

Οι 8+7 κινήσεις για να «σβήσετε» τον έξτρα φόρο από τα τεκμήρια



Στη ζώνη υψηλού κινδύνου για να πέσουν στη παγίδα των τεκμηρίων και να κληθούν να πληρώσουν υψηλότερο φόρο από εκείνον που αναλογεί στο εισόδημα που θα δηλώσουν φέτος, βρίσκονται οι φορολογούμενοι που το 2025 κατείχαν κύρια, δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία, αυτοκίνητο, οκάφος ή απέκτησαν ακίνητα και άλλα περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αξίας.

■ ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ ■

Τα στοιχεία δείχνουν ότι κάθε χρόνο, περίπου ένας στους τέσσερις δεν καλύπτει τα τεκμήρια, με αποτέλεσμα να φορολογείται όχι με βάση το πραγματικό εισόδημα, αλλά με βάση το ποσό που προκύπτει από το κόστος διαβίωσης και τις δαπάνες για την αγορά ακινήτων ή κινητών περιουσιακών στοιχείων. Για παράδειγμα, φορολογούμενος που έχει στην κατοχή κύρια κατοικία και αυτοκίνητο για τα οποία τα τεκμήρια διαβίωσης αθροιστικά ανέρχονται σε 10.000 ευρώ, αλλά το δηλωθέν του εισόδημα είναι 8.000 ευρώ, θα φορολογηθεί για 10.000 ευρώ. Ωστόσο, υπάρχει τρόπος να αποφύγετε την πρόσθετη επιβάρυνση συμπληρώνοντας τους σχετικούς κωδικούς στο έντυπο Ε1 ή επικαλούμενοι πραγματικά περιστατικά. Ειδικότερα, μπορείτε να παρακάμψετε τα τεκμήρια με:

- 1 Πραγματικά εισοδήματα που αποκτήθηκαν το 2025, όπως η αποζημίωση λόγω απόλυσης από την εργασία, τα επιδόματα ανεργίας, οι τόκοι από καταθέσεις στις τράπεζες κ.α.
- 2 Χρηματικά ποσά που δεν θεωρούνται εισόδημα και στα οποία περιλαμβάνονται το εφάπαξ για συνταξιοδότηση, οι αποζημιώσεις από ασφαλιστική εταιρία κ.α.
- 3 Εισοδήματα παρελθόντων οικονομικών ετών σε βάθος χρόνου έως και πάνω από 20 χρόνια.
- 4 Έσοδα από την πώληση περιουσιακών στοιχείων, όπως ακινήτων, αυτοκινήτων, κινητών πραγμάτων μεγάλης αξίας, αφού από το τίμημα πώλησης αφαιρεθεί το κόστος για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.
- 5 Ποσά από δωρεές ή γονικές παροχές και με προϋπόθεση ότι υπάρχει το σχετικό πιστοποιητικό από το οποίο προκύπτει ότι η δωρεά ή η γονική παροχή έγινε πριν από τις 31 Δεκεμβρίου του 2025. Επισημαίνεται ότι η εφορία θα αναγνωρίζει χρηματικά ποσά από δωρεές και γονικές παροχές ακόμα και στη περίπτωση που η

δήλωση υποβλήθηκε εκπρόθεσμα, εφόσον αποδεικνύεται η είσπραξη τους, καθώς και η φορολόγησή τους ή η απαλλαγή τους από τη φορολογία κεφαλαίου.

6 Χρηματικά ποσά από το εξωτερικό, εφόσον αποδεικνύεται η απόκτησή τους.

7 Δάνεια από τράπεζες, συγγενείς ή τρίτους. Από τα έγγραφα πρέπει να προκύπτει ότι το δάνειο ελήφθη εντός του 2025 και πριν από την πραγματοποίηση της δαπάνης για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.

8 Κέρδη από λαχεία, ΠΡΟΠΟ, ΛΟΤΤΟ, ΤΖΟΚΕΡ κ.λπ. τυχερά παιχνίδια του ΟΠΑΠ, με εξαίρεση τα κέρδη από τα καζίνο, εφόσον ο φορολογούμενος έχει στη διάθεσή του τη σχετική βεβαίωση από την εταιρία που διενεργεί τις κληρώσεις.

Εκτός από την επίκληση των παραπάνω εισοδημάτων ή χρηματικών ποσών οι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να αμφισβητήσουν τα τεκμήρια με βάση τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά ή στοιχεία:

- 1 Υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους στις Ένοπλες Δυνάμεις.
- 2 Νοσηλεύονται σε νοσοκομείο ή κλινική.
- 3 Είναι άνεργοι και δικαιούνται βοήθημα ανεργίας.
- 4 Συγκατοικούν με συγγενείς πρώτου βαθμού και έχουν μειωμένες δαπάνες διαβίωσης λόγω αποδεδειγμένης συμβολής στις δαπάνες αυτές των συγγενών τους, με την προϋπόθεση ότι οι τελευταίοι αυτοί έχουν εισόδημα από εμφανείς πηγές.
- 5 Είναι ορφανοί ανήλικοι οι οποίοι έχουν στην κυριότητά τους επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης από κληρονομιά του πατέρα ή της μητέρας τους.
- 6 Είναι φυλακισμένοι.
- 7 Προσκομίζουν στοιχεία που αποδεικνύουν ότι για λόγους ανώτερης βίας πραγματοποίησαν δαπάνη μικρότερη από την αντικειμενική.

Πλήρης απαλλαγή

Την ίδια ώρα, καμία κίνηση δεν χρειάζεται να κάνουν οι φορολογούμενοι, καθώς έχουν πλήρη απαλλαγή από τα τεκμήρια διαβίωσης, όταν πρόκειται για:

- Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ. αναπήρου, το οποίο απαλλάσσεται από τα τέλη κυκλοφορίας.
- Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ. ή της κατοικίας για αλλοδαπό προσώπο που δεν διαμένει μόνιμα στην Ελλάδα ή για τους Έλληνες που διαμένουν μόνιμα στο εξωτερικό και απασχολούνται αποκλειστικά σε γραφεία επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένα στην Ελλάδα.
- Σκάφη αναψυχής μόνιμων κατοίκων εξωτερικού, ανεξάρτητα από το μήκος και αν χρησιμοποιούν ή όχι, προσωπικό.
- Αγορά πάγιου εξοπλισμού επαγγελματικής χρήσης από πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα.
- Αγορά επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης ειδικά διασκευασμένων για πρόσωπα που παρουσιάζουν κινητικές ανπηρίες που υπερβαίνουν σε ποσοστό το 67%.

■ Φυσικά πρόσωπα που έχουν τη φορολογική κατοικία τους στην αλλοδαπή, εφόσον δεν αποκτούν εισόδημα στην Ελλάδα.

Σημειώνεται ότι για τους συνταξιούχους που έχουν υπερβεί το 65ο έτος της ηλικίας τους τα τεκμήρια μειώνονται κατά 30%, ενώ η κάλυψη των τεκμηρίων γίνεται ευκολότερη για εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενους, καθώς με το νέο καθεστώς τα ποσά είναι μειωμένα έως και έως 35% για κατοικίες, πάνω από 50% για Ι.Χ. αυτοκίνητα και 30% για σκάφη αναψυχής, ενώ καταργήθηκε το ελάχιστο τεκμήριο των 3.000 ευρώ για τα προστατευόμενα τέκνα που αποκτούν δικό τους εισόδημα. Για παράδειγμα, για τα εισοδήματα που θα δηλωθούν φέτος:

→ Το τεκμήριο διαβίωσης για κύρια κατοικία 80 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.600 ευρώ το τ.μ. μειώνεται στα 2.240 ευρώ από 3.200 ευρώ, για κύρια κατοικία 120 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.500 ευρώ το τ.μ. από 5.800 ευρώ σε 4.040 ευρώ, για κατοικία 200 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.000 ευρώ το τ.μ. στα 10.200 ευρώ από 14.600 ευρώ, για κατοικία 300 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.300 ευρώ το τ.μ. στα 24.200 ευρώ από 34.600 ευρώ, και για κατοικία 400 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.750 ευρώ το τ.μ. στα 52.200 ευρώ από 74.600 ευρώ.

→ Για καινούργιο αυτοκίνητο 1.800 κυβικών με εκπομπές ρύπων 99 γραμμάρια διοξειδίου του άνθρακα το τεκμήριο πέφτει στα 2.000 ευρώ από 7.600 ευρώ, και για αυτοκίνητο 2.000 κυβικών 10ετίας που εκπέμπει 137 γραμμάρια διοξειδίου του άνθρακα στα 2.450 ευρώ από 4.400 ευρώ.

Μπορείτε να παρακάμψετε τα τεκμήρια με εισοδήματα παρελθόντων οικονομικών ετών σε βάθος χρόνου έως και πάνω από 20 χρόνια



ΣΥΝΤΟΜΑ Η ΠΡΕΜΙΕΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΝΤΡΑ LOGISTICS ΣΕ ΦΥΛΗ ΚΑΙ ΣΤΡ. ΓΚΟΝΟΥ

Στην τελική ευθεία οι διαγωνισμοί για τα δύο μεγάλα επιχειρηματικά projects σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, που αλλάζουν τον χάρτη των οργανωμένων υποδομών, στηρίζοντας το εμπόριο και τις διεθνείς μεταφορές

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@lapogevmatini.gr

Η ανάπτυξη μεγάλων, οργανωμένων υποδομών logistics πέραν πλέον στην επόμενη φάση, με δύο από τα σημαντικότερα projects της χώρας -το Επιχειρηματικό Πάρκο Φυλής στην Αττική και το Επιχειρηματικό Πάρκο στο πρώην Στρατόπεδο Γκόνου στη Θεσσαλονίκη- να μπαίνουν σταδιακά στην τελική ευθεία των διαγωνιστικών διαδικασιών. Τα δύο έργα, που προωθούνται από το Υπερταμείο μέσω της Μονάδας Στρατηγικών Συμβάσεων (PPF), αποτελούν βασικούς κρίκους στη στρατηγική αναβάθμισης των υποδομών της εφοδιαστικής αλυσίδας στην Ελλάδα. Πιο ώριμο από τα δύο projects εμφανίζεται το Επιχειρηματικό Πάρκο Φυλής, για το οποίο η καταληκτική ημερομηνία υποβολής δεσμευτικών προσφορών έχει οριστεί για τις 6 Απριλίου. Στις β' φάση του διαγωνισμού έχουν περάσει τρία επενδυτικά σχήματα, η FINCOIP Infrastructure Ltd, η ένωση εταιρειών AegEAN Oil - Goldair Cargo - Aktor Group και η ένωση Fylil x'ira Park.

Το έργο, με εκτιμώμενο προϋπολογισμό περίπου 180 εκατ. ευρώ, αφορά την ανάπτυξη και τη λειτουργία ενός σύγχρονου επιχειρηματικού πάρκου logistics σε έκταση 412 στρεμμάτων. Ο επενδυτής που θα επιλεγεί θα αναλάβει την κατασκευή και την εκμετάλλευση του χώρου για τουλάχιστον 35 χρόνια, δημιουργώντας υποδομές αποθήκευσης και διακίνησης εμπορευμάτων που θα εξυπηρετούν το σύνολο της Αττικής. Η σημασία του project δεν περιορίζεται στο επενδυτικό του μέγεθος. Η δημιουργία ενός οργανωμένου κόμβου logistics εκτός του πυκνοδομημένου αστικού ιστού εκτιμάται ότι μπορεί να συμβάλει στην αποσυμφόρτηση του άξονα του Κηφισού, όπου σήμερα συγκεντρώνεται μεγάλο μέρος της διακίνησης εμπορευμάτων. Η μεταφορά δραστηριοτήτων χονδρι-

κής διανομής σε έναν οργανωμένο χώρο αναμένεται να περιορίσει τη διέλευση βαρέων φορτηγών από τον αστικό ιστό, μειώνοντας την κυκλοφοριακή πίεση και τους ρύπους.

Το πρώην στρατόπεδο

Μετά τη Φυλή, το επόμενο μεγάλο έργο που προχωρά είναι το επιχειρηματικό πάρκο στο πρώην Στρατόπεδο Γκόνου, στη Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με όσα ανακοινώθηκαν από το Υπερταμείο, εντός του μήνα θα σταλεί στους δύο υποψηφίους που παραμένουν στον διαγωνισμό η πρόσκληση για την υποβολή δεσμευτικών προσφορών, οι οποίες εκτιμάται ότι θα κατατεθούν εντός του δεύτερου τμήνου του έτους.

Τη διεκδίκηση του έργου συνεχίζουν δύο επενδυτικά σχήματα, ο Οργανισμός Λιμένων Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ) και η κοινοπραξία Goldair Cargo - Aktor - Trade Estates.

Η ανάδειξη του αναδόχου αναμένεται στο τελευταίο τρίμηνο του 2026.

Το project αφορά την αξιοποίηση μιας έκτασης 672.000 τετραγωνικών μέτρων στο πρώην στρατόπεδο και την ανάπτυξη ενός σύγχρονου κέντρου logistics, που θα λειτουργήσει ως κόμβος συνδυασμένων μεταφορών για τη βόρεια Ελλάδα. Ο επενδυτής που θα επιλεγεί θα αναλάβει τον σχεδιασμό, τη χρηματοδότηση, την αδειοδότηση, την κατασκευή και τη λειτουργία του επιχειρηματικού πάρκου. Παρά την πρόοδο των διαδικασιών, η ανάπτυξη του χώρου δεν είναι χωρίς δυσκολίες. Ένα από τα βασικά ζητήματα αφορά τις υποδομές πρόσβασης, καθώς μια τόσο μεγάλη έκταση σήμερα δεν διαθέτει οδικές συνδέσεις που να μπορούν να εξυπηρετήσουν βαρέα φορτηγά και τριαξονικά οχήματα, τα οποία είναι απαραίτητα για τη λειτουργία ενός σύγχρονου διαμετακομιστικού κέντρου.

Οι υφιστάμενοι δρόμοι εξυπηρετούν κυρίως επιβατικά οχήματα και απαιτούν σημαντικές παρεμβάσεις, ώστε να καταστούν κατάλληλοι για εμπορευματικές μεταφορές. Η βελτίωση της πρόσβασης αποτελεί μια από τις βασικές προϋποθέσεις για να καταστεί το ακίνητο λειτουργικό και ελκυστικό για επενδυτές. Το δεύτερο μεγάλο ζήτημα αφορά τη μεταγκατάσταση των Ρομάπου διαμένουν εντός του χώρου του πρώην στρατοπέδου. Στις περιοχές έχουν δημιουργηθεί οικισμοί και οι κάτοικοι εμφανίζονται απρόθυμοι να μετακινηθούν, γεγονός που περιπλέκει την υλοποίηση του έργου.

Παρά τις προκλήσεις, το σχέδιο για το Επιχειρηματικό Πάρκο Γκόνου θεωρείται στρατηγικής σημασίας για τη βόρεια Ελλάδα. Η ανάπτυξή του αναμένεται να ενισχύσει τον ρόλο της Θεσσαλονίκης ως διαμετακομιστικού κόμβου για τα Βαλκάνια, αξιοποιώντας τη σύνδεση με τον λιμένα Θεσσαλονίκης, το εθνικό οδικό δίκτυο και τις αειπρόδρομικές υποδομές.

Το έργο εντάχθηκε το 2022 στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημσίας και η ωρίμανσή του ανατέθηκε στη Μονάδα Στρατηγικών Συμβάσεων του Υπερταμείου. Ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός του κυμαίνεται μεταξύ 155 εκατ. και 260 εκατ. ευρώ, ενώ ο διεθνής διαγωνισμός προκηρύχθηκε τον Σεπτέμβριο του 2024 με τη διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου για σύμβαση παραχώρησης διάρκειας 40 ετών.

Οι εκτιμήσεις για τα οφέλη του έργου είναι σημαντικές. Υπολογίζεται ότι θα δημιουργήσει ακαθάριστη προστιθέμενη αξία περίπου 325 εκατ. ευρώ για την ελληνική οικονομία, ενώ προβλέπεται η δημιουργία περίπου 3.000 νέων θέσεων εργασίας.

Οφέλη

Με την προώθηση των έργων σε Φυλή και Γκόνου, η Ελλάδα επιχειρεί να δημιουργήσει έναν νέο χάρτη οργανωμένων υποδομών logistics, που θα υποστηρίξει τόσο το εγχώριο εμπόριο όσο και τις διεθνείς μεταφορές.

180.000.000

ευρώ ο προϋπολογισμός για το επιχειρηματικό πάρκο logistics στη Φυλή, έκτασης 412 στρεμμάτων, με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 6η Απριλίου

155-260

εκατ. ευρώ ο προϋπολογισμός για το πάρκο logistics στο πρώην Στρατόπεδο Γκόνου, στη Θεσσαλονίκη, έκτασης 672.000 τ.μ., με τις προσφορές να αναμένονται έως τον Ιούνιο



Γιατί ο κατασκευαστικός τομέας είναι το κρυφό στοίχημα της ελληνικής οικονομίας

Την ώρα που η δημόσια συζήτηση επικεντρώνεται στο αεγασικό πρόβλημα, στις καθυστερήσεις μεγάλων έργων και στη σωστή αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης, ο κατασκευαστικός τομέας επιστρέφει δυναμικά στο επίκεντρο της οικονομικής πολιτικής. Όχι ως σύμπτωμα μιας νέας αλλαγής, αλλά ως το βασικό πεδίο όπου θα κριθεί αν η ελληνική οικονομία μπορεί να περάσει από την ανάκαμψη στη βιώσιμη ανάπτυξη.

Για περισσότερο από μία δεκαετία, οι κατασκευές στην Ελλάδα συνδέθηκαν με τις υπερβολές του παρελθόντος. Η κρίση, ωστόσο, άφησε πίσω της ένα δομικό επενδυτικό κενό. Το κτηριοκό απόθεμα γέρασε, οι δημόσιες υποδομές υποστηρίχθηκαν και η ενεργειακή αναποτελεσματικότητα έγινε συστημικό πρόβλημα. Σήμερα, η αναβάθμιση κατοικιών, επαγγελματικών χώρων και δημόσιων έργων δεν αποτελεί επιλογή, αποτελεί αναγκαιότητα, αποτελεί προϋπόθεση οικονομικής ανθεκτικότητας.

Οι πόροι του Ταμείου Ανάκαμψης και του νέου ΕΣΠΑ επικεντρώνονται βασικά στις μεταφορές, την ενέργεια, την αντιπλημμυρική προστασία και ψηφιακές υποδομές. Πρόκειται για έργα με μακροχρόνιο απούπωμα, που επηρεάζουν όχι μόνο τον κύκλο εργασιών των τεχνικών εταιρειών αλλά και τη συνολική παραγωγικότητα της χώρας. Σε μια οικονομία που επιδιώκει σταθερή αύξηση του ΑΕΠ, οι κατασκευές λειτουργούν ως βασικός πολλαπλασιαστής επενδύσεων, απασχόλησης και τεχνολογικής αναβάθμισης.

Η εμπειρία των τελευταίων ετών δείχνει ότι οι χώρες που επενδύουν συστηματικά σε υποδομές αποκτούν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Οι κατασκευές δεν δημιουργούν μόνο άμεση οικονομική δραστηριότητα, αλλά βελτιώνουν τη λειτουργία των αγορών, μειώνουν τα κόστη συναλλαγών και ενισχύουν τη συνοχή της οικονομίας. Υπό αυτή την έννοια, ο κλάδος δεν ακολουθεί απλά τον οικονομικό κύκλο, αλλά



ΓΝΩΜΗ
Του **Μιχάλη Καπαρού**
CEO, diadikasia, μέλος
του BRIGHT GROUP

Ο κατασκευαστικός τομέας έχει μέλλον στην Ελλάδα όχι επειδή επιστρέφουμε σε παλιές πρακτικές, αλλά επειδή καλείται να απαντήσει σε πραγματικές ανάγκες: στέγη, ενέργεια, υποδομές και ανθεκτικότητα

ομβάλλει ενεργά στη διαμόρφωσή του.

Παράλληλα, η ιδιωτική ζήτηση έχει αλλάξει ποιοτικά. Ο τουρισμός υψηλών προδιαγραφών, τα logistics, τα σύγχρονα γραφεία, τα data centers και η ενεργειακά αποδοτική κατοικία δημιουργούν ένα νέο μείγμα έργων, με αυξημένες τεχνικές, θεσμικές και χρηματοοικονομικές απαιτήσεις. Ο κατασκευαστικός τομέας καλείται πλέον να διαχειριστεί σύνθετα projects, με αυστηρά χρονοδιαγράμματα, κριτήρια ESG και περιορισμούς κόστους.

Καθριστεύονται και ο ρόλος της ενεργειακής μετάβασης. Η ανάγκη για εξοικονόμηση ενέργειας, η προσαρμογή στην κλιματική κρίση και οι ευρωπαϊκές δεσμεύσεις μετατρέπουν τις κατασκευές σε βασικό εργαλείο πολιτικής. Οι επενδύσεις δεν αξιολογούνται πλέον μόνο με βάση το αρχικό κόστος, αλλά με βάση τον κύκλο ζωής, την ανθεκτικότητα και τη μακροπρόθεσμη αξία τους για την οικονομία και την κοινωνία.

Σε αυτό το περιβάλλον, η υπεραξία δεν δημιουργείται μόνο στο εργοτάξιο. Δημιουργείται από τον σωστό σχεδιασμό, τη χρηματοοικονομική ωρίμαση, τη διαχείριση κινδύνου και τον συντονισμό πολλαπλών εμπλεκόμενων. Η επιτυχία ή η αποτυχία ενός έργου κρίνεται όλο και περισσότερο πριν ξεκινήσει η κατασκευή, στο στάδιο των μελετών, των αδειοδοτήσεων και της δομής χρηματοδότησης.

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι όπου αποσιώζει ένας μηχανισμός συντονισμού μεταξύ Δημοσίου και ιδιωτικών τεχνικών φορέων τα έργα καθυστερούν ή εκτροχιάζονται. Η πολυπλοκότητα των σύγχρονων υποδομών καθιστά αναγκαία την ύπαρξη ενδιάμεσων σχημάτων που μεταφράζουν τις δημόσιες πολιτικές σε υλοποιήσιμα έργα.

Εδώ αναδεικνύεται ο ρόλος της σύγχρονης συμβουλευτικής. Φταιρίες όπως η **diadikasia**, μέλος του **BRIGHT GROUP**, μπορούν να λειτουργήσουν ως θεσμικός και επιχειρησιακός σύνδεσμος ανάμεσα στον δημόσιο τομέα και τις τεχνικές εταιρείες. Μέσα

από χρηματοοικονομική ανάλυση, ωρίμαση έργων, δομή συμβάσεων και υποστήριξη στη λήψη αποφάσεων, συμβάλλουν ώστε τα έργα να αποκτούν ευελξία, ταχύτητα και βιωσιμότητα, μειώνοντας τον κίνδυνο καθυστερήσεων και υπερβασών.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και το ανθρώπινο κεφάλαιο του κλάδου. Η έλλειψη εξειδικευμένων μηχανικών, τεχνιτών και στελεχών project management δεν αποτελεί απλώς εργασιακό ζήτημα, αλλά σοβαρό αναπτυξιακό περιορισμό. Η ούδεση της κατασκευής με την εκπαίδευση, την κατάρτιση και τη μεταφορά τεχνογνωσίας θα κρίνει σε μεγάλο βαθμό τη δυνατότητα του κλάδου να ανταποκριθεί στις αυξημένες απαιτήσεις της επόμενης δεκαετίας.

Το κριτήριο απούπωμα, ωστόσο, δεν είναι μόνο η εκκίνηση των έργων αλλά η συνέχειά τους. Η ελληνική οικονομία έχει πληρώσει ακριβώς την ασυνέχεια πολιτικών και προτεραιοτήτων. Η σταθερότητα στο πλαίσιο υλοποίησης, η θεσμική μνήμη και η επαγγελματική διαχείριση αποτελούν προϋποθέσεις ώστε οι επενδύσεις στις κατασκευές να αποδώσουν πραγματικά, διατηρήσιμη αξία.

Ο κατασκευαστικός τομέας έχει μέλλον στην Ελλάδα όχι επειδή επιστρέφουμε σε παλιές πρακτικές, αλλά επειδή καλείται να απαντήσει σε πραγματικές ανάγκες: στέγη, ενέργεια, υποδομές και ανθεκτικότητα. Και ακριβώς για αυτό μπορεί να αποτελέσει το κρυφό στοίχημα της επόμενης αναπτυξιακής φάσης της χώρας.

Πηγές / Ενδεικτικές αναφορές

- Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών – Πρόγραμμα μεγάλων έργων υποδομής (2024-2027).
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή – Ελληνικό Σχέδιο Ανακαμψής και Ανθεκτικότητας (RRF).
- Τράπεζα της Ελλάδος – Εκθέσεις για επενδύσεις και αγορά ακινήτων.
- ΕΛΣΤΑΤ – Δείκτες κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- IOBE – Μελέτες για τον κατασκευαστικό τομέα.



Η εμπειρία των τελευταίων ετών δείχνει ότι οι χώρες που επενδύουν συστηματικά σε υποδομές αποκτούν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα

ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΥΣ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΑΪΟ ΤΟΥ 2016

Στο τραπέζι η προσαύξηση συ

ΔΕΝ ΑΠΟΡΡΙΠΤΟΝΤΑΙ ΤΑ ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΕΦΚΑ. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 150.000 ΟΣΟΙ ΔΙΚΑΙΟΥΝΤΑΙ ΤΙΣ ΑΥΞΗΣΕΙΣ



Επανερχεται στο προσκήνιο η προσαύξηση σύνταξης για την παράλληλη ασφάλιση των παλαιών συνταξιούχων και ειδικότερα για όσους δεν συμπλήρωσαν τα 16 έτη παράλληλης ασφάλισης ώστε να θεμελιώσουν δικαίωμα για δεύτερη σύνταξη στο 67^ο έτος. Οι εν λόγω συνταξιούχοι εξαιρέθηκαν από την προσαύξηση σύνταξης που προβλέφθηκε στον νόμο Κατρούγκαλου για την παράλληλη ασφάλιση, με αποτέλεσμα να μη δικαιούνται ούτε ευριά από τα έτη που κατέβαλλαν ως ασφαλισμένοι ταυτόχρονα σε δυο ταμεία, παρά μόνον αν είχαν συμπληρώσει 16 χρόνια.

Το ενδεχόμενο ωστόσο να δικαιωθούν ανάλογης προσαύξησης με αυτή που παίρνουν για την παράλληλη ασφάλιση οι συνταξιούχοι μετά τον νόμο Κατρούγκαλου, ήτοι μετά τις 13/5/2016, είναι ανοικτό, καθώς τα αιτήματα που έχουν υποβληθεί στον ΕΦΚΑ για τη χορήγηση προσαύξησης, δεν απορρίπτονται, αλλά παραμένουν σε εκκρεμότητα. Αυτή η τακτική δείχνει, σύμφωνα με νομικούς κύκλους, ότι

υπάρχει πιθανότητα να επανεξεταστεί η καταβολή προσαύξησης για την παράλληλη ασφάλιση και στους παλαιούς συνταξιούχους, διαφορετικά θα έπρεπε τα αιτήματά τους να έχουν απορριφθεί. Στην περίπτωση δε, απόρριψης υπάρχει και η δικαστική διεκδίκηση

των προσαυξήσεων με το επικείμενο της ίσης μεταχείρισης μεταξύ συνταξιούχων, δεδομένου ότι πρόκειται για πληρωμένους χρόνους ασφάλισης που για άλλη κατηγορία συνταξιούχων (μετά τον νόμο Κατρούγκαλου) προσαυξάνουν τη σύνταξη και για την άλλη (συντα-

ξιούχοι πριν απ' τον νόμο Κατρούγκαλου) δεν προβλέπεται ανάλογη παροχή.

Στην κατηγορία αυτή εκτιμάται ανήκουν περισσότεροι από 150.000 συνταξιούχοι οι οποίοι δεν ικανοποιούν τίποτε από τις διπλές εισφορές. Για παράδειγμα, συνταξιούχος το 2015 που είχε 35 χρόνια ασφάλισης στο ΙΚΑ εκ των οποίων για 10 χρόνια ήταν παράλληλα ασφαλισμένος και στο ΤΕΒΕ, πήρε τη σύνταξη του ΙΚΑ και δεν δικαιούται τίποτε από τα 10 χρόνια του ΤΕΒΕ. Αν είχε 10 χρόνια, θα έπαιρνε δεύτερη σύνταξη στο 67^ο έτος.

Ίση μεταχείριση μόνο στον επανυπολογισμό

Η στρέβλωση και η αδικία με τις διπλές εισφορές που δίνουν προσαύξηση στους νέους (μετά τις 13/5/2016) συνταξιούχους και δεν δίνουν προσαύξηση στους παλαιούς (μέχρι 12/5/2016) συνταξιούχους είναι οφκάνερες. Το γεγονός δε, ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΕΦΚΑ δέχονται αιτήματα χωρίς να εκδίδουν απορριπτική απόφαση δημιουργεί την πεποίθηση ότι το σφάλμα του νόμου ενδέχεται να διορθωθεί για λόγους ίσης μεταχείρισης. Ανάλογο προηγούμενο ίσης μεταχείρισης παλαιών και νέων συνταξιούχων υπάρχει και είναι ο επανυπολογισμός των συντάξεων των παλαιών συνταξιούχων, προκειμένου να εφαρμοστούν και σε αυτούς τα μειωμένα ποσοστά αναπήρωσης του νόμου Κατρούγκαλου που ισχύουν για τους νέους συνταξιούχους. Ο επανυπολογισμός των συντάξεων λοιπόν εφαρμόστηκε καθολικά σε όλους τους συνταξιούχους, αλλά στην προσαύξηση συντάξεων για την παράλληλη ασφάλιση ο ίδιος νόμος εξαιρέσε τους παλαιούς συνταξιούχους. ■

Χαμένα χρόνια

Για τα 10 χρόνια οι εισφορές μάχαιρες. Την ίδια στιγμή, άλλος συνταξιούχος που αποχώρησε με τον νόμο Κατρούγκαλου, ήτοι με τις 13/5/2016 με έτη ΙΚΑ και παράλληλα 10 χρόνια στο ΤΕΒΕ πήρε τη σύνταξη από το ΙΚΑ και λαμβάνει προσαύξηση για τα 10 χρόνια εισφορών που είχε πλήρωσει ως παράλληλα ασφαλισμένος στο ΤΡΒΕ. Αδικημένοι χωρίς προσαύξηση στη σύνταξη για τα διπλά έτη της παράλληλης

ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΤΙΚΟΣ

kkalikos@e-typos.com

Συντάξεων από διπλές εισφορές



Μέχρι και 338 ευρώ το έξτρα ποσό (παραδείγματα)

Στην περίπτωση που ο νόμος εφαρμοστεί και στους παλαιούς συνταξιούχους, οι οποίοι ασφαλίστηκαν σε δυο ταμεία και δεν είχαν συμπληρώσει 16 χρόνια παράλληλης ασφάλισης για να πάρουν δεύτερη σύνταξη στο 67^ο έτος, θα πρέπει να λάβουν προσαύξηση σύνταξης για τον παράλληλο χρόνο με ποσό που σύμφωνα με τον ενδεικτικό πίνακα που δημοσιεύει ο «Ε.Τ.» της Κυριακής, μπορεί να φτάνουν έως και τα 340 ευρώ τον μήνα.

προσαύξηση στη σύνταξη του ΙΚΑ κατά 77 ευρώ από τα έσοδα της 5ετίας που είχε στο Δημόσιο.

3 Συνταξιούχος πριν από το 2016 που ασφαλίστηκε στο ΤΣΜΕΔΕ για 35 χρόνια και είχε παράλληλα ασφάλιση στο ΤΑΠ-ΟΤΕ για 9 χρόνια με μέσο μισθό 1.190 ευρώ δικαιούται προσαύξηση στη σύνταξη του ΤΣΜΕΔΕ κατά 161 ευρώ από τα έσοδα των 9 ετών στο ΤΑΠ-ΟΤΕ.

ΓΙΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

1 Συνταξιούχος πριν από το 2016 που ασφαλίστηκε στο ΙΚΑ για 35 χρόνια και είχε παράλληλα ΤΕΒΕ για 15 χρόνια, όπου πλήρωσε εισφορές 300 ευρώ τον μήνα, δεν θεμελιώνει δικαίωμα για δεύτερη σύνταξη από τα 15 χρόνια του ΤΕΒΕ, αλλά δικαιούται προσαύξηση στη σύνταξη του ΙΚΑ κατά 340 ευρώ από τα έσοδα της 15ετίας στο ΤΕΒΕ.

4 Συνταξιούχος του ΤΕΒΕ πριν από το 2016 που ασφαλίστηκε παράλληλα για 7 χρόνια στο ΤΣΑ με εισφορά 190 ευρώ τον μήνα (σ.σ.: που ισοδυναμεί με μισθό 950 ευρώ) δικαιούται προσαύξηση στη σύνταξη του ΤΕΒΕ κατά 100 ευρώ από τα έσοδα των 7 ετών στο ΤΣΑ.

2 Συνταξιούχος πριν από το 2016 που ασφαλίστηκε στο ΙΚΑ και είχε παράλληλα σύμβαση ορισμένου χρόνου και Δημόσιο για 5 χρόνια με μισθό 1.030 ευρώ τον μήνα, δικαιούται

5 Συνταξιούχος πριν από το 2016 που ασφαλίστηκε στο ΤΕΒΕ και είχε παράλληλα ασφάλιση στο ΙΚΑ για 13 χρόνια με μέσο μισθό 1.350 ευρώ δικαιούται προσαύξηση στη σύνταξη του ΤΕΒΕ κατά 263 ευρώ από τα έσοδα των 13 ετών στο ΙΚΑ. ■

ασφάλισης είναι οι συνταξιούχοι που αποχώρησαν από την εργασία μέχρι 12/5/2016 (πριν απ' τον νόμο 4387/2016) και ενοσημένοι με προσαύξηση ή δεύτερη ανταποδοτική σύνταξη για τον παράλληλο χρόνο ασφάλισης είναι όσοι συνταξιοδοτούνται από 13/5/2016 και μετά

που ισχύει ο νόμος 4387/2016.

Οι παλαιοί συνταξιούχοι πριν απ' τον νόμο Κατρούγκαλου (πριν από τις 12/5/2016), που είχαν ασφαλίσει παράλληλα σε δυο ταμεία και δεν συμπλήρωσαν 16 χρόνια παράλληλης ασφάλισης για να θεμελιώσουν δικαίωμα σε δεύτερη σύνταξη στα 67, δεν λαμβάνουν προσαύξηση στην κύρια σύνταξή τους για τα διπλά έσοδα που κατέβαλλαν ως παράλληλα ασφαλισμένοι.

Αντιθέτως, όσοι συνταξιοδοτούνται από 13/5/2016 και μετά και έχουν παράλληλη ασφάλιση, είτε συμπληρώνουν 16 χρόνια είτε λιγότερα είτε περισσότερα, έχουν από τον νόμο Κατρούγκαλου δυο επιλογές: Είτε να πάρουν προσαύξηση σύνταξης (που συμφέρει περισσότερο) για το διπλό έσοδο είτε να πάρουν δεύτερη ανταποδοτική σύνταξη, που δεν συμφέρει γιατί το ποσό είναι μικρότερο από την προσαύξηση.

Στην πράξη ο νόμος καθιέρωσε «δυο μέτρα και δυο σταθμά», χωρίζοντας τους συνταξιούχους σε δυο τμήματα σε εκείνους που συνταξιοδοτήθηκαν πριν και μετά την εφαρμογή του νόμου 4387/2016. ■

Σε κάθε περίπτωση υπάρχει και η δικαστική διεκδίκηση με το επιχείρημα της άниσης εφαρμογής, καθώς πρόκειται για πληρωμένους χρόνους ασφάλισης που για άλλη κατηγορία μετράνε και για άλλη όχι

Η ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΥΣ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ 2016 ΜΕ ΠΑΡΑΛΛΗΛΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ

Συντάξιμος αποδοχές	3 έτη	5 έτη	7 έτη	9 έτη	11 έτη	13 έτη	15 έτη
	παράλληλης ασφάλισης						
Προσαύξηση σύνταξης ανάλογα με τα έτη παράλληλης ασφάλισης							
800 €	36 €	60 €	84 €	108 €	132 €	156 €	180 €
950 €	43 €	71 €	100 €	128 €	157 €	185 €	214 €
1.030 €	46 €	77 €	108 €	139 €	170 €	201 €	232 €
1.110 €	50 €	83 €	117 €	150 €	183 €	216 €	250 €
1.190 €	54 €	89 €	125 €	161 €	196 €	232 €	268 €
1.270 €	57 €	95 €	133 €	171 €	210 €	248 €	286 €
1.350 €	61 €	101 €	142 €	182 €	223 €	263 €	304 €
1.420 €	64 €	107 €	149 €	192 €	234 €	277 €	320 €
1.500 €	68 €	113 €	158 €	203 €	248 €	293 €	338 €



Αγοραπωλείας ακινήτων με λιγότερη ταλαιπωρία και πολύ πιο γρήγορη ολοκλήρωση επικερδεί να φέρει νέο νομοσχέδιο που περιέχει σημαντικές αλλαγές και διευκολύνσεις στις μεταβιβάσεις. Στο επίκεντρο των αλλαγών βρίσκεται ο συμβολαιογράφος, ο οποίος αποκτά πολύ πιο ενεργό και διευρυμένο ρόλο στη διαδικασία της συναλλαγής. Έτσι, θα μπορεί να συγκεντρώνει τα απαραίτητα έγγραφα από τις δημόσιες υπηρεσίες, να υπολογίζει και να εισπράττει φόρους, να παρακρατεί οφειλές προς το Δημόσιο, να διαχειρίζεται τις πληρωμές της συναλλαγής και να ολοκληρώνει την εγγραφή στο Κτηματολόγιο. Στην πράξη, μεγάλο μέρος της διαδικασίας συγκεντρώνεται σε ένα γραφείο, μειώνοντας τον χρόνο, τη γραφειοκρατία και τα βήματα που απαιτούνται για να ολοκληρωθεί μια μεταβίβαση ακινήτου.

Τις αλλαγές αυτές προβλέπει το νομοσχέδιο «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη» που έθεσε σε δημόσια διαβούλευση ο αντιπρόεδρος της κυβέρνησης και υπουργός Επικρατείας **Κωστής Χατζηδάκης**. Με αυτή την παρέμβαση επικερδεί να αποκοιμιστεί σημαντικά τις διαδικασίες μεταβίβασης ακινήτων και να περιορίσει τα εμπόδια που αντιμετωπίζουν σήμερα οι πολίτες και οι επαγγελματίες της αγοράς. Στόχος είναι να δημιουργηθεί ένα σύστημα στο οποίο η μεταβίβαση θα μπορεί να ολοκληρώνεται πιο γρήγορα, χωρίς τις πολλαπλές επισκέψεις σε υπηρεσίες που απαιτούνταν μέχρι σήμερα.

Η φιλοσοφία του νέου πλαισίου είναι απλή: η διαδικασία μεταβίβασης συγκεντρώνεται σε ένα σημείο, στο γραφείο του συμβολαιογράφου. Εκεί θα πραγματοποιούνται τα περισσότερα στάδια της συναλλαγής, με τον συμβολαιογράφο να αναλαμβάνει τον ρόλο του συντονιστή που φροντίζει να ολοκληρωθεί η διαδικασία από την αρχή μέχρι το τέλος.

Σήμερα, όποιος θέλει να αγοράσει ή να πουλήσει ένα ακίνητο πρέπει να συγκεντρώσει μια σειρά εγγράφων από διαφορετικές υπηρεσίες. Φορολογική ενημερότητα, ασφαλιστική ενημερότητα, στοιχεία από το Κτηματολόγιο, ηλεκτρονική ταυτότητα του ακινήτου, πιστοποιητικά από



ΓΡΗΓΟΡΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

και με λιγότερη ταλαιπωρία

Συγκέντρωση εγγράφων, δικαιολογητικά, πιστοποιητικά, φόροι και πληρωμές θα γίνονται πλέον από το γραφείο του συμβολαιογράφου

μηχανικούς και διάφορα άλλα δικαιολογητικά αποτελούν μέρος της διαδικασίας. Η συγκέντρωση όλων αυτών των εγγράφων μπορεί να διαρκέσει εβδομάδες, ακόμη και μήνες.

Ο ρόλος του συμβολαιογράφου

Με το νέο πλαίσιο, μεγάλο μέρος αυτής της διαδικασίας θα πραγματοποιείται απευθείας από τον συμβολαιογράφο, ο οποίος θα μπορεί να αντέξει με ψηφιακό τρόπο τα απαιτούμενα πιστοποιητικά από τις δημόσιες υπηρεσίες, αξιοποιώντας τη διαθεσιμότητα των συστημάτων του Δημοσίου. Έτσι, μειώνεται σημαντικά η ανάγκη να απευθύνεται ο πολίτης σε διαφορετικές υπηρεσίες για να συγκεντρώσει τα απαραίτητα έγγραφα.

Η διαδικασία ξεκινά από τη στιγμή που ο ενδιαφερόμενος απευθύνεται στον συμβολαιογράφο για να πραγματοποιήσει τη μεταβίβαση. Ο συμβολαιογράφος συντάσσει το σχέδιο του συμβολαίου και αρχίζει να συγκεντρώνει

τα απαραίτητα δικαιολογητικά από τις δημόσιες υπηρεσίες. Τα έγγραφα αυτά περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τη φορολογική ενημερότητα του πωλητή, την ασφαλιστική ενημερότητα, την ηλεκτρονική ταυτότητα του ακινήτου, καθώς και τα στοιχεία που απαιτούνται από το Κτηματολόγιο.

Η δυνατότητα αυτή περιορίζει σημαντικά τα βήματα που πρέπει να κάνει ο πολίτης για να ολοκληρωθεί η διαδικασία. Στην πράξη, ο συμβολαιογράφος αναλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος των ενεργειών που μέχρι σήμερα απαιτούσαν ξεχωριστές διαδικασίες σε διαφορετικές υπηρεσίες.

Ένα από τα πιο σημαντικά σημεία των αλλαγών αφορά τον τρόπο με τον οποίο καταβάλλονται οι φόροι που συνδέονται με τη μεταβίβαση ενός ακινήτου. Μέχρι σήμερα, η δόση και η πληρωμή του φόρου μεταβίβασης έπρεπε να προηγηθούν της υπογραφής του συμβολαίου. Η διαδικασία αυτή, όμως, απαιτούσε ξεχωριστή συναλλαγή με την Εφο-

ρία και συχνά προκαλούσε καθυστερήσεις.

Με το νέο σύστημα, ο συμβολαιογράφος μπορεί να υπολογίζει τον φόρο μεταβίβασης, να τον εισπράττει και να τον αποδίδει στο Δημόσιο στο πλαίσιο της ίδιας της συναλλαγής. Με τον τρόπο αυτό η φορολογική διαδικασία ενσωματώνεται στη μεταβίβαση και δεν απαιτείται πλέον ξεχωριστή διαδικασία πριν από την υπογραφή του συμβολαίου.

Η παρακράτηση φόρου

Η αλλαγή αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο μεταβιβάζεται μετά από κληρονομιά ή γονική παροχή. Σε πολλές περιπτώσεις μέχρι σήμερα, οι ιδιοκτήτες δεν μπορούσαν να πουλήσουν ένα ακίνητο αν δεν είχαν προηγουμένως εξοφλήσει τον φόρο κληρονομιάς. Με το νέο σύστημα, ο φόρος αυτός μπορεί να παρακρατείται από το τμήμα της συναλλαγής και να αποδίδεται στο Δημόσιο τη στιγμή που πραγματοποιείται η μεταβίβαση.

Σημαντική είναι επίσης η αλλαγή που αφορά ακίνητα τα οποία έχουν κατασχεθεί λόγω οφειλών προς την Εφορία. Μέχρι σήμερα, μια κατάσχεση μπορούσε να μπλοκάρει πλήρως τη δυνατότητα μεταβίβασης ενός ακινήτου. Ακόμη κι αν ο ιδιοκτήτης ήθελε να το πουλήσει για να εξοφλήσει τις οφειλές του, η διαδικασία ήταν ιδιαίτερα δύσκολη.

Με το νέο πλαίσιο, ο συμβολαιογράφος μπορεί να παρακρατεί από το τμήμα της πώλησης ποσά που αντιστοιχούν στις οφειλές προς το Δημόσιο και να τα αποδίδει στην Εφορία. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να αρθεί η κατάσχεση και να ολοκληρωθεί η συναλλαγή. Η δυνατότητα αυτή μπορεί να ξεμπλοκάρει πολλές μεταβιβάσεις που μέχρι σήμερα δεν μπορούσαν να πραγματοποιηθούν λόγω φορολογικών εκκρεμιών.

Ένα ακόμη εργαλείο που εισάγεται αφορά τον τρόπο με τον οποίο διαχειρίζεται το τμήμα της συναλλαγής. Η πληρωμή μπορεί να γίνεται μέσω ειδικού δεσμευμένου λογαριασμού που διαχειρίζεται ο συμβολαιογράφος. Μέσω αυτού του λογαριασμού καταβάλλονται τα ποσά που αντιστοιχούν σε φόρους, τέλη και έξοδα της διαδικασίας, ενώ το υπόλοιπο ποσό αποδίδεται στον πωλητή.

Η χρήση ενός τέτοιου λογαριασμού ενισχύει την σφαιρική της συναλλαγής, καθώς διασφαλίζει ότι όλες οι οικονομικές υποχρεώσεις θα τακτοποιούνται πριν ολοκληρωθεί η μεταβίβαση.

Μετά την υπογραφή του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μπορεί να ολοκληρώσει και το τελευταίο στάδιο της διαδικασίας, δηλαδή την εγγραφή της πράξης στο Κτηματολόγιο. Η διαδικασία αυτή πραγματοποιείται ηλεκτρονικά, γεγονός που μειώνει σημαντικά τον χρόνο που απαιτείται για τη μεταγραφή της πράξης.

Έλος, με το ίδιο νομοσχέδιο λύνεται και το θέμα των τοπογραφικών διαγραμμάτων. Σε περιπτώσεις όπου λειτουργεί Κτηματολόγιο και τα όρια του ακινήτου είναι ήδη καταχωρημένα δεν θα απαιτείται πλέον η σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος για τη μεταβίβαση. Η αλλαγή αυτή μειώνει το κόστος και τον χρόνο που απαιτείται για να ολοκληρωθεί μια συναλλαγή.

Με το νέο σύστημα ο συμβολαιογράφος μπορεί να υπολογίζει τον φόρο μεταβίβασης, να τον εισπράττει και να τον αποδίδει στο Δημόσιο στο πλαίσιο της ίδιας της συναλλαγής. Με τον τρόπο αυτό η φορολογική διαδικασία ενσωματώνεται στη μεταβίβαση και δεν απαιτείται πλέον ξεχωριστή διαδικασία πριν από την υπογραφή του συμβολαίου



Σε ιστορικό υψηλό εξαγορές και συγχωνεύσεις

Αυξάνεται το ενδιαφέρον για τα ελληνικά περιουσιακά στοιχεία με ροράτες ταμειακές ροές και σαφή στρατηγικό ρόλο - Ευνοϊκό το περιβάλλον για τα deals - Οι πέντε πυλώνες για την επιτυχία των συμφωνιών

Σε μια πιο ώριμη φάση εισέρχεται η εγχώρια αγορά Συγχωνεύσεων και Εξαγορών (M&A), όπως προκύπτει από τα ευρήματα της ετήσιας έκθεσης Global M&A Report 2026 της Bain & Company.

Παράλληλα, αυξάνεται το ενδιαφέρον για περιουσιακά στοιχεία με ροράτες ταμειακές ροές και σαφή στρατηγικό ρόλο, ενισχύοντας τη θέση της χώρας στο ευρωπαϊκό τοπίο των συγχωνεύσεων και εξαγορών.

Πιο αναλυτικά, η δραστηριότητα συγχωνεύσεων και εξαγορών (M&A) στην Ελλάδα κατέγραψε το 2025 ιστορικά υψηλά επίπεδα, τόσο σε όγκο, όσο και σε αξία συναλλαγών, με συγκέντρωση σε μια σειρά στρατηγικών τομέων της οικονομίας. Ο τεχνολογικός κλάδος κατέγραψε έντονη δραστηριότητα σε αριθμό συμφωνιών, ενώ το real estate και ο τουρισμός, οι χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και οι ασφαλείες, η ενέργεια, η υγεία, καθώς και τα τυχερά παιχνίδια, συγκέντρωσαν υψηλό μερίδιο της συνολικής αξίας.

Η αγορά χαρακτηρίστηκε από ισχυρά flagship deals, σε συνδυασμό με ανθεκτική δραστηριότητα στη μεσοκί κεφαλαιοποίηση, η οποία συνεχίζει να αποτελεί τη ραχοκοκκαλιά του deal flow. Παράλληλα, η αυξημένη συμμετοχή διεθνών στρατηγικών και χρηματοοικονομικών επενδυτών, η αναβίωση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας και η ενίσχυση της κεφαλαιογούς δημιουργούν προϋποθέσεις για μια επλεκτικά επεκτατική πορεία των M&A, με έμφαση στη στρατηγική συνάφεια, τη δημιουργία αξίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Δυναμική

Η παγκόσμια αγορά Συγχωνεύσεων και Εξαγορών (M&A) διατηρεί τη δυναμική της για το 2026 μετά τη θεαματική ανάκαμψη του 2025, όπου η αξία των συμφωνιών αυξήθηκε κατά 40%, αγγίζοντας τα 4,9 τρις. δολάρια. Σύμφωνα με την έκθεση της Bain & Company, η επίδοση αυτή αποτελεί τη δεύτερη υψηλότερη ιστορικά και αμνημονεύσιμη αξία.

Η έρευνα της Bain σε 300 M&A στελέχη έδειξε ότι το 80% των ερωτηθέντων αναμένει σταθεροποίηση ή περαιτέρω ενίσχυση της δραστηριότητας το 2026. Το περιβάλλον παραμένει ευνοϊκό, υποστηριζόμενο από τη βελτίωση των μακροοικονομικών δεικτών, τη συσσώρευση αποθεμάτων από ιδιωτικά κεφάλαια (private equity) και τη διάθεση των venture capital funds για ρευστοποίηση. Παράλληλα, η ηγεσία των επιχειρήσεων αναγνωρίζει πλέον ότι τα παραδοσιακά μοντέλα ανάπτυξης έχουν εξαντλήσει το όριό τους, καθιστώντας τις στρατηγικές εξαγορές απαραίτητο μοχλό για τον ανοικτοπιστισμό τους.

Οι δυνάμεις

Ο αντίκτυπος των τεχνολογικών ανακατατάξεων, της μετα-παγκοσμιοποίησης και των μεταβαλλόμενων πηγών κερδοφορίας ήταν αδύνατον να περάσει απαρατήρητος

το 2025. Το 2026, οι συγχωνεύσεις και εξαγορές θα αποτελέσουν κριτήριο εργαλείο για τις εταιρείες, καθώς μεταβαίνουν από την απλή αντίδραση σε αυτές τις δυνάμεις, στη δραστήρια αναδιάρθρωση της στρατηγικής τους και των χαρακτηριστικών τους, σύμφωνα με την Bain.

Οι τεχνολογικές ανακατατάξεις, συμπεριλαμβανομένων των εξελίξεων στην τεχνητή νοημοσύνη, τη ρομποτική και τη βιομηχανική τεχνολογία, θα επηρεάσουν βαθιά τη δραστηριότητα των συμφωνιών φέτος. Σχεδόν οι μισές συμφωνίες στον κλάδο της τεχνολογίας ενσωματώνουν ήδη πτυχές τεχνητής νοημοσύνης — τάση που αναμένεται να επιταχυνθεί, καθώς οι παίκτες του κλάδου διεκδικούν περιοριστικά στοιχεία που προσφέρουν ταλέντο και τεχνολογία ΤΝ. Μετάξύ των μη τεχνολογικών επιχειρήσεων, οι αναλλαγές θα ενταθούν με στόχο την ανάπτυξη προηγμένων τεχνολογικών λύσεων.

Το επίκεντρο

Η γεωπολιτική και η μετα-παγκοσμιοποίηση θα παραμείνουν στο επίκεντρο της στρατηγικής M&A το 2026, καθώς οι διασπολικές πιέσεις του 2025 κατέδειξαν πώς ο κατακερματισμός της αγοράς αναδιάρθωσε τις ροές αγαθών, κεφαλαίων, πνευματικής ιδιοκτησίας και εργαλίου. Οι εταιρείες αναμένεται να προσαρμόσουν σε πιο πολυμερές κινήσεις, ισχυροποιώντας το παγκόσμιο αποτύπωμά τους σε γεωγραφικές ζώνες υψηλής προτεραιότητας και περιορίζοντας την έκθεσή τους σε μη ευνοϊκές αγορές. Σε αυτό το πλαίσιο, οι εξαγορές και οι αποσπενδύσεις θα αποτελέσουν τα βασικά εργαλεία για την ταχεία υλοποίηση αυτής της στρατηγικής αναπροσαρμογής.

Επιχειρήσεις σε όλους τους κλάδους αναμένεται να στραφούν ολοένα και περισσότερο στις συγχωνεύσεις και εξαγορές — συμπεριλαμβανομένων αποσπενδύσεων και εταιρικών αποσχίσεων (spin-offs) —, καθώς οι διαρθρωτικές αλλαγές στους κλάδους τους εντείνουν την ανάγκη για ενεργή και στοχευμένη αναδιάρθρωση των εταιρικών χαρτοφυλακίων. Πάνω από τις μισές εταιρείες που συμμετέχουν στην έρευνα της Bain προετοιμάζονται για την πώληση επενδυτικών στοιχείων τα επόμενα χρόνια, με στόχο την ενίσχυση του στρατηγικού τους προσανατολισμού, την απελευθέρωση κεφαλαίων και την αξιοποίηση των υψηλών αποτιμήσεων στην τρέχουσα αγορά.

M&A και ΤΝ

Σύμφωνα με την έρευνα της Bain, η χρήση εργαλείων Τεχνητής Νοημοσύνης (ΤΝ) από τα στελέχη M&A υπερδιπλασιάστηκε το 2025, αγγίζοντας το 45%. Πλέον, το ένα τρίτο των φορέων συναλλαγών εντάσσει συστηματικά την ΤΝ στις διαδικασίες του ή επανασχεδιάζει τη στρατηγική του με επίκεντρο αιτήν, ενώ περισσότεροι από τους μισούς προβλέπουν ότι η τεχνολογία



Ο τεχνολογικός κλάδος κατέγραψε έντονη δραστηριότητα σε αριθμό συμφωνιών, ενώ το real estate και ο τουρισμός, οι χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και οι ασφαλείες, η ενέργεια, η υγεία, καθώς και τα τυχερά παιχνίδια, συγκέντρωσαν υψηλό μερίδιο της συνολικής αξίας

θα μετασχηματίσει ριζικά την εκτέλεση των συμφωνιών.

Η Bain προσδιορίζει πέντε βασικούς άξονες μέσω των οποίων οι κορυφαίες εταιρείες μεγιστοποιούν την αξία των M&A: τη διαμόρφωση δυναμικών χαρτοφυλακίων υποψηφίων στόχων, την αναβίωση της ποιότητας της πληροφορίας από εξωτερικές πηγές (outside-in intelligence), την επιτάχυνση των συνεργειών, τον περιορισμό του προναρμωτικού φόρτου για την υλοποίηση και την εις βάθος κατανόηση των ενδιαφερόμενων μερών.

Περιορισμοί

Οι κεφαλαιακοί περιορισμοί συνιστούν κομβική πρόκληση για τον κλάδο M&A το 2026. Παρά τη δυναμική δραστηριότητα του 2025, το ποσοστό των κεφαλαίων που διοχετεύθηκε σε εξαγορές υποχώρησε σε χαμηλό 30 ετών, καθώς οι επιχειρήσεις τερματίζουν πλέον τις επενδύσεις σε κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) και την Έρευνα & Ανάπτυξη (R&D). Σε ένα περιβάλλον έντονου ανταγωνισμού για τη διεκδίκηση πόρων, ο μεθοδικός μετασχηματισμός και η ουσιοκρατική δημιουργία αξίας καθίστανται πλέον επιτακτικές προϋποθέσεις για την υλοποίηση των συμφωνιών, επισημαίνει η Bain.

Η ατζέντα των M&A

Στο τρέχον περιβάλλον, στην εν λόγω έρευνα



Η αυξημένη συμμετοχή διεθνών στρατηγικών και χρηματοοικονομικών επενδυτών, η αναζήτηση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας και η ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς δημιουργούν προοπτικές για μια επλεκτικά εστιαστική πορεία των deals

Οι κλάδοι και οι προοπτικές

• **Τραπεζικός:** Η δραστηριότητα μειώσε και αβόρωη άνοδο το 2025, με την αξία των συμφωνιών να ανέρχεται στα 212 δις δολάρια υιό την άθνη ενός ευνοϊκότερου ρυθμιστικού πλαισίου και της ανάγκης για ψηφιακό εκσυγχρονισμό. Οι τράπεζες μειώσι ουσιαστικά τις αμυνικές κινήσεις σε επενδύσεις στρατηγικής ανάπτυξης. Σύμφωνα με την Βαίλ, οι συνδέες συμφωνίες που συνδέσαν κλίμακα και ευρος δραστηριοτήτων απέφεραν 30% υψηλότερες αιολήψεις σε σύγκριση με τις μονοδιάστατες προσεγγίσεις.

• **Ενέργεια (Πετρέλαιο & Φυσικό Αέριο):** Ο κλάδος κατέγραψε επιδόσεις-ρεκόρ, με τις εταιρείες να ευιδώκουν οικονομίες κλίμακας, μείωση του κόστους και περαιτέρω καθετοποίηση της εφοδιαστικής αλυσίδας προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι ιάκρονα τόσο τις μειωμένες τιμές πετρελαίου όσο και τη ζήτηση-ρεκόρ για φυσικό αέριο. Η αγορά συγκεντρώνεται πλέον σε περιμετρημένο αριθμό ισχυρών παικτών, καθώς την τελευταία δεκαετία οι 20 κορυφαίοι αγοραστές αντιπροσωπεύουν το 53% της συνολικής αξίας των συναλλαγών.

• **Λογισμικό:** Οι εταιρείες λογισμικού εξαγόρασαν έναν αριθμό-ρεκόρ περιουσιακών στοιχείων Τεχνολογίας Νοσημάτων το 2025, με σχεδόν τις μισές τεχνολογικές συμφωνίες να περιλαμβάνουν κάποιο στοιχείο AI, παρασιόζωντας αύξηση σε σύγκριση με το 2024, όπου το αντίστοιχο ποσοστό ήταν μία στις έξι συμφωνίες συμφωνίες. Οι εταιρείες λογισμικού εξαγοράσαν τις M&A στρατηγικές ως επιτακτική καινοτομία και μέσο προσέλκυσης κορυφαίων ταλέντων, ενώ οι συνέργειες για την ενίσχυση των οοδών αποτελούν πλέον τον κεντρικό πυλώνα της επενδυτικής τους στρατηγικής σεσών που καθίστανται ολοένα και πιο σημαντικό μέρος της εξίσωσης.

Η ηγεσία των επιχειρήσεων αναγνωρίζει πλέον ότι τα παραδοσιακά μοντέλα ανάπτυξης έχουν εξαντλήσει τα όριά τους, καθιστώντας τις στρατηγικές εξαγορές απαραίτητο μοχλό για τον ανασχηματισμό τους σύμφωνα με τα ευρήματα της ετήσιας έκθεση Global M&A Report 2026

υποκρίνονται πλέον καθοριστικοί πυλώνες για την επιτυχία των οργανώσεων και εξαγορών το 2026:

1. Ευθυγράμμιση με το νέο Στρατηγικό Πλαίσιο:

Η ηγεσία ενός οργανισμού οφείλει να αξιολογεί σθενηρά εάν κάθε συναλλαγή ενισχύει την ανταγωνιστικότητα σε αγορές υψηλής προτεριότητας, επιτασάνει την απόκτηση κρίσιμων δεξιοτήτων ή διευκολύνει την αμοειένδυση από δραστηριότητες που δεν εξυπηρετούν πλέον το εταιρικό όραμα.

2. Μεγιστοποίηση Απόδοσης των Στρατηγικών Συναλλαγών:

Μετά το κύμα μεγάλων συναλλαγών του 2025, το επίκεντρο μετατοίζεται αποφασιστικά στη δημιουργία και υλοποίηση αξίας. Οι νικητές θα είναι εκείνοι που θα διαθέτουν σαφή «θεωρία ενσωμάτωσης» (Integration thesis), για να καθορίσουν την κατάλληλη σειρά ενεργειών – δηλαδή, πού να σταθεροποιήσουν και να ενσωματώσουν, και πού και πότε να μελετηματίσουν – και θα είναι έτοιμες να λάβουν δύσκολες αποφάσεις για το ποιες προτεριότητες θα θέσουν.

3. Ολιστικός Επαγγελματικός Έλεγχος (Due Diligence):

Σε ένα περιβάλλον περιορισμένων ρευστότητας, ο έλεγχος υπερβαίνει την αιολή επι-

κόρωση μιας συμφωνίας. Πλέον, απαιτείται το εργαλείο επιβεβαίωσης για τη βέλτιστη κατανομή κεφαλαίων. Μια συστημική, επενδυτικά καθοδηγούμενη (thesis-led) προσέγγιση επιτρέπει ακόμη και σε λιγότερο έμπειρους αγοραστές να ανταγωνιστούν αποτελεσματικά τους καθιερωμένους παίκτες.

4. Ανάπτυξη Προηγμένων Δυνατοτήτων M&A:

Οι εταιρείες που επενδύουν σήμερα οτι συγκρότηση ολοκληρωμένων και επαναληφόμενων διαδικασιών M&A – από το deal sourcing έως την ενσωμάτωση – αποκτούν σαφές ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στη διεκδίκηση ποιοτικών περιουσιακών στοιχείων, ενισχύοντας την αξιοπιστία του σημήματος δημιουργίας αξίας και επιτακόνοντας την υλοποίηση ενεργειών.

5. Δυναμική Κατανομή Κεφαλαίων:

Απαιτείται μια μακροπρόθεσμη και ελεγκτική προσέγγιση στην κατανομή κεφαλαίων, που να εξισορροπεί επενδύσεις σε κεφαλαίου-κινές διυλίες (capex), Έρευνα & Ανάπτυξη (R&D) και M&A. Οι φορείς συναλλαγών (deal makers) πρέπει να επικαιροποιούν ουσιαστικά τον στρατηγικούς σχεδιασμό και να επικονώνουν με σαφήνεια στους επενδυτές τον καταλυτικό ρόλο των εξαγορών στη συνολική στρατηγική ανάπτυξης και αξίας.

Το περιζήτητο νεοκλασικό του Πολεμικού Ναυτικού στο κέντρο



Πιθανώς κάποιοι από εσάς να θυμάστε τον θόρυβο που είχε προκληθεί γύρω από τα ακίνητα των Ενόπλων Δυνάμεων, τη μη αξιοποίησή τους και τις αλλαγές που θέλει να επιφέρει ο Νίκος Δένδιας γύρω από το καθεστώς τους. Η λογική σωστή, να δοθούν προς εκμετάλλευση -μερικά εκ των οποίων είναι πραγματικά «φιλέτα»- και τα χρήματα να διατεθούν υπέρ των ενστόλων, μέσω επιδοτήσεων στέγασης, νέων αυξήσεων κ.λπ. Αναπόδραστα, όμως, ανοίγει και μια συζήτηση για τους όρους αξιοποίησης, ποια ακίνητα και πώς, πωλήσεις, ενοικιάσεις και ούτω καθεξής. Ανάμεσα στα «αγκάθια», ένα αφορά νεοκλασικό στο κέντρο της Αθήνας που στεγάζει σημαντική υπηρεσία του Πολεμικού Ναυτικού αλλά αποτελεί και διακαή πόθο συγκεκριμένου ξενοδοχειακού ομίλου, για άμεση λειτουργία ξενοδοχείου (διατηρώντας το αρχιτεκτονικό ύφος του). Οι καλά γνωρίζοντες λένε πως το συγκεκριμένο «φιλέτο» θα αποτελέσει πεδίο τριβής στο μέλλον, πιθανώς και «βαβούρας» με στόχο τον Δένδια.

