

ΟΔΗΓΟΣ ΠΟΜΙΔΑ

Τα 9 «κλειδιά» για την τριετή

Τι να προσέξουν ιδιοκτήτες και ενοικιαστές. Τι ισχύει για κενές ή βραχυχρόνια εκμισθούμενες κατοικίες

Εφαρμογή και λειτουργική έχει καταστεί πλέον η νομοθετική ρύθμιση που προβλέπει τριετή φοροαπαλλαγή του εισοδήματος που προκύπτει από μακροχρόνια μίσθωση κατοικιών, οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη ήταν κενές ή βραχυχρόνια εκμισθούμενες.

Απαντώντας σε ερωτήσεις ιδιοκτητών κατοικιών από όλη τη χώρα σχετικά με τις νέες διατάξεις που διευκολύνουν την τριετή φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων που προέρχονται από μισθώσεις κενών κατοικιών, ή κατοικιών που είχαν διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, η ΠΟΜΙΔΑ - σε σχετική αναλυτική εγκύκλιο που εξέδωσε - διευκρινίζει τα εξής 9 σημεία:

1 Χρόνος έναρξης ισχύος της τριετούς απαλλαγής: Η απαλλαγή ισχύει για κατοικίες των παραπάνω δύο κατηγοριών, των οποίων η πρώτη από τις παραπάνω συμβάσεις ενοίκιασης ως κύρια κατοικία θα συναφθεί έως την 31η Δεκεμβρίου 2026.

2 Χρόνος σύναψης μισθώσεων κύριας κατοικίας: Στη ρύθμιση συμπεριλαμβάνονται μισθώσεις κατοικιών των παραπάνω κατηγοριών που έχουν ημερομηνία υπογραφής τους (ή έναρξης της ισχύος τους) από 8.9.2024 και έως και την 31.12.2026. Συνεπώς η φοροαπαλλαγή χάνεται οριστικά για τα μισθώματα από κατοικίες που μέχρι 31.12.2026 δεν θα έχουν συμπληρώσει την τριετία κενότητας ή την ετήσια διάθεση σε βραχυχρόνια μίσθωση.

3 Χρόνος ισχύος της φοροαπαλλαγής: Η πλήρης απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων που προέρχεται από εκμίσθωση κατοικιών θα ισχύσει για το διάστημα των 36 πρώτων μηνών μετά από τον μήνα σύναψης μίσθωσης μιας κατοικίας που εμπίπτει στις εν λόγω δύο κατηγορίες.

4 Καινές προϋποθέσεις φοροαπαλλαγής των κατοικιών: Για να αποκτηθεί



Αφορολόγητα ενοίκια μπορούν να εξασφαλίσουν ιδιοκτήτες που διαθέτουν κενές ή βραχυχρόνια εκμισθούμενες κατοικίες.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com

το δικαίωμα της φοροαπαλλαγής θα πρέπει να πληρούνται σε όλες τις περιπτώσεις μισθώσεων οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- ▶ Να πρόκειται κατ' αρχήν για κατοικία επιφανείας κυρίων χώρων το πολύ έως 120 τ.μ.
- ▶ Να εκμισθωθεί για χρήση κύριας κατοικίας, κατά περίπτωση και κατ' ελάχιστο για τριετή διάρκεια, ή εξάμηνη διάρκεια σε ειδικές περιπτώσεις ενοικιαστών δημοσίων υπαλλήλων (ένοιοι, εκπαιδευτικοί, ιατροί, νοσηλευτές).
- ▶ Να προκύπτουν οι νόμιμες προϋποθέσεις μόνον από εμπράθετες δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης και δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.

5 Προϋποθέσεις για κατοικίες κενές επί τριετία:

- ▶ Η κατοικία να έχει δηλωθεί στο έντυπο

Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ως ΚΕΝΟ ακίνητο ή να μην έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύριο ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο, στα έντυπα Ε1 και Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος κατά τα τρία τελευταία οικονομικά έτη πίσω από το έτος κατάρτισης της πρώτης μίσθωσης.

- ▶ Να μην έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ δήλωση πληροφοριακών στοιχείων άλλης μίσθωσης του ακινήτου κατά το έτος της μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

6 Προϋποθέσεις για κατοικίες που προέρχονται από βραχυχρόνια μίσθωση:

- ▶ Η κατοικία να έχει διατεθεί νόμιμα και αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση κατά το εκάστοτε προηγούμενο της σύναψης της (πρώτης) μακροχρόνιας μίσθωσης φορολογικό έτος.
- ▶ Να έχουν δηλωθεί στη Φορολογική Διοίκηση οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- ▶ Ο ιδιοκτήτης να έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά το έτος της μακροχρόνιας μίσθωσης και μέχρι την έναρξή της.

Ειδικό καθεστώς για ενοικιαστές που είναι στρατιωτικοί, αστυνομικοί, λιμενικοί, πυροσβέστες, εκπαιδευτικοί, ιατροί και νοσηλευτές



Φοροαπαλλαγή των ενοικίων



Κίνητρα για να μπουν στην αγορά νέα ακίνητα δίνει η ρύθμιση του υπουργού Οικονομικών, Κυριάκου Πιερρακάκη.

Τι προβλέπει η ρύθμιση

ΤΟ ΠΛΗΡΕΣ κείμενο της νέας βελτιωμένης νομοθετικής ρύθμισης για την τριετή φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων, η οποία περιλήφθη στο άρθρο 9 του νόμου 5246/2025 «Φορολογική Μεταρρύθμιση για το Δημογραφικό και τη Μεταία Τάξη», έχει ως εξής:

1 Για τους 36 πρώτους μήνες μετά τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης, δεν φορολογείται το εισόδημα φυσικών προσώπων που προέρχεται από εκμίσθωση κατοικιών με εμβαδόν έως εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.), προσαυξανόμενο κατά είκοσι (20) τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο τέκνο άνω των δύο (2), του μισθωτή, εφόσον:

α) το εισόδημα προέρχεται από σύμβαση μίσθωσης διάρκειας τουλάχιστον 3 ετών που συνάπτεται μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2026,

β) η εκμισθούμενη κατοικία:

- ▶ κατά τα τρία προηγούμενα φορολογικά έτη από το έτος σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και, αν η μίσθωση έχει καιρωσιεί τα 2024, κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023, έχει δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενό ακίνητο (έντυπο Ε2) ή δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο

ούτε ως κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο (έντυπα Ε1 και Ε2) ή

- ▶ κατά το εκάστοτε προηγούμενο της σύναψης της σύμβασης μίσθωσης φορολογικό έτος έχει διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και οι συναφθείσες βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δηλωθεί στη φορολογική δήλωση, και
- γ) ο εκμισθωτής δεν έχει υποβάλει στη φορολογική διοίκηση δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο κατά το έτος της μίσθωσης και έως την έναρξη αυτής ή για το ίδιο διάστημα έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου.

2 Αν εντός των 3 ετών της περ. 1) το ακίνητο:

- α) κενωθεί, η απαλλαγή παύει να ισχύει από το φορολογικό έτος που αυτό κενώνεται,
- β) διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή παύει να ισχύει από το πρώτο έτος της μίσθωσης.

Η απαλλαγή συνεχίζει να ισχύει για το υπολειπόμενο διάστημα και εφόσον το ακίνητο κενωθεί άπαξ και εκμισθωθεί εκ νέου με μακροχρόνια μίσθωση εντός του διαστήματος της περ. 1) ή σύμφωνα με την περ. 3).

3 Η απαλλαγή ισχύει και εφόσον το ακίνητο, για το οποίο πληρούνται οι προϋποθέσεις της περ. 1), μισθώνεται τουλάχιστον για 6 συνεχόμενους μήνες, άπαξ ή περισσότερες φορές, στις εξής κατηγορίες υπαλλήλων του δημοσίου τομέα:

- ▶ σε ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό που απασχολείται σε φορείς της Κυβέρνησης
- ▶ σε εκπαιδευτικούς όλων των βαθμίδων της δημόσιας εκπαίδευσης,
- ▶ σε ένστολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

Εφόσον το ακίνητο διατεθεί εντός των 3 ετών της περ. 1) για βραχυχρόνια μίσθωση, η απαλλαγή της παρούσας περίπτωσης παύει να ισχύει αναδρομικά από το πρώτο έτος της μίσθωσης. Η συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής της παρούσας αιτιολογείται μόνο από εμπρόθεσμες δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων και φορολογίας εισοδήματος και, ειδικά ως προς τα έτη 2022 και 2023, από δηλώσεις που έχουν υποβληθεί έως την 5η.12.2024.

7 Πότε συνεχίζει να ισχύει και πότε παύει η φοροαπαλλαγή:

Η φοροαπαλλαγή παύει να ισχύει και χάνεται για τον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) αν εντός των τριών ετών της διάρκειας της μίσθωσης η κατοικία κενωθεί και δεν ξαναοικιαστεί εντός τριών μηνών. Επιπλέον, χάνεται οριστικά αν κενωθεί και από τον δεύτερο ενοικιαστή για το υπόλοιπο διάστημα.

Ειδικά σε περιπτώσεις μισθώσεων προς δημοσίους υπαλλήλους επιτρέπονται απειρίριστες μισθώσεις τουλάχιστον εξαμηνιαίας διάρκειας εκάστη, όμως η προθεσμία που παρέχεται για την επαναμίσθωση της κατοικίας (για να μη χαθεί η απαλλαγή) είναι εξαμήνου.

Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή η φοροαπαλλαγή χάνεται για το υπόλοιπο διάστημα.

Αν εντός των τριών ετών της διάρκειας της μακροχρόνιας μίσθωσης η κατοικία διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση,

η απαλλαγή παύει να ισχύει αναδρομικά από το πρώτο έτος της μακροχρόνιας μίσθωσης, οπότε θα τεθεί και θέμα αναδρομικής καταβολής φόρου εισοδήματος για όλα τα προηγούμενα εισπραχθέντα μισθώματα που είχαν απαλλαγεί από το φόρο εισοδήματος.

8 Προσμέτρηση χρόνου δικαιοπαρόχων:

Με δεδομένα ότι στη νομοθεσία των μισθώσεων συνυπολογίζεται πάντοτε και ο χρόνος των δικαιοπαρόχων και ότι ο νέος νόμος δεν ορίζει το αντίθετο, ο τον υπολογισμό του χρόνου της κριτικής δήλωσης κατοικίας ως κενής καθώς επίσης και ο τον υπολογισμό του χρόνου της πραγματοποιημένης μονοετούς διάθεσης στη βραχυχρόνια μίσθωση, προσμετράται και ο αντίστοιχος χρόνος που διανύθηκε στο πρόσωπο του προηγούμενου ιδιοκτήτη, κληρονομούμενου ή δωρητή, εφόσον είχε αυτό δηλωθεί όπως προβλέπεται παραπάνω στις οικείες φορολογικές δηλώσεις

των δικαιοπαρόχων του σημερινού εκμισθωτή. Αυτό αναμένεται να διευκρινιστεί με εγκύκλιο της ΑΑΔΕ.

9 Κενές κατοικίες από αλλαγή χρήσης:

Η φράση του τίτλου του άρθρου 9 «... από τον φόρο εισοδήματος ακινήτων που μισθώνονται με μακροχρόνια μίσθωση...» και του εδαφίου υπό στοιχείο ι) «... έχει δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενό ακίνητο (έντυπο Ε2)... ή δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο... ούτε ως δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο...», φανερώνει αναντίρρητα τη βούληση του νομοθέτη να επιτρέψει να υπαχθούν στη ρύθμιση αυτή και κατοικίες που κατά το πρόσφατο παρελθόν ήταν κενά κτίσματα ειαγγελματικής ή βιοτεχνικής κ.λπ. χρήσης, και μετατράπηκαν σε σύγχρονες κατοικίες. Αυτό συνάδει με την όλη πολιτική ενθάρρυνσης της προσφοράς ενοικιαζόμενης κατοικίας. ■

Προς αποστολή ΕΝΦΙΑ σε 7,3 εκατ.

Ο ΕΝΦΙΑ 2026 ταχυδρομείται αρχές της επόμενης εβδομάδας σε περίπου 7,3 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι καλούνται να καταβάλουν συνολικό ποσό 2,3 δισ. ευρώ, με την πρώτη δόση να είναι απαιτητή στις 31 Μαρτίου. Ειδικότερα, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, έως και τις 10 Μαρτίου θα πρέπει να έχουν αποσταλεί τα φετινά εκκαθαριστικά στους ιδιοκτήτες, εκ των οποίων δύο στους δέκα θα διαπιστώσουν ότι ο φόρος που καλούνται να πληρώσουν είναι χαμηλότερος σε σχέση με πέρυσι.

ΣΕ ΚΑΘΕ περίπτωση σημαντικές διαφοροποιήσεις στα εκκαθαριστικά του φετινού ΕΝΦΙΑ αναμένεται να δουν περίπου ένα εκατομμύριο ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς τίθενται σε εφαρμογή νέες ρυθμίσεις που οδηγούν σε μειώσεις, εκπτώσεις ή ακόμη και πλήρη κατάργηση του φόρου για συγκεκριμένες κατηγορίες. Οι πιο «τυχεροί» για φέτος θα είναι οι ιδιοκτήτες με ακίνητα σε περισσότερους από 13.000 μικρούς οικισμούς, καθώς, με βάση το νέο καθεστώς για τις κύριες κατοικίες σε περιοχές έως 1.500 κατοίκους ή έως 1.700 κατοίκους σε Έβρο, Δυτική Μακεδονία και παραμεθόριες ζώνες ο ΕΝΦΙΑ θα είναι μειωμένος κατά 50%. Η ρύθμιση δεν ισχύει για τους οικισμούς της Αττικής, με εξαίρεση την Περιφερειακή Ενότητα Νήσων. Σημαντική ελάφρυνση προβλέπεται και



για ιδιοκτήτες που έχουν ασφαλίσει το ακίνητό τους έναντι σεισμού, πυρκαγιάς και πλημμύρας, αφού κερδίζουν 20% έκπτωση για κατοικίες με φορολογητέα αξία έως 500.000 ευρώ ή 10% έκπτωση για κατοικίες αξίας άνω των 500.000 ευρώ, υπό την αναγκαία προ-

ϋπόθεση να είχαν κάνει ασφάλιση για τουλάχιστον 3 μήνες εντός του 2025.

ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ που οι ιδιοκτήτες εντοπίσουν λάθη στο εκκαθαριστικό τους θα πρέπει να υποβάλουν τροποποιητική δήλωση, μόλις ολοκληρωθεί η εκκαθάριση, ενώ όπου εμφανίζεται μήνυμα για ελλιπή στοιχεία η διόρθωση είναι υποχρεωτική προκειμένου να αποφευχθεί πρόσθετη επιβάρυνση των φορολογουμένων.

ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ την πληρωμή του φόρου, μπορεί να γίνει είτε εφάπαξ έως τις 31 Μαρτίου 2026 είτε σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη καταβάλλεται έως τις 31 Μαρτίου 2026 και η τελευταία στις 26 Φεβρουαρίου 2027.

ΠΑΝΤΑ, βέβαια, υπάρχει η δυνατότητα ο υπόχρεος να υπαχθεί στην πάγια ρύθμιση των έως 24 δόσεων, με την ελάχιστη μηνιαία δόση να ανέρχεται στα 30 ευρώ. [SID: 25453778]

Του Γιώργου Κούρου
gkourous@naftemporiki.gr

Εκδικάστηκαν στο ΣτΕ οι προσφυγές κατά ΝΟΚ

Τι αναμένεται να αποφανθεί το Ανώτατο Δικαστήριο για τα περιβαλλοντικά ισοδύναμα και τα κίνητρα. Οι εισηγήσεις των δικαστών

Από τον

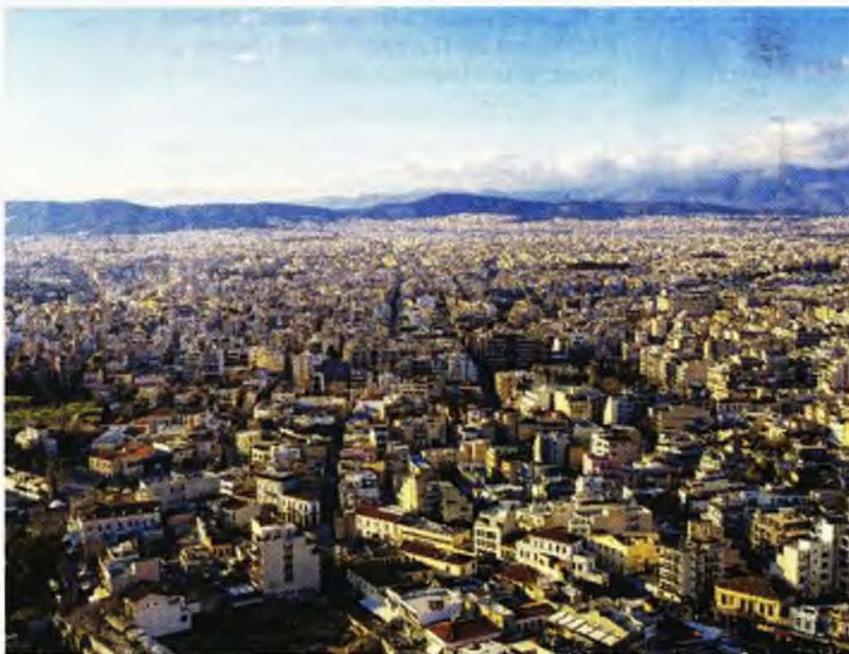
Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο

vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Εν αναμονή της απόφασης της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας βρίσκεται πλέον ολοκλήρη η αγορά. Με πρόεδρο τον Μιχάλη Πικραμένο και εισηγητές τους συμβούλους Επικρατείας Δημήτρη Βασιλειάδη και Κωνσταντίνο Καραλέκα, το Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο εξέτασε χθες τις προσφυγές κατά του Προεδρικού Διατάγματος για τον καθορισμό διαδικασίας έγκρισης Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων για την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του ΝΟΚ και άλλων λεπτομερειών για την υλοποίηση οικοδομικών αδειών.

Η απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ θα κρίνει οριστικά τη συνταγματικότητα των μόνονους δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Κατά την ακροαματική διαδικασία οι εκπρόσωποι του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας υποστήριξαν ότι οι λόγοι ακυρώσεως που προβάλλουν οι προσφεύγοντες είναι απαράδεκτοι και άνευ εννόμου συμφέροντος. Χαρακτήρισαν αβάσιμο τον ισχυρισμό τους ότι προσβάλλεται ο συνταγματικά προστατευόμενος πυρήνας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με το ΥΠΕΝ, το Προεδρικό Διάταγμα (94/2025) δεν είναι αντίθετο στο άρθρο 24 του Συντάγματος, καθώς δεν θεσπίζει νέους όρους δόμησης, δεν μεταβάλλει συντελεστές, δεν καθορίζει χρήσεις γης, ούτε εγκρίνεται κάποιο σχέδιο πόλεως. Στον αντίποδα, κινείται αποκλειστικά στο πλαίσιο της νομοθετικής εξουσιοδότησης του άρθρου 69 του νόμου 5197/2025 και εξειδικεύει τον μηχανισμό του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, το οποίο συνιστά ένα χρηματοδοτικό και αντισταθμιστικό μηχανισμό περιβαλλοντικής αναβάθμι-



**Η απόφαση της
Ολομέλειας θα κρίνει
οριστικά
τη συνταγματικότητα
των μόνονους δόμησης.
Τι ισχυρίστηκαν
οι δύο πλευρές**

σης, βελτίωσης των όρων διαβίωσης των κατοίκων, ενίσχυσης της αστικής βιωσιμότητας και αποκατάστασης της περιβαλλοντικής ισορροπίας.

Από τη δική τους πλευρά οι προσφεύγοντες υποστήριξαν ότι η διάσωση ακυρωθεισών αδειών και η ανεπίτρεπτη επέμβαση σε εκκρεμείς δίκες είναι αντίθετη τόσο στο Σύνταγμα όσο και στην Ευρωπαϊκή

Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των θεμελιωδών Ελευθεριών. Ανέφεραν ότι το Π.Δ. είναι αντίθετο στα άρθρα 2, 4, 24, 25 και 106 του Συντάγματος, γιατί οι ρυθμίσεις του επιδιώκουν κυρίως τη θεραπεία ιδιωτικών συμφερόντων εις βάρος του οικιστικού περιβάλλοντος και του δικαιώματος δικαστικής προστασίας. Υπενθυμίζεται ότι στο ΣτΕ έχουν προσφύγει οι Δήμοι Αλίμου, Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Κηφισιάς και Φιλοθέης-Ψυχικού, Αμαρουσίου, κάτοικοι της Κηφισιάς, περιβαλλοντικοί και πολιτιστικοί σύλλογοι.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στα μέσα του περασμένου Οκτωβρίου το Προεδρικό Διάταγμα κρίθηκε συνταγματικό και νόμιμο από το Ε΄ Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου. Οι σύμβουλοι Επικρατείας αποφάνθηκαν ότι το σχέδιο Π.Δ. ήταν μέσα στο πνεύμα των αποφάσεων της Ολομέλειας του ΣτΕ που έχουν ήδη εκδοθεί.

► Οι στρατηγικές προτεραιότητες έως το 2027

Υπερταμείο: Νέος επενδυτικός ρόλος και επιτάχυνση έργων 1 δισ. ευρώ

ΕΠΙΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΑΙΧΜΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ, ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ LOGISTICS, ΣΤΟΧΟΣ Η ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ

■ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΤΑΘΗ ΒΑΣΙΛΙΟΠΟΥΛΟΥ svassilopoulos@grn.gr

Σε μια περίοδο με αυξημένες απαιτήσεις και τεχνικές καινοτομίες, το Υπερταμείο βρίσκεται αντιμέτωπο με μια σύνθετη και πολυδιάστατη πρόκληση: να διαχειριστεί ταυτόχρονα σειρά σημαντικών έργων και παρεμβάσεων. Από ακίνητα και λιμάνια έως υποδομές και μεγάλους δημόσιους οργανισμούς, ο οργανισμός καλείται να κινηθεί σε διαφορετικά πεδία δράσης, επιδιώκοντας παράλληλα απόδοσεις και επιτάχυνση των επενδύσεων.

Κεντρικός στόχος της επόμενης περιόδου είναι ο μετασχηματισμός του Υπερταμείου (Growthfund) σε ένα Εθνικό Επενδυτικό Ταμείο Ανάπτυξης, με πιο ενεργό ρόλο στη χρηματοδότηση και υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων που δημιουργούν οικονομική και κοινωνική αξία. Στο πλαίσιο αυτό, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην αξιοποίηση των δυνατοτήτων των θυγατρικών εταιρειών του ομίλου και στη διαμόρφωση ενός ισχυρού εννοιολογικού πλαισίου.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της διοίκησης, για την περίοδο 2025-2027 τα οργανικά κέρδη του Υπερταμείου εκτιμάται ότι θα φτάσουν το 1 δισ. ευρώ, ενώ τα μερίσματα που θα καταβληθούν προς το Δημόσιο υπολογίζονται ότι θα διαμορφωθούν περίπου στα 700 εκατ. ευρώ.

Παράλληλα, για το 2026 προγραμματίζεται η δημιουργία έργων συνολικού προϋπολογισμού περίπου 1 δισ. ευρώ μέσω της Μονάδας Στρατηγικών Συμβάσεων (Project Preparation Facility - PPF), με στόχο την επιτάχυνση μεγάλων έργων υποδομής.

Ιδιαίτερο βάρος δίνεται και στη δημιουργία του Ελληνικού Επενδυτικού Ταμείου Καινοτομίας και Υποδομών (Hellenic Innovation & Infrastructure Fund - HIFF), μέσω του οποίου επιδιώκεται η κρισιμότητα κεφαλαίων ύψους 1 δισ. ευρώ μέσω στην επόμενη χρονιά, για επενδύσεις σε στρατηγικούς τομείς της νέας οικονομίας.

Καθοριστικό ρόλο στον συνολικό σχεδιασμό διαδραματίζουν οι θυγατρικές εταιρείες



Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της διοίκησης (φωτ.: CEO Γ. Παπαχρήστου), για την περίοδο 2025-2027 τα οργανικά κέρδη του Υπερταμείου εκτιμάται ότι θα φτάσουν το 1 δισ. ευρώ.

του Υπερταμείου, για τις οποίες υφίσταται σειρά πρωτοβουλιών και επενδυτικών σχεδίων την επόμενη περίοδο.

ΟΑΣΑ

Ο ΟΑΣΑ αποτελεί μια σύμφωνη πρόκληση για το Υπερταμείο, καθώς συνδυάζει εννοιακό και επενδυτικό ρόλο με απαιτήσεις οικονομικής βιωσιμότητας. Η προσπάθεια εκσυγχρονισμού βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς ήδη περίπου 1.000 νέα ηλεκτρικά λεωφορεία κυκλοφορούν στους δρόμους, με σχεδόν το 75% του στόλου να είναι καινούργιο. Έως το 2027 τα λεωφορεία αναμένεται να αντικατασταθούν από 1.400 σε 1.700 και οι 75 σιρμού του μετρό να έχουν σχεδόν πλήρως αντικατασταθεί. Παράλληλα, προετοιμάζεται διαγωνισμός για αναβάθμιση και εγκατάσταση κλιματισμού σε 12 τρένα της υφιστάμενης γραμμής, ενώ έχει ήδη ξεκινήσει η αντικατάσταση οδικολογικών σε 32 κλπ. στις Γραμμές 2 και 3. Ο κύκλος εργασιών το 2025 αναμένεται να διαμορφωθεί σε 256 εκατ. ευρώ, έναντι 236 εκατ. το 2024, ενώ η κερδοτικότητα μεγάλωσε κατά 4,2 εκατ. ευρώ.

ΕΤΑΔ

Από έσοδα 37,7 εκατ. το 2015, η εταιρεία ξεπέρασε τα 61 εκατ. το 2024, με τις προβλέψεις για το 2025 να προσεγγίζουν τα 70 εκατ., καταγράφοντας πλέον σταθερή κερδοφορία. Το 2025 υλοποιήθηκαν περισσότεροι από 35 διαγωνισμοί μισθώσεων και 5 διαγωνισμοί πώλησης, ενώ υπεγράφησαν 13 παραχωρήσεις σε ΟΤΑ και δημοδομήθηκαν παραχωρήσεις και μισθώσεις εμβληματικών ακινήτων (Τέλε Κβη Ντα, Ακία Βουλιαγμένης, Ξενία Ουρανούπολης). Επίσης, ξεκίνησε το φιλόδοξο έργο «Landmark 360» για τον καταγραφή 36.000 εργαζομένων αιτών, απασχολώντας για 6 μήνες περίπου 6.500 και ώριμον έως 1.000 ακινήτων, σημαντικότατα για το σύστημα κοινωνικής προσέγγισης στην αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Το 2026 αποτελεί έτος-όραση για την ΕΤΑΔ, με την ολοκλήρωση του Στρατηγικού Σχεδίου της εταιρείας και την επίσημη εμβληματική παραμίσια. Ξεκινά το έργο αποκατάστασης του Αετάρειου, ενώ για το Κυβερνείο Θεσσα-

λονίκης προχωρά η ανάδειξη αναβάθρου, ανοίγοντας τον δρόμο για την αξιοποίησή του. Στον Πανασσό, δημοδομήθηκε η αποκατάσταση του αναβατήρα και η συνολική αναβάθμιση της εμπειρίας επισκεπτών. Παράλληλα, προωθείται η αξιοποίηση των ιστορικών Ξενία Γιουμειτσας, Βυτίνας και Άνδρου, ενώ ιδιαίτερη σημασία αποκτά το Αβερύφειο Αλεξάνδρειας Αργιπίου, σε συνεργασία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο Αλεξανδρείας & Παύσης Αφρικής.

ΕΛΑΤΑ

Ο μετασχηματισμός των ΕΛΑΤΑ εκτείνεται σε δύσκολη άσκηση, καθώς τρία χρόνια μετά την εκκίνησή του τα αποτελέσματα δεν έχουν ακόμη αποτυπωθεί με σαφήνεια στην ανταγωνιστικότητα και στην ποιότητα εξυπηρέτησης. Ο οργανισμός εξελίσσεται να συνδράμει σθερό βηματισμό σε μια αγορά όπου οι εθνικοί πάροχοι κινούνται με μεγαλύτερη ταχύτητα, ενώ οι εξαγωγές για εξυπηρέτηση δεν έχουν μέχρι στιγμής μεταφραστεί σε ουσιαστική αλλαγή εικόνας.

Σε αυτό το πλαίσιο, η διοίκηση του Υπερταμείου επι-

χειρεί να δώσει πιο συγκεκριμένο ορίζοντα στις παρεμβάσεις, παρουσιάζοντας σχέδια με χρονικό ορίζοντα 12 έως 18 μηνών. Το πλέον στρατηγικό στην ανάπτυξη τραπεζικών υπηρεσιών, στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και στην επιτάχυνση του ψηφιακού μετασχηματισμού, με κομβικά έργα την εγκατάσταση νέου ERP, τον εκσυγχρονισμό των Κέντρων Λογιστικής και την πλήρη ανάπτυξη υπηρεσιών Track and Trace.

ΓΑΙΑΟΣΕ

Η ΓΑΙΑΟΣΕ εισέρχεται σε μια νέα φάση ανάπτυξης, με σαφή στρατηγική αξιοποίησης της αεροπορικής ακίνητης περιουσίας και επίσημη σε εμβληματικούς στόχους.

Το 2025 προχώρησε η υλοποίηση του Στρατηγικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ακινήτων, με έμφαση στους αιθουσών Αθηνών, Πελοποννήσου, Ουσσολώνικης και Παράσι. Εκδόθηκαν τρεις προσκλήσεις μη δημοπληκτικού ενδιαφέροντος για τον Επιβατικό Σιδηροδρομικό Σταθμό Θεσσαλονίκης, τον Σιδηροδρομικό Σταθμό Παράσι και ακίνητο 400 στρεμμάτων στη Λάρισα για ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου.

Σε εξέλιξη βρίσκεται ο διαγωνισμός για το πρώην Στρατόπεδο Πόδου (μέσω PPF), με υποβολή δεσμευτικών προφορών εντός του δεύτερου τριμήνου του 2026. Παράλληλα, διαχειρίζεται 4.873 κέρμα, υλοποίησε πάνω από 1.200 αυτοψίες και 400 εκτιμήσεις, ενώ ξεκίνησαν εργασίες προετοιμασίας στον Σταθμό Πελοποννήσου. Προχωρά η υλοποίηση του πρώτου επιχειρηματικού προγράμματος ομίλων σε τριτογενή εμβληματικών αιθουσών σταθμών, με στόχο την επανοικονομική τους ως σύγχρονων αιθουσών κερμάτων ανάπτυξης. Παράλληλα, επιταχύνεται η ομίλων σε 12 νέων εμβληματικών αιθουσών, διεκδικώντας το επενδυτικό pipeline της εταιρείας. Καθοριστικό ορόσημο αποτελεί η εξέλιξη του διαγωνισμού για το πρώην Στρατόπεδο Πόδου, με την υποβολή δεσμευτικών προφορών εντός της χρονιάς, ανοίγοντας τον δρόμο για πάρκο logistics.

Στο στόχαστρο της ΑΑΔΕ οι μεταβιβάσεις ακινήτων

εγάλος είναι ο αριθμός των **παραβάσεων που έχει εντοπίσει η ΑΑΔΕ στις μεταβιβάσεις και τις κληρονομίες ακινήτων** κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών. Στο μικροσκόπιο βρίσκονται περισσότερες από **210.000 μεταβιβάσεις ακινήτων**, όπου, μετά και τη σύσταση του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου, παρατηρούνται σοβαρά λάθη, με κύρια χαρακτηριστικά τις **υποτιμολογήσεις και τη χρήση μετρητών**, παρότι αυτή έχει απαγορευτεί. Μάλιστα, παρότι έχουν γίνει αρκετές προσφυγές από τους ελεγχόμενους στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών, στη συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων δεν διαγράφονται οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που έχουν καταλογιστεί.

Στην περίπτωση των υποτιμολογήσεων, το **τίμημα που δηλώνεται στο συμβόλαιο είναι σημαντικά χαμηλότερο από τις εμπορικές τιμές της περιοχής**, ενώ σε άλλες περιπτώσεις έχουν γίνει αγο-



ρές με αδήλωτα εισοδήματα, δηλαδή ο αγοραστής δεν έχει μπορέσει να δικαιολογήσει το ποσό αγοράς μέσω τραπεζικών καταθέσεων ή δηλωμένων εισοδημάτων. Παράλληλα, έχουν εντοπιστεί και μεταβιβάσεις μεταξύ συγγενών, κυρίως για την αποφυγή φόρων δωρεάς ή γονικής παροχής, ενώ υπάρχουν και φαινόμενα νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, που επηρεάζουν την πραγματική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αλλά δεν δηλώνονται σκόπιμα, ώστε να μην αυξηθεί το τίμημα και συνεπώς ο φόρος.

art&life



Τρισδιάστατα εκτυπωμένη τριήρης, όπως θα παρουσιάζεται στο Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων



Επάνω το εξωτερικό του Μουσείου Νεότερου Ελληνικού Πολιτισμού (Μοναστηράκι) και κάτω αίθουσα από το μουσείο της «Αυλής των Θαυμάτων» στη Πλάκα



Το Παλιό Μουσείο Ακρόπολης και υπό διαμόρφωση αίθουσα του Μουσείου των Δεσμωτών Φαλήρου



Τα 8 μεγάλα μουσεία που εγκαινιάζονται μέσα στο 2026

Από το Παλιό της Ακρόπολης και του Τατοΐου στην πλακιώτικη «Αυλή των Θαυμάτων», στο Εναλίων Αρχαιοτήτων στον Πειραιά και το Υπαιθριο στη Θεσσαλονίκη - Η έρευνα της «Α» παρουσιάζει όλες τις λεπτομέρειες

ΑΠΟ ΤΗΝ Ντονατέλλα Αδάμου

Δεν είναι μόνο το Παλιό Μουσείο της Ακρόπολης -με χρηματοδότηση 24.000.000 ευρώ από το Ταμείο Ανάκαμψης και το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Αττική 2014-2020» όπου έχει ενταχθεί (σε συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ)- και το μουσείο στο πρώην βασιλικό τμήμα στο Τατόι, που αναμένεται να αποδοθεί το φθινόπωρο (με τα 100.000 αντικείμενα και κειμήλια της συλλογής του Τατοΐου)... Έξι ακόμη μεγάλα μουσεία αναμένεται μέσα στο έτος να αποδοθούν στο κοινό, και η «Α» στη σημερινή της έρευνα παρουσιάζει όλες τις λεπτομέρειες. Ξεκινάμε με το Εθνικό Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων στον Πειραιά, που χρηματοδοτείται με 93.000.000 ευρώ από τους πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης: εκεί θα εκτίθενται περισσότερα από 2.500 εκθέματα-θησαυροί των ελληνικών θαλασσών. Παράλληλα, σκοπός είναι να αποτελέσει το νέο πολιτιστικό τοπόσημο του μεγαλύτερου λιμανιού της χώρας, παρουσιάζοντας πλήθος τεχνολογικών εφαρμογών, με άρτια εξοπλισμένα εργαστήρια. Έπειτα το μουσείο για τους αρχαίους δεμένους σκελετούς, τους «Δεσμώτες του Φαλήρου», στην Εσπλανάδα του Φαλήρου: τα σπουδαία ευρήματα που ήρθαν στο φως από ανασκαφικές εργασίες του 2016 θα προστατευθούν, ενώ συγχρόνως θα αναδειχθούν εντός μουσειακού κελύφους. Το τεράστιο αυτό έργο με τα παγκοσμίου ενδιαφέροντος ευρήματα του β' μισού του 7ου αιώνα π.Χ. και με

προϋπολογισμό 7.500.000 ευρώ είναι χρηματοδοτούμενο από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και από το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης του υπουργείου Πολιτισμού. Ακολουθεί το Μουσείο Νεότερου Ελληνικού Πολιτισμού (Μοναστηράκι), ένα μουσείο-γειτονιά, αλλιώς «Αυλή των Θαυμάτων», τμήματα του οποίου είναι ήδη επισκέψιμα. Καταλαμβάνοντας ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο -οδός Άρως, Αδριανού, Βρυσακιού, Κλάδου- με ενταγμένο το αρχαίο μνημείο της Στοάς του Αττάλου και ένα μεταβυζαντινό, την αποκαταστημένη εκκλησία του Αγίου Ελισαίου, μας ταξιδεύει σε προηγούμενους αιώνες. Με προϋπολογισμό 13.500.000 ευρώ, αφορά κυρίως την αποκατάσταση κτιρίων και τη διαμόρφωση της μόνιμης έκθεσης στο συγκεκριμένο πλακιώτικο οικοδομικό τετράγωνο.

ΤΟ ΜΑΝΤΗΛΑΔΙΚΟ

Στην Αττική αναμένεται να ανοίξει τις πόρτες του, στο Μεταξουργείο, και η Βιοτεχνία Ελληνικών Μαντηλιών (ΒΕΜ) ως Μαντηλάδικο - Μουσείο Σταμπωτού Υφάσματος, αποτελώντας μοναδικό δείγμα προβιομηχανικής τυπογραφικής τέχνης. Το έργο της αποκατάστασης και μετατροπής του κτιρίου έχει ενταχθεί σε προγράμματα χρηματοδότησης του υπουργείου Πολιτισμού, με συνολικές επιχορηγήσεις για δράσεις μουσείων νεότερου πολιτισμού που φτάνουν το 1.400.000 ευρώ για τη διάσωση του εξοπλισμού και τη δημιουργία χώρου, αναδεικνύοντας την παράδοση και τα μοτίβα της.

(Ξε)φεύγοντας από την Αθήνα, περνώντας στην περιφέρεια, η πρώτη στάση πραγματοποιείται στη συμπρωτεύουσα και στο Υπαιθριο Μουσείο Ευρημάτων του Μετρό Θεσσαλονίκης: με χρηματοδότηση 14.500.000 ευρώ, ολοκληρώνεται στο Μητροπολιτικό Πάρκο Παύλου Μελά στη δυτική πλευρά της πόλης. Αφορά την ενσωμάτωση αρχαιολογικών ανακαλύψεων, κυρίως στον σταθμό Βενιζέλου, όπου ο βυζαντινός *decumanus maximus* (κεντρική οδός) και άλλα ευρήματα θα εκτίθενται δημόσια. Ο σταθμός αποτελεί «μουσείο μέσα στο μετρό», αναδεικνύοντας τον αστικό ιστό της πόλης, με ευρήματα από τον 3ο έως τον 9ο αιώνα. Στον Νότο τώρα, το μεγαλόπνοο πρότζεκτ για το Νέο Αρχαιολογικό Μουσείο Σπάρτης, έργο-σταθμό για την πολιτιστική ταυτότητα της Λακωνίας, με προϋπολογισμό 30.550.000 ευρώ, παραμένει σε τροχιά υλοποίησης. Σκοπός, η αποκατάσταση του παλαιού κελύφους του βιομηχανικού κτιρίου, προκειμένου να συμπεριληφθούν λειτουργίες του καινούργιου μουσείου. Στο πλαίσιο της επέκτασης θα προστεθεί διάφορο κτίριο με υπόγειο, ώστε το κτιριακό συγκρότημα να καλύπτει το σύνολο των λειτουργιών ενός σύγχρονου μουσείου, καθολικά προσβάσιμο. Πέρα από τα προηγούμενα οκτώ μεγάλα μουσεία, φέτος αναμένεται να εγκαινιαστούν νέα μουσεία και σε Άργος, Χίο, Αγαθονήσι, Χάλκη, Κεφαλονιά (Αργοστόλι). **Tip:** Το 2027 κλείνει το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο ενόψει ανακαίνισης και επέκτασης.