποία διακόπτεται, θα χρεώνονται με το ένα δέκατο (1/10) του ΤΚΦ που θα πλήρωναν κανονικά. Η ένταξη στον μειωμένο συντελεστή θα γίνεται αυτοδικαίως, χωρίς δηλαδή υποχρέωση του ιδιοκτήτη για δήλωση στον οικείο δήμο, από την ημερομηνία διακοπής της παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, για την οποία ο Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ) θα ενημερώνει αμελλητί τον οικείο δήμο, η αρμόδια υπηρεσία του οποίου θα πραγματοποιεί τη μεταπώση εντός μηνός από τη γνωστοποίηση της διακοπής».

Για το θέμα των εισοδημάτων από ενοίκια η συζήτηση περί αλλαγών θα ξεκινήσει μετά την οριστικοποίηση του καταλόγου των δικαιούχων της επιστροφής ενοικίου. Το γεγονός ότι μόνο ο ένας στους 10 δήλωσε ενοίκιο άνω των 400 ευρώ τον μήνα, αναμένεται να επηρεάζει τις εξελίξεις. Έτσι, ενώ η χρονιά ξεκινά με την ενεργοποίηση της νέας, ευνοϊκότερης κλίμακας για τη φορολόγηση των ενοικίων, θα αναζητηθούν λύσεις ώστε και τα μισθωτήρια συμβόλαια και οι φορολογικές δηλώσεις να καταγράφουν υψηλότερα ενοίκια.

ISSN 2799-5797

★
Η πολιτική για το άνοιγμα των κλειστών ακινήτων θα εμπλουτιστεί άμεσα με νέα μέτρα.

ΤΙ ΕΦΑΠΑΞ ΠΛΗΡΩΝΟΥΝ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΤΑ ΤΑΜΕΙΑ ΤΩΝ ΑΥΤΟΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ					
ΤΟΜΕΑΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ	ΜΕΣΟ ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΕΦΑΠΑΞ 10μηνιο 2025	ΜΕΣΟ ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΕΦΑΠΑΞ 2024	ΜΕΣΟ ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΕΦΑΠΑΞ 2023	ΔΙΑΦΟΡΑ 2025/2024	ΔΙΑΦΟΡΑ 2025/2023
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΠΑΞ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ					
ΕΤΠΙΔΥ	7.057€	4.898€	14.707€	2.159€	-7.650€
ΤΑΔΚΥ	21.193€	22.029€	21.916€	-836€	-723€
ΝΠΔΔ	16.894€	15.982€	14.561€	912€	2.333€
ΤΠΟΕΚΕ	28.543€	18.444€	12.501€	10.099€	16.042€
ΣΩΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	24.414€	18.712€	21.329€	5.702€	3.084€
ΕΙΔΙΚΑ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΑ	39.276€	41.984€	39.323€	-2.708€	-47€
ΠΟΛΙΤΙΚΟΙ ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ	22.723€	22.511€	23.338€	212€	-615€
ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΙ	24.446€	22.385€	25.797€	2.060€	-1.352€
ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ	26.603€	22.626€	24.413€	3.977€	2.190€
ΙΚΑ	26.405€	26.856€	26.956€	-450€	-551€
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΜΕΩΝ	24.667€	22.930€	24.417€	1.737€	250€
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΠΑΞ ΑΥΤΟΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ					
ΤΠΔΑ	17.981€	16.267€	17.820€	1.714€	161€
ΤΠΔΕ	17.017€	15.788€	17.327€	1.230€	-309€
ΤΥ	4.214€	3.543€	3.272€	671€	942€
ΤΑΣ	28.659€	23.010€	30.781€	5.648€	-2.122€
ΤΣΜΕΔΕ	10.141€	9.292€	10.663€	849€	-522€
ΤΠΕΔΕ	5.277€	4.492€	4.856€	786€	422€
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΜΕΩΝ	8.251€	7.080€	8.243€	1.171€	8€

Πώς θα διαμορφωθεί το εφάπαξ στο Δημόσιο από το 2025 και μετά

Το εφάπαξ υπολογίζεται με διπλό σύστημα. Ένα τμήμα βγαίνει με βάση τα χρόνια ασφάλισης ως το 2014 και τον μέσο όρο εισοδημάτων της 5ετίας 2009-2013, και ένα τμήμα με βάση τις εισφορές που καταβάλλουν οι ασφαλισμένοι μετά το 2015. Το διπλό σύστημα ευνοεί τους παλαιότερους ασφαλισμένους, ενώ οι νεότεροι ασφαλισμένοι θα λάβουν μικρότερο εφάπαξ. Για παράδειγμα:

1 Δημόσιος υπάλληλος με 38 έτη που συνταξιοδοτήθηκε το 2020 και είχε μέσο μισθό 1.800 ευρώ στην 5ετία 2009-2013, και 2.000 ευρώ από το 2014 ως το 2020, πήρε εφάπαξ 40.200 ευρώ.

2 Δημόσιος υπάλληλος που θα συνταξιοδοτηθεί με 38 έτη το 2025 θα πάρει 35.000 ευρώ. Σε σύγκριση με τον ασφαλισμένο που αποχώρησε το 2020, ο συνταξιούχος του 2025 θα έχει χάσει περίπου 5.000 ευρώ από το εφάπαξ.

3 Δημόσιος υπάλληλος που συνταξιοδοτήθηκε το 2018 με 35 έτη και μέσο μισθό 1.560 ευρώ στην 5ετία 2009-2013, και 1.650 ευρώ από το 2014 ως το 2018, πήρε εφάπαξ 32.038 ευρώ.

4 Δημόσιος υπάλληλος που θα συνταξιοδοτηθεί με 35 έτη το 2025 θα έχει 23 έτη ασφάλισης ως το 2013 για το «καλό» τμήμα του εφάπαξ και 12 έτη εισφορών μετά το 2014 με το τελικό ποσό να διαμορφώνεται περίπου στα 25.069 ευρώ. Σε σύγκριση με τον ασφαλισμένο που αποχώρησε το 2018 ο συνταξιούχος του 2025 έχει χάσει περίπου 7.000 ευρώ από το εφάπαξ.

παίρνουν όσοι βγαίνουν φέτος στη σύνταξη



6 Για τους υπαλλήλους που συνταξιοδοτήθηκαν το 2025 από το Δημόσιο Νοσοκομείο το μέσο εφάπαξ στις πληρωμές του 10μήνου του 2025 ανέρχεται στα 26.603 ευρώ παρουσιάζοντας αύξηση κατά 3.977 ευρώ από το 2024 που ήταν 22.626 ευρώ και επίσης αύξηση κατά 2.190 ευρώ σε σχέση με το 2023 που το μέσο εφάπαξ της ίδιας κατηγορίας ήταν 24.413 ευρώ.

Το μέσο εφάπαξ για όλους τους ιατρικούς ιατρούς του Δημοσίου, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία πληρωμών του ΕΦΚΑ - ΕΤΕΑΕΠ που αποκαλύπτει σήμερα το ένθετο «Ασφάλιση και Συντάξεις», διαμορφώνεται για το 10μηνο του 2025, στις 24.667 ευρώ και εμφανίζει αύξηση κατά 1.737 ευρώ από το 2024 που ήταν 22.930 ευρώ, ενώ είναι περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2023 (24.417 ευρώ). ■

E&A

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ να γίνει για να αυξηθεί το εφάπαξ;

Η ΛΥΣΗ που έχει προταθεί από υπηρεσιακούς παράγοντες στο υπουργείο Εργασίας, για να αρχίσουν να αυξάνεται το εφάπαξ είναι να μετακινείται κάθε χρόνο η πενταετία που δίνει το καλό ποσό ώστε να είναι πιο κοντά στην ηλικία συνταξιοδότησης. Για παράδειγμα, όσοι αποχωρούν το 2025 να παίρνουν το ένα τμήμα του εφάπαξ με βάση την πενταετία 2012-2016 και η επιστροφή εισφορών να αφορά τα έτη 2017-2025. Όσοι αποχωρήσουν το 2026 να πάρουν το πρώτο κομμάτι με βάση τις εισφορές της πενταετίας 2013-2017, κ.ο.κ. Οι προτάσεις έχουν γίνει, αλλά μένουν στα συρτάρια του υπουργείου.