



Στο «σφυρί» δεκάδες ακίνητα λόγω χρεών στην εφορία

Δεκάδες ακίνητα σε όλη χώρα βγαίνουν στο ...σφυρί το αμέσως επόμενο διάστημα, σύμφωνα με το πρόγραμμα πλειστηριασμών της ΑΑΔΕ, λόγω συσσωρευμένων χρεών προς την εφορία.

Ειδικότερα, τον επόμενο μήνα έως τις 3 Ιουνίου 2026 η ηλεκτρονική πλατφόρμα πλειστηριασμών θα ενεργοποιηθεί για περισσότερα από 40 ακίνητα, μεταξύ των οποίων διαμερίσματα, οικόπεδα, αγροτεμάχια, επαγγελματικοί χώροι, βιομηχανικά κτίρια, θέσεις στάθμευσης και αποθήκες. Οι τιμές εκκίνησης είναι από 7.000 ευρώ και φτάνουν έως και τα 3,5 εκατ. ευρώ για αγροτεμάχιο με βιομηχανική εγκατάσταση στη Βοιωτία. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΑΑΔΕ, οι ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο ξεπερνούν τα 112,5 δισ. ευρώ, ενώ περισσότεροι από 2,3 εκατομμύρια φορολογούμενοι βρίσκονται αντιμέτωποι με δεσμεύσεις και κατασχέσεις τραπεζικών λογαριασμών και περιουσιακών στοιχείων. Η ΑΑΔΕ ανεβάζει ταχύτητες για την είσπραξη των ληξιπρόθεσμων οφειλών τοποθετώντας τον πάκτ πάνω από τα 6 δισ. ευρώ μέχρι το τέλος του έτους. Οι πλειστηριασμοί ακινήτων αποτελούν το έσοδο

μέσο που χρησιμοποιεί η ΑΑΔΕ για να οδηγήσει στο ταμείο ληξιπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις, με το συνθετικότερο μέσο να αποτελούν οι κατασχέσεις εις χείρας τρίτων οι οποίες διενεργούνται με αυτοματοποιημένη διαδικασία. Για οφειλές μεγάλου ύψους η εφορία προχωρά σε δεσμεύσεις, κατασχέσεις και πλειστηριασμούς ακινήτων του οφειλέτη, από τους οποίους εξαιρείται, υπό προϋποθέσεις, μόνο η πρώτη κατοικία. Πριν από τον πλειστηριασμό των ακινήτων γίνεται η κατάσχεση, αλλά πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης εκτέλεσης καθίσταται υποχρεωτική η κοινοποίηση από τη φορολογική διοίκηση ατομικής ειδοποίησης καταβολής οφειλής/υπερπληρωμίας. Αντίθε-

τα, δεν απαιτείται ειδοποίηση για τις κατασχέσεις χρηματικών ποσών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που τίθεται σε κίνδυνο η είσπραξη της οφειλής, η Φορολογική Διοίκηση δύναται να παρακάμψει την τήρηση της ανωτέρω προδικασίας και να δεσμεύσει τα ακίνητα πριν ειδοποιηθεί τον οφειλέτη. Ως προς τις συνέπειες της κατάσχεσης του ακινήτου ισχύουν τα εξής: Από την ημέρα επίδοσης στον οφειλέτη αντιγράφου της έκθεσης κατάσχεσης, αυτός στερείται του δικαιώματος ελεύθερης διάθεσης του ακινήτου και των συστατικών στοιχείων του ακινήτου ακόμη και εάν αυτά δεν περιγράφονται στην έκθεση κατάσχεσης ή αν ήταν παρών ο

οφειλέτης κατά την κατάσχεση από τότε. Εφόσον, ο οφειλέτης δεν έχει εντάξει τις οφειλές του σε πρόγραμμα ρύθμισης, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας για την επιδίωξη είσπραξης της οφειλής Υπηρεσίας, υποχρεούται, μετά την παρέλευση 40 ημερών και το αργότερο σε 4 μήνες από την κατάσχεση, να ορίσει ημερομηνία πλειστηριασμού το αργότερο σε 5 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης του προγράμματος. Εάν δεν διενεργηθεί ο πλειστηριασμός την ορισθείσα με το πρόγραμμα ημέρα, εκδί-

δει νέο πρόγραμμα, το αργότερο εντός έτους από την ημέρα που ο πλειστηριασμός δεν διενεργήθηκε ή ανεστάλη και ορίζει νέα ημερομηνία κατά τα ανωτέρω.

Οι ανωτέρω προθεσμίες δεν τηρούνται εφόσον συντρέχει οπουδισμός λόγος που αναφέρεται σε αιτιολογημένη έκθεση του Προϊσταμένου. Η έκδοση προγράμματος πλειστηριασμού μετά την πάροδο των νόμιμων προθεσμιών, δεν επιφέρει ακυρότητα αυτού. Αναστολή εκτέλεσης του εκδοθέντος προγράμματος πλειστηριασμού επιτυγχάνεται με την ένταξη του οφειλέτη σε πρόγραμμα ρύθμισης των οφειλών του, ή με την έκδοση δικαστικής απόφασης περί αναστολής του.

Τα τελευταία στοιχεία της ΑΑΔΕ δείχνουν ότι πάνω από 2,3 εκατ. φορολογούμενοι είναι αντιμέτωποι με δέσμευση και κατάσχεση τραπεζικών λογαριασμών και περιουσιακών στοιχείων

ΑΣΦΑΛΙΣΗ | ΣΥΝΤΑΞΕΙΣ

Σύνταξη και δουλειά για 8 στους 10 αυτοαπασχολούμενους

ΤΙ ΔΕΙΚΝΟΥΝ ΟΙ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΟΑΕΕ ΚΑΙ ΕΤΑΑ - ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΔΡΕΣ, ΓΥΝΑΙΚΕΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΤΙΚΟΣ
kkatikos@e-typos.com

Σύνταξη και επιστροφή στην εργασία επιλέγουν σχεδόν οι 8 στους 10 αυτοαπασχολούμενοι γιατροί, δικηγόροι και μηχανικοί, όπως δείχνουν οι αιτήσεις που υποβάλλονται από τους ασφαλισμένους στα ταμεία των ελευθέρων επαγγελματιών (ΟΑΕΕ) και αυτοαπασχολούμενων (ΕΤΑΑ).

Ο συνδυασμός σύνταξης και εργασίας επιλέγεται και από τους ελεύθερους επαγγελματίες.

Οι κατηγορίες που μπορούν να βγουν στη σύνταξη το 2026 από τα ταμεία των ελευθέρων επαγγελματιών και αυτοαπασχολούμενων είναι οι εξής:

1 Άνδρες και γυναίκες ελεύθεροι επαγγελματίες ασφαλισμένοι στον ΟΑΕΕ και άνδρες αυτοαπασχολούμενοι ασφαλισμένοι στο ΕΤΑΑ οι οποίοι συμπλήρωσαν 35ετία ως το 2012. Μπορούν να υποβάλουν αίτηση για σύνταξη εφόσον συμπλήρωσαν το 62ο έτος χωρίς να έχουν 40ετία.

2 Άνδρες και γυναίκες ελεύθεροι επαγγελματίες και αυτοαπασχολούμενοι οι οποίοι συμπλήρωσαν 40ετία οπότεδήποτε και με διαδοχική ασφάλιση με ταμεία μισθωτών (ΙΚΑ, ΔΕΚΟ-Τραπεζών, Δημόσιο). Συνταξιοδοτούνται στα 62.

3 Γυναίκες ασφαλισμένες στο ΕΤΑΑ, που συμπληρώνουν (και με αναγνωρίσεις πλασματικού χρόνου) 35 έτη ασφάλισης ως το 2012. Μπορούν να πάρουν σύνταξη με όριο ηλικίας 61,6 ετών αν έκλεισαν τα 58 ή τα 59 ως το 2021, χωρίς να απαιτείται να έχουν 40ετία.

4 Μητέρες που ασφαλιίστηκαν πριν το 1993 στο Ταμείο Νομικών και είχαν ανήλικο τέκνο ως το 2012 με 21 ως 22 έτη ασφάλισης. Μπορούν να υποβάλουν αίτηση για συνταξιοδότηση με όριο



ηλικίας κάτω από τα 62 έτη ως το τέλος του 2025. Κριτήριο για τη συνταξιοδότησή τους είναι το πότε έκλεισαν το 50ό, 55ο και 58ο έτος της ηλικίας τους. Για παράδειγμα, οι ασφαλισμένες με ανήλικο τέκνο το 2010 και το 2011, αποχωρούν φέτος στα 58,5 για πλήρη σύνταξη, εφόσον συμπλήρωσαν το 50ό έτος ως το 2017 και στα 61 εφόσον συμπλήρωσαν το 55ο έτος ως το 2018.

5 Γυναίκες που μέχρι 31/12/2010, είχαν 25ετία σε ΤΣΜΕΔΕ και Ταμείο Νομικών, και 21,6 έτη στο ΤΣΑΥ. Μπορούν να πάρουν σύνταξη είτε στα 62 εφόσον συμπληρώνουν και 40 έτη ασφάλισης, είτε με όριο ηλικίας κάτω από το 67ο έτος. Για σύνταξη πριν τα 67 το όριο ηλικίας καθορίζεται από το πότε οι ασφαλισμένες συμπληρώνουν το 60ο έτος. Για παράδειγμα όσες έκλεισαν το 60ό έτος το 2020 συνταξιοδοτούνται το 2026 με όριο ηλικίας 65,3 ετών.

Η νομοθεσία δίνει διέξοδο για σύνταξη και σε όσους χρωστούν

ατομικές εισφορές ως 10.000 ευρώ στον ΟΓΑ και ως 30.000 ευρώ σε ΟΑΕΕ, και ΕΤΑΑ. Μπορούν να καταθέσουν αίτηση συνταξιοδότησης στα 67, εφόσον ο συνολικός χρόνος ασφάλισης (πληρωμένος και μη πληρωμένος) είναι κάτω από τα 40 έτη. Αν με τον χρόνο για τον οποίο οφείλουν εισφορές συμπληρώνουν 40ετία, τότε υποβάλουν αίτηση συνταξιοδότησης στα 62.

Αν τα χρέη υπερβαίνουν τα 10.000 ευρώ στον ΟΓΑ και τα 30.000 ευρώ σε ΟΑΕΕ και ΕΤΑΑ, τότε αφού υποβληθεί η αίτηση συνταξιοδότησης οι ασφαλισμένοι θα πρέπει να καταβάλουν το υπερβάλλον ποσό εντός διμήνου, αλλιώς η αίτηση ακυρώνεται.

Η βασική προϋπόθεση για να πάρουν σύνταξη οι οφειλέτες είναι να συναινέσουν στην άρση του τραπεζικού απορρήτου των τραπεζικών τους λογαριασμών, ώστε να διαπιστωθεί ότι δεν έχουν πόρους για να εξοφλήσουν τα χρέη τους. ■

Τα όρια ηλικίας για σύνταξη από ΟΑΕΕ (και ΕΤΑΑ-άνδρες) με 35ετία ως το 2012

Ηλικία	Ηλικία συνταξιοδότησης
60 ετών το 2018	61
60 ετών το 2019	61,3
60 ετών το 2020	61,6
60 ετών το 2021	61,9
60 ετών το 2022	62 με 40ετία
Με 35ετία μετά το 2013	62 και 40 έτη
Με λιγότερα από 40 έτη	67

Τα όρια ηλικίας για γυναίκες στο ΕΤΑΑ (χωρίς 35ετία). Απαιτούμενα έτη ως το 2010: 21,6 για ΤΣΑΥ - ΤΣΜΕΔΕ και 25 για Τ. Νομικών

Ηλικία	Ηλικία συνταξιοδότησης
60 ετών το 2018	63,6
60 ετών το 2019	64,5
60 ετών το 2020	65,3
60 ετών το 2021	66,2
60 ετών το 2022	67, ή 62 με 40 έτη
Με τα ίδια έτη (21,6-25) από 2011 και μετά	67 (ή 62 με 40ετία)

Τα όρια ηλικίας για πλήρη σύνταξη μητέρων από Ταμείο Νομικών με 21,5 έτη έως το 2010 και ανήλικο

Ηλικία	Ηλικία συνταξιοδότησης
50 ετών το 2017	58,5
50 ετών το 2018	60,2
50 ετών το 2019	61,10
50 ετών το 2020	63,7
50 ετών το 2021	65,3
50 ετών το 2022	67 (ή 62 με 40 χρόνια)

Τα όρια ηλικίας για πλήρη σύνταξη μητέρων από Ταμείο Νομικών με 22 έτη το 2011 και ανήλικο

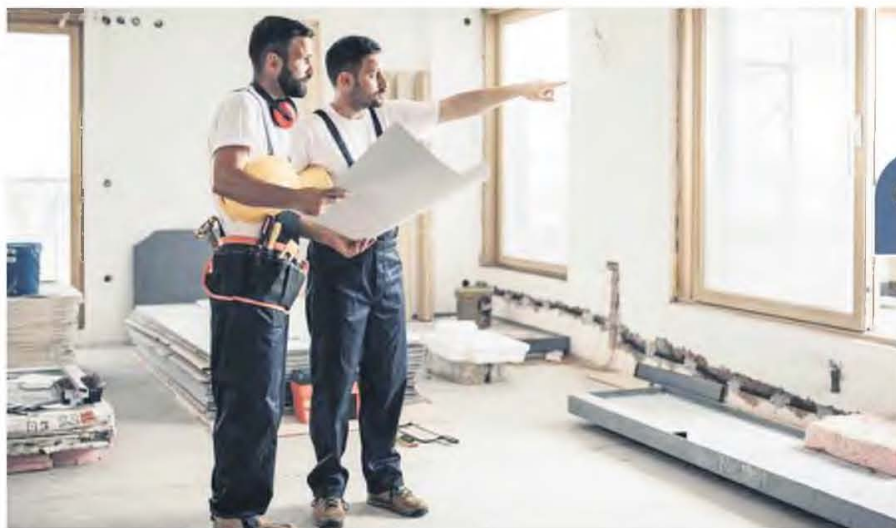
Ηλικία	Ηλικία συνταξιοδότησης
55 ετών το 2017	59,6
55 ετών το 2018	61
55 ετών το 2019	62,6
55 ετών το 2020	64
55 ετών το 2021	65,6
55 ετών το 2022	67 (ή 62 με 40 έτη)

ΠΩΣ ΠΑΡΑΚΡΑΤΟΥΝΤΑΙ χρέη ως 30.000 ευρώ από τη σύνταξη οφειλετών σε ΟΑΕΕ, ΕΤΑΑ και ΟΓΑ;

E&A

ΜΕ ΤΗΝ έκδοση της απόφασης συνταξιοδότησης ξεκινά ο συμψηφισμός χρεών με τη σύνταξη. Μέχρι η οφειλή να πέσει από τις 10.000 ευρώ στις 6.000 ευρώ για τον ΟΓΑ και από τις 30.000 ευρώ στις 20.000 ευρώ για ΟΑΕΕ και ΕΤΑΑ, παρακρατείται το 40% της σύνταξης και καταβάλλεται το 60%. Μόλις η οφειλή φτάσει στα 6.000 ευρώ όσον αφορά χρέη προς τον ΟΓΑ και στις 20.000 ευρώ για χρέη σε ΟΑΕΕ-ΕΤΑΑ, το χρέος παρακρατείται σε 60 δόσεις από τη σύνταξη.

Σημαντική χρονιά για τα «κλειστά» ακίνητα και τους ιδιοκτήτες τους, το 2026. Νέα προγράμματα έρχονται να επιδοτήσουν τις απαραίτητες εργασίες, με στόχο να φέρουν όσο το δυνατόν περισσότερα ακίνητα στην αγορά και να συγκρατηθούν οι τιμές. Με το κόστος στέγασης να αποτελεί μόνιμο πονοκέφαλο για χιλιάδες οικογένειες, τα προγράμματα πληθαίνουν και φέτος είναι ένα έτος που ο ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να πάρει μεγάλα πλεονεκτήματα ταυτόχρονα και να κερδίσει πολλαπλά. Σύμφωνα με τους ειδικούς, η πιο λογική και συμφέρουσα επιλογή για τους περισσότερους ιδιοκτήτες κλειστών ακινήτων είναι ο συνδυασμός επιδότησης και φοροαπαλλαγής.



Στόχος να μπουν όσο το δυνατόν περισσότερα ακίνητα στην αγορά ώστε να συγκρατηθούν οι τιμές

ΟΛΑ ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Δύο επιλογές

Το ένα είναι η ενίσχυση της ρευστότητάς του μέσω προγράμματος επιδότησης ανακαίνισης με ανώτατο πλάφον 36.000 ευρώ ανά κατοικία. Το δεύτερο είναι η φορολογική «εξάφρεση» μέσω 36μηνης πλήρους απαλλαγής φόρου εισοδήματος από ενοίκια, δηλαδή πρακτικά αφορολόγητο ενοίκιο για τρία χρόνια για όσους ανοίξουν κλειστό ακίνητο και το βάλουν στην αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης. Δύο εργαλεία που μπορούν να συμπληρωθούν το ένα το άλλο και το κέρδος από την έκπτωση φόρου αναπληρώνει σε ένα βαθμό τη συμμετοχή του ιδιοκτήτη στο κόστος ανακαίνισης.

Το ενισχυμένο πρόγραμμα «Ανακαινίζω», που θα έρθει τον Μάιο, θα χρηματοδοτείται με κονδύλια από το αναθεωρημένο ΕΣΠΑ. Περιλαμβάνει επιδότηση έως 36.000 ευρώ συν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί για ανακαίνιση ακινήτων, με κάλυψη του συνολικού κόστους που φτάνει το 90%.

Εχει όρια, όπως οι κατοικίες να είναι μέχρι 120 τ.μ. σε επιφάνεια, όμως φαίνεται να «πιάνει» τους περισσότερους ενδιαφερόμενους. Η

Νέες επιδοτήσεις για ανακαίνιση κατοικίας

Οι όροι, οι προϋποθέσεις και τα κριτήρια για την ενίσχυση των ιδιοκτητών ακινήτων

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

επιδότηση θα αγγίζει τα 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και περιλαμβάνει αλλαγή κουφωμάτων και ενεργειακή αναβάθμιση. Το ίδιο σημαντικό είναι και το νέο πρόγραμμα «Κατασκευάζω – Νοικιάζω», που αφορά αποκλειστικά τη μακροχρόνια μίσθωση με διάρκεια 10 έτη.

Με αυτά τα δύο προγράμματα να μπαίνουν στη διάθεση των ιδιοκτητών, μαζί με τα μέτρα ενίσχυσης που ήδη τρέχουν, το 2026 δεν θα

είναι απλώς άλλη μία χρονιά. Ισως να είναι η πιο συμφέρουσα περίοδος για όσους θέλουν να δώσουν νέα ζωή στο κλειστό τους ακίνητο. Για το... φιλτράρισμα των αιτήσεων ισχύουν εισοδηματικά κριτήρια υπαγωγής παρόμοια με εκείνα που ισχύουν για το «Σπίτι μου 2».

Το εισοδηματικό όριο μπαίνει στα 35.000 ευρώ για ζευγάρι, με προσαύξηση 5.000 ευρώ για κάθε παιδί. Συνεπώς, το εισοδηματικό όριο για μία οικογένεια με 2 παιδιά θα ανέλθει στις 45.000 ευρώ. Η λογική είναι

ότι με τη δοκιμασμένη αυτή φόρμουλα εισοδηματικών ορίων μπορούν να ενταχθούν οι περισσότεροι, με προτεραιότητα σε όσους χρειάζονται το πρόγραμμα περισσότερο. Η επιδότηση για τον κάθε δικαιούχο θα ανέρχεται μεταξύ 75% και 95% του συνολικού κόστους της ανακαίνισης, με το ποσοστό να κυμαίνεται ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

Χρηματοδότηση

Το πρόγραμμα θα έχει δύο μέρη, που θα τρέξουν ταυτόχρονα, με επιδότηση έως και 36.000 ευρώ για ανακαίνιση κατοικιών. Θα μπορούν να επωφεληθούν όσοι θέλουν να ανακαινίσουν ένα κλειστό ακίνητο

για να το νοικιάσουν, αλλά και όσοι θέλουν να το ανακαινίσουν για να μείνουν οι ίδιοι.

Η λογική είναι κοινή και στα δύο, να ανοίξουν τα ακίνητα που μένουν κλειστά εκτός αγοράς, όμως το μεγαλύτερο μέρος του συνολικού προϋπολογισμού του προγράμματος πάει σε όσους θέλουν να εκμεταλλευτούν το ακίνητό τους στη μακροχρόνια μίσθωση και να εισπράττουν ενοίκια. Το πρόγραμμα θα χρηματοδοτηθεί με το 70% του συνολικού πακέτου, με περίπου 280 εκατ. ευρώ. Η εκτίμηση είναι πως με αυτό το πρόγραμμα μπορούν να ανακαινιστούν τουλάχιστον 8.000 κατοικίες που θα έρθουν μέσα στη διετία 2026-2027 προς ενοίκιαση και η συντριπτική πλειονότητά τους θα είναι μέσα στα μεγάλα αστικά κέντρα, εκεί που υπάρχει και το μεγαλύτερο πρόβλημα.

Για όσους θέλουν να ανακαινίσουν το ακίνητό τους με σκοπό να μείνουν εκεί οι ίδιοι, το «Ανακαινίζω» για ιδιοκατοίκηση θα χρηματοδοτηθεί με το 30% του συνολικού πακέτου της χρηματοδότησης, δηλαδή με περίπου 120 εκατ. ευρώ. Η εκτίμηση είναι ότι αυτό το σκέλος θα δώσει νέα ζωή σε περίπου 4.000 κατοικίες. ■

Κατασκευή διαμερισμάτων για ενοικίαση

ΣΕ ΔΕΥΤΕΡΟ χρόνο, αν και εξίσου σημαντικό, είναι το πρόγραμμα «Κατασκευάζω – Νοικιάζω». Πρόκειται για ένα πρόγραμμα τύπου «Build to Rent», που ανάλογα τρέχουν στο εξωτερικό και απευθύνονται κυρίως σε κατασκευαστές με στόχο να τωνωθεί η αγορά με νέες κατοικίες. Αυτή

είναι και η μεγάλη διαφορά με το «Ανακαινίζω – Ενοικιάζω», το οποίο εστιάζει στο υπάρχον απόθεμα κατοικιών. Δίνει τη δυνατότητα κατασκευής νέων οικιών ή μετατροπή σε οικιστική χρήση υφιστάμενων ακινήτων άλλης χρήσης, με αποκλειστική διάθεση των οικιών για μακροχρόνια μί-

σθωση, διάρκειας τουλάχιστον δέκα ετών και έναντι προκαθορισμένου μισθώματος. Το όφελος/κίνητρο που υπάρχει είναι ότι προβλέπεται φορολογική ελάφρυνση μέσω της έκπτωσης των εσόδων από μισθώματα από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων.

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Δωρόθεος Λογοθέτης

Τέλος χρόνου σήμερα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν ασφαλίσει τις κατοικίες τους για φυσικές καταστροφές εντός του 2025 και θέλουν να υποβάλουν αίτηση για να λάβουν την έκπτωση 10%-20% στον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ. Υπολογίζεται ότι περίπου 400.000 ιδιοκτήτες μπορούν να διεκδικήσουν μείωση έως 20% από τον ΕΝΦΙΑ λόγω ασφαλισμένης κατοικίας. Για να την εξασφαλίσουν όμως, οι φορολογούμενοι πρέπει μέχρι σήμερα να υποβάλουν αίτηση χορήγησης μείωσης του φόρου μέσω της πλατφόρμας myProperty, πιστοποιώντας ότι έχουν ασφαλίσει τις κατοικίες τους συνολικά από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα).

Προϋπόθεση αποτελεί επίσης η τιμή ασφάλισης ανά τετραγωνικό μέτρο να μην είναι μικρότερη από 900 ευρώ. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το μέγιστο ποσοστό μείωσης του ΕΝΦΙΑ κατά 20% ισχύει για ακίνητα που ήταν ασφαλισμένα και τους 12 μήνες του 2025. Αν ήταν λιγότερους, η έκπτωση μειώνεται αναλογικά. Για παράδειγμα, μείωση 5% αν είχε ασφάλιση για τρεις μήνες ή 10% για ασφάλιση έξι μηνών και λοιπά. Επίσης, αν το ακίνητο έχει αξία πάνω από 500.000 ευρώ, ο ΕΝΦΙΑ μειώνεται έως 10% αντί 20%. Μετά την υποβολή των αιτήσεων αυτών πάντως οι ασφαλιστικές εταιρείες θα προχωρήσουν στη διασταύρωση στοιχείων έως τις 28 Φεβρουαρίου ώστε η ΑΑΔΕ να εκδώσει τα εκκαθαριστικά ενσωματώνοντας τις εκπτώσεις. Ακόμα και αν έχουν ήδη υποβάλει δήλωση όμως, υπάρχει δυνατότητα τροποποίησης ή συμπλήρωσης της αρχικής αίτησης έως και την καταληκτική προθεσμία της Δευτέρας.

ΜΙΣΟΣ ΕΝΦΙΑ

Με τις νέες ρυθμίσεις πάντως, για περισσότερα από 1.000.000 δικαιώματα επί ακινήτων (πλήρης ή μερική κυριότητα, επικαρπίες κ.λπ.) οι φορολογούμενοι αναμένεται να δουν μειωμένο τον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ για το 2026 σε σχέση με πέρυσι. Οι νέες ελαφρύνσεις αφορούν κυρίως όσους έχουν ασφαλίσει ακίνητα ή ιδιοκτησίες σε περιοχές και οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο από 1.700 κατοίκους, ενώ τα εκκαθαριστικά αναμένεται να αναρτηθούν στο πρώτο δεκαήμερο του Μαρτίου. Οι μειώσεις και εκπτώσεις φόρου ακινήτων λειτουργούν και συνδυαστικά, με συνέπεια το τελικό ποσοστό μείωσης να φτάνει και στο 70% ή σε πλήρη απαλλαγή για ειδικές περιπτώσεις.

Η σημαντικότερη αλλαγή στον ΕΝΦΙΑ όμως είναι το γεγονός ότι για το έτος 2026 ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων μειώνεται κατά 50% σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους



Τελευταία ευκαιρία για μειωμένο ΕΝΦΙΑ

Λήγει σήμερα η προθεσμία για να αιτηθούν 400.000 ιδιοκτήτες την έκπτωση έως 20% για ασφάλιση κατοικιών έναντι φυσικών καταστροφών

Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε πλέον πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, εξαιρουμένων των οικισμών της Περιφέρειας Αττικής, πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Ειδικά για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους δήμους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Περιφέρειας Ηπείρου, που εφάπτονται με τα σύνορα της χώρας, το όριο της παρούσας παραγράφου ορίζεται σε 1.700 κατοίκους.

Υπολογίζεται ότι μισό ΕΝΦΙΑ θα πληρώσουν οι ιδιοκτήτες σε περίπου 12.500 οικισμούς και χωριά της χώρας. Και αυτό είναι μόνο η αρχή: από το 2027 ο ΕΝΦΙΑ θα καταργηθεί πλήρως για κύριες κατοικίες στους οικισμούς αυτούς. Η

ρύθμιση θα εφαρμοστεί ευρύτερα στις ακριτικές και παραμεθόριες περιοχές, με στόχο τη στήριξη των τοπικών κοινωνιών και την παραμονή των κατοίκων στην περιφέρεια.

Επιπλέον, πάνω από 700.000 φορολογούμενοι με χαμηλά εισοδήματα εκτιμάται ότι θα λάβουν έκπτωση 50% επί του συνολικού ΕΝΦΙΑ ή ακόμη και πλήρη απαλλαγή. Η μείωση κατά 50% αφορά νοικοκυριά με οικογενειακό εισόδημα έως 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος, συνολική επιφάνεια κτισμάτων έως 150 τ.μ. και συνολική αξία ακίνητης περιουσίας εντός συγκεκριμένων ορίων. Πλήρη απαλλαγή δικαιούνται νοικοκυριά με τρία ή περισσότερα εξαρτώμενα τέκνα καθώς και άτομα με ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται τα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια.

ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ

Με βάση τα δεδομένα που έχουν δηλώσει ή θα δηλώσουν έως και σήμερα οι ιδιοκτήτες που είχαν ασφαλίσει τα ακίνητά τους το 2025, θα εκδοθεί το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ που αναμένεται ότι θα αναρτηθεί στην πλατφόρμα myAADE στο πρώτο δεκαήμερο του Μαρτίου. Αν στο εκκαθαριστικό διαπιστωθεί ότι ο φόρος υπολογίστηκε τελικώς με λανθασμένα στοιχεία, οι φορολογούμενοι θα πρέπει να υποβάλουν τροποποιητική δήλωση Ε9.

Ωστόσο για να γίνει η διόρθωση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πρώτα η διαδικασία εκκαθάρισης. Πρακτικά δηλαδή τροποποιητικές δηλώσεις για το Ε9 του 2026 θα μπορούν να υποβληθούν ξανά από τέλη Μαρτίου ή Απριλίου και μετά. Η διόρθωση αυτή δεν μπορεί να ανατρέψει άμεσα την εσφαλμένη χρέωση που προέκυψε στα αρχικά εκκαθαριστικά. Συνεπώς οι ιδιοκτήτες θα κληθούν αρχικά να πληρώσουν κανονικά τις πρώτες δόσεις που θα έχουν προκύψει από τον Μάρτιο, μέχρι ο υπολογισμός της οφειλής να γίνει εκ νέου με βάση τις διορθώσεις που θα μεταβάλουν συνολικά τον φόρο και τις επόμενες δόσεις.

ΛΑΘΗ ΠΟΥ ΚΟΣΤΙΖΟΥΝ

Τα πιο συχνά λάθη που οδηγούν σε επιπλέον επιβαρύνσεις περιλαμβάνουν τη δήλωση βοηθητικών χώρων ως κύριων. Αν ο υπόχρεος ιδιοκτήτης δεν έχει κάνει σωστά τη διάκριση στη δήλωση ακινήτων Ε9, τότε χάνει την έκπτωση 90% στον ΕΝΦΙΑ, καθώς αποθίκες και χώροι στάθμευσης δεν φορολογούνται με συντελεστή 0,1 αλλά με συντελεστή 1, όπως οι κύριοι χώροι του ακινήτου. Επίσης, τον λογαριασμό επιβαρύνουν σημαντικά άλλα λάθη και παραλείψεις στο Ε9 όπως:

- ↓ η εκ παραδρομής δήλωση περισσότερων τετραγωνικών μέτρων,
- ↓ η λανθασμένη δήλωση του είδους του εμποράγιου δικαιώματος (ποσοστό κυριότητας ή επικαρπίας κ.λπ.), που οδηγεί να μην επιμερίζεται σωστά ο ΕΝΦΙΑ ανά συνιδιοκτήτη,

- ↓ η μη δήλωση ότι το ακίνητο είναι ημιτελές ή κενό και μη ηλεκτροδοτούμενο, που οδηγεί σε απώλεια έκπτωσης 60%.

Για τη διόρθωση ημιτελούς κτίσματος, οι ιδιοκτήτες πρέπει να δηλώσουν εκ νέου το ακίνητο με την προσθήκη του κωδικού 8 στη στήλη 32 του εντύπου Ε9, όταν ανοίξει ξανά η πλατφόρμα myAADE για τροποποιητικές δηλώσεις, αφού βγουν πρώτα τα εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ τον Μάρτιο.

Ο ΕΝΦΙΑ 2026 θα εξοφληθεί σε 12 μηνιαίες ισόποσες δόσεις, από τον Μάρτιο του 2026 έως και τον Φεβρουάριο του 2027, με την πρώτη δόση να καταβάλεται έως το τέλος Μαρτίου. Εναλλακτικά οι φορολογούμενοι μπορούν να επιλέξουν εφάπαξ πληρωμή έως τις 31 Μαρτίου 2026.



Φρένο στο πάγωμα των μεταβιβάσεων και των γονικών ποροκών βάζουν οι πρόσφατες παρατάσεις που δόθηκαν από το ΥΠΕΝ για την τακτοποίηση αυθαιρέτων, την ανασύσταση των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κάνοντας χρήση των μπόνους του ΝΟΚ και στη συνέχεια ακυρώθηκαν από το ΣΤΕ, αλλά και την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.

Οι παρατάσεις δίνουν τον απαραίτητο χρόνο στους ενδιαφερομένους για να διευθετήσουν τις εκκρεμότητές τους. Και εδώ είναι το κρίσιμο στοιχείο. Γιατί, επειδή ο χρόνος δεν είναι απεριόριστος και οι διαδικασίες δεν γίνονται από τη μια στιγμή στην άλλη.

Τι σημαίνει αυτό; Σημαίνει πως οι ενδιαφερόμενοι (ιδιοκτήτες δεν θα πρέπει να επαναπαυθούν, αλλά να κλείσουν άμεσα τις εκκρεμότητες που έχουν και να δηλώσουν σωστά τα ακίνητά τους στο Ε9, στο Κτηματολόγιο και στη ΔΕΗ για να μπορούν να τα μεταβιβάσουν, να τα αναβαθμίσουν ενεργειακά και γενικά να τα αξιοποιήσουν.

Για τον λόγο αυτό «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόρου μηχανικού Γραμματίς Μπακλασή παρουσιάζουν μέσα από 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες και τα λεγόμενα ψιλά γράμματα για όλα τα ανοικτά θέματα που αφορούν τα ακίνητα.

1 Τι ισχύει για τις οικοδομικές άδειες που ακυρώθηκαν από το ΣΤΕ;

Όσοι εξέδωσαν οικοδομικές άδειες που ακυρώθηκαν λόγω της χρήσης των «μπόνους» του ΝΟΚ θα πρέπει να προχωρήσουν στην επανέκδοσή τους με βάση τα νέα δεδομένα που προέκυψαν, μετά την τελευταία απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ), με το περιθώριο να λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2026. Ισχύς το προαναφερόμενο διάστημα, αναστέλλονται πρόστιμα και καταβολές.

2 Σε ποιες οικοδομικές άδειες που ακυρώθηκαν μπορεί να γίνει χρήση των μπόνους δόμησης;

Μπορεί να γίνει χρήση μόνο σε αυτές που υπάγονται στις ευεργετικές διατάξεις του «περιβαλλοντικού ισχύοντος».

3 Τι πρέπει να κάνουν όσοι κατέχουν τέτοιες άδειες;

Οι ενδιαφερόμενοι (ιδιοκτήτες ή εργολάβοι) που έχουν οικοδομικές άδειες με χρήση κινήτρων και προσαυξήσεων του ΝΟΚ, που είτε ακυρώθηκαν είτε έχει υποβληθεί αίτημα ακύρωσης, στις οποίες έχουν ξεκινήσει οι εργασίες έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 ή έχουν εκδοθεί έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 και για τις οποίες έχει, ως την ίδια ημερομηνία, υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, θα πρέπει να γνωστοποιήσουν έως τις 24 Φεβρουαρίου 2026 (στην ηλεκτρονική διεύθυνση planchora@ypen.gr) τον αριθμό της οικοδομικής άδειας, την ΥΔΟΜ, τη Δημοτική Κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και τον αριθμό της δικαστικής απόφασης, προκειμένου να γίνει ο απαιτούμενος έλεγχος.

4 Μέχρι πότε μπορεί να τακτοποιηθεί ένα αυθαίρετο που χτίστηκε πριν από το 2011;
Μέχρι τις 31 Μαρτίου 2028. Προσοχή! Η παράταση δίνεται μόνο για τα αυθαίρετα κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 και αφορά παραβάσεις που έγιναν πριν από το 2011 και μικρές ή μεσαίες αποκλίσεις από την άδεια.

5 Τι ισχύει για τα αυθαίρετα με τις μεγάλες αυθαιρεσίες, δηλαδή αυτά που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5;

Τα αυθαίρετα αυτά δεν μπορούν να τακτοποιηθούν από το 2020. Σε ό,τι αφορά την επαναφορά της δυνατότη-

τας τακτοποίησής τους, με βάση τον έως τώρα σχεδιασμό από το ΥΠΕΝ, δεν προβλέπεται να γίνει κάτι άμεσα. Είναι ένα ζήτημα που αναμένεται να εξεταστεί αφού πρώτα ολοκληρωθούν τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, οι οριοθετήσεις των οικισμών και η καταγραφή των δρόμων.

6 Τι προβλέπεται για τα αυθαίρετα που ανεγέρθηκαν πριν από το 1983;

Για τα αυθαίρετα που χτίστηκαν πριν από το 1983 δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

7 Ποιες είναι οι κινήσεις που πρέπει να κάνουν οι ιδιοκτήτες των προαναφερόμενων αυθαιρέτων που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2, 3 και 4;

Θα πρέπει να απευθύνονται άμεσα σε μηχανικό προκειμένου να γίνουν τα εξής βήματα:

Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες πρέπει να κλείσουν άμεσα τις εκκρεμότητες που έχουν και να δηλώσουν σωστά τα ακίνητά τους στο Ε9, στο Κτηματολόγιο και στη ΔΕΗ για να μπορούν να τα μεταβιβάσουν και να τα αναβαθμίσουν ενεργειακά

ΑΚΙΝΗΤΑ

«Παράθυρο» για εκκρεμότητες και ξεπάγωμα μεταβιβάσεων

10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες και τα λεγόμενα ψιλά γράμματα για όλα τα ανοικτά θέματα που αφορούν τα ακίνητα

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

- Έλεγχος νομιμότητας του ακινήτου.
- Σύγκριση εγκεκριμένων σχεδίων οικοδομικής άδειας με την πραγματική κατάσταση.
- Κατηγοριοποίηση της παράβασης (1-4) και υπολογισμός προστίμου.
- Υποβολή δήλωσης αυθαιρέτου μέσω του συστήματος ΤΕΕ.
- Καταβολή παραβόλου και προστίμου (εφόρα ή με δόσεις).

■ Οριστική υπαγωγή και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

8 Τι ισχύει για τα παλιά ακίνητα όπου δεν υπάρχει διαθέσιμος φάκελος;
Σε παλιά ακίνητα όπου δεν υπάρχει διαθέσιμος φάκελος, μπορεί να απαιτηθεί νέα τοπογραφική αποτύπωση ή στατική αξιολόγηση από ειδικευμένο μελετητή.



9 Τι ισχύει για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου;

Η νέα προθεσμία είναι η 1η Φεβρουαρίου 2028. Η μη έκδοση ΗΤΚ επισύρει πρόστιμο που φθάνει έως και το 10% της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

10 Για ποια κτίρια είναι απαραίτητη η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

Η υποχρεωτική έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας αφορά τα κάθε είδους κτίρια συνάθροισης κοινού, όπως θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων.

Επίσης τουριστικά καταλύματα άνω των 300 τετραγωνικών μέτρων, κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας, παιδικοί - βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας κ.λπ. Γενικότερα αφορά - και - κάθε κτίριο όπου στεγάζεται οποιαδήποτε δημόσια ή δημοτική

υπηρεσία, είτε ανήκει σε ιδιώτη είτε στο ίδιο το Δημόσιο, σε ΝΠΔΔ κ.ά.

11 Πού δεν απαιτείται η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

Η προαναφερόμενη υποχρέωση δεν αφορά τα υπάρχοντα κτίρια κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων κ.λπ., για τα οποία υποχρέωση έκδοσης Ταυτότητας Κτιρίου υφίσταται μόνο κατά τη με οποιονδήποτε τρόπο, εν ζωή του ιδιοκτήτη τους, μεταβίβασή τους. Και για τον λόγο αυτό οι ιδιοκτήτες τους - σε αυτή τη φάση - δεν κινδυνεύουν από κανένα πρόστιμο.

12 Ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά είναι:

■ Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου βρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της.

■ Τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται.

■ Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας.

■ Το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί.

■ Οι δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων.

■ Τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση.

■ Το δελτίο δομικής τρωτότητας ή η τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον σχετικό νόμο, ή η μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται.

■ Ο πίνακας χιλιοστών και η μελέτη κατανομής δαπανών, εφόσον υπάρχουν.

13 Κι αν ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να βρει την οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν;

Σε αυτήν την περίπτωση, αντί για αυτά, υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

► Η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων δεν αφορά τα υπάρχοντα κτίρια κατοικιών, καταστημάτων και γραφείων



ΕΥΡΩΚΙΝΗΣΗ