



Οι φοροϋποχρεώσεις έως το τέλος του 2025



Γράφει
ο Κωνσταντίνος
Δαυλός

Ο Δεκέμβριος να μην είναι ένας εορταστικός μήνας, ο μήνας του δώρου για τους εργαζόμενους στον ιδιωτικό τομέα και της αντίστροφης μέτρησης για τα οικογενειακά τραπέζια, την ίδια στιγμή όμως είναι και ένας από τους πιο «φορτωμένους» μήνες του έτους για τους Έλληνες φορολογούμενους. Στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ λήγουν πάρα πολλές κρίσιμες φορολογικές υποχρεώσεις που αφορούν τόσο τα φυσικά πρόσωπα και τους ελεύθερους επαγγελματίες όσο και τις επιχειρήσεις. Η έγκαιρη τακτοποίηση των υποχρεώσεων αυτών αποτελεί την προϋπόθεση ώστε ο νέος χρόνος να ξεκινήσει με καλές προδιαγραφές και να μη βρει τους πολίτες με ανοικτούς λογαριασμούς απέναντι στην εφορία, γεγονός που επιφέρει πρόσθετες επιβαρύνσεις και εμπόδια στις επαφές με το Δημόσιο.

Τα τέλη

Στην κορυφή της λίστας των «φοροϋποχρεώσεων»

βρίσκεται η πληρωμή των τελών κυκλοφορίας του 2026. Τα ειδοποιητήρια έχουν ήδη αναρτηθεί στην πλατφόρμα myCAR και η προθεσμία πληρωμής λήγει οριστικά στις 31 Δεκεμβρίου. Τα ποσά παραμένουν ίδια με εκείνα της προηγούμενης χρονιάς, ωστόσο πλέον το πλαίσιο αποπληρωμής είναι αυστηρότερο και δεν αφήνει περιθώρια καθυστέρησης λόγω της αλλαγής του τρόπου επιβολής των προστίμων. Ανάλογα με το πότε θα γίνει η εξόφληση, το πρόστιμο μπορεί να φτάσει από το 25% έως και το 100% του αρχικού ποσού, καθιστώντας ασύμφορη οποιαδήποτε αμέλεια.

Φόρος εισοδήματος

Έως τα τέλη του μήνα πρέπει να καταβληθεί η έκτη δόση του φόρου εισοδήματος για όσους έχουν επιλέξει την αποπληρωμή σε οκτώ μηνιαίες δόσεις. Οι φορολογούμενοι έχουν λάβει από την ΑΑΔΕ την πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου και έχουν τη δυνατότητα, εφόσον διαπιστώσουν σφάλματα, να προχωρήσουν σε υποβολή τροποποιητικής δήλωσης πριν από την πληρωμή.

ΕΝΦΙΑ

Σημαντική υποχρέωση παραμένει κάθε καταβολή της δόσης ΕΝΦΙΑ. Όσοι έχουν ενταχθεί στο σχήμα των 12 δόσεων έχουν ως τελευταία τον Φεβρουάριο του 2026 και καλού-

νται να πληρώσουν τη δόση του Δεκεμβρίου έως τις 31 του μήνα. Αντίστοιχα, όσοι επέλεξαν αποπληρωμή σε οκτώ δόσεις πρέπει επίσης να καταβάλουν την προβλεπόμενη δόση μέχρι το τέλος του έτους βάσει της πράξης προσδιορισμού φόρου που έχει εκδοθεί από την ΑΑΔΕ.

Δηλώσεις

Εκτός από τις πληρωμές, ο Δεκέμβριος συνοδεύεται και από σημαντικές δηλωτικές υποχρεώσεις. Στις ηλεκτρονικές εφαρμογές της ΑΑΔΕ υποβάλλονται δηλώσεις παρακράτησης και προκαταβολής φόρου που αφορούν μισθωτή εργασία και συντάξεις, αμοιβές από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και εισοδήματα από μερίσματα, τόκους και δικαιώματα. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η δήλωση απόδοσης φόρων των άρθρων 64 και 69 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, η οποία αφορά παρακρατούμενους και προκαταβλητέους φόρους και υποβάλλεται εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

Ηλεκτρονικές συναλλαγές

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί και στην κάλυψη του 30% του ετήσιου εισοδήματος με ηλεκτρονικές πληρωμές. Οι φορολογούμενοι που δεν θα συγκεντρώσουν το απαιτούμενο ποσοστό μέσω συναλλαγών με κάρτες, e-banking ή ηλεκτρονικές εφαρμογές πληρωμών θα επιβαρυνθούν με πρόσθετο φόρο 22% επί του ποσού που παραμένει ακάλυπτο.

Για συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών ισχύει και η υποχρέωση υποβολής του τέλους παρεπιδημούντων για τον Νοέμβριο του 2025, με διαφορετικές προθεσμίες ανάλογα με το αν τηρούνται βιβλία Β' ή Γ' Κατηγορίας και αν υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΦΠΑ. Την ίδια περίοδο ολοκληρώνονται και οι διαδικασίες δήλωσης και καταβολής φόρου για μερίσματα, bonus και άλλες συναφείς απολαβές με βάση τον χρόνο παρακράτησης.

Τέλος, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025 οφείλουν να υποβάλουν φορολογική δήλωση και οι Έλληνες που μετέφεραν για πρώτη φορά τη φορολογική τους κατοικία στο εξωτερικό εντός του 2024. Σε ένα ήδη πιεσμένο οικονομικά περιβάλλον, η σωστή ενημέρωση και ο έγκαιρος προγραμματισμός αποτελούν το μοναδικό «αντίδοτο» ώστε ο νέος χρόνος να ξεκινήσει χωρίς φορολογικές εκκρεμότητες και απρόβλεπτα βάρη.

Το κλείσιμο του έτους είναι μια δύσκολη διαδικασία, είτε πρόκειται για μισθωτούς και επαγγελματίες είτε για επιχειρήσεις - Διαβάστε συγκεντρωμένες όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις που υπολείπονται μέχρι το τέλος του έτους





► Προκλήσεις Προϋπολογισμού

Οι 5 βασικές οικονομικές προκλήσεις του Προϋπολογισμού

ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΘΑ ΕΙΝΑΙ ΒΑΡΟΜΕΤΡΟ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ

■ ΑΝΤΩΝ ΤΑΣΟΣ ΔΑΣΟΥΠΛΑΣ

Μπορεί η πορεία της ελληνικής οικονομίας να είναι το πιο ιμφορτικό success story για τις Βρυξέλλες, αλλά στην Ελλάδα όλοι αναγνωρίζουν ότι η απόσταση με την Ευρώπη σε εισοδήματα, χρέος και άλλους οικονομικούς και κοινωνικούς δείκτες απαιτεί επιμονή και χρόνο.

Ο Προϋπολογισμός του 2026, λόγω συγκυρίας, έχει πέντε μεγάλες προκλήσεις να ενθμετώπηση σε τομείς όπου η οικονομία θα πρέπει να συνεχίσει να περπατάει ραβδό, για να καλύψει ταχύτερα την απόσταση που έχει από τον μέσο όρο της Ευρώπης.

Επενδύσεις

■ Ο ΠΡΩΤΟΣ ΣΤΟΧΟΣ θα είναι η αύξηση των επενδύσεων κατά **10,2%**. Η επίτευξη του περνάει μέσα από την υποστήριξη κοινωνικών πόρων ύψους περίπου **11 δισ. ευρώ**, κάτι που δεν έχει επιτευχθεί ποτέ στην Ελλάδα. Από τα χρήματα αυτά, τα **7,5 δισ. ευρώ** θα είναι χρήματα από το Ταμείο Ανάπτυξης και **3,3 δισ. ευρώ** από το ΕΣΠΑ 2021-2027. Το πόσο σημαντικό είναι να έχει απασχολήσει το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων είναι προφανές. Η αξιοποίηση της χώρας θα κριθεί το 2026 από την επιπλέον ολοκλήρωση του εθνικού προγράμματος «Ελλάδα 2.0» των **36 δισ.**, με δεδομένο ότι αναλογικά η Ελλάδα είχε το μεγαλύτερο ποσοστό χρηματοδότησης από όλες τις άλλες χώρες της Ε.Ε. Παράλληλα, βέβαια, θα πρέπει να συνεχίσει να υλοποιείται κανονικά και το ΕΣΠΑ, για το οποίο η υποστήριξη θα ενισχυθεί ακόμα περισσότερο από το 2027. Επιπλέον, θα πρέπει η οικονομία να προσέλκυσει επενδύσεις ύψους **28 δισ. ευρώ**, ώστε να φτάσει η Ελλάδα να καταγράψει στο τέλος του επόμενου χρόνου επενδύσεις συνολικού προϋπολογισμού ίσες με το **17,7% του ΑΕΠ**. Τούτο, ενώ η Ευρώπη, η οποία ως μεγαλύτερο εθνικό βιώσιμο οικονομική οικειότητα από το 2022 και και αναφέρει εκροές επενδύσεων, έχει μέσω όρου επένδυση στο **21% του ΑΕΠ** της.



Προϋπολογισμός με ευκαιρίες αλλά και προκλήσεις για το 2026.

Ανάπτυξη

■ Ο ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΣΤΟΧΟΣ που θα πρέπει να πετύχει ο Προϋπολογισμός του 2026 είναι ο στόχος της ανάπτυξης. Η οικονομική μεγέθυνση της οικονομίας κατά **2,4%**, που έχει τεθεί ως στόχος για τον Προϋπολογισμό, θα διαμορφωθεί κατά **1,8%** από την αύξηση των επενδύσεων και κατά **0,6%** από τις μειώσεις φορολογίας και τις εισοδηματικές ενισχύσεις των **1,76 δισ. ευρώ** που θα εφαρμοστούν από την 1η/1/2026 σε μισθούς, οικογένειες με παιδιά, τον περιφέρεια και τους νομούς. Ουσιαστικά ο στόχος δεν είναι εγγυημένος, καθώς και οι επενδύσεις θα κληθούν να κινηθούν πολύ γρήγορα και τα μέτρα για τη μείωση των φόρων δεν θα πρέπει να έρθουν αναμενόμενα με μια ακρίβεια που θα μειώσει ή θα εκπληρώσει στην πράξη το αποτέλεσμα τους και προγραμματικά εισοδήματα. Κρίσιμα παράμετροι για τον επόμενο χρόνο θα είναι η ολοκλήρωση

των βασικών μεταρρυθμίσεων που μεταφέρονται από χρόνο σε χρόνο, όπως το Καταπολέμηση, τα μελετοδομικά σχέδια σε όλη τη χώρα, η επιτάχυνση της απασχόλησης δικαιούχων, η ολοκλήρωση της ψηφιοποίησης του Δημοσίου, οι οποίες θα κληθούν να δημιουργήσουν πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα στην οικονομία το επόμενο διάστημα.

Αύξηση πραγματικών εισοδημάτων

■ ΜΕ ΒΑΣΗ τις προβλέψεις του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ο πραγματικός μέσος μισθός αναμένεται να κινηθεί ανοδικά για τρίτη διαδοχική χρονιά το 2026, με τον ρυθμό υψιστός του να εωτακινείται σε **1,5%**, από **0,5%** το 2025. Η παραγωγικότητα της εργασίας προβλέπεται, επίσης, να εισέλθει σε ραχικό επιτάχυνση, με τον ρυθμό επίσης αύξησης της να διαμορφώνεται σε **1,9%**, από **1,5%** το 2025, συμβάλλοντας στη διατήρηση της διεθνούς ανταγω-

νιστικότητας της ελληνικής οικονομίας.

Το οφέλιμο για τον πραγματικό μέσο μισθό υποδιώνεται στην εκτιμώμενη άμβλυνση των πληθωριστικών πιέσεων εντός του 2026. Ο ρυθμός αύξησης του Ε.Δ.Δ.Κ. το 2026 προβλέπεται να διαμορφωθεί σε **2,2%**, προσεγγίζοντας τον μεσοπρόθεσμο στόχο της ΕΚΤ. Η εξέλιξη αυτή υποδιώνεται την εξομάλυνση των υποκείμενων πιέσεων τόσο στον τομέα των τροφίμων όσο και στον δομικό πυρήνα του πληθωρισμού, καθώς και την οργανική επίδραση της συρρίνωσης της ενέργειας, της τάξεως των **0,2** ποσοστιαίων μονάδων, στον ευρύτερο ρυθμό μεταβολής του εναρμονισμένου δείκτη.

Αντιμετώπιση της ακρίβειας

■ ΕΝΑΣ ΑΚΟΜΑ ΚΡΙΣΙΜΟΣ παράγοντας για τη ζήτηση, και κατά συνέπεια για το ΑΕΠ, θα είναι η αντιμετώπιση της αίσθησης της ακρίβειας που κυριαρχεί στην κοινωνία. Η αντίστροφη

όνοδος των τιμών από το 2022 με την ενεργειακή κρίση εξελίχθηκε στη συνέχεια σε κρίση πληθωρισμού, η οποία οδήγησε σε αύξηση ενοικίων της ΕΚΤ από **-0,5%** σε **4%**. Στην Ελλάδα, όπως και σε όλη την Ευρώπη, τα επιτόκια έχουν μειωθεί στο **2%**, αλλά η αίσθηση της ακρίβειας παραμένει. Οι αιτίες της ήταν, με την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών να υπολείπεται κατά **30%** σε σχέση με τον μέσο ευρωπαϊκό όρο, πηδώντας υπερβολικά τα χρηματικά και μεσοίμια εισοδήματα. Οι θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας συμβαδίζουν με θετικούς ρυθμούς πληθωρισμού, ο οποίος εδώ και περίπου έναν χρόνο είναι υψηλότερος από τον μέσο ευρωπαϊκό. Μια σημαντική πρόκληση για τη χρονιά αυτή είναι η αγορά να ελεγχθεί αποτελεσματικά και να εξομαλυνθούν οι τιμές σε βασικά τρόφιμα, όπου οι αυξήσεις έχουν αρχίσει να επισημαίνονται.

Μείωση των χρέους

■ ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΩΡΑ, η ανάγκη να εξασφαλισουμε κάθε χρόνο τους δημοσιονομικούς στόχους που θέτουμε ως χώρα υποχρεώνει το ΥΠΕΘΟ σε υπερπροληπτικές προβλέψεις για το πρωτογενές πλεόνασμα κάθε χρονιάς. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να έχουμε συνεχώς αναθεωρημένες προβλέψεις, έτσι και αν αυτές γίνονται σταθερά προς τα πάνω. Τρανή απόδειξη αποτελεί ο στόχος για το πρωτογενές πλεόνασμα του 2025, το οποίο ξεκίνησε από το **2,4%** του ΑΕΠ στον Προϋπολογισμό του 2025, αναθεωρήθηκε στο **3,6%** του ΑΕΠ στο προσέχον Προϋπολογισμό του 2026, και τώρα, στο τελικό σχέδιο, έχει φτάσει στο **3,7%** του ΑΕΠ. Τούτο, ενώ η Ειρηνιστική Επιτροπή της φθινοπωρινής της προβλέψης αναμένει για φέτος πλεόνασμα **4,3%** του ΑΕΠ. Το πλεόνασμα για το 2026 παρουσιάζει ως στόχος στο **2,8%** του ΑΕΠ. Σε ό,τι αφορά το χρέος, η πρόβλεψη είναι πιο σθερερή και στόχος του προσέχοντος αλλά και του τελικού σχεδίου του Προϋπολογισμού είναι η μείωση κατά **7,7%** του ΑΕΠ το 2026, στο **135,2%** του ΑΕΠ, από το **145,6%** του ΑΕΠ.

Δύσκολη διεθνώς και σύνθετη για την Ελλάδα η επόμενη οικονομική χρονιά



«Βροχή» έργων ΣΔΙΤ το επόμενο διάστημα

Φοιτητικές εστίες, κτιριακές υποδομές,
οδικοί άξονες και αναπλάσεις

του ΝΙΚΟΛΑ Χ. ΡΟΥΣΣΟΓΛΩΦΟΥ

Εντονι κινητικότητα αναμένεται τις επόμενες εβδομάδες αναφορικά με δεκάδες έργα ΣΔΙΤ που βρίσκονται σε διάφορα στάδια της διανομιστικής διαδικασίας. Φοιτητικές εστίες, κτιριακές υποδομές, οδικοί άξονες, έργα περιβάλλοντος και αναπλάσεις θα βρεθούν στο προσκήνιο, μετά μια περίοδο σημαντικών καθυστερήσεων, είτε εξαιτίας έλλειψης πόρων είτε λόγω γραφειοκρατίας, ή και επειδή απαιτούνταν χρόνος για την ωρίμανση των σχετικών μελετών και την ολοκλήρωση των αναγκαίων νομικών διαλόγων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στο πρόσφατο 6ο ΣΔΙΤ Forum αυτήν την περίοδο, προς υπογραφή βρίσκονται έργα ύψους 630 εκατ. ευρώ, όπως οι ΣΔΙΤ για το νέο κτίριο της Γενικής Γραμματείας Υποδομών, τις φοιτητικές εστίες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, με ανάδοχο τον όμιλο Ακτορ. Υπογραφές αναμένονται επίσης για τα έργα υδρεύσεως σε Μινωγιώτικο (Metlen - Ακτορ - Μεσσήγιος) και Ασπίδα

(ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ), όπως επίσης και για τις δύο μονάδες διαχείρισης απορριμμάτων που θα αναπτυχθούν στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ για το ανατολικό τμήμα και ΓΕΚ ΠΕΡΝΑ - Νίτα για το δυτικό τμήμα), συνολικού προϋπολογισμού 450 εκατ. ευρώ.

Τους επόμενους μήνες θα υπάρξει ανάδοχος και για τα δύο σημαντικά οδικά έργα ΣΔΙΤ της Βορείου Ελλάδας, συνολικού προϋπολογισμού άνω των 700 εκατ. ευρώ. Οι διαγωνισμοί έχουν εισέλθει στο στάδιο της υποβολής δεσμευτικών οικονομικών προφορών.

Το πρώτο έργο αφορά την κατασκευή και αναβάθμιση του οδικού άξονα Θεσσαλονίκης - Εδεσσάς, ύψους 445 εκατ. ευρώ (υπομήματα Μαυροβούνι - Ιδρεσσ, παράκαμψη Γιαννιτσών, παράκαμψη Χαλκηδόνας). Το δεύτερο έργο είναι η σύνδεση Δράμας - Αμφοίτουλας (περιλαμβάνει τα τμήματα Παλαιοκόμη - Μαυρολευκή και Μαυρολευκή - Δράμα), εκπνόμενου ύψους 248,54 εκατ. ευρώ. Τα έργα διεκδικούν οι ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, Αβαξ, ο όμιλος Ακτορ και η κοινοπραξία Ακτορ Παραχωρήσεις - Metlen.



Αυτήν την περίοδο, προς υπογραφή βρίσκονται έργα ύψους 630 εκατ. ευρώ, όπως οι ΣΔΙΤ για το νέο κτίριο της Γενικής Γραμματείας Υποδομών (υπογραφή), τις φοιτητικές εστίες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, με ανάδοχο τον όμιλο Ακτορ.

**Στην τελική ευθεία,
δύο σημαντικά οδικά
έργα της Βορείου
Ελλάδας, συνολικού
προϋπολογισμού άνω
των 700 εκατ. ευρώ.**

Σημειώστε ότι τα έργα αυτά δεν πρόκειται να έχουν διόδια, καθώς οι ανάδοχοι θα αμειβονται με πληρωμές διαθεσιμότητας, έχοντας το δικαίωμα εκμετάλλευσης για περίοδο 30 ετών.

Παράλληλα, συνεχίζεται και ο εμπλουτισμός της λίστας των νέων έργων ΣΔΙΤ. Οι νέες προσθήκες στον σχετικό «κατάλογο» αφορούν κατ' αρχάς τα νέα Ανταρκινικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης, δυναμικότητας 425 κλινών. Η σύμβαση είναι ύψους

350,5 εκατ. ευρώ και την αιχμή μερικές εβδομάδες ολοκληρώθηκε η πρώτη φάση της εκδήλωσης ενδιαφέροντος, όπου συμμετείχαν οι ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, Αβαξ, ΕΚΓΕΡ, η κοινοπραξία Metlen - Ακτορ και η εταιρεία Menary, που υποστηρίζεται από το κρατικό επενδυτικό ταμείο ΑΔΩ του Ακτορ Ντάμπε. Πρόκειται για το πρώτο έργο ΣΔΙΤ στον τομέα της υγείας στην Ελλάδα. Αναθέτουσα αρχή είναι το Ανταρκινικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης «Θεογένειο».

Ενα ακόμα νέο έργο, συνολικού προϋπολογισμού 157,2 εκατ. ευρώ, αφορά την υλοποίηση τριών ολοκληρωμένων μονάδων ανακύκλωσης και αξιοποίησης αποβλήτων στη Σύρο, στην Πάρο και στη Μύκονο.

Εντός του 2026 αναμένεται να συνεχιστεί η διαδικασία ωρίμανσης από το Υπέρταμο και

για τις δύο μεγάλες σιμβόλεις ύψους άνω του 1,2 δισ. ευρώ (αθροιστικά) για τα μεγάλα έργα ανάπλασης της Αττικής που έχουν ανακοινωθεί ήδη από το 2021. Το πρώτο έργο αφορά τη δημιουργία του κυβερνητικού πάρκου «Ανδρέας Λενιάκης» στην περιοχή ΠΥΡΚΑΛ στην περιοχή της Δάφνης, μια σύμβαση εκπνόμενου ύψους 500 εκατ. ευρώ, που εφόσον προχωρήσει μπορεί να αποτελέσει ένα από τα σημαντικότερα έργα στην Αττική. Πέραν της προφανούς σημασίας της μετακίνησης στο σημείο μιας οριστικής υποκατάστασης των ακινήτων και λόγω της απελευθέρωσης δεκάδων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας, τόσο του ίδιου του Διαποσειού όσο και των γειτονικών, ενόγιοντας έτσι τον δρόμο για την αξιοποίησή τους

και μέσω της αλλαγής χρήσης σε κατοικίες. Ωστόσο, όπως φαίνεται, αυτό είναι ένα σχέδιο για την επόμενη δεκαετία.

Πρόσφατα δημοσιεύτηκε και η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το μεγαλειώδες έργο της μετεγκατάστασης των Φιλακικών Καταφυγίων σε έκταση στον Ασπρόπυργο. Το έργο είναι ύψους 765 εκατ. ευρώ. Επίσης, εξελίξεις αναμένονται και για τα δύο εμπορευματικά/επιχειρηματικά τάρκα σε Φιλιά (Αττική) και Ιχόνο (Θεσσαλονίκη). Μιδικά το έργο της Φιλιάς κρίνεται στρατηγικής σημασίας για την Αττική, καθώς στοχεύει στη μετακίνηση εκεί των μεταφορικών εταιρειών που εδρεύουν σήμερα στον Ελαιώνα. Έτσι, θα ανοίξει και ο δρόμος για μια ειρεια ανάπλαση της περιοχής, απελευθερώνοντας σημαντικές εκτάσεις προς αξιοποίηση.



Χρηματοδότηση από τις ΗΠΑ για το Θριάσιο

Ξεκινάει η κατασκευή του έργου με προϋπολογισμό 300 εκατ. ευρώ

Του **ΗΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ**

Ξεκινούν άμεσα οι εργασίες κατασκευής του Θριασίου Εμπορευματοτικού Κέντρου, μιας υποδομής κρίσιμης όχι μόνο για την ανάπτυξη του εμπορίου και των μεταφορών, αλλά και για τη δημιουργία μιας εναλλακτικής εφοδιαστικής αλυσίδας από την Ασία προς την Ευρώπη, που δεν συνδέεται απαραίτητα με τα κινεζικά συμφέροντα στο λιμάνι του Πειραιά. Πρόκειται για έργο στη χρηματοδότηση του οποίου συμμετέχει η αμερικανική κρατική αναπτυξιακή τράπεζα DFC μαζί με την Τράπεζα Πειραιώς. Η Ελλάδα διεκδικεί κομβικό ρόλο στον εμπορικό διάδρομο IMEC (India - Middle East - Europe Corridor) που συνδέει τη Μεσόγειο με την Ασία, προσφέροντας εναλλακτική διαδρομή έναντι της Κίνας, ενισχύοντας τη γεωπολιτική θέση της, και έρχεται να προστεθεί στην ανάπτυξη της χώρας ως κεντρικό κόμβο μεταφορών και ενέργειας.

Είναι την Παρασκευή, μετά την εξασφάλιση της χρηματοδότησης από την αμερικανική τράπεζα και την Πειραιώς, η Θριάσιο Εμπορευματοτικό Κέντρο Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση για την κατασκευή του έργου με την ΤΤΚΑΑ Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Σταιρεία. Το έργο έχει προϋπολογισμό της τάξης των 300 εκατ. ευρώ και αφο-

ρά τη δημιουργία ενός σύγχρονου πάρκου logistics με αποθήκες, γραφεία και σιδηροδρομική σύνδεση.

Υπενθυμίζεται ότι το Θριάσιο βρίσκεται πολύ κοντά στην Ήλυσια, όπου έχει χρησιμοποιηθεί διαγωνισμός για την παραχώρηση τμήματος του λιμανιού, αλλά και έργο αναβάθμισης των λιμενικών υποδομών των Ναυπηγείων Ήλυσιας, και για αμφότερα έχει εκφράσει αυξημένο ενδιαφέρον η αμερικανική κυβέρνηση. Σημειώνεται επίσης ότι και τα Ναυπηγεία Ήλυσιας χρηματοδοτούνται από την ίδια αμερικανική κρατική αναπτυξιακή τράπεζα.

Η συνολική δραστηριότητα αναπτύσσεται στην Ελλάδα για τους ίδιους λόγους που το Πεκίνο αποδίδει αυξημένη σημασία στο λιμάνι του Πειραιά: Η Ελλάδα βρίσκεται γεωγραφικά απέναντι από τη Διώρυγα του Σουέζ και αποτελεί το ευκολότερο προσβάσιμο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το εμπόριο που προέρχεται από τη Μέση Ανατολή και την Ασία, καθιστώντας την ιδανική πύλη για το εμπόριο Ινδίας - Μέσης Ανατολής - Ευρώπης. Αλλά η ανάπτυξη ενός νέου εμπορικού διαδρόμου, όπως ο IMEC, χρειάζεται σοβαρές υποδομές αυξημένης δυναμικότητας προκειμένου να αποτελέσει αξιόπιστη εναλλακτική στην «Πρωτοβουλία Belt and



Η σύμβαση κατασκευής του Θριασίου Εμπορευματοτικού Κέντρου της κοινοπραξίας Goldair Cargo και ETBA ΒΠΕ με την ΤΕΚΑΑ περιλαμβάνει αποθήκες και υποστηρικτικά κτίρια επιφάνειας 265.000 τ.μ. Στη φωτογραφία, φωτορεαλιστική απεικόνιση των αποθηκευτικών χώρων που θα αναπτυχθούν.

Η γεωπολιτική σημασία του εμπορευματοικού κέντρου και η διασύνδεση με τον νέο διεθνή εμπορικό διάδρομο IMEC.

Road» (BRI) της Κίνας, εξηγούν κύκλοι της αγοράς. Η σύμβαση κατασκευής του Θριασίου Εμπορευματοικού Κέντρου της κοινοπραξίας Goldair Cargo και ETBA ΒΠΕ με την ΤΕΚΑΑ περιλαμβάνει αποθήκες και υποστηρικτικά κτίρια συνολικής επιφάνειας περίπου 265.000 τ.μ., εντός οικοπέδου 588 στρεμμάτων, καθώς και την υλοποίηση του συνόλου των εσωτερικών έργων υποδομής όπως

εσωτερικά οδικά δίκτυα, δίκτυα αποχέτευσης, ηλεκτροφωτισμού και ειδικών κτιρίων, διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, υποστηρικτικές εγκαταστάσεις, σταθμό εξυπηρέτησης οχημάτων και αυτοκινητιστών, πρατήριο υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης καθώς και υποδομές συστημάτων τηλεματικής και πληροφορικής. Σημειώνεται πως εντός του Θριασίου Εμπορευματοικού Κέντρου θα κατασκευαστεί, κατά μήκος της νότιας πλευράς του, σιδηροδρομική γραμμή που θα το συνδέσει με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο, ενώ το εσωτερικό οδικό δίκτυο του κέντρου θα συνδεθεί με το εθνικό οδικό δίκτυο.

Φορέας ανάπτυξης του έργου είναι η ΘΕΚ Α.Ε., μια εταιρεία ειδικού σκοπού, με μέτοχους την Goldair Cargo, επικεφαλής της

οποίας είναι ο επιχειρηματίας Καλλίνικος Καλλίνικος, και την ETBA ΒΠΕ, μέτοχος της οποίας είναι και η Τράπεζα Πειραιώς. Η ΘΕΚ Α.Ε. έχει αναλάβει την ανάπτυξη, υλοποίηση και λειτουργία του Θριασίου Εμπορευματοικού Κέντρου, έργου στρατηγικής –όπως προαναφέρθηκε– σημασίας για το ελληνικό σύστημα μεταφορών και logistics. Η ΤΤΚΑΑ δραστηριοποιείται στον κλάδο των τεχνικών έργων και υποδομών, με εμπειρία στην υλοποίηση σύνθετων έργων μεγάλης κλίμακας, μεταξύ των οποίων το σύνολο σχεδόν των λιμενικών έργων που έχουν υλοποιηθεί στον Πειραιά, ενώ αποτελεί και συνεταιρικό της ΜΕΤΚΑ στα αντίστοιχα λιμενικά έργα που ξεκίνησαν στο λιμάνι της Θεσσαλονίκης. Διευθύνων σύμβουλος στη ΘΕΚ Α.Ε. είναι ο Βασίλης Μαγκλά-

ρας, ο οποίος σε δηλώσεις του που έγιναν στο πλαίσιο της υπογραφής της σύμβασης κατασκευής της Παρασκευής έκανε λόγο για ανάπτυξη «του μεγαλύτερου και πιο σύγχρονου εμπορευματοικού κέντρου της νοτιοανατολικής Ευρώπης». Η υλοποίηση του έργου θα ξεκινήσει άμεσα, προκειμένου να παραδίδεται σταδιακά προς εμπορική αξιοποίηση ήδη από τα μέσα του 2027, ενώ η ολοκλήρωσή του υπολογίζεται εντός του 2029. «Δεσμευόμαστε να υλοποιήσουμε το έργο με αιχμηρή προσήλωση στην ποιότητα, στην ασφάλεια, στα χρονοδιαγράμματα και στη βιωσιμότητα, με στόχο την ολοκλήρωση του και τη λειτουργία του κέντρου έως το 2029», ανέφερε χαρακτηριστικά ο διευθύνων σύμβουλος της ΤΤΚΑΑ Παναγιώτης Ψαλτάκος.



Τέσσερις όμιλοι, μία αγορά σε άνοδο



■ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΜΑΝΘΟΣ
Διευθυντής Διαχείρισης
ΔΕΓΕ - SATE
amanthos@satewar.com

Σε διαφορετικά σημεία του εταιρικού κύκλου, η Alpha Bank, ο Titan, η Cenergy Holdings και ο Ακτορ δείχνουν πως χύεται η διάρκειη. Θεσμική υπέρβαση, καλύτερη διεύθυνση, έργο υψηλής τεχνολογικής απαίτησης και οργανωμένη υφύβριση σε κεφάλαιο συνθέτουν ένα σύνολο εταιρειών που λειτουργούν με πειθαρχία και μετρίση στις απόψεις. Όλοι παίζουν μακριά, όχι για το επόμενο τρίμηνο, αλλά για την επόμενη δεκαετία.

■ Η ALPHA BANK συμπληρώνει φέτος 100 χρόνια από την ίδρυση της ως Χρηματούχηση Αθηνών, αποτελώντας τη μακροβιότερη ιδιωτική τράπεζα στην ελληνική κεφαλαιουχική και έναν θεωρητικό συνδεδεμένο με την οικονομική ιστορία της χώρας. Από τις εξαγορές της το 1925 ως Τράπεζα Ελληνικής Εμπορικής Πίστεως έως σήμερα, η διαδρομή της διαφέρει όλες τις μεγάλες καμπές: τη βιομηχανική ανάπτυξη, τη μεταπολεμική ανασυγκρότηση, την επιχειρηματική συνεισφορά, τις κρίσεις και τη συνεχιζόμενη φάση εξωστρεφούς επανεκκίνησης.

Η επέτειος ομνύει με την υγιή ανάπτυξη της συνεδρίασης στο Χ.Α., παρουσία της πολιτικής και θεσμικής ηγεσίας, σφραγίζοντας τον διαρκή ρόλο της Alpha Bank ως πλέον εμπιστευτικής για την επενδυτική κοινότητα. Όπως έγινε ο CEO του ομίλου, Βασίλης Ψάλλας, πρόκειται για ένα ερμηνευτικό σύνολο, με ιδιαίτερη ιστορική αναφορά στη γενεαλογία της Alpha Bank να είναι η μοναδική πιστοχρένη που διένειμε οδοντοστομίας μέχρι το 1948 έως το 2008.

Ταυτόχρονα, η πρόταση εισέρχεται στη νέα της εκατομμυρίων από θέσεις πωλτών. Ο μετασχηματισμός της, η ενισχυμένη κεφαλαιακή βάση και η στρατηγική συνεργασία με τη UniCredit ενισχύουν την Alpha Bank στο διεθνές στην ευρωπαϊκή αγορά. Η μετοχή της Alpha Bank διέγειρε από τις καλύτερες στην ιστορία της χρονιάς, καταγράφοντας από τον αρχό του 2025 μια αύξηση απόδοσης της τάξης του +111%. Διαγραφμένη, το πάτημα πάνω στα 3,40 με 3,34 ευρώ θα οδηγούσε εκ νέου πάνω από τα 3,60 ευρώ.

■ Ο ΟΜΙΛΟΣ ΤΙΤΑΝ κάνει αδιάφορα ένα σκελετικό βήμα δευτέρου επενδυτικού, υπογράφοντας συμφωνία για

την απόκτηση του 100% της Tracian Cement στην ευρύτερη αγορά της Κοσσυφοπολιτικής, μία από τις πιο δυναμικές και εξωστρεφείς αγορές τσιμέντου στην Τουρκία. Η συνολική, άρτια παρτίδα 190 εκατ. δολαρίων, αφορά μια σύγχρονη ολοκληρωμένη μονάδα με κύριο δυναμικό 2,5 εκατ. τόνων και αναμένεται να ολοκληρωθεί το πρώτο τρίμηνο του 2026. Σε λειτουργικό επίπεδο, εκτιμάται ότι θα προσθέσει πωλήσεις άνω των 140 εκατ. δολαρίων και EBITDA άνω των 50 εκατ. δολαρίων, ενισχύοντας τη κερδη ανά μετοχή ήδη από το 2026.

Σε επιχειρηματικούς όρους, η εξαγορά πραγματοποιείται σε πολύπλοκη EV/EBITDA περίπου 7x, αντικαθίσταται η επιχειρηματική αξία της υποθέσεως, τη γενεαλογία με μετρητοπολιτική περιοχή άνω των 20 εκατ. κεφαλαίων, αλλά και τις εξαγορές διενεργημένες προς Ευρώπη, ΙΑΠΑ και μελλοντικά την ανακατασκευή της Ουκρανίας.

Η κίνηση ενθαρρύνεται πλήρως με τη στρατηγική «Titan Forward 2025» και το κυριό FSC υποτίτρωμα του ομίλου. Η πρόσφατη αναγνώριση από το CDP, με βαθμολογία Α στη διαχείριση υδάτων και Α- για την κλιματική δράση, επιβεβαιώνει ότι ο Τίταν συνδυάζει συνέπεια, βιωσιμότητα και μακροπρόθεσμη αξία, τοποθετώντας τον στο κορυφαίο 4% των εταιρειών μακροχρόνιων. Διαγραμματικά, η μετοχή του ομίλου βαδίζει υπό την πίεση του σπρεφά «Σ» προς την περιοχή των 50 με 54,40 ευρώ.

■ Η CENERGY HOLDINGS συνεχίζει να εστιάζει τη θέση της ως ένας από τους πιο αξιόπιστους και τεχνολογικά προηγμένους βιομηχανικούς ομίλους στην Ευρώπη. Μέσω της Hellenic Cables, ο όμιλος υπέγραψε σύμβαση EPC για το υποβρύχιο καλωδιακό σύστημα μεταφοράς ενέργειας του υπερίκτιου αιολικού πάρκου BC Wind στην Πολωνία. Το έργο της Ocean Winds, κοινοπραξίας της EDP Renewables και της INEEL, αφορά αιολικό πάρκο ισχύος 390 MW, το οποίο, με την έναρξη λειτουργίας του, θα καλύπτει τις ετήσιες ανάγκες περίπου 500.000 νοικοκυριών.

Η υάρβαση μαρτυρεί τον κλίμα σκελετικό, την παραγωγή, τη μεταφορά και την εγκατάσταση περίπου 29 στμ. υποβρύχιων καλωδίων υψηλής τάσης 275kV AC, που θα συνδέουν τον υπερκίτιο

υποσταθμό με το κερμαίο δίκτυο της Lubiatowa.

Η παράλληλη, η κατάσταση της Cenergy Holdings στην 22η θέση παγκοσμίου επιδόσεων «World's Best Companies in Sustainable Growth 2025» του περιοδικού «TIME» αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα. Με βαθμολογία 92,11/100, ο όμιλος βρέθηκε ανάμεσα σε 500 κορυφαίες πολυεθνικές, κατακτώντας την 3η θέση διεθνώς στον κλάδο manufacturing engineering και την 1η στην Ευρώπη. Η διάκριση αυτή αντανακλά έναν σπάνιο συνδυασμό κυρίως ισχυρών εσόδων, χρηματοοικονομικής σταθερότητας και ουσιαστικού περιβαλλοντικού αποτελέσματος. Η μετοχή του ομίλου έχει προσφέρει και φέτος μια κορυφή απόδοσης της τάξης του +68%. Τελευταία, ο πρώτος στόχος είναι τα 16,80 ευρώ και μετά ανοίγει για τα 20 ευρώ.

■ Ο ΟΜΙΛΟΣ ΑΚΤΟΡ περνά σε ένα νέο στάδιο χρηματοοικονομικής ωρίμανσης και επιχειρηματικής επέκτασης, με την έναρξη διαπραγματεύσεων στο Χρηματιστήριο Αθηνών των ημελομένων επιπλέον πωλησιών οριζολογικού δανείου ύψους 140 εκατ. ευρώ. Η έκδοση υπερκαλύφθηκε κατά 3,1 φορές, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη της αγοράς στο επιχειρηματικό πλάνο του ομίλου, με συμπεριλαμβανομένων 7.500 ιδιωτών επενδυτών. Με βάση το νυναιστικό πλάνο 2025-2030, ο Ακτορ σπεύδει σε πωλήσεις άνω των 3 δισ. ευρώ, EBITDA πάνω από 400 εκατ. ευρώ και καθαρά κέρδη 19 εκατ. ευρώ, μέσα από ένα υπολογιστικό μοντέλο που εκτείνεται σε Καποδοκίες, ΣΔΠ, Παραχωρήσεις, Ενέργεια και Real Estate.

Στην επόμενη προσέγγιση αποτελεί και η είσοδος στον τομέα του φυσικού αερίου μέσω της ATLANTIC SEE LNG TRADE, όπου ο όμιλος συμμετέχει με 60% και η A21 ΙΑ Ισχυρίζεται 40%. Η εταιρεία έχει ήδη υπογράψει μακροχρόνιες συμφωνίες για LNG από τις ΗΠΑ, με έναρξη υλοποίησης από το 2030, ενώ παράλληλα αναμένεται να δημιουργήσει άμεσες ροές εσόδων μέσω της μίσθωσης μηχανημάτων της ΑΜΙΑ με την Ουκρανία, προσθέτοντας ένα νέο, γεωγραφικό κύκλο του επιχειρηματικού υποτίτρωμα του ομίλου. Η μετοχή του ομίλου έχει δώσει από τις αρχές του έτους μια εκπληκτική απόδοση της τάξης του +92% και συνεχίζει, με πρόβλεψη από την είσοδο νέου στην περιοχή των 10 με 12,50 ευρώ.





ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | REAL ESTATE

Άγγιγμα... ΜΙΔΑ έρχεται στις δηλώσεις ακινήτων και ενοικίων

Ποιες ανατροπές φέρνει το νέο μητρώο
εντός του πρώτου τριμήνου 2026

Ανατροπές στον τρόπο δήλωσης των στοιχείων των ακινήτων στην εφορία, για ιδιοκτήτες, ενοικιαστές και λοιπούς ενοίκους, ακόμη και για «φιλοξενούμενους», αναμένεται να επικρέσει το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ).

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
gpa@navteporiki.gr

Η ΝΕΑ ψηφιακή πλατφόρμα της Αναξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) θα τεθεί σε παραγωγική λειτουργία εντός του πρώτου τριμήνου του 2026 και, μέσω του Μητρώου αυτού, θα γίνει διασύνδεση τριών βάσεων δεδομένων για την ακίνητη περιουσία των Ελλήνων φορολογούμενων: του Εθνικού Κτηματολογίου, του αρχείου της ΑΑΔΕ (το οποίο έχει δημιουργηθεί με βάση τις δηλώσεις Ε9, Ε2 και Ε1 των φυσικών προσώπων, καθώς και με βάση τις πληροφοριακές δηλώσεις μίσθωσης ακινήτων) και του αρχείου του ΔΕΔΔΗΕ για όλα τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα.

Τα στοιχεία από αυτές τις τρεις βάσεις δεδομένων θα μπορούν να διασταυρωθούν ευκολότερα μέσω από τη νέα αυτή πλατφόρμα, με συνέπεια να καταστεί δυνατό η ραζικά διενέργεια ελέγχων για τον εντοπισμό αδάδων ακινήτων, αδάδων ενοικίων και αδάδων τετραγωνικών μέτρων.

Η ΑΑΔΕ θα μπορεί δηλαδή πλέον να εντοπίζει πιο εύκολα τις περιπτώσεις ακινήτων που έχουν δηλωθεί στο Κτηματολόγιο αλλά όχι στο Ε9, τις περιπτώσεις κτημάτων που ηλεκτροδοτούνται κανονικά και εμφανίζουν καταναλώσεις ρεύματος αλλά έχουν δηλωθεί ως «κενά» στο έντυπο Ε9 και στο έντυπο Ε2 ή δεν έχουν δηλωθεί καθόλου και τις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία εμφανίζονται ως ενοικιασμένα με μικρότερες από αυτές που εμφανίζονται στο Κτηματολόγιο.

Πιο αναλυτικά, η έναρξη της λειτουργίας της νέας αυτής πλατφόρμας θα έχει ως συνέπεια να ειδοθούν οι ακόλουθες αλλαγές

στον τρόπο δήλωσης των ακινήτων και των ενοικίων:

1 Συγκέντρωση περισσότερων στοιχείων και λεπτομερειών σε μία ενιαία βάση δεδομένων της ΑΑΔΕ, που θα αφορά όλα τα ακίνητα και τη χρήση τους και θα απαιτήσει πρόσθετες υποχρεώσεις ενημέρωσης από τους ιδιοκτήτες, τους ενοικιαστές και τους λοιπούς χρήστες των ακινήτων.

Για κάθε ακίνητο που έχει καταγραφεί ότι ανήκει σε Έλληνα φορολογούμενο, ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΛΕΚ) θα πρέπει πρώτα να συσχετιστεί από τον ιδιοκτήτη με τον Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) που αναγράφεται στο έντυπο Ε9 της ΑΑΔΕ και ο οποίος δεν είναι σταθερός για το κάθε ακίνητο, διότι αλλάζει κάθε φορά που αλλάζει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ή του μεριδίου του ακινήτου.

Από και πέρα, η ΑΑΔΕ θα ζητήσει από κάθε φορολογούμενο-ιδιοκτήτη να δηλώσει στην πλατφόρμα αυτή ποια ακριβώς είναι η χρήση του κάθε ακινήτου που είναι καταχωρημένο στη μερίδα του. Ειδικότερα, ο κάθε ιδιοκτήτης-φορολογούμενος, έχοντας στην οθόνη του υπολογιστή του τα στοιχεία των ακινήτων που έχει δηλώσει ότι κατέχει, θα κληθεί να ενημερώσει την ΑΑΔΕ ποια από τα ακίνητα αυτά νοικιάζει, πόσο νοικιάζει το καθένα και σε ποιον το νοικιάζει, ποια ακίνητα ιδιοκατοικεί, σε ποια ακίνητα «φιλοξενεί» συγγενείς ή φίλους, ποια ακίνητα παραχωρεί δωρεάν και ποια είναι «κενά». Επίσης, για κάθε ακίνητο του που είναι κτίσμα, κάθε ιδιοκτήτης θα πρέπει:

- να επιβεβαιώσει τον αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, εφόσον αυτός είναι ήδη προσυμπληρωμένος, ή να διορθώσει τον αριθμό αυτόν, εάν είναι προσυμπληρωμένος λανθασμένα, ή να τον δηλώσει, εάν αυτός δεν έχει προσυμπληρωθεί,
- να επιβεβαιώσει τον αριθμό παροχής ύδρευσης, εφόσον αυ-



Μέσω του ΜΙΔΑ θα γίνει διασύνδεση του Εθνικού Κτηματολογίου, του αρχείου της ΑΑΔΕ και του αρχείου του ΔΕΔΔΗΕ.

τός είναι ήδη προσυμπληρωμένος, ή να διορθώσει τον αριθμό αυτόν, εάν είναι προσυμπληρωμένος λανθασμένα, ή να τον δηλώσει, εάν αυτός δεν έχει προσυμπληρωθεί.

Στην ίδια πλατφόρμα, κάθε φορολογούμενος «φιλοξενούμε-

■ Η λειτουργία του ΜΙΔΑ αναμένεται να διευκολύνει τις διασταυρώσεις από την ΑΑΔΕ.

νος» σε κατοικία ή διαμέρισμα σε δωρεάν παραχωρούμενη κατοικία θα πρέπει επίσης να επιβεβαιώσει τα στοιχεία «φιλοξενίας» ή δωρεάν παραχώρησης που θα έχει δηλώσει ο ιδιοκτήτης της κατοικίας.

2 Αλλαγές στον τρόπο και στις διαδικασίες δήλωσης των μισθώσεων ακινήτων.

Όλα τα νέα μισθωτήρια θα πρέπει να δηλώνονται από τους

★ Η ΑΑΔΕ σκοπεύει να θέσει σε εφαρμογή την προσυμπλήρωση των εντύπων Ε2 και Ε1

ιδιοκτήτες και να γίνονται αποδεκτά (να επιβεβαιώνονται) από τους ενοικιαστές στην πλατφόρμα αυτή. Η υφιστάμενη σήμερα εφαρμογή του TAXISnet, στην οποία υποβάλλονται δηλώσεις μισθωτηρίων από τους ιδιοκτήτες και στη συνέχεια γίνονται αποδεκτές (επιβεβαιώνονται) από τους ενοικιαστές, θα πάψει να λειτουργεί.

Επιπλέον, τα στοιχεία των ήδη δηλωθέντων μισθωτηρίων θα μεταφερθούν από την υφιστάμενη σήμερα εφαρμογή του TAXISnet στην πλατφόρμα του ΜΙΔΑ και εκεί τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και οι ενοικιαστές θα κληθούν να επιβεβαιώσουν με ένα απλό «κλικ» ποια από τα εμφανιζόμενα στην νέα πλατφόρμα μισθωτήρια είναι ενεργά.

Στόχος είναι στη νέα πλατφόρμα να καταγράφονται και να εμφανίζονται πάντοτε δηλωμένες από ιδιοκτήτες και μισθωτές επιβεβαιωμένες από ενοικιαστές οι ενεργές πραγματικές μισθώσεις, ενώ όσες έχουν δηλωθεί παλιότερα αλλά έχουν λήξει, είτε λόγω εξώσης είτε λόγω θανάτου του ενοικιαστή είτε λόγω κανονικής διακοπής και αλλαγής ενοικιαστή, να μην εμφανίζονται ψευδώς ως ενεργές.

3 Παύση προσυμπλήρωσης από την ΑΑΔΕ όλων των στοιχείων για τις μισθώσεις

ακινήτων στις φορολογικές δηλώσεις ιδιοκτητών και ενοικιαστών, καθώς και δυνατότητα αυτόματης υποβολής δηλώσεων από την ΑΑΔΕ για όλους τους ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων.

Η ΑΑΔΕ, από το 2026 ή από το 2027, σκοπεύει να θέσει σε εφαρμογή την προσυμπλήρωση των εντύπων Ε2 και Ε1 των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος των ιδιοκτητών εκμισθούμενων ακινήτων και την αυτόματη υποβολή των δηλώσεων τους για όλους όσοι εξ αυτών δεν έχουν εισοδήματα από άλλες πηγές ή έχουν και εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις και από τόκους και αμοιβές.

Τα στοιχεία για τα εκμισθούμενα, τα δωρεάν παραχωρούμενα και τα κενά ακίνητα που απατούνται να δηλωθούν στο έντυπο Ε2 από κάθε ιδιοκτήτη, τα στοιχεία για τα εισοδήματα από ακίνητα που πρέπει να δηλωθούν στο βασικό έντυπο Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από κάθε ιδιοκτήτη, καθώς και τα στοιχεία για τις μισθώσεις ακινήτων και τις δαπάνες ενοικίων που πρέπει να δηλωθούν από κάθε ενοικιαστή στο δικό του έντυπο Ε1 θα προσυμπληρώνονται από την ΑΑΔΕ στα έντυπα αυτά και η φορολογική δήλωση κάθε ιδιοκτήτη θα μπορεί να υποβληθεί αυτόματα. Τα δεδομένα που θα έχουν προσυμπληρωθεί από την ΑΑΔΕ στο Ε2 και στο Ε1 των ιδιοκτητών, καθώς και στο Ε1 των ενοικιαστών θα έχουν αντληθεί από το ΜΙΔΑ. (πηλ:2522359)

Όλα τα νέα μισθωτήρια θα πρέπει να δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες και να γίνονται αποδεκτά από τους ενοικιαστές στο ΜΙΔΑ.



Στις διάφορες ψηφιακές πλατφόρμες καταγράφηκε μεσοσταθμική αύξηση 5% στο κέντρο της Αθήνας, από τις αρχές του 2025 και μέχρι και το τέλος Οκτωβρίου.

Ρεκόρ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις παρά τα μέτρα

Σταθερά πάνω από ένα εκατομμύριο ήταν οι διαθέσιμες κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα από τον Απρίλιο έως και τον Οκτώβριο του 2025, καταρρίπτοντας κάθε προηγούμενο ρεκόρ!

Την ίδια στιγμή, η απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων στο κέντρο της Αθήνας από τις αρχές του 2025 φαίνεται ότι έφερε το αντίθετο αποτέλεσμα! Βάσει των στοιχείων των καταχωρισμένων καταλυμάτων στις διάφορες ψηφιακές πλατφόρμες (Airbnb, Vrbo κ.λπ.), καταγράφηκε αύξηση 5% στο κέντρο της Αθήνας από τις αρχές του 2025 και μέχρι και το τέλος Οκτωβρίου.

Το απόλυτο νέο ρεκόρ στη βραχυχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με τα στοιχεία του Ινστιτούτου του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ), καταρρίφθηκε τον περασμένο Αύγουστο με 1,081 εκατ. κλίνες, δηλαδή με 58.000 κλίνες περισσότερες σε σχέση με αυτές του Αυγούστου του 2024, που ήταν 1,023 εκατομμύρια!

Αυξημένος έναντι του 2024 εμφανίστηκε στο διάστημα Ιανουαρίου - Οκτωβρίου 2025 και ο αριθμός των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ειδικότερα, τον περσινό Αύγουστο καταγράφηκε ο υψηλότερος διαθέσιμος όγκος ακινήτων όλης της χρονιάς, με συνολικά 247 χιλιάδες καταλύματα έναντι 213 χιλιάδων τον Αύγουστο του 2024.

Χαρακτηριστικό της φετινής επιμήκυνσης της τουριστικής σεζόν ήταν και το γεγονός ότι τον περασμένο Οκτώβριο υπήρχαν διαθέσιμα προς μίσθωση συνολικά 234

Η απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων στο κέντρο της Αθήνας από τις αρχές του 2025 φαίνεται ότι έφερε το αντίθετο αποτέλεσμα



ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΝΤΕΛΕΖΟΥ

χιλιάδες καταλύματα, έναντι των 225 χιλιάδων τον Οκτώβριο του 2024 (αυξημένα κατά 9 χιλιάδες).

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ

Σε ό,τι αφορά τη μέση διάρκεια παραμονής των επισκεπτών στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, διαπιστώθηκε ότι κατά τους θερινούς μήνες φέτος ήταν λίγο πάνω από τις 4 διανυκτερεύσεις, επιβεβαιώνοντας τη σταθεροποίηση της μέσης διάρκειας στα υψηλά επίπεδα της τελευταίας διετίας.

Ειδικότερα:

■ Τον Ιούλιο η μέση διάρκεια παραμονής διαμορφώθηκε σε 4,1 διανυκτερεύσεις, όσες και τον Ιούλιο του 2024.

■ Τον Αύγουστο καταγράφηκε άνοδος στις 4,2 διανυκτερεύσεις, αυξημένη κατά +2,4% σε σχέση με τις 4,1 του Αυγούστου 2024, επίδοση που αποτέλεσε την υψηλότερη της περιόδου.

■ Τον Σεπτέμβριο η μέση διάρκεια παραμονής διαμορφώθηκε σε 3,8 διανυκτερεύσεις, παραμένοντας στα ίδια επίπεδα με τον Σεπτέμβριο του 2024.

■ Τον Οκτώβριο η μέση διάρκεια παραμονής διαμορφώθηκε σε 3,8 διανυκτερεύσεις, διατηρούμενη στα ίδια επίπεδα με τον Σεπτέμβριο και καταγράφοντας σταθερότητα μετά την κορύφωση του θέρους.

Η συνολική εικόνα για το 10μηνο του 2025 έδειξε ότι, παρά τις περιοδικές διακυμάνσεις στις αρχές του έτους, η μέση διάρκεια παραμονής στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σταθεροποιείται σε υψηλά επίπεδα, ενισχύοντας τη θετική πορεία της τελευταίας διετίας.

ΚΥΡΙΑΡΧΙΑ ΤΩΝ ΞΕΝΩΝ

Σε ό,τι αφορά τη διάρθρωση των ταξιδιωτών που επιλέγουν τα καταλύματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η κυριαρχία των αλλοδαπών είναι απόλυτη από τον Απρίλιο και μέχρι τον Οκτώβριο.

Αναλυτικά, από τα στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ προκύπτει ότι:

■ Τον Ιανουάριο, οι αλλοδαποί αποτελούσαν το 60% του συνόλου των χρηστών των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έναντι 40% των ημεδαπών.

■ Τον Φεβρουάριο, το ποσοστό των αλλοδαπών αυξήθηκε στο 64%, με τους ημεδαπούς να υποχωρούν στο 36%, ενώ τον Μάρτιο οι αλλοδαποί ανήλθαν στο 69%, με τους ημεδαπούς στο 31%, επιβεβαιώνοντας την ενίσχυση της διεθνούς ζήτησης από την αρχή της χρονιάς.

■ Τον Απρίλιο, οι αλλοδαποί αντιπροσώπευαν το 86% του συνόλου (14% ημεδαποί).

■ Τον Μάιο, η παρουσία των αλλοδαπών διατηρήθηκε σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα, φτάνοντας στο 92% (8% ημεδαποί), επίδοση που συγκρατείται στις υψηλότερες της περιόδου 2019-2025.

■ Τον Ιούνιο, η συμμετοχή των αλλοδαπών παρέμεινε στο 92%, καταδεικνύοντας σταθεροποίηση της διεθνούς υπερτοκίας στο τέλος του πρώτου εξαμήνου.

Το γ' τρίμηνο του 2025 ξεκίνησε με ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά αλλοδαπών ταξιδιωτών. Τον Ιούλιο, οι αλλοδαποί ανήλθαν στο 91% (9% ημεδαποί), ενώ τον Αύγουστο ήταν στο 89%, με τους ημεδαπούς στο 11%.

Πού αυξήθηκαν τα καταλύματα

1 Στον Δήμο Αθηναίων
Οι εγγραφές αλλοκλήρων διαμερισμάτων σε ιδιόφωρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέχονται σήμερα σε 13.913, παρουσιάζοντας σταθερή αύξηση σε σχέση με τα προηγούμενα διαστήματα: 12.328 τον Σεπτέμβριο 2024, 10.672 τον Δεκέμβριο 2023.

2 Στις κορυφές σε ζήτηση
περιοχές της Αθήνας το σύνολο των εγγεγραμμένων καταλυμάτων σε όλες τις ιδιόφωρμες φτάνει τα 9.596 ακίνητα, αριθμός αυξημένος κατά 9,14% σε σύγκριση με τον Σεπτέμβριο 2024 και κατά 54,23% σε σχέση με τον Φεβρουάριο 2023.

3 Στο εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας (Μοναστηράκι, Ψυχρή κ.λπ.) λειτουργούν σήμερα 10% περισσότερα καταλύματα ή 2.983 καταλύματα, από 2.710 στο τέλος του 2024.

4 Στο Κουκάκι ενισχύονται 1.378 καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, δηλαδή 8% περισσότερα από τα 1.279 στο τέλος του προηγούμενου έτους.

5 Μικρή πτώση κατά 2% παρατηρείται στον **Νέο Κόσμο** (1.091 καταλύματα), ενώ στην περιοχή πέριξ της οδού Αγίου Κωνσταντίνου καταγράφονται 970 καταλύματα ή +6% από πέρυσι.

6 Οι μεγαλύτερες αυξήσεις καταλυμάτων παρατηρούνται στον **Κεραμεικό** (+19,58%), στην περιοχή της Ακρόπολης (+13%), στα **Πετράλωνα** (+18,33%) και στο **Κολωνάκι** (+16,54%).

7 Μικρή κάμψη κατά 5%, σημειώνεται στην πλατεία Αττικής (535 καταλύματα).

8 Στο Παγκράτι (595 καταλύματα) η αύξηση ανήλθε στο 10,28% έναντι του Σεπτεμβρίου του 2024.

9 Αύξηση 17% σημειώνεται στην **Κυψέλη** (275 καταλύματα), που όμως δεν βρίσκεται στα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα του κέντρου της Αθήνας με τις απαγορεύσεις.



Ελαφρύνσεις στη φορολογία ακινήτων θα έχουν από την 1η Ιανουαρίου εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες, εκμισθωτές, αγοραστές, αλλά και όσοι προχωρούν σε ανακαινίσεις κατοικιών. Από τις αρχές του έτους εννοείται η μείωση των συντελεστών για τα εισοδήματα από ενοίκια, κούρεμα του ΕΝΦΙΑ σε φορολογούμενους που διαμένουν σε μικρούς οικισμούς, πάγωμα του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις νεόδμητων οικοδομών καθώς και του φόρου υπερχρέωσης στις πωλήσεις, αλλά και φοροαπαλλαγές για άνοιγμα κλειστών κατοικιών και για δαπάνες αναβάθμισης.

Μειώσεις στη φορολογία ακινήτων

Σημαντικές φορολογικές ελαφρύνσεις προβλέπονται για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που αποκοτούν εισοδήματα από ενοίκια, με τις αλλαγές στη φορολογική κλίμακα που θα τεθούν σε ισχύ από το 2026. Ειδικότερα, για 161.587 φορολογούμενους με εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ ο φόρος μειώνεται αισθητά λόγω της θέσπισης νέου ενδιάμεσου συντελεστή 25%, αντί του 35% που ισχύει σήμερα για το τμήμα εισοδήματος από 12.000 έως 24.000 ευρώ. Σύμφωνα με τη νέα κλίμακα, ο συντελεστής παραμένει 15% για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ, διαμορφώνεται στο 25% για το τμήμα από 12.001 έως 24.000 ευρώ, αυξάνεται στο 35% για το τμήμα από 24.001 έως 35.000 ευρώ και φτάνει το 45% για εισοδήματα άνω των 35.001 ευρώ.

Οι μειώσεις φόρου είναι ενδεικτικές: για εισοδήματα 15.000 ευρώ το όφελος ανέρχεται σε 300 ευρώ, για 20.000 ευρώ σε 800 ευρώ, ενώ για εισοδήματα 25.000 ευρώ, 30.000 ευρώ και 35.000 ευρώ η ελάφρυνση φτάνει τα 1.200 ευρώ. Για εισοδήματα 40.000 ευρώ η μείωση του φόρου αγγίζει τα 1.300 ευρώ ετησίως.

Παράλληλα, θεσπίζεται πλήρης απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για μία τριετία σε ιδιοκτήτες που θα εκμισθώσουν κενές κατοικίες ή θα μετατρέψουν ακίνητα από βραχυχρόνια σε μακροχρόνια μίσθωση έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026. Η απαλλαγή αφορά κατοικίες έως 120 τ.μ., με προσαύξηση του ορίου κατά 20 τ.μ. για κάθε παιδί πάνω των δέκα, εφόσον η εννοιαστική είναι πολυθέκος. Απαιτούμενη προϋπόθεση είναι τα ακίνητα να έχουν δηλωθεί ως κενά για τουλάχιστον μία χρονιά ή να έχουν νόμιμη χρησιμοποίηση αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση.

Η διάρκειά της μισθώ-



► Τι αβιάζει από την 1η Ιανουαρίου

Οι ελαφρύνσεις στη φορολογία ακινήτων το 2026

ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ, ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ, ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ ΕΝΦΙΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ

ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ

Για 161.587 ιδιοκτήτες ακινήτων που εισπράττουν ενοίκια πάνω από 12.000 ευρώ ο φόρος μειώνεται έως και πάνω από 1.300 ευρώ ετησίως

σες πρέπει να είναι τριετής, με ειδικές προβλέψεις για αντικατάσταση ενοικιστά ή για μισθώσεις σε δημοσίους υπαλλήλους. Αν ο ενοικιαστής αποχωρήσει από την κατοικία, η αμοιβή θα συνεχιστεί μέχρι τη συμπλήρωση τριετίας εφόσον εντός τριμήνου ο ιδιοκτήτης οριστεί μία και μόνον νέα τριετή σύμβαση κύριας κατοικίας. Σε περίπτωση διάθεσης του ακινήτου σε βραχυχρόνια μίσθωση εντός της τριετίας, η απαλλαγή καταργείται αναδρομικά και ο ιδιοκτήτης υποχρεείται να καταβάλει τον φόρο για όλα τα απαλλασσόμενα μισθωτά.

Κούρεμα ΕΝΦΙΑ

Περισσότεροι από 1 εκατομμύριο φορολογούμενοι

που διαμένουν μόνιμα σε μικρούς οικισμούς θα επωφεληθούν από σημαντικές ελαφρύνσεις στον ΕΝΦΙΑ τα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα, για το 2026 προβλέπεται αυτόματα μείωση του φόρου κατά 50%, ενώ από το 2027 θεσπίζεται πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για την κύρια κατοικία τους. Το μέτρο αφορά αποκλειστικά φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και διαθέτουν κύρια κατοικία σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 1.500 κατοίκων, όπως αυτό προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Από τη ρύθμιση εξαιρούνται οι οικισμοί της Περιφέρειας Αττικής, με μόνιμη εξαιρετική Περιφερεια-

κή Ενότητα Νήσων. Η έκπτωση 50% για το 2026, καθώς και η πλήρης απαλλαγή από το 2027, χορηγούνται μόνο για τη χρημάρχη δικυκλάκια επί της κύριας κατοικίας, δηλαδή για πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικυρίαση. Βασική προϋπόθεση είναι η συνολική αντικειμενική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας της κατοικίας να μην υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ.

Ιδιαίτερα προσοχή απαιτείται στο γεγονός ότι η συνολική αυτή ρύθμιση δεν εστιάζεται σε άλλα ακίνητα του φορολογούμενου. Δεν καλύπτει δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, σκάφη, αγροτεμάχια, ούτε κύριες κατοικίες με αντικειμενική αξία άνω του προβλεπόμενου ορίου.

Η ρύθμιση αφορά συνολικά 12.720 οικισμούς σε ολόκληρη τη χώρα, με πληθυσμό περίπου 2,15 εκατομμυρίων κατοίκων, σε σύνολο 13.586 οικισμών πανελλαδικά. Υπερνομιείται ότι από το 2020 ισχύει πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για ακίνητα σε 26 μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των 1.200 κατοίκων, καθώς και ειδικές αλλαγές για πολύτεκνες οικογένειες, άτομα με αναπηρία 80%, ακίνητα σε περιοχές που έχουν πληγεί από φυσικές καταπονήσεις, σε ζώνες αναγκαστικής απαλλαγής, πολυκατοικίες ανεργών περιοχών, μεταφερόμενους οικισμούς και για διατηρητέα κτίρια ή ιστορικά μνημεία.

Χωρίς ΦΠΑ 24% νεόδμητα ακίνητα

Μέχρι και το τέλος του 2026 οι αγοραπωλησίες νεόδμητων σκευμάτων θα πραγματοποιούνται χωρίς την επιβολή ΦΠΑ 24%, με αποτέλεσμα οι αγοραστές να επιβαρύνονται μόνο με φόρο μεταβίβασης 3%. Η αναστολή του ΦΠΑ αφορά όλα τα σκευάσματα ακινήτων των κατασκευαστών, ανεξαρτήτως του έτους έκδοσης της οικοδομικής άδειας, είτε είναι ιδιόκτητα είτε με αντιπαράθεση.

Φοροαπαλλαγές για ενεργειακή αναβάθμιση

Φορολογικό όφελος έως 16.000 ευρώ μπορούν να εξοφλήσουν όσοι πραγματοποιήσουν μέσα στο 2026 δαπάνες για ενεργειακή λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση κατοικιών και επαγγελματικών ακινήτων. Η έκπτωση φόρου κατανέμεται σε βαθμό πενταετίας, από το 2027 έως το 2031, με ανώτατο ύψος επιλέξιμων δαπανών τα 16.000 ευρώ και μέγιστη ετήσια μείωση φόρου τα 3.200 ευρώ. Προϋπόθεση είναι οι πληρωμές να γίνουν αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα και τα παραστατικά να έχουν διαβιβαστεί στην ΑΑΔΕ.

Ενδεικτικά, δαπάνες 15.000 ευρώ οδηγούν σε ετήσια έκπτωση φόρου 3.000 ευρώ για έξι έτη, ενώ για 5.000 ευρώ το όφελος ανέρχεται σε 1.000 ευρώ ετησίως. Οι δαπάνες για υλικά δεν μπορούν να υπερβαίνουν το ένα τρίτο του κόστους εργασιών. Τυχόν πλεονάζον ποσό έκπτωσης δεν επιστρέφεται, δεν συμψηφίζεται, ούτε μεταφέρεται σε επόμενα έτη ή σε άλλο φορολογούμενο. Επιπλέον, τα ακίνητα δεν πρέπει να έχουν ενταχθεί σε άλλο πρόγραμμα επιδότησης, ενώ η εξοφληση των δαπανών πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός του φορολογικού έτους με ηλεκτρονικά μέσα.