



ΣΕΛ. 3

**Έρχονται πρόσθετες φοροελαφρύνσεις για φυσικά πρόσωπα**

**και επιχειρήσεις. Το σχέδιο της οικονομικής πολιτικής για το 2026**

**Ν**έες μειώσεις φόρων για την ενίσχυση των επιχειρήσεων αλλά και των φυσικών προσώπων σχεδιάζει η κυβέρνηση, ενόψει των εξαγγελιών του πρωθυπουργού τον Σεπτέμβριο στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης. Όπως τονίστηκε στο πρόσφατο Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής, οι νέες παρεμβάσεις αποτελούν βασική προτεραιότητα της κυβέρνησης για το τρέχον έτος. Μεταξύ των μέτρων που βρίσκονται στο τραπέζι και αξιολογούνται από το οικονομικό επιτελείο είναι η μείωση της προκαταβολής φόρου, η κατάργηση του τέλους επιτηδεύματος για τα νομικά πρόσωπα, νέες παρεμβάσεις για την ελάφρυνση των ελεύθερων επαγγελματιών από τον τεκμαρτό τρόπο φορολόγησης, μικρότεροι φορολογικοί συντελεστές στα εισοδήματα από ενοίκια αλλά και στον ΕΝΦΙΑ για νέες κατηγορίες φορολογουμένων. Κεντρικός στόχος της κυβέρνησης, μετά τις μειώσεις φόρων για τη στήριξη του εισοδήματος των νοικοκυριών, είναι να ενισχύσει την οικονομική δραστηριότητα και την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών επιχειρήσεων.

Για την ώρα, το οικονομικό επιτελείο έχει στη φαρέτρα του 800 εκατ. ευρώ, που έχουν εξοικονομηθεί από τη ρήτρα διαφυγής για τις αμυντικές δαπάνες, τα οποία μπορούν να κατευθυνθούν προς το νέο πακέτο που θα ανακοινωθεί στη ΔΕΘ.

# Οι νέες μειώσεις φόρων για το 2026

Η μείωση της προκαταβολής φόρου για επιχειρήσεις και επαγγελματίες που έχουν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα θα έχει κεντρική θέση στην ατζέντα των εξαγγελιών, καθώς θα επιτρέψει στις επιχειρήσεις να διαθέσουν μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους εντός της χρήσης, ενισχύοντας άμεσα τη ρευστότητά τους. Η κατάργηση του τέλους επιτηδεύματος για νομικά πρόσωπα έρχεται ακόμα πιο κοντά. Πρόκειται για ένα μνημονιακό μέτρο που ενεργοποιήθηκε το 2011, επιβάλλεται σε επίσημα βάση και εξακολουθεί να ισχύει για τα νομικά πρόσωπα, παρά την κατάργησή του για τους ελεύθερους επαγγελματίες με τον φορο-

λογικό νόμο του 2024. Στο υπουργείο Οικονομικών σχεδιάζουν νέες διορθώσεις στα τεκμαρτά ποσά για συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών, ώστε να περιοριστούν οι επιβαρύνσεις που προκαλεί το ελάχιστο φορολογητέο εισόδημα, το οποίο διαμορφώνεται σύμφωνα με την αύξηση του κατώτατου μισθού. Παράλληλα, προσανατολίζονται σε νέα μείωση των φορολογικών συντελεστών για εισοδήματα από ενοίκια ώστε να λειτουργήσει ως κίνητρο για τους ιδιοκτήτες προκειμένου να δηλώνουν τα πραγματικά μισθώματα. Εάν καταγραφεί αύξηση των δηλωθέντων εισοδημάτων από ενοίκια, θα κλειδώσει 100% η νέα μείωση.

# Οι νέες μειώσεις φόρων του 2026

Εξετάζονται το «κούρεμα» της προκαταβολής φόρου, η κατάργηση του τέλους επιτηδεύματος, νέες παρεμβάσεις για την ελάφρυνση των ελεύθερων επαγγελματιών, καθώς και μικρότεροι φορολογικοί συντελεστές στα εισοδήματα από ενοίκια αλλά και στον ΕΝΦΙΑ

Της ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ  
s.stavropirakou@realnews.gr

**Ο**ι νέες μειώσεις φόρων για επιχειρήσεις και φυσικά πρόσωπα που θα ανακοινωθούν από τον πρωθυπουργό στη φετινή ΔΕΘ αποτελούν βασική προτεραιότητα της κυβέρνησης για το τρέχον έτος, όπως τονίστηκε στο πρόσφατο Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής. Μεταξύ των μέτρων που βρίσκονται στο τραπέζι και αξιολογούνται από το οικονομικό επιτελείο είναι το «κούρεμα» της προκαταβολής φόρου, η κατάργηση του τέλους επιτηδεύματος για το νομικά πρόσωπα, νέες παρεμβάσεις για την ελάφρυνση των ελεύθερων επαγγελματιών από τον τεκμαρτό τρόπο φορολόγησης, οι μικρότεροι φορολογικοί συντελεστές στα εισοδήματα από τα ενοίκια αλλά και των συντελεστών του ΕΝΦΙΑ για νέες κατηγορίες φορολογουμένων. Κεντρικός στόχος της κυβέρνησης, μετά τις μειώσεις φόρων για τη στήριξη του εισοδήματος των νοικοκυριών, είναι να ενισχύσει την οικονομική δραστηριότητα και την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών επιχειρήσεων. Αν και μέχρι στιγμής δεν επιβεβαιώνεται από αρμόδιους παράγοντες, δεν αποκλείεται να εξεταστεί και το ενδεχόμενο μείωσης του εταιρικού φορολογικού συντελεστή κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες, από 22% σε 20%, όπως προέβλεπε το εκλογικό πρόγραμμα του 2019.

Με χαμηλότερη φορολογία, οι επιχειρήσεις θα διαθέτουν περισσότερα κεφάλαια για επενδύσεις, προμήθειες και τεχνολογικό εκσυγχρονισμό, με αποτέλεσμα την αύξηση της παραγωγικότητας, τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την ενίσχυση των εξαγωγών. Τα μέτρα για την ενίσχυση των επιχειρήσεων θα συνδυαστούν με τη νέα αύξηση του κατώτατου μισθού, οδηγώντας σε τόνωση της ανάπτυξης της οικονομίας.

Μια πρώτη αξιολόγηση των σχεδιαζόμενων μέτρων θα γίνει τον πρώτο Απρίλιο, όταν η Eurostat θα ανακοινώσει τις επιδόσεις της ελληνικής οικονομίας τον προηγούμενο χρόνο, όσον αφορά την ανάπτυξη, το ύψος του πλεονάσματος και του δημόσιου χρέους, οπότε



Ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης

θα υπάρξει μια εικόνα για τη βασική κατεύθυνση του οικονομικού πακέτου των μέτρων. Για την ώρα, το οικονομικό επιτελείο έχει στη φαρέτρα του 800 εκατ. ευρώ που έχουν εξοικονομηθεί από τη ρήτρα διαφυγής για τις αμυντικές δαπάνες, τα οποία μπορούν να κατευθυνθούν προς το νέο πακέτο που θα ανακοινωθεί στη ΔΕΘ.

## Τα μέτρα

Τα μέτρα που βρίσκονται στο τραπέζι είναι τα εξής: **1** Μείωση της προκαταβολής φόρου. Η μείωση της προκαταβολής φόρου για επιχειρήσεις και επαγγελματίες που έχουν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα θα έχει κεντρική θέση στο οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης ώστε να ενισχυθεί η ρευστότητά τους. Η μείωση της προκαταβολής θα επιτρέψει στις επιχειρήσεις να διατηρούν μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους εντός κρίσης, ενισχύοντας άμεσα τη ρευστότητά τους. Ειδικά για τους ελεύθερους επαγγελματίες, σε συνδυασμό με την εφαρμογή της νέας κλίμακας φορολογίας, η ελάφρυνση αυτή μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση του εισοδήματός τους.

Για νομικά πρόσωπα και επιχειρήσεις σήμερα η προκαταβολή φόρου ανέρχεται σε 80% του φόρου εισοδήματός που προκύπτει από τα κέρδη του προηγούμενου φορολογικού έτους. Το ποσό αυτό βεβαιώνεται και καταβάλλεται παράλληλα με τον κύριο φόρο εισοδήματος.

Για φυσικά πρόσωπα-επαγγελματίες (ελεύθερους επαγγελματίες, στομικές επιχειρήσεις) το ποσοστό προκαταβολής είναι 55% του φόρου εισοδήματος που προκύπτει από την επιχειρή-

ση/επαγγελματική δραστηριότητα. Η προκαταβολή αυτή εκπίπτει από τον επόμενο φόρο που θα βεβαιωθεί στον φορολογούμενο, δηλαδή αποσβένεται έναντι του φόρου του επόμενου έτους.

Ειδικά καθεστώς ισχύει και για τις νεοσύστατες επιχειρήσεις. Συγκεκριμένα, όταν η επαγγελματική δραστηριότητα ξεκινά για πρώτη φορά το ποσό της προκαταβολής περιορίζεται στο 50% για την πρώτη χρονιά που υπάρχει εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι ο φορολογούμενος δεν πληρώνει την πλήρη προκαταβολή, αλλά μισή σε σχέση με τα ποσοστά που προβλέπονται για σταθερούς φορολογουμένους.

**2** Κατάργηση τέλους επιτηδεύματος. Το τέλος επιτηδεύματος, μνημονιακό μέτρο που επιβάλλεται σε νομικά πρόσωπα, εξοικονομεί να ισχύει για τα φυσικά πρόσωπα, παρά την κατάργησή του για τους ελεύθερους επαγγελματίες με τον φορολογικό νόμο του 2024. Πρόκειται για έναν κατ' αποκολή φόρο, ανεξάρτητο από την κερδοφορία, που τον καθιστά ιδιαίτερα επιβάρυνση για μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Το ύψος του κυμαίνεται από 800 έως 1.000 ευρώ ετησίως, ανάλογα με την έδρα, ενώ για κάθε υποκατάστημα προστίθεται επιπλέον επιβάρυνση.

**3** Παρεμβάσεις στο τεκμαρτό σύστημα φορολόγησης. Στο υπουργείο Οικονομικών σχεδιάζουν νέες «διορθώσεις» στα τεκμαρτά ποσά για συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών ώστε να περιοριστούν οι επιβαρύνσεις που προκαλεί το ελάχιστο φορολογητέο εισόδημα, το οποίο διαμορφώνεται σύμφωνα με την αύξηση του κατώτατου μισθού. Υπενθυμίζεται ότι με τις τελευταίες παρεμβάσεις του ΥΠΕΘΟ για όσους δραστηριοποιούνται και διαμένουν σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκους εκτός Αττικής το τεκμαρτό εισόδημα μειώνεται κατά 50%. 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 μέτρο ισχύει για οικισμούς έως 1.700 κατοίκους. Η ίδια μείωση ισχύει και για επαγγελματίες με αναπηρία 67%-79%, φορολογουμένους σε μικρά νοσήια, μονογονεϊκές και πολύτεκνες οικογένειες, γονείς τέκνων με αναπηρία, εκμεταλλευτές ταξί με χαμηλό ποσοστό ιδιοκτησίας και ιδιοκτήτες σχολικών κλιμακίων.

**4** Εισοδήματα από ενοίκια. Από τον Ιανουάριο του 2026 έχει αλλάξει η κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοίκια καθώς έχει προστεθεί ένας νέος ενδιάμεσος συντελεστής 25% για ποσό από 12.000 έως 24.000 ευρώ. Το υπουργείο Οικονομικών προσανατολίζεται σε νέα μείωση των φορολογικών συντελεστών για εισοδήματα από ενοίκια, ώστε να λειτουργήσει ως κίνητρο για τους ιδιοκτήτες να δηλώνουν τα πραγματικά μισθώματα. Εάν καταγραφεί αύξηση των δηλωθέντων εισοδημάτων, θα κλειδώσει η 100% η νέα μείωση στους συντελεστές φορολόγησης.

**5** Η επικείμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών το 2027 αναμένεται να επηρεάσει τόσο τον ΕΝΦΙΑ όσο και τη φορολογία μεταβίβασης. Σε αυτό το πλαίσιο δεν αποκλείονται νέες στοχευμένες παρεμβάσεις. Φέτος, για πρώτη φορά, όσοι έχουν την κύρια κατοικία τους σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκων, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, θα καταβάλλουν μειωμένο ΕΝΦΙΑ κατά 50%. Για ορισμένες παραμεθόριες μεριονέδες, όπως η Δυτική Μακεδονία, ο Έβρος, δήμοι της κεντρικής και ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Ηπείρου το όριο πληθυσμού για την έκπτωση αυξάνεται σε 1.700 κατοίκους.

## Υψηλές τιμές υλικών «στραγγαλίζουν» τα δημόσια έργα

Ο ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ δεν χτυπά μόνο τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών· οι υψηλές τιμές είναι πρόβλημα για όλους. Έτσι, οι φορείς του κατασκευαστικού κλάδου διαμαρτύρονται ότι τα δημόσια έργα σήμερα δημοπρατούνται με τιμές πρώτων και οικοδομικών υλών του 2017. Με δεδομένες τις μεγάλες αυξήσεις που έχουν μεσολαβήσει σε όλο το φάσμα των υλικών -κάτι που εξηγεί ασφαλώς και τα μονοψήφια ποσοστά των εκπτώσεων στη συντριπτική πλειονότητα των έργων- είναι μάλλον λογικό να διαμαρτύρονται. Στο πλαίσιο αυτό, ο Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών, η ΠΙΕΔΜΕΔΕ (Πανελλήνια Ένωση Διπλω-

ματούχων Μηχανικών Εργοληπτιών Δημοσίων Έργων) και η ΠΙΕΣΕΔΕ (Πανελλήνια Ένωση Συνδέσμων Εργοληπτιών Δημοσίων Έργων), που εκπροσωπούν τη μεγάλη μάζα των μικρομεσαίων εταιριών, επανέλαβαν το αίτημά τους για μονιμοποίηση των προσωρινών συντελεστών αναθεώρησης. Πρόκειται για τους συντελεστές που αφορούν ένα μέρος των υλικών κατασκευής και τέθηκαν σε ισχύ το 2022, ώστε να καλύψουν το χρηματοδοτικό κενό που είχε προκύψει τότε λόγω των απότομων αυξήσεων στα υλικά, εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Τι σημαίνουν όλα αυτά για εμάς; Ακριβότερα διόδια ίσως, αν μη τι άλλο.

ΩΡΑ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 7 ΕΚΑΤ. ΦΟΡΟΛΟΓΟΥ

# ΤΑ 8 SOS ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΛΕΓΞΕΤΕ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΗΡΩΜΗ

Αντιότροφα μετράει ο χρόνος για την αποστολή των εκκαθαριστικών του ΕΝΦΙΑ, συνολικού ύψους 2,3 δισ. ευρώ, σε περιοσότερους από 7 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς η ΑΑΔΕ αναμένεται να «πατήσει το κουμπί» μέσα στο επόμενο δεκαήμερο.

■ ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ ■



**Μ**ετά την ανάρτηση των εκκαθαριστικών στους προσωπικούς λογαριασμούς στο Taxis και πριν «βάλουν το χέρι στην τσέπη», οι φορολογούμενοι θα πρέπει να ελέγξουν ένα προς ένα τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους, για να διαπιστώσουν αν ανταποκρίνονται στην πραγματική περιουσιακή τους κατάσταση. Το «σεκάρισμα» θα πρέπει να εστιάζεται στους κωδικούς που έχουν να κάνουν με την κατηγορία, την ηλικία, τη θέση και την περιοχή του ακινήτου, καθώς τυχόν λάθη, παραλείψεις ή κενά στα συγκεκριμένα στοιχεία, αυξάνουν από 20% έως και 90% το ποσό του φόρου που θα κληθούν να καταβάλουν. Σε περίπτωση που η «ταυτότητα» των ακινήτων διαφέρει από εκείνη που εμφανίζεται στην ΑΑΔΕ, μπορούν να προβούν σε διορθώσεις και μεταβολές υποβάλλοντας τροποποιητική δήλωση Ε9, με βάση την οποία θα επανυπολογιστεί η οφειλή και θα εκδοθεί νέο εκκαθαριστικό. Οι φορολογούμενοι θα πρέπει να γνωρίζουν ότι τα 8 λάθη ή παραλείψεις που «φουσκώνουν» τον ΕΝΦΙΑ είναι τα εξής:

● **Επιφάνεια.** Σε περίπτωση που βοηθητικοί χώροι έχουν αναγραφεί στον κωδικό για τους κύριους χώρους δεν θα έχουν την έκπτωση 90% σε σχέση με το φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης, αφού για τους βοηθητικούς χώρους εφαρμόζεται συντελεστής 0,1. Επίσης, ο φόρος αυξάνεται αν οι υπόγειες επιφάνειες ακινήτων δηλωθούν ως χώροι κύριας χρήσης ή του παταριού που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα μαζί με τους κύριους χώρους του ακινήτου ή αναγραφούν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα για τις επιφάνειες των κύριων ή και των βοηθητικών χώρων.

● **Όροφος.** Αν δεν έχει συμπληρωθεί ο όροφος ακινήτου η εφορία θα υπολογίσει το φόρο

με τον υψηλότερο συντελεστή, που αντιστοιχεί στον 6ο όροφο.

● **Εμπράγματα δικαιώματα.** Η μη αναγραφή ή η αναγραφή λανθασμένου είδους εμπράγματος δικαιώματος (ψιλή κυριότητα, επικαρπία) φέρνει έξτρα χρεώσεις, καθώς το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο φορολογούμενο.

● **Συνιδιοκτησία.** Σε περίπτωση που ο κωδικός για τα ποσοστά συνιδιοκτησίας είναι κενός ή υπάρχουν λάθη το ποσοστό υπολογίζεται στο 100% για το φορολογούμενο, οπότε θα πρέπει να πληρώσει ολόκληρο το ποσό του φόρου.

● **Παλαιότητα.** Η ηλικία του ακινήτου περιορίζει το ποσό του φόρου και προσδιορίζεται με βάση το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας και όχι το έτος αποπεράτωσης του ακινήτου. Για κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 παρέχεται έκπτωση 20%, ενώ για κτίρια άνω των 100 ετών η έκπτωση αυξάνεται στο 40%.

● **Κενά - ημιτελή κτίσματα.** Αν για κτίσματα κενά, ημιτελή και μη ηλεκτροδοτούμενα ή ηλεκτροδοτούμενα με εργοταξιακό ρεύμα δεν συμπληρωθούν οι σχετικοί κωδικοί χάνεται η μείωση 60% στο φόρο.

● **Αγροτεμάχια.** Λάθη στην περιγραφή της τοποθεσίας του ακινήτου αυξάνουν τη φορολογητέα του αξία, ενώ λανθασμένη αναγραφή απόστασης αγροτεμαχίου από τη θάλασσα για μικρότερη των 700 μέτρων εκτινάσσει την οφειλή.

● **Κτίσματα εντός αγροτεμαχίων.** Σε περίπτωση που γεωργικό κτίσμα, αποθήκη ή επαγγελματική στέγη που βρίσκεται μέσα σε αγροτεμάχιο δεν δηλωθεί ως τέτοιο, θεωρείται κατοικία και ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται.

## Ο τρόπος αποπληρωμής της οφειλής

Η εξόφληση του φόρου θα γίνει σε 12 μηνιαίες δόσεις, με την προθεσμία για την πληρωμή της πρώτης να εκπνέει στις 31 Μαρτίου και για την τελευταία στις 26 Φεβρουαρίου 2027, ενώ για εφάπαξ αποπληρωμή δεν παρέχεται καμία έκπτωση. Ο φόρος μπορεί να καταβληθεί μέσω IRIS ή κάρτας:

➤ Μέσα από την εφαρμογή «Ο Λογαριασμός μου», στην ψηφιακή πύλη myAADE.

➤ Μέσα από την εφαρμογή myAADEapp, στη διαδρομή ο Λογαριασμός μου → Οφειλές, Πληρωμές → Πληρωμή μη ρυθμισμένων οφειλών.

Επίσης, μπορεί να καταβληθεί μέσω web banking, με χρήση της ταυτότητας οφειλής που αναγράφεται στο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που αδυνατούν λόγω οικονομικής στενότητας να αποπληρώσουν το φόρο σε 12 μηνιαίες δόσεις έχουν τη δυνατότητα να επιμηκύνουν το χρόνο εξόφλησής του σε έως 24 μήνες εντάσσοντας την οφειλή στην πάγια ρύθμιση, αλλά θα πρέπει να γνωρίζουν ότι το συνολικό ποσό της οφειλής επιβαρύνεται με ετήσιο ποσοστό τόκων 5,84% για αριθμό μηνιαίων δόσεων από 13 έως 24, ενώ η κάθε μηνιαία δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 30 ευρώ. Επίσης, προϋπόθεση για την ένταξη στην πάγια ρύθμιση είναι ο οφειλέτης να έχει υποβάλει όλες τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος της τελευταίας πενταετίας, καθώς και τυχόν περιοδικές και εκκαθαριστικές δηλώσεις ΦΠΑ και να έχει εξοφλήσει ή ρυθμίσει όλα τα προηγούμενα χρέη. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης πληρωμής μίας μηνιαίας δόσης το ποσό επιβαρύνεται με προσούξηση 15% και πρέπει να καταβληθεί το αργότερο μέχρι την ημερομηνία λήξης της προθεσμίας καταβολής της επόμενης δόσης.

ΔΥΜΕΝΟΥΣ > ΟΙ ΚΕΡΑΙΣΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΟΙ ΧΑΜΕΝΟΙ

# ΞΕΕΤΕ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΗΡΩΜΗ

## Η «ακτινογραφία» του λογαριασμού

**Τ**α «ραβασάκια» θα είναι πολλών ταχυτήτων, με ελαφρύνσεις για όσους ασφάλισαν τις κατοικίες τους έναντι φυσικών καταστροφών το 2025, μεταβίβασαν ακίνητα ή ανήκουν στα ευάλωτα νοικοκυριά, επιβαρύνσεις για όσους απέκτησαν ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα και τακτοποίησαν αυθαίρετους χώρους, και ίδια σε σχέση με πέρσι ποσά για τους φορολογούμενους που δεν είχαν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία τους. Αναλυτικότερα:

■ Έκπτωση 20% θα έχουν όσοι ασφάλισαν την κατοικία τους αντικειμενικής αξίας έως 500.000 ευρώ, για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα, για ολόκληρο το 2025. Σε περίπτωση που η διάρκεια ασφάλισης είναι μικρότερη των 12 μηνών η μείωση θα είναι χαμηλότερη και ανάλογη του χρονικού διαστήματος. Για παράδειγμα, για ασφάλιση 6 μηνών η έκπτωση ανέρχεται σε 10%, ενώ καμία μείωση δεν παρέχεται για κατοικίες με ασφάλιση έως 3 μήνες. Εκτιμάται ότι τα ωφελούμενα νοικοκυριά ανέρχονται σε 400.000.

■ Έκπτωση 10% θα έχουν οι φορολογούμενοι με ασφαλισμένες έναντι φυσικών καταστροφών για ολόκληρο το 2025 κατοικίες που η αντικειμενική τους αξία ξεπερνά τις 500.000 ευρώ.

■ Μειωμένος κατά 50% θα είναι ο φόρος για όσους έχουν την κύρια κατοικία τους σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκους, εξαιρουμένων των οικισμών που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Για ορισμένες παραμεθόριες περιοχές, όπως η Δυτική Μακεδονία, ο Έβρος, δήμοι της Κεντρικής και Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Ηπείρου, το όριο πληθυσμού για την έκπτωση αυξάνεται σε 1.700 κατοίκους.

Η μείωση παρέχεται για πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα και επικαρπία επί της κύριας κατοικίας και όχι για δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία, οικόπεδα και αγροτεμάχια εφόσον η συνολική αντικειμενική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας της κατοικίας δεν ξεπερνά τις 400.000 ευρώ. Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης κύριας κατοικίας που βρίσκεται στους συγκεκριμένους οικισμούς με αντικειμενική αξία 350.000 ευρώ θα πληρώσει τον μισό ΕΝΦΙΑ από αυτών που αναλογεί στο ακίνητό του. Ωστόσο, καμία έκπτωση στο φόρο δεν θα έχει ιδιοκτήτης κύριας κατοικίας

με αξία 410.000 ευρώ, καθώς υπερβαίνει το όριο των 400.000 ευρώ. Το μέτρο καλύπτει 12.720 οικισμούς με συνολικό πληθυσμό 2.156.631 κατοίκους σε σύνολο 13.586 οικισμών που υπάρχουν στη χώρα μας. Μάλιστα, πολλοί από αυτούς με ασφαλισμένες για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα κατοικίες θα έχουν και την έξτρα μείωση, που φθάνει έως 20%, με αποτέλεσμα η συνολική έκπτωση να ανεβαίνει στο 70%.

■ «Κούρεμα» κατά 50% θα έχουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων που πληρούν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:

■ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τις 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

■ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβιών και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνδιοικησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, των 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγο του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των 200.000 ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα.

■ Μηδενικό θα είναι το εκκαθαριστικό για τα νοικοκυριά με τρία εξαρτώμενα τέκνα και άνω, καθώς και όσοι έχουν ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%, εφόσον:

■ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

■ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού.

■ Κερδισμένοι από τις παραπάνω

εκπτώσεις και απαλλαγές θα είναι 900.000 φορολογούμενοι.

■ Πλήρη απαλλαγή από το φόρο θα έχουν και οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές πληγείσες από φυσικά φαινόμενα και καταστροφές, σε περιοχές υπό αναγκαστική απαλοτρίωση, πολεοδομικά ανενεργές, μεταφερόμενους οικισμούς και κοινότητες, καθώς και για δικαιώματα επί ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης και διατηρητέα κτίσματα.

■ Λιγότερο φόρο θα κληθούν να πληρώσουν οι φορολογούμενοι που μέσα στο 2025 πούλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητα με γονική παροχή, δωρεά και κληρονομιά, καθώς μειώθηκε η φορολογητέα αξία της περιουσίας τους.

■ Βαρύτερος θα είναι ο λογαριασμός για όσους το 2025 απέκτησαν ακίνητα με αγορά, γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά, ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα (πλήρη ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία) ή τακτοποίησαν αυθαίρετους χώρους.

■ «Παγωμένους» στα περσινά επίπεδα θα είναι ο φόρος για όσους δεν απέκτησαν ή δεν μεταβίβασαν ακίνητα το 2025 ή είχαν ασφαλίσει έναντι φυσικών καταστροφών την κατοικία τους αντικειμενικής αξίας πάνω από 500.000 ευρώ, καθώς η έκπτωση παραμένει στο 10%.

## Τα έξι βήματα

Το λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ θα τον βρείτε ακολουθώντας τα εξής βήματα:

- 1 Μπαίνετε στην αρχική σελίδα της ψηφιακής πύλης της ΑΑΔΕ «myAADE».
- 2 Κάνετε κλικ στο παράθυρο «Εφαρμογές».
- 3 Κάνετε κλικ στην επιλογή «Δημοφιλείς Εφαρμογές».
- 4 Κάνετε κλικ στη «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ» και εισάγετε τους προσωπικούς κωδικούς στο Taxis.
- 5 Ανοίγει η σελίδα με τον ΕΝΦΙΑ και το Ε9.
- 6 Επιλέγετε το έτος 2026 και βλέπετε ή εκτυπώνετε το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ.



Σε περίπτωση που η «ταυτότητα» των ακινήτων διαφέρει από εκείνη που εμφανίζεται στην ΑΑΔΕ, μπορείτε να υποβάλετε τροποποιητική δήλωση Ε9 με βάση την οποία θα επανυπολογιστεί η οφειλή και θα εκδοθεί νέο εκκαθαριστικό

## Έργα υποδομής από την ΤΕΡΝΑ στην Ουκρανία

Στην υπογραφή εκτελεστικού εγγράφου εμπιστευτικότητας προχώρησαν η ΤΕΡΝΑ και η ουκρανική Ukrehydroenergo. Το έγγραφο αποτελεί συνέχεια του μνημονοσυμφωνίας (MoU) που υπεγράφη στα μέσα Νοεμβρίου 2025 μεταξύ των δύο εταιριών. Αντικείμενο του MoU είναι η από κοινού ανάπτυξη και υλοποίηση μεγάλων υδροηλεκτρικών και αντλιοσταμειωτικών έργων στην Ουκρανία, με συνολικό προϋπολογισμό περίπου 1,5 δισ. ευρώ. Με την υπογραφή του εκτελεστικού εγγράφου εμπιστευτικότητας η ΤΕΡΝΑ, θυγατρική του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, αποκτά πρόσβαση σε κρίσιμα τεχνικά, οικονομικά και επιχειρησιακά δεδομένα έργων κοινού ενδιαφέροντος, με σκοπό την περαιτέρω ωρίμανση και ανάπτυξή τους. Υπενθυμίζεται ότι το αντικείμενο της συμφωνίας ΤΕΡΝΑ - Ukrehydroenergo περιλαμβάνει την ανάπτυξη και υλοποίηση από κοινού:

- Του αντλιοσταμειωτικού σταθμού Δνείστερου, ισχύος 1.263 MW (Dniester PSPP Pump Storage).
- Νέου αντλιοστάσιου ισχύος 220 MW (New Pumping Station).

Πρόκειται για την πρώτη συμφωνία ελληνικού και ευρωπαϊκού ομίλου υποδομών στον τομέα ενέργειας της Ουκρανίας. Τα δύο παραπάνω έργα βρίσκονται στη Δυτική Ουκρανία και θα υλοποιηθούν καταρχάς στο πλαίσιο του MoU. Παράλληλα, οι δύο εταιρίες εξετάζουν και άλλες ευκαιρίες σε υδροηλεκτρικά και αντλιοσταμειωτικά έργα στη χώρα. Οι κρίσιμες ενεργειακές υποδομές που θα υλοποιήσει η ΤΕΡΝΑ θα συμβάλουν στη σταθεροποίηση του ενεργειακού δικτύου και στην επιτάχυνση της ενεργειακής μετάβασης της Ουκρανίας και αναμένεται να τύχουν σημαντικής υποστήριξης από διεθνείς χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.

# ΠΑΝΩ ΑΠΟ 4 ΔΙΣ. ΣΕ ΕΡΓΑ ΣΔΙΤ

Στη «γραμμή παραγωγής» του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας 19 εμβληματικά πρότζεκτ, που αναβαθμίζουν τις υποδομές στη χώρα: από τις φοιτητικές εστίες σε Θεσσαλία και Θράκη και το Φράγμα Μινιαγιώτικου στη Μεσσηνία μέχρι τη μεταφορά των Φυλακών Κορυδαλλού στον Ασπρόπυργο



▲ ΑΞΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΤΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΥ ΜΕΣΩ ΣΔΙΤ

**ΤΟΥ ΒΑΓΓΕΛΗ ΜΑΝΔΡΑΒΕΛΗ**  
desk@iapogevmatini.gr

**Ε**ργα ύψους 3,5 δισ. ευρώ βρίσκονται στα σκαριά, με στόχο την αναβάθμιση των υποδομών της χώρας. Πρόκειται για 19 έργα με Συμπράξεις Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) τα οποία προωθεί μεν το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, αλλά πρόκειται να αναλάβει να υλοποιηθεί ο ιδιωτικός τομέας με δικά του χρήματα και φυσικά με τραπεζικό δανεισμό. Τα έργα αυτά στη συνέχεια θα απαληφθούν από το Ελληνικό Δημόσιο που θα είναι ο χρήστης των υποδομών που θα δημιουργηθούν. Από τα 19 έργα, σύμφωνα με το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, τα τρία βρίσκονται σε φάση έναρξης της κατασκευής, καθώς έχει εγκριθεί η σχετική σύμβαση από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Άλλα πέντε έργα είναι ένα βήμα πριν από την υποβολή τους για έγκριση στο Ελεγκτικό Συνέδριο, ενώ τα υπόλοιπα 11 βρίσκονται σε διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου. Σημειώνεται ότι οι προϋπολογισμοί των έργων είναι χωρίς ΦΠΑ και επομένως το συνολικό ύψους των έργων φτάνει σε 4,3 δισ. ευρώ. Πιο αναλυτικά, τα έργα που έχουν εγκριθεί από το Ελεγκτικό Συνέδριο και αναμένεται να οριστικοποιηθούν ώστε να ξεκινήσουν άμεσα να κατασκευάζονται είναι:

**1** Λιμνοδεξαμενή Χοχλακίων Νομού Λασιθίου. Πρόκειται για έργο που στόχο έχει την ανάπτυξη, λειτουργία και συντήρηση αρδευτικών υποδομών στις περιοχές Αγίου Ιωάννη (Δήμος Ιεράπετρας) και Χοχλάκια (Δήμος Σιτείας) στην Π.Ε. Λασιθίου και περιλαμβάνουν την κατασκευή φράγματος στον Άγιο Ιωάννη και του αρδευτικού δικτύου του, καθώς και λιμνοδεξαμενής στα Χοχλάκια. Το έργο, ύψους 74,5 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ), έχει ανατεθεί και θα υλοποιηθεί η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Η διάρκειά του είναι 25 έτη ή 2,5 συν 22,5 χρόνια κατασκευής και λειτουργίας αντίστοιχα.

**2** Φράγμα Μινιαγιώτικου. Αφορά τη δημιουργία του φράγματος Μινιαγιώτικου και ενός αρδευτικού δικτύου με στό-

**221**  
εκατ. ευρώ ο συνολικός προϋπολογισμός για δημιουργία φοιτητικών εστιών στην Αλεξανδρούπολη, την Κομοτηνή αλλά και στη Νέα Ιωνία Βόλου, μετά την ανάπλαση του βιομηχανικού ακινήτου της Βαμβακούργιας

**142,2**  
εκατ. ευρώ ο προϋπολογισμός για τη δημιουργία Μονάδας Επεξεργασίας Αποβλήτων δυναμικότητας 300.000 τόνων, που θα εξυπηρετεί 9 δήμους στη Δυτική Περιφέρεια Θεσσαλονίκης

**112,6**  
εκατ. ευρώ ο προϋπολογισμός του νέου κτιρίου της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών στον σταθμό «Ρουφ», που θα συνδέεται με πεζογέφυρα με την οδό Πειραιώς

χο την κάλυψη των αναγκών άρδευσης της περιοχής, με αρδευόμενη έκταση περίπου 35.000 στρεμμάτων στον Δήμο Πύλου-Νέστορος και στον Δήμο Μεσσήνης. Το έργο έχει προϋπολογισμό 124,05 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) και έχει ανατεθεί στην Ένωση Εταιρειών Metlen - Infrakat - Μεσόγειος. Οι τρεις εταιρείες θα χτίσουν το έργο σε τέσσερα χρόνια και θα το λειτουργήσουν για 21 χρόνια, δηλαδή έχει διάρκεια 25 χρόνια.

**3** Πέντε νέες αστυνομικές διευθύνσεις. Αφορά την κατασκευή, συντήρηση και τεχνική διαχείριση των κτιρίων πέντε Αστυνομικών Διευθύνσεων σε Αχαΐα, Καρδίτσα, Ημαθία, Λευκάδα και Εβρο. Το

έργο έχει αναλάβει η κοινοπραξία εταιρειών ΕΚΤΕΡ - ΕΡΕΤΒΟ - ΤΕΝΑ αντί 56,8 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) η οποία θα το υλοποιήσει για 30 χρόνια (2 χρόνια κατασκευή και 28 χρόνια λειτουργία). Παράλληλα το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας είναι σε διαδικασία υπογραφής συμβάσεων σε πέντε έργα ΣΔΙΤ, προκειμένου να υποβληθούν για έγκριση από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Πρόκειται για τα έργα:

**1** Φοιτητικές Εστίες Δημοκρατείου Πανεπιστημίου Θράκης (ΔΠΘ). Το έργο αφορά την κατασκευή, συντήρηση και λειτουργία χώρων διαμονής και σίτισης και πανεπιστημιακές κατοικίες σε Αλεξανδρούπολη και Κομοτηνή, κεντρικού συγκροτήματος παλαιών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της στέγασψης της κεντρικής βιβλιοθήκης, του αναγκαστικού του ιδρύματος και πολλαπλών λειτουργικών αιθουσών τελετών και συναντήσεων-εκδηλώσεων κ.ά. στην Κομοτηνή, και, τέλος, δημιουργία νέου χώρου στέγασψης ερευνητικών δομών στην Ξάνθη. Το έργο έχει ανατεθεί στον όμιλο ΑΚΤΟΡ, έχει προϋπολογισμό 107,3 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) και 30 χρόνια διάρκεια (2 χρόνια κατασκευής και 28 χρόνια λειτουργία).

**2** Φοιτητικές Εστίες Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Το έργο προβλέπει την αστική ανάπλαση και αξιοποίηση του βιομηχανικού ακινήτου της Βαμβακούργιας στη Νέα Ιωνία Βόλου για τη δημιουργία Φοιτητικών Εστιών, Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Εγκαταστάσεων και Κοινωνικών Υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Επίσης προβλέπει τη δημιουργία Φοιτητικών Εστιών και Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Υποδομών του Παν. Θεσσαλίας στη Λαμία. Ανάδοχος του έργου είναι η ΑΚΤΟΡ, με συμβατικό τίμημα 113,8 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) και 30 χρόνια διάρκεια (2 χρόνια κατασκευής και 28 χρόνια λειτουργία).

**3** Μονάδα Επεξεργασίας Αποβλήτων (ΜΕΑ) Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Κατασκευή και λειτουργία της ΜΕΑ, δυναμικότητας 300.000 τόνων, που θα κατασκευαστεί κοντά στη χωματερή Μαυροράχης. Η μονάδα θα εξυπηρετεί 9 δήμους της δυτικής πλευράς της Περιφέρειας

Θεσσαλονίκης (Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Βόλβης, Δέλτα, Κορδελιού-Ευόσμου, Λαγκαδά, Νεάπολης-Συκεών, Πάυλου Μελά, Χαλκηδόνος, Ωραιοκαστρίου), το 60% του κεντρικού Δήμου Θεσσαλονίκης και το σύνολο των δήμων των νομών Ελλάδας, Ημαθίας και Πιερίας, καθώς και τον Δήμο Παιονίας Κιλίκης. Το έργο έχει διάρκεια 27 ετών (2 χρόνια κατασκευής και 25 χρόνια εκμετάλλευσης) και ο προϋπολογισμός του είναι 142,2 εκατ. ευρώ. Το έργο έχει ανατεθεί στην κοινοπραξία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - Ττάιν.

**4** Νέες εγκαταστάσεις της Γενικής Γραμματείας Υποδομών. Το έργο αφορά τη δημιουργία ενός σύγχρονου κτιριακού συγκροτήματος που θα στεγάσει τις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών. Το έργο περιλαμβάνει την ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στον σταθμό «Ρουφ» του Πρωτοδικαρίου Σιδηρόδρομου και την κατασκευή μιας πεζογέφυρας επί της οδού Παλαιάς που εξασφαλίζει την πρόσβαση στο κτίριο. Το έργο έχει ανατεθεί στην κοινοπραξία εταιρειών ΑΚΤΟΡ - REDEX αντί 112,6 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) η οποία και θα λειτουργήσει για 30 χρόνια (3 για την κατασκευή και 27 για την εκμετάλλευση).

**5** Δημιουργία σχολικών μονάδων και πάρκου στον Δήμο Χαλινών. Το έργο αφορά την κατασκευή και λειτουργία οκτώ σχολικών μονάδων στον Δήμο Χαλινών. Επίσης αφορά την ανάπλαση και τεχνολογική αναβάθμιση του «Πάρκου Ειρήνης και Φιλίας των Λαών» του ίδιου δήμου. Το έργο ύψους 33,7 εκατ. ευρώ (πλέον ΦΠΑ) ανέλαβε η εταιρεία ΑΤΓΣΕ, η οποία και θα το τρέξει 27 χρόνια (=2+25 χρόνια). Τα προαναφερθέντα οκτώ έργα ανέρχονται σε 825 εκατ. ευρώ και είναι μόνο ένα μέρος των έργων που βρίσκονται στη «γραμμή παραγωγής» του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Έρχονται άλλα 11 έργα, τα οποία βρίσκονται σε διάφορα επίπεδα της φάσης ωρίμασης και τα οποία είναι πολύ μεγαλύτερα. Μεταξύ αυτών η δημιουργία του Κυβερνητικού Πάρκου «Α. Λεντάκης», η μεταφορά των Φυλακών Κορυδαλλού στον Ασπρόπυργο και το Θεαγένο Νοσοκομείο της Θεσσαλονίκης.

# «Κληρώνει» στο ΣτΕ η τύχη του ΝΟΚ

Στην κόντρα δήμοι και κατασκευαστές! Κρίσιμη συνεδρίαση για τα μπόνους δόμησης και το περιβαλλοντικό ισοδύναμο

Από τον Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο  
dimokratia@dimokratia.gr

**Σ**το Συμβούλιο της Επικρατείας είναι πάλι στραμμένα τα βλέμματα όλων όσοι επηρεάζονται από τις ευνοϊκές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Η συνεδρίαση της Ολομέλειας του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου, που έχει προγραμματιστεί για τις 6 Μαρτίου, θεωρείται κομβική, καθώς αναμένεται να κρίνει οριστικά την τύχη των μπόνους δόμησης του ΝΟΚ.

Την ερχόμενη Παρασκευή 6 Μαρτίου θα εκδικαστούν συνολικά όλες οι νέες προσφυγές που ζητούν να ακυρωθεί ως αντισυνταγματικό και να μην εφαρμοστεί το Προεδρικό Διάταγμα 95/2025 για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο.

Τις προσφυγές έχουν ασκήσει οι Δήμοι Αλίμου, Αμαρουσίου, Κηφισιάς, Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, Φιλοθέης - Ψυχικού, κάτοικοι και περιβαλλοντικές οργανώσεις. Στον αντίποδα, παρέμβαση υπέρ της διατήρησης του Προεδρικού Διατάγματος κατέθεσαν τέσσερις κατασκευαστικές και τεχνικές εταιρίες, ενώ, όπως είναι φυσικό, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα υπερασπιστεί την συνταγματικότητα του Προεδρικού Διατάγματος.

Πρόκειται για ένα Διάταγμα το οποίο κρίθηκε στα μέσα Οκτωβρίου συνταγματικό και νόμιμο από το Ε' Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου. Οι δικαστές δέχτηκαν



ότι «στην περίπτωση εννόμων σχέσεων που έχουν κριθεί αμετακλίτως με δικαστικές αποφάσεις ο νομοθέτης δεν κωλύεται να ρυθμίσει και πάλι τις σχέσεις αυτές με νέους κανόνες δικαίου, εφόσον αυτοί έχουν γενικό χαρακτήρα και δεν ρυθμίζουν μεμονωμένη σχέση».

Ο μηχανισμός του περιβαλλοντικού ισοδύναμου επιτρέπει την επανέκδοση και τη συνέχιση οικοδομικών αδειών που είχαν εκδοθεί με βάση τα κίνητρα του ΝΟΚ και είτε ακυρώθηκαν δικα-

στικά είτε προσβλήθηκαν με αίτηση ακύρωσης ή εντάσσονται σε χρηματοδοτικά εργαλεία. Ως μόνη προϋπόθεση για την επανέκδοση των οικοδομικών αδειών που είτε ακυρώθηκαν δικαστικά είτε προσβλήθηκαν στα δικαστήρια, παρότι οι οικοδομικές εργασίες είχαν αρχίσει πριν από τις 11/12/2024, το ΣτΕ έθεσε την προηγούμενη τήρηση της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου. Πρόκειται για το πρώτο στάδιο, προκειμένου να κριθούν οι συνέπειες που προκα-

λούνται στο περιβάλλον από τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδύναμου και, κατ' επέκταση, εάν απαιτείται ή όχι Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

## ΝΟΜΙΜΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Στην παρέμβασή τους οι κατασκευαστές υποστηρίζουν ότι το Π.Δ. και ο σχετικός νόμος εκδόθηκαν σε συμμόρφωση με προηγούμενες αποφάσεις του ΣτΕ και κατόπιν οστάθμισαν κρίσιμων συνταγματικών αρχών,

όπως η προστασία του περιβάλλοντος και το δικαίωμα στην ιδιοκτησία. Εξηγούν ότι ενήργησαν βάσει ισχυόντων νόμων, έλαβαν νόμιμες άδειες, ξεκίνησαν έργα και πραγματοποιήσαν συναλλαγές με τρίτους, χωρίς να έχουν καμία ευθύνη για την μεταγενέστερη κρίση αντισυνταγματικότητας.

Επισημαίνουν ότι η ακύρωση των αδειών τους δημιουργεί σοβαρές οικονομικές και νομικές συνέπειες όχι μόνο για τους ίδιους, αλλά και για αγοραστές ακινήτων που ενήργησαν καλόπιστα. Μιλούν για κατάφωρη αδικία εις βάρος τους και ζητούν την απόρριψη της προσφυγής των δήμων.

Μιας προσφυγής, με την οποία οι πέντε δήμοι επιδιώκουν την ακύρωση ενός θεσμικού πλαισίου που, όπως υποστηρίζουν, επιχειρεί να διασώσει οικοδομικές άδειες εκδοθείσες βάσει πολεοδομικών κινήτρων που κρίθηκαν αντισυνταγματικά.

Επίσης, να παρακάμψει ευθέως τις ακυρωτικές αποφάσεις της Δικαιοσύνης και να αντικαταστήσει τις έννομες συνέπειες της ακύρωσης παράνομων πράξεων με αόριστα και αποσπασματικά «περιβαλλοντικά ισοδύναμα», άσχετα με τον τόπο και τη βλάβη που έχει προκληθεί.

Την ακύρωση του Π.Δ. ζητούν με προσφυγή τους και ο Σύλλογος Προστασίας Κηφισιάς, η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), η Monumenta, ο Φιλοπρόσδος Σύλλογος Πολιτείας, ο Εξωραϊστικός Σύλλογος Αλωνίων και Παραδοσιακού Κέντρου Κηφισιάς και επτά κάτοικοι Κηφισιάς.

ΜΕΓΑΛΗ ΖΗΤΗΣΗ

# Θησαυρός οι γκαρσονιέρες,

**ΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΟΛΙΣ 29 Τ.Μ. ΑΠΟ 90.000 ΕΥΡΩ ΠΟΥ ΚΟΣΤΙΖΕ ΤΟ 2019 ΕΚΤΟΞΕΥΤΗΚΕ ΣΤΑ 240.000 ΤΟ 2026**

**Π**εριζήτητα τα μικρά διαμερίσματα το 2026! Έχουν από τις ακριβότερες τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο και μέσα σε μόλις επτά χρόνια έχουν άλλα τιμών που σε ορισμένες περιπτώσεις αγγίζει το 175,56%. Η μεγαλύτερη διαφορά στη σύγκριση από τον Φεβρουάριο του 2019 έως τον Φεβρουάριο του 2026, ήταν στα Καρίνια, όπου νεόδμητο διαμέρισμα (έως 5ετίας), 2ου ορόφου και 29 τ.μ. τότε είχε ζητούμενη τιμή 90.000 ευρώ, ενώ στη σημερινή αγορά ανάλογο διαμέρισμα έχει τιμή 240.000 ευρώ! Οι τιμές αυξήθηκαν με άλματα σε όλη την αγορά, με τους μεσίτες να εξηγούν πως «Οι τιμές ακολουθούν τη ζήτηση. Τα μικρά διαμερίσματα πάντα είχαν ισχυρή ζήτηση, καθώς είναι πιο οικονομικά στην αγορά, τη συντήρηση και καλύπτουν τις ανάγκες πολλών ομάδων αγοραστών». Ακόμα και έτσι, η διαφορά ανάμεσα στην άνοδο των τιμών στο σύνολο της αγοράς και αυτής ειδικά της κατηγορίας studio/γκαρσονιέρα είναι σημαντική. Το 2024 και το 2025 η μέση ζητούμενη τιμή στις αγγελίες είχε άνοδο 8,8% και 9,4%, αντιστοίχως. Στις μικρές κατοικίες η άνοδος ήταν 11% και 13%. Φέτος, τα στοιχεία Ιανουαρίου δείχνουν ότι οι τιμές στο σύνολο της αγοράς είναι ήδη 4,5% μεγαλύτερες από ό,τι πέρυσι τον αντίστοιχο μήνα!

**Μεγάλο κοινό**

Το φαινόμενο δεν είναι φετινό, έχουμε γράψει και στο παρελθόν, το αγοραστικό κοινό για τις μικρές κατοικίες είναι μεγάλο, όμως το απόθεμα μικρό. Το αποτέλεσμα είναι η μεγαλύτερη του μέσου όρου της αγοράς αύξηση των τιμών. Τα διαμερίσματα της κατηγορίας είναι κατάλληλα για φοιτητές, συνταξιούχους, επαγγελματίες και κάθε μορφής μικρό νοικοκυριό. Την ίδια ώρα είναι και ψηλά στις προτεραιότητες όσων αναζητούν ακίνητο για επένδυση, καθώς είναι φθηνότερα για αγορά, αλλά έχουν όλο και ακριβότερα ενοίκια, με αποτέλεσμα να φέρνουν ισχυρές ετήσιες αποδόσεις.

**Ανά περιοχή**

Σε όρους αποθέματος μικρών κατοικιών η μεγαλύτερη αγορά είναι το κέντρο της Αθήνας. Σύμφωνα με την εικόνα της αγοράς στα μέσα Φεβρουαρίου, από τις 37.016 ενεργές αγγελίες που έχει η πλατφόρμα spitogatos.gr μόλις οι 2.295 αφορούν σε διαμερίσματα 20-55 τ.μ. Για τους περισσότερους που επι-



Με μικρό απόθεμα κατοικιών και μεγάλη ζήτηση, οι γκαρσονιέρες γίνονται ελκυστικές και πανάκριβες!

θυμούν το σπίτι τους να είναι από 1ο όροφο και άνω υπάρχουν μόλις 1.154 αγγελίες. Από τις 1.154 μόλις 540 έχουν τιμή κάτω από 105.000 ευρώ. Το 2019, σε παρόμοια έρευνα, περίπου το 85% των κατοικιών της κατηγορίας ήταν έως 105.000 ευρώ, τώρα είναι το 46,39%. Ενδι-

αφέρον το ότι αν η τιμή δεν είναι περιορισμός και κάποιος αναζητά ένα μικρό διαμέρισμα άνω του 1ου ορόφου και κατασκευής μετά το 1980, οι επιλογές στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας είναι μόλις 395 αγγελίες. Για πολλούς αυτά θα ήταν τα ελάχιστα αποδεκτά χαρακτηρι-

στικά, όμως όταν η τιμή είναι περιοριστικός παράγοντας, κάθε αγοραστής κάνει τους συμβιβασμούς του. Φθηνότερα είναι συνήθως τα παλαιότερες κατασκευές και μικρότερης επιφάνειας, όμως αρκετά είναι πλέον πλήρως ανακαινισμένα, ενώ για πολλούς έχουν διαφορετικά βαρύτητα η θέση ή το πόσο κοντά είναι σε συγκοινωνία ή πράσινο. Πολύ σημαντικό, καθώς το κάθε χαρακτηριστικό ενός ακινήτου προσθέτει στην τιμή, όμως δεν είναι όλα σημαντικά για όλους.

Στα δυτικά προάστια, από 15.881 ακίνητα προς πώληση στην κατηγορία 20-35 τ.μ. υπάρχουν μόλις 125 ενεργές αγγελίες. Οι 55 αφορούν σε ακίνητα από 1ο όροφο και άνω, ενώ μόλις τα 32 έχουν τιμή έως 100.000 ευρώ. Αν μπει και ο όρος της παλαιότητας, μόλις τα 20 ακίνητα έχουν κατασκευή μετά το 1980.

**Το ποσοστό στις αγγελίες**

Το απόθεμα των μικρών κατοικιών, αν και δεν είναι μικρότερο από άλλες κατηγορίες, έχει μεγάλη ζήτηση. Συνολικά στην Αττική, από το σύνολο των 149.628 ενεργών αγγελιών μόλις οι 3.998 αφορούν σε ακίνητα στην κατηγορία 20-35 τ.μ. Από αυτά μόνο 2.113 είναι σε όροφο άνω του ισόγειου και μόλις 934 έχουν κατασκευή μετά το 1980 και τιμή έως 100.000 ευρώ. Στο μεγαλύτερο πληθυσμιακό κέντρο της χώρας, που έχει συνεχώς νέα ζήτηση από φοιτητές, επαγγελματίες και επισκέπτες, οι 934 διαθέσιμες κατοικίες επιβεβαιώνουν τους μεσίτες που ισχυρίζονται πως δεν υπάρχουν αρκετά ακίνητα για να καλύψουν την προσφορά. ■

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

kmaraavelidis@e-typos.com

# με άλμα τιμών σε 7 χρόνια



Τα μικρά διαμερίσματα είναι κατάλληλα για φοιτητές, συνταξιούχους ή για νέα ζευγάρια. Ειδικά για τα τελευταία οργότερα θα αποτελέσουν επένδυση.

Στα **βόρεια προάστια** υπάρχουν συνολικά 26.584 ενεργές αγγελίες. Μόλις 50 στην κατηγορία έως 35 τ.μ. και μόλις 36 από 1ο όροφο και άνω. Μετά το 1980 έχουν κατασκευαστεί τα 22 ακίνητα προς πώληση, ενώ με τιμή έως 100.000 ευρώ υπάρχουν 9 ενεργές αγγελίες. Τα περισσότερα είναι σε Μελίση, Νέα Ερυθραία και Κάτω Πεδύνη.

Στα **νότια προάστια**, που είναι περιοχή-πρωταθλήτρια νέων κατασκευών την τελευταία 5ετία, υπάρχουν 50.840 ενεργές αγγελίες πώλησης ακινήτων. Στην εξεταζόμενη κατηγορία υπάρχουν 971 ακίνητα. Από 1ο όροφο και άνω είναι τα 555, ενώ με δόμηση μετά το 1980 είναι τα 277. Με τιμή έως 100.000 ευρώ είναι μόλις 37 ακίνητα. Τα περισσότερα βρίσκονται σε Βάρωνα, Νέα Σμύρνη και Καλλιθέα.

Στα **ανατολικά προάστια** υπάρχουν αρκετές νεότερες κατασκευές, όμως όχι πολλές μικρές επιφάνειες. Συνολικά, τον Φεβρουάριο υπάρχουν 7.155 ενεργές αγγελίες, από τις οποίες μόνο οι 41 αφο-

ρούν σε διαμερίσματα 20 έως 35 τ.μ. Σε όροφο είναι μόλις οι 6, ενώ κατασκευής νεότερης του 1980 είναι μόλις οι 4. Από αυτές, μόλις δύο έχουν τιμή κάτω από 100.000 ευρώ: διαμέρισμα 33 τ.μ. και 1ου ορόφου στην Παλλήνη, που πωλείται προς 66.000 ευρώ και γκαρσονιέρα 35 τ.μ. επίσης 1ου ορόφου στο κέντρο της Αρτέμιδας που πωλείται προς 90.000 ευρώ.

Σημαντική αγορά είναι και αυτή του **Πειραιά** με 7.524 αγγελίες. Οι 348 αφορούν σε κατοικίες 20 έως 35 τετραγωνικών, οι 221 είναι από 1ο όροφο και άνω, ενώ οι 140 είναι και κατασκευής μεταγενέστερης του 1980. Με τα παραπάνω χαρακτηριστικά και με όριο τιμής τα 100.000 ευρώ υπάρχουν μόλις 17 αγγελίες. Τα περισσότερα ακίνητα που πληρούν όλα τα κριτήρια είναι σε Ν. Φάληρο, Χατζηκυριάκειο, Γαμμούρια και Κασσέλλα. ■

**Ποιες είναι οι περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά όπου μπορείς να βρεις ακόμα μικρές κατοικίες κάτω των 100.000 ευρώ**

## ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΙΚΡΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (20-35 Τ.Μ.) - ΑΤΤΙΚΗ

| Περιοχή            | Σύνολο ενεργών αγγελιών | 20 - 35 τ.μ. | Από 1ο όροφο και άνω | Κατασκευής μετά το 1980 | Εως 100.000 ευρώ |
|--------------------|-------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| Κέντρο Αθήνας      | 37.016                  | 2.295        | 1.154                | 395                     | 82               |
| Δυτικά προάστια    | 13.881                  | 123          | 55                   | 33                      | 20               |
| Νότια προάστια     | 50.840                  | 971          | 555                  | 277                     | 37               |
| Βόρεια προάστια    | 26.584                  | 50           | 36                   | 22                      | 9                |
| Ανατολική προάστια | 7.155                   | 41           | 6                    | 4                       | 2                |
| Πειραιάς           | 7.524                   | 348          | 221                  | 140                     | 17               |
| Σύνολο Αττικής     | 149.628                 | 3.998        | 2.113                | 934                     | 194              |

Πηγή: Ενεργές αγγελίες Φεβρουαρίου 2026, Springatus.gr

## ΤΙΜΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΕΩΣ 35 Τ.Μ., ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΜΗΣ ΕΩΣ 100.000 ΕΥΡΩ - ΑΤΤΙΚΗ

| Περιοχή                 | Επιφάνεια (τ.μ.) | Όροφος | Τιμή (€) |
|-------------------------|------------------|--------|----------|
| <b>ΑΘΗΝΑ - ΚΕΝΤΡΟ</b>   |                  |        |          |
| Πλάτεια Κιμμέλης        | 34               | 1ος    | 94.000   |
| Ανω Κιμμέλη             | 28               | 3ος    | 69.000   |
| Οδός Λουκάς             | 27               | 6ος    | 45.000   |
| Πλάτεια Κουλάσου        | 34               | 5ος    | 59.000   |
| Γκράβα                  | 26               | 6ος    | 55.000   |
| Ανω Πατήσια             | 32               | 2ος    | 85.000   |
| Αμπελόκηποι             | 32               | 1ος    | 95.000   |
| Καίσαριανή              | 30               | 3ος    | 105.000  |
| <b>ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ</b>  |                  |        |          |
| Μαρούσι                 | 28               | 3ος    | 95.000   |
| Αγία Παρασκευή          | 30               | 1ος    | 70.000   |
| Χαϊραγός                | 27               | 6ος    | 90.000   |
| Νέα Ερυθραία            | 31               | 1ος    | 75.000   |
| <b>ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ</b>   |                  |        |          |
| Καλλιθέα                | 25               | 5ος    | 99.000   |
| Νέα Σμύρνη              | 29               | 7ος    | 109.000  |
| Ηλιούπολη               | 31               | 3ος    | 120.000  |
| <b>ΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ</b>  |                  |        |          |
| Αιγάλεω                 | 33               | 1ος    | 70.000   |
| Χαϊδάρι                 | 25               | 1ος    | 68.000   |
| Περιστέρι               | 30               | 1ος    | 70.000   |
| Ιλίου                   | 27               | 1ος    | 80.000   |
| Αχαρνές                 | 25               | 1ος    | 100.000  |
| <b>ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ</b> |                  |        |          |
| Αρτέμιδα                | 35               | 1ος    | 90.000   |
| Κορωπί                  | 28               | 2ος    | 100.000  |
| Παλλήνη                 | 33               | 1ος    | 66.000   |
| <b>ΠΕΙΡΑΙΑΣ</b>         |                  |        |          |
| Νέο Φάληρο              | 27               | 3ος    | 89.000   |
| Κασσέλλα                | 28               | 2ος    | 85.000   |
| Αγία Σοφία              | 35               | 5ος    | 65.000   |
| Νίκαια                  | 35               | 2ος    | 62.000   |
| Κορυδαυτίτις            | 35               | 2ος    | 70.000   |

Πηγή: Αγγελίες πωλήσεων Φεβρουαρίου 2026. Διαμερίσματα από 1ο όροφο και άνω, 25-35 τ.μ.