



«ΜΠΟΝΟΥΣ» ΔΟΜΗΣΗΣ

Αυξάνονται οι δικαστικές αντιδράσεις για τον νέο ΝΟΚ – Νέος γύρος προσφυγών

ΤΗΝ ΩΡΑ που το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιχειρεί να κλείσει ανοικτούς λογαριασμούς με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) και το «μπόνους» δόμησης, το μέτωπο των δικαστικών αντιδράσεων όχι μόνο παραμένει ανοικτό αλλά συνεχώς διευρύνεται. Η παράταση έως τις 22 Φεβρουαρίου για την ένταξη οικοδομικών αδειών στο καθεστώς του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου συμπίπτει με έναν νέο γύρο προσφυγών στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), αναδεικνύοντας ότι το ζήτημα των «μπόνους» δόμησης εξελίσσεται σε μια από τις σοβαρότερες θεσμικές δοκιμασίες της πολεοδομικής πολιτικής των τελευταίων ετών. Ειδικότερα, μετά τις προσφυγές των δήμων Αλίμου, Φιλοθέης-Ψυχικού, Κηφισιάς, Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης και Αμαρουσίου, ακολούθησε κοινή προσφυγή της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), της Monumenta, δύο τοπικών σωμάτων («Φιλοπρόσδος Σύλλογος Πολιτείας Αιτικής» και «Εξωραϊστικός Σύλλογος Αλωνίων και Παραδοσιακού κέντρου Κηφισιάς») και επτά κατοίκων της Κηφισιάς. Στο επίκεντρο και της νέας προσφυγής, όπως και των προηγούμενων, είναι να ακυρωθεί ως αντισυνταγματικό και να μην εφαρμοστεί το Προεδρικό Διάταγμα 95/2025 που είχε λάβει τη νομοτεχνική έγκριση του ΣτΕ και το οποίο «νομιμοποιεί» – κατ' εξαίρεση – οικοδομικές άδειες που κάνουν χρήση των ευεργετημάτων του ΝΟΚ.

Οι προσφεύγοντες ζητούν να κηρυχθεί το ΠΔ αντισυνταγματικό και να μην εφαρμοστεί. Το ΠΔ 95/2025 αφορά άδειες που είτε έχουν ακυρωθεί με δικαστική απόφαση είτε βρίσκονται υπό εκκρεμή εκδίκαση, με την προϋπόθεση ότι οι οικοδομικές εργασίες είχαν ξεκινήσει έως τις 11 Δεκεμβρίου 2024 καθώς και εκείνες για τις οποίες είχε υποβληθεί και εγκριθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα χρηματοδότησης. Οι ιδιοκτήτες τους ή οι εργολάβοι μπορούν να κάνουν χρήση του περιήγητου περιβαλλοντικού ισοδυνάμου που καθορίζεται στο διάταγμα και να προχωρήσουν με τις κατασκευές καταβάλλοντας ποσό ίσο με το 8% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων —ή έως και 15% εφόσον έχουν αιτηθεί ένταξη σε χρηματοδοτικά εργαλεία— για να διατηρήσουν τα επιπλέον τετραγωνικά που προβλέπονταν στις οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί βάσει των ευεργετημάτων του ΝΟΚ.

Συνταγματικές Παραβιάσεις

Οι προσφεύγοντες επικαλούνται διάφορους λόγους για την ακύρωση του ΠΔ 95/2025, όπως η μη συμμόρφωση της

διοίκησης προς τις δικαστικές αποφάσεις και η κατάργηση των εκκρεμών δικών με την καταβολή περιβαλλοντικού τέλους. Όπως σημειώνουν, αυτές οι συγκεκριμένες παραβιάζουν αρκετές συνταγματικές αρχές, όπως το δικαίωμα στη δικαστική προστασία (Άρθρο 20 του Συντάγματος), την αρχή της διάκρισης των εξουσιών (Άρθρο 26) και την αρχή του δεδουλευμένου που εξασφαλίζει ότι οι δικαστικές αποφάσεις πρέπει να εφαρμόζονται από τη διοίκηση, την αρχή της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος), της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1, του Συντάγματος), του άρθρου 24 του Συντάγματος περί προστασίας του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος,

Πιο συγκεκριμένα, ο νόμος 5197/2025 και το ΠΔ που καταγγέλλονται επιτρέπουν τη συνέχιση οικοδομικών αδειών, ακόμα και αν έχουν ακυρωθεί ή εκκρεμεί η εκδίκαση τους, με αντάλλαγμα την καταβολή ενός χρηματικού ποσού για περιβαλλοντική δράση σε άσχετο σημείο της πόλης. Αυτό, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην αίτηση ακύρωσης, καταργεί τις αποφάσεις των δικαστηρίων και παραβιάζει το δικαίωμα των πολιτών να προσφεύγουν σε δικαστήριο για να υπερασπιστούν τα δικαιώματά τους.

Όπως υποστηρίζουν οι φορείς και οι κάτοικοι της Κηφισιάς, η πρόβλεψη για συνέχιση έργων με παραβίαση δικαστικών αποφάσεων προκαλεί ανασφάλεια δικαίου και πλήττει το δικαίωμα των πολιτών για δικαστική προστασία, χωρίς να εξετάζεται επαρκώς το δημόσιο συμφέρον. Επίσης, επισημαίνουν ότι η εφαρμογή αυτών των διατάξεων ενισχύει την αδικία, καθώς τα έργα που παραβιάζουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκαλούν ζημιά στις κοινότητες και το περιβάλλον.

Αντίθεση διαπιστώνεται επίσης ως προς τη νομιμότητα του ΠΔ και του νόμου 5197/2025, καθώς η εφαρμογή τους παραβιάζει εκτός από τις συνταγματικές αρχές της δικαστικής προστασίας και εκείνες του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε κάθε περίπτωση, με απόφασή του ο υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Νίκος Ταγαράς παραιτείται έως τις 22 Φεβρουαρίου την υποβολή αιτήσεων ένταξης στο καθεστώς του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου για οικοδομές μέσω της ψηφιακής πύλης planchora@ypen.gr. Αρκεί η υποβολή μιας γνωστοποίησης από οιοδήποτε ιδιοκτήτη ή εργολάβο ή νόμιμο εκπρόσωπο ή μηχανικό ανά κτίριο – οικοδομική άδεια.

Υπό μελέτη βρίσκεται το έργο «Εύρυτος», προϋπολογισμού 535 εκατ.

ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

MoU Aktor - Suez στη διαχείριση υδάτων

Σε ποια έργα κατά της λειψυδρίας αναμένεται να συμμετάσχει η κοινοπραξία μετά την υπογραφή του μνημονίου

Με το βλέμμα στα έργα που αναμένεται να προκηρυχθούν για την αντιμετώπιση της λειψυδρίας και γενικότερα στον τομέα των υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων, ο Όμιλος Aktor και η γαλλική Suez υπέγραψαν Μνημόνιο Συνεργασίας (MoU).

Της **Τέτης Ηγουμενίδη**
tigoumenidi@nautemporiki.gr

ΜΟΝΟΝ η ΕΥΔΑΠ, στο δεκαετές επενδυτικό της πρόγραμμα (2025 - 2035) έχει συμπεριλάβει έργα συνολικής αξίας 2,340 δισ. ευρώ (εγκαταστάσεις και δίκτυα ύδρευσης 729 εκατ., δίκτυα αποχέτευσης 773 εκατ. και έργα υποδομών Ανατολικής Αττικής 838 εκατ.).

Την ίδια στιγμή υπό μελέτη βρίσκεται το έργο «Εύρυτος», προϋπολογισμού 535 εκατ., δηλαδή η μεταφορά νερού στο Λεκανοπέδιο από τους ποταμούς Κρικελιώτη και Καρπενσιώτη, με στόχο να διασφαλιστεί η υδροδοτική επάρκεια της Αττικής για τα επόμενα 30 έτη. Βάσει του κυβερνητικού σχεδιασμού, το έργο αναμένεται να προκηρυχθεί το τέταρτο τρίμηνο του 2026. Άλλα έργα στα οποία θα μπορούσε δυνητικά να συμμετάσχει μια κοινοπραξία Aktor - Suez είναι τα ΣΔΓΓ που αφορούν την ύδρευση - άρδευση, όπως είναι τρία έργα του υπουργείου Υποδομών (πρόγραμμα Ενπίεση Φαράδων, Αξιοποίηση υδατικού δυναμικού Ταυρωνίτη ποταμού και η Ύδρευση της Κέρκυρας).



Ο πρόεδρος Δ.Σ. & διευθύνων σύμβουλος της Aktor, Αλέξανδρος Εξάρχου, δίνει τα χέρια με τον Bruno Hervet, CEO της Suez Europe, επισφραγίζοντας τη συνεργασία των δύο ομίλων.

Σύμπραξη

Το MoU που υπεγράφη από τους Aktor - Suez ορίζεται από τους ενδιαφερόμενους ως «μια στρατηγική, ορισμένης διάρκειας, αποκλειστική συνεργασία στον τομέα των υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων».

Όπως υπογράμμισε η διοίκηση του Aktor, οι δύο όμιλοι (και ειδικότερα οι θυγατρικές τους Aktor Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία και Suez International που υπέγραψαν το μνημόνιο) «έχουν διακριτά προφίλ και συμπληρωματικά χαρακτηριστικά ως εταιρείες και ως μέλη των αντίστοιχων ομίλων τους. Σε μια εποχή που τα θέματα που σχετίζονται με τη διαχείριση των υδάτινων

πόρων καθίστανται από τα πιο κρίσιμα για τη βιώσιμη ανάπτυξη των κοινωνιών παγκοσμίως, οι δύο εταιρείες ενώνουν τις δυνάμεις τους συνεργαζόμενες και λειτουργώντας συμπληρωματικά, για να προσφέρουν ένα υψηλής ποιότητας τελικό αποτέλεσμα σε υπηρεσίες και έργα που σχετίζονται με τον τομέα των υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων με ισχυρό αποτύπωμα βιωσιμότητας, προς όφελος της κοινωνίας και του περιβάλλοντος».

Η Suez International δραστηριοποιείται σε πολλές χώρες, παρέχοντας ένα ολοκληρωμένο φάσμα υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων, που καλύπτουν ολόκλη-

ρο τον κύκλο του νερού, από την παροχή πόσιμου νερού έως την επεξεργασία των λυμάτων.

Η Aktor Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία, ως μία από τις μεγαλύτερες ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες, διαθέτει εξειδίκευση στην κατασκευή έργων διαχείρισης υδάτων και στοχεύει στην περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων της.

Ο Όμιλος Suez έχει ταυτίσει το όνομά του με μερικά από τα σημαντικότερα έργα υποδομής στον πλανήτη. Από την ιστορική κατασκευή της Διώρυγας του Σουέζ, που άλλαξε τον χάρτη των μεταφορών, μέχρι τις σημερινές εμβληματικές μονάδες αφαλάτωσης στη

Μετοχική σύνθεση της Suez

ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, η Suez δραστηριοποιήθηκε για πρώτη φορά το 2006, αποκτώντας ποσοστό περίπου 5% στην ΕΥΑΘ. Η συμμετοχή αυτή σήμερα ανήκει στη Veolia, μετά την εξαγορά της Suez από τη Veolia, στο πλαίσιο της οποίας οι συμμετοχές της Suez σε ευρωπαϊκές εταιρείες εντάχθηκαν στον Όμιλο Veolia. Οι μέτοχοι του Ομίλου Suez σήμερα είναι: Global Infrastructure Partners (BlackRock) με 40%, Meridiam με επίσης 40% και Caisse des Depots Group με 20%.

Ο Όμιλος Suez έχει ταυτιστεί με μερικά από τα σημαντικότερα έργα υποδομής στον πλανήτη.

Μελβούρνη. Πριν από περίπου 4 χρόνια ένα σημαντικό τμήμα της δραστηριότητάς της εξαγοράστηκε από την επίσης γαλλική Veolia. Η Suez είχε στο παρελθόν εκκρεύσει ενδιαφέρον και για την είσοδό της στην ΕΥΔΑΠ, κατά την περίοδο που ήταν ανοικτό το ζήτημα της περαιτέρω ιδιωτικοποίησής της, ενώ είναι ενδιαφέρον ότι και η Veolia φέρεται να ενδιαφέρεται για την ενίσχυση της παρουσίας της στην Ελλάδα, με τις πληροφορίες να αναφέρουν ότι εξετάζει την εξαγορά της ελληνικής εταιρείας Μεσόγειος, μιας από τις μεγαλύτερες ελληνικές εταιρείες διαχείρισης αποβλήτων και υδάτινων πόρων. [SD: 25370494]



ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Πότε επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης σε κοινόχρηστους χώρους

Σε ποιες περιπτώσεις είναι υποχρεωτικός και σε ποιες ισχύουν εξαιρέσεις
■ Οι επεμβάσεις, επεκτάσεις ή αλλαγές χρήσης που αλλάζουν τα δεδομένα

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Το φορολογικό τοπίο στις μεταβιβάσεις ακινήτων για τις περιπτώσεις σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, όταν αυτές περιλαμβάνουν επεμβάσεις, επεκτάσεις ή αλλαγές χρήσης σε κοινόχρηστους και κοινόχρηστους χώρους, ξεκαθαρίζει η ΑΑΔΕ. Πρόκειται για υποθέσεις για τις οποίες υπάρχουν γκριζές ζώνες και καθεστώς ασάφειας σχετικά με το αν οφείλεται ή όχι φόρος μεταβίβασης στις περιπτώσεις σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών όταν πραγματοποιείται:

- Παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο.
- Κατάργηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης.
- Επαύξηση επιφάνειας κτίσματος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω επέκτασης σε κοινόκτητο ή κοινόχρηστο χώρο.
- Ταυτόχρονη επέκταση σε κοινόκτητο ή κοινόχρηστο χώρο, παραχώρηση τμήματος σε κοινή χρήση και μείωση της συνολικής επιφάνειας της ιδιοκτησίας.

Οι οδηγίες

Σύμφωνα με την εγκύκλιο του διευκρινιστικού της ΑΑΔΕ Γιώργου Παπαλέ, φόρος μεταβίβασης ακινήτων κατά τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών επιβάλλεται μόνο όταν επί του γηπέδου υφίστανται κτίσματα και εφόσον συντελείται μεταβίβαση με επακόλουθο, μεταξύ των συνιδιοκτητών των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Σε οικόπεδο χωρίς κτίσματα, όπου

διανέμονται οι μελλοντικές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, εφόσον δεν τροποποιούνται τα ποσοστά εξαιρουμένου συγκυριότητας των οικοπεδούχων στο κοινό οικόπεδο, δεν οφείλεται φόρος. Ειδικότερα: ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου είναι υποχρεωτικός στις εξής περιπτώσεις:

1 Παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης. Όταν με την τροποποίηση σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών παραχωρείται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο ή κοινόχρηστο

χώρο (π.χ. τμήμα στην πισίνα ή στο δώμα), οφείλεται φόρος μεταβίβασης.

2 Επαύξηση επιφάνειας κτίσματος. Σε περίπτωση τροποποίησης της σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, κατά την οποία επαυξάνεται η επιφάνεια υφιστάμενων κτισμάτων σε σχέση με την αρχική σύσταση, συνεπεία επέκτασης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί κοινόκτητου ή κοινόχρηστου χώρου, επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων επί της αξίας της καταληφθείσας έκτασης. Το ίδιο

ισχύει και σε περιπτώσεις μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, καθώς τεμαίρεται ή συνάινεται των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Εξαιρέσεις

Αντίθετα, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης στις εξής περιπτώσεις:

1 Οικόπεδα χωρίς κτίσματα. Δεν επιβάλλεται φόρος κατά τη σύσταση ή τροποποίηση όταν στο οικόπεδο δεν έχουν ανεγερθεί ακόμη κτίσματα. Σύμφωνα με την ΑΑΔΕ, οι ιδιοκτήτες έχουν μόνο δικαίωμα

προσδοκίας κτήσης των μελλοντικών διαμερισμάτων και των αποκλειστικών χώρων που τα συνοδεύουν. Εφόσον δεν αλλάζουν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, η πράξη είναι αφορολόγητη.

2 Κατάργηση αποκλειστικής χρήσης. Εάν ένας ιδιοκτήτης παραιτηθεί από το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (π.χ. μιας θέσης στάθμευσης στην πισίνα) και ο χώρος επιστρέψει στην κοινή χρήση της πολυκατοικίας, δεν οφείλεται φόρος. Η αιτιολογία είναι νομική: το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης δεν συνιστά εμπράγματο δικαίωμα κατά τον Αστικό Κώδικα, ενώ η κατάργησή του δεν θεωρείται μεταβίβαση αλλά παραιτήση από προνόμιο.

3 Ταυτόχρονη επέκταση και μείωση. Σε περίπτωση που γίνεται ταυτόχρονη επέκταση σε κοινόχρηστο χώρο αλλά και παραχώρηση τμήματος της ιδιοκτησίας σε κοινή χρήση, εάν το τελικό αποτέλεσμα είναι η συνολική μείωση της επιφάνειας της ιδιοκτησίας σε σχέση με την αρχική σύσταση, δεν επιβάλλεται φόρος, καθώς ο ιδιοκτήτης υφίσταται απώλεια εξουσίας επί του ακινήτου και όχι επαύξηση περιοχής.

Επίσης η εγκύκλιος ξεκαθαρίζει ότι δεν οφείλεται φόρος στις περιπτώσεις επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου, όταν με τη νέα πράξη διευκρινίζεται ότι η πραγματική έκταση του μεταβιβασθέντος ακινήτου (ή το τμήμα) είναι μικρότερη από αυτή που είχε περιγραφεί στο αρχικό συμβόλαιο.



ΜΕΛΕΤΗ

Οι 5 λόγοι που κρατούν κλειστά σχεδόν 800.000 σπίτια

Σ. 22, 35

ΤΙ ΔΕΙΧΝΕΙ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ALPHA BANK

Ποιοι είναι οι 5 λόγοι που κρατούν κλειστά σ

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

Περίπου 794.000 είναι οι κενές κατοικίες στην Ελλάδα, σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού και κτιρίων του 2021, όπως αναφέρει αναλυτική μελέτη της Alpha Bank. Εξ αυτών, περίπου μία στις τρεις (265.000) είναι στην Αττική, ενώ σχεδόν μία στις δέκα (περίπου 80.000) βρίσκεται στη Θεσ-

Ενας στους τέσσερις (25%) ιδιοκτήτες κενών κατοικιών αναφέρει ότι σχεδιάζει να την αξιοποιήσει στο μέλλον, είτε προς ενοικίαση (15%) είτε προς πώληση (6%)

σαλονίκη. Οπως προκύπτει από την έρευνα της Alpha Bank για την αγορά στέγης, πέντε είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους οι εν λόγω κατοικίες παραμένουν αναξιοποίητες.

Το 11% των συμμετεχόντων στην έρευνα έχει σπίτι, το οποίο όμως παραμένει αδιάθετο. Οι ιδιοκτήτες κενών κατοικιών αναφέρουν σε ποσοστό 42% ότι διατηρούν κλειστά τα σπίτια τους γιατί το κόστος της

ανακατασκευής ή ανακαίνισης είναι πολύ μεγάλο. Σε αυτό το πλαίσιο, η τράπεζα αναφέρει ότι τα μέτρα της κυβέρνησης για την ενεργειακή αναβάθμιση και την ανακαίνιση των κατοικιών χωρίς εισοδηματικά κριτήρια αναμένεται να λειτουργήσουν θετικά στην αύξηση της προσφοράς κατοικίας.

Δεύτερον, ένας στους τέσσερις (25%) ιδιοκτήτες κενών κατοικιών αναφέρει ότι σχεδιάζει να την αξιοποιήσει στο μέλλον, είτε προς ενοικίαση (15%) είτε προς πώληση (6%). Σε αυτές τις περιπτώσεις, η εφαρμογή νέων φορολογικών κινήτρων έχει τη δυνατότητα να επιταχύνει τη διάθεση των εν λόγω ακινήτων στην αγορά. Επιπλέον, ένα ποσοστό 15% αναφέρει ότι κρατά το ακίνητο για μελλοντική χρήση από το ίδιο ή την οικογένειά του.

Ετερο σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τα κλειστά σπίτια είναι το καθεστώς της ιδιοκτησίας και αφορά την ύπαρξη πολλαπλών κληρονόμων/ιδιοκτητών της ίδιας κατοικίας. Ενας στους πέντε (21%) ιδιοκτήτες που διαθέτουν αναξιοποίητη κατοικία αναφέρει ότι δεν τη «βγάζει» στην αγορά λόγω έλλειψης συνεν-

νόησης μεταξύ των κληρονόμων.

Τέταρτον, οι ιδιοκτήτες κενών κατοικιών δηλώνουν σε ποσοστό 15% ότι τα ακίνητά τους μένουν αναξιοποίητα γιατί δεν υπάρχει ζήτηση για αυτά από την αγορά. Τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται κυρίως στην περιφέρεια, όπου η ζήτηση είναι σημαντικά χαμηλότερη, την ώρα που τα ακίνητα σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και τουριστικούς προορισμούς έχουν πολύ ισχυρότερη πέραση.

Τέλος, το 12% των ιδιοκτητών κενών κατοικιών αναφέρει ως κύριο λόγο για τη μη αξιοποίηση των ακινήτων του τις χαμηλές τιμές ενοικίασης και πώλησης. Η τράπεζα εκτιμά ότι αυτό σχετίζεται με τον υψηλό κίνδυνο του αντισυμβαλλομένου και για τον λόγο αυτό κρίνει θετικά το ενδεχόμενο δημιουργίας ενός μητρώου συναλλακτικής συμπεριφοράς που θα περιλαμβάνει τις πληροφορίες ενοικίων, το οποίο έχει συζητηθεί αρκετά.

Σε κάθε περίπτωση, η Alpha Bank επισημαίνει ότι απαιτείται περαιτέρω έρευνα με σκοπό τη χαρτογράφηση των κλειστών ακινήτων, βάσει στοιχείων του Κτηματολογίου και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων



2 μέτρα για «σύλληψη» εσόδων από ενοίκια

Οι ιδιοκτήτες θα δηλώσουν τη χρήση των ακινήτων και θα εισπράττουν τα μισθώματα μόνο μέσω των τραπεζών

Ένα ρεκόρ που μπορεί να φέρει έσοδα στα κρατικά ταμεία αλλά και δημοσιονομικό χώρο για πρόσθετα μέτρα στήριξης μόνιμου χαρακτήρα κυνηγάει το οικονομικό επιτελείο. Στόχος είναι η εμφάνιση δηλωθέντων εσόδων από ενοίκια ύψους άνω των 10 δισ. ευρώ.

Τοι Θάνου Τσίρου
tsirou@nayeptoriki.gr

ΔΕΚΑΨΗΦΙΑ εισοδήματα από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους για φυσικά πρόσωπα δεν έχουν δηλώσει ποτέ στην ιστορία. Αν το όριο σπάσει, στα ταμεία θα εισρεύσουν επιπλέον μισθώματα φόροι εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ.

Από εκεί και πέρα, με την κατάλληλη διαπραγμάτευση με τους Ευρωπαίους εταίρους, μέρος αυτών των εισπράξεων μπορεί να θεωρηθεί ότι συγκεντρώθηκε από τα μέτρα καταπολέμησης της φοροδιαφυγής. Γι' αυτό και προς το τέλος Φεβρουαρίου, η ΑΑΔΕ προγραμματίζει να... πατήσει το κουμπί για «δύο μέτρα σε ένα» και να ενεργοποιήσει την υποχρεωτική πληρωμή των ενοικίων μέσω τραπεζικών λογαριασμών από την 1η Απριλίου και να ζητήσει απ' όλους τους ιδιοκτήτες της χώρας να δηλώσουν τη χρήση των ακινήτων που έχουν στην κατοχή τους. Το σχέδιο, μάλιστα, προ-



βλέπει ότι τα εκατομμύρια αυτών των δηλώσεων-μίστα για επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, εκ των οποίων περί το 1,7 εκατ. έχει και εισοδήματα από ενοίκια- θα υποβληθούν μέσα από μια ηλεκτρονική εφαρμογή ώστε η διαδικασία να ολοκληρωθεί νωρίτερα.

Από το 2010

Το μεγαλύτερο ποσό που έχει δηλωθεί μέχρι τώρα ως εισόδη-

μα από ενοίκια είναι τα 8,887 δισ. ευρώ που καταγράφηκαν το 2010, αποτυπώνοντας τα εισοδήματα της τελευταίας χρονιάς πριν από το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης.

Ακολούθησε η ρείωση των εισοδημάτων, που μιας έφερε μέχρι και το χαμηλό δεκαετιών των 6,1 δισ. ευρώ το 2017, ενώ έκτοτε υπήρξε αύξηση, αλλά με αργό ρυθμό: 6,47 δισ. ευρώ το 2020 εν μέσω πανδημίας, 6,76

δισ. ευρώ το 2021, χρονιά καιά την οποία κυριάρχησε και η επιστροφή ενοικίων. Το 2023 υπήρξε σημαντική άνοδος στα 7,85 δισ. ευρώ, ενώ το 2024 βρεθήκαμε μια ανάσα από το ιστορικό υψηλό με εισοδήματα ύψους 8,5 δισ. ευρώ. Είναι πολύ πιθανό ότι μόλις δοθούν στη δημοσιότητα τα αναλυτικά στοιχεία από τις φορολογικές δηλώσεις του 2025 (εισοδήματα 2024), θα έχουμε το νέο ιστορικό υψηλό, όμως και μέλι

το όριο των 10 δισ. ευρώ δεν έχει σπάσει. Τα αναλυτικά στοιχεία δείχνουν επιμελή προσπάθεια από την πλευρά των ιδιοκτητών να μην ξεφεύγουν από τα όρια επιβολής του χαμηλότερου συντελεστή του φορολόγησης, που είναι το 15% και εφαρμόζεται για ετήσιες εισπράξεις έως 12.000 ευρώ. Το πώς διασφαλίζεται ότι δεν θα ξεπεραστεί αυτό το όριο έχει καταστεί πλέον ομάρς μετά και τη δημοσίευση των στοιχείων που προέκυψαν από το μέτρο της «επιστροφής ενός ενοικίου» για πρώτη φορά τον Νοέμβριο του 2025.

Το μέσο ενοίκιο

Βασικότερη μέθοδος είναι το «άλλο δηλώνεται και άλλο εισπράττει», με την έννοια ότι τα μισθώματα συμβόλαια αναγράφουν πολύ συχνά χαμηλότερα ποσά από τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλουν οι μισθωτές. Κάπως έτσι προέκυψε και το μέσο δηλωθέν ενοίκιο των 225 ευρώ από δείγματα 900.000 και πλέον μισθωτηρίων συμβολαίων.

Ο συνδυασμός των δύο οικειών -μέσο ενοίκιο 225 ευρώ και δήλωση ετήσιου εισοδήματος από ενοίκια κάτω των 12.000 ευρώ για τους 8 στους 10 ιδιοκτήτες- κάνει το οικονομικό επιτελείο να πιστεύει ότι μέσα στα επόμενα δύο χρόνια μπορεί να αποκαλύψει και με τα μέτρα που θα δορολογηθούν αποκρυβείσα φορολογητέα ύλη ακόμη και άνω του 1 δισ. ευρώ.

ISSN: 25385742

225 €

είναι το μέσο ενοίκιο στην Ελλάδα, σύμφωνα με δειγματοληπτική έρευνα.

Παρουσιάστηκε ο σχεδιασμός του δρόμου Χερσονήσου – Οροπεδίου

Στην ενίσχυση της οδικής ασφάλειας και τη συνολική αναβάθμιση της πρόσβασης προς το Οροπέδιο Λασιθίου προχωρά η Περιφέρεια Κρήτης, υλοποιώντας στοχευμένες παρεμβάσεις στο επαρχιακό δίκτυο που εξυπηρετεί κατοίκους και επισκέπτες. Σε σύσκεψη εργασίας υπό τον περιφερειάρχη Σταύρο Αρναουτάκη παρουσιάστηκε ο σχεδιασμός για τον δρόμο που συνδέει τη Χερσονήσο με το Οροπέδιο, με τη συμμετοχή εκπροσώπων της Αυτοδιοίκησης και των τεχνικών υπηρεσιών.

Προηγήθηκε αυτοψία στη διαδρομή Μοχός – Κράσι – Αβδού – Άμπελος, όπου καταγράφηκαν τα επικίνδυνα σημεία. Αποφασίστηκε άμεση εργολαβία συντήρησης, προϋπολογισμού 3.000.000-3.500.000 ευρώ, με παρεμβάσεις σε πρανή για αποφυγή κατολισθήσεων, αποκατάσταση καθιζήσεων ιδίως στο τμήμα της Ιεράς Μονής Κεράς, τοποθέτηση νέων στηθαίων, διαγραμμίσεις και αναβάθμιση φωτισμού στον Αυχένα Αμπελού. Παράλληλα, δρομολογείται μελέτη βελτίωσης των γεωμετρικών χαρακτηριστικών και διερεύνηση σήραγγας στο τμήμα Αβδού-Αμπελού.



Στιγμιότυπο από τη σύσκεψη υπό τον Σταύρο Αρναουτάκη



Φωτορεαλιστική απεικόνιση του συγκροτήματος κατοικιών του Πολυτεχνείου Κρήτης. Αναμένεται να είναι έτοιμο έως το 2030 και εκτός από διαμερίσματα θα έχει συνεδριακό κέντρο και σύγχρονο student centre.

Χτίζουν σπίτια για φοιτητές

Νησιωτικά πανεπιστήμια αξιοποιούν την ακίνητη περιουσία τους

Της **ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΛΑΚΑΣΑ**

Το Πολυτεχνείο Κρήτης θα αξιοποιήσει 80 στρέμματα που κατέχει στα Χανιά, το Ιόνιο Πανεπιστήμιο 45 στρέμματα στην Κεφαλονιά, ενώ δρομολογεί την αγορά οικοπέδου στην Ζάκυνθο, το ίδιο σχεδιάζει και το Πανεπιστήμιο Αιγαίου σε Λέσβο, Λήμνο, Χίο, Ρόδο και Σάμο. Τα περιφερειακά νησιωτικά πανεπιστήμια της χώρας αξιοποιούν τα ακίνητά τους – πολλά ανενεργά – ή αγοράζουν για να κατασκευάσουν συγκροτήματα κατοικιών για φοιτητές και πανεπιστημιακούς. «Οι κινήσεις αυτές σηματοδοτούν το πέρασμα των ΑΕΙ σε μια νέα εποχή, με την αξιοποίηση της περιουσίας τους προς όφελος των φοιτητών τους», ανέφερε χθες στην «Κ» ο Νίκος Παπαϊωάννου, υφυπουργός Παιδείας, αρμόδιος για την ανώτατη εκπαίδευση.

Ειδικότερα, το Πολυτεχνείο Κρήτης υπολογίζει ότι μέχρι το 2030 θα είναι έτοιμο το συγκρότημα με καταλύματα, το οποίο θα διατεθεί για φοιτητές, ερευνητές και επισκέπτες, σε έκταση ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου. Το συγκρότημα θα χτιστεί σε οικόπεδο 80 στρεμμάτων στην περιοχή Κουνουπιδιάνα στα Χανιά και προβλέπεται η δημιουργία συνεδριακού κέντρου και η ανάπτυξη ενός σύγχρονου student centre. Όπως δήλωσε στην «Κ» ο πρόεδρος του ιδρύματος Μιχάλης Ζερβάκης, τα διαμερίσματα θα διατίθενται στους φοιτητές έναντι χαμηλού ενοικίου, τη στιγμή που σήμερα το ενοίκιο για ένα μικρό διαμέρισμα στα Χανιά ξεκινάει από 500 ευρώ, χωρίς να υπολογίζονται οι λογαριασμοί για φως, νερό, τηλεφώνια. «Θεωρούμε ότι θα κατασκευαστούν πάνω από 400 διαμερίσματα. Υπό διαπραγμάτευση είναι ο χρόνος απόσβεσης



Το Πολυτεχνείο Κρήτης ετοιμάζει συγκρότημα με καταλύματα έναντι χαμηλού ενοικίου για σπουδαστές, ερευνητές και επισκέπτες, σύμφωνα με τον πρότανη Μιχάλη Ζερβάκη.

του ποσού που θα βάλει ο κατασκευαστής, αλλά θα επιδιώξουμε να είναι μεγάλος για να είναι μειωμένο το ενοίκιο. Το συγκρότημα θα ανήκει στο ίδρυμα, ενώ η χρήση και η συντήρησή του θα την έχει η κατασκευαστική εταιρεία», τόνισε ο κ. Ζερβάκης.

Επίσης, προγραμματίζεται η αξιοποίηση – δεν έχει οριστικοποιηθεί ο τρόπος – γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου Κρήτης στην περιοχή Κάκκινη Χαλέπα.

Για το έργο της αξιοποίησης ακινήτων του Πολυτεχνείου

Κρήτης υπεγράφη σύμβαση μεταξύ του Υπερταμείου και του ΑΕΙ, καθώς «το έργο εντάσσεται στο πλαίσιο πιλοτικού προγράμματος για μερική - συμπληρωματική αυτοχρηματοδότηση των ΑΕΙ με μακροχρόνια οφέλη τόσο για τα ίδια τα ιδρύματα όσο και για την εθνική οικονομία», όπως ανέφερε το υπουργείο Παιδείας.

Στο Αιγαίο

Το Πανεπιστήμιο Αιγαίου «χτίζει» οικιστικά συγκροτήματα για τους φοιτητές του στα νησιά που εδρεύουν σχολές του. Όπως σημείωσε μιλώντας χθες στην «Κ» ο πρόεδρος του ιδρύματος Δημήτρης Παπαγεωργίου, στη Λήμνο το ΑΕΙ κατέχει από δωρεά έκταση 55 στρεμμάτων. Ηδη οι νομικές διαδικασίες έχουν ολοκληρωθεί για την κατασκευή φοιτητικών κατοικιών.

Για τον ίδιο σκοπό το ίδρυμα θα αγοράσει από την τοπική Μητρόπολη σε χαμηλή τιμή – στην αντικειμενική της αξία – έκταση 20 στρεμμάτων στην Παναγιούδα, ένα μικρό παρα-

θαλάσσιο παραδοσιακό χωριό κοντά στα Μυτιλήνη.

Στη Χίο το ίδρυμα θα αγοράσει, και πάλι από την τοπική Μητρόπολη σε χαμηλή τιμή, έκταση στο παλιό Λωβόκομειο. Στη Ρόδο έχει πάρει οικόπεδο, αξιοποιώντας χρηματοδοτικά εργαλεία από το υπ. Παιδείας και σκοπεύει να αγοράσει ένα ακόμη με κεφάλαια από το αποθεματικό του πανεπιστημίου. Στη Σάμο θα αγοραστεί έκταση για επέκταση των υπάρχουσων εστιών στο Καρλόβασι, ενώ στη Σύρο γίνονται συζητήσεις με τον δήμο για την παραχώρηση μέρους της έκτασης παλιού στρατοπέδου. «Ο στόχος είναι τα διαμερίσματα να δίνονται δωρεάν στους φοιτητές. Βέβαια, καθώς τα συγκροτήματα θα κατασκευαστούν από ιδιώτες, εκείνοι θα έχουν αντιστοιχικά οφέλη, ίσως με την αξιοποίηση των διαμερισμάτων τους θερινούς, τουριστικούς μήνες ή με την εκμετάλλευση ενός σούπερ μάρκετ εντός του συγκροτήματος», παρατηρεί ο κ. Παπαγεωργίου.

Στο Ιόνιο

Το Ιόνιο Πανεπιστήμιο ακολουθεί το ίδιο μοντέλο για την κατασκευή καταλυμάτων για τους φοιτητές και το διδακτικό και ερευνητικό προσωπικό. Το ίδρυμα διαθέτει εκτάσεις στην Κεφαλονιά, στην Κέρκυρα και στην Λευκάδα, ενώ δρομολογεί την αγορά έκτασης στη Ζάκυνθο. Η πιο ώριμη επένδυση είναι στην Κεφαλονιά, σε έκταση 45 στρεμμάτων στο Αργοστόλι. Όπως εξήγησε χθες στην «Κ» ο Ανδρέας Φλώρος, πρόεδρος του Ιονίου Πανεπιστημίου, «το ζητούμενο είναι το ενοίκιο να είναι το μικρότερο δυνατό: το υπολογίζουμε μεταξύ 250 και 300 ευρώ, πολύ χαμηλότερα από τις τιμές της αγοράς. Οι φοιτητές θα παραμένουν και τους καλοκαιρινούς μήνες, εφόσον το επιθυμούν».