

# Βουτιά ζήτησης για «χρυσή βίζα» μετά τις αλλαγές του πλαισίου

Εμφανίζεται μειωμένη κατά 83% σε σύγκριση με το 2025, σύμφωνα με έρευνα

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Κάθετη** πτώση κατά 83% καταγράφει η ζήτηση των ξένων αγοραστών από χώρες εκτός Ε.Ε. για την απόκτηση άδειας διαμονής μέσω του προγράμματος Golden Visa, σε σχέση με το 2025, ως αποτέλεσμα των αλλαγών που έχουν γίνει στο πρόγραμμα, οι οποίες το έχουν καταστήσει λιγότερο ελκυστικό. Η εικόνα αυτή προκύπτει με βάση τα στοιχεία της εταιρείας Elxis-At Home in Greece, από την ανάλυση των δεδομένων του δικτύου της, καθώς εξειδικεύεται στις πωλήσεις κατοικιών σε ξένους αγοραστές.

«Το εμφανώς μειωμένο ενδιαφέρον των αγοραστών από χώρες εκτός Ε.Ε. για τη λήψη της άδειας διαμονής οφείλεται στο γεγονός ότι τα ακίνητα που αγοράζονται μέσω της Golden Visa δεν μπορούν πλέον να διατεθούν για βραχυχρόνια μίσθωση. Επομένως χάνουν επενδυτική αξία», αναφέρει ο διευθύνων σύμβουλος της Elxis, Γιώργος Γαβριηλίδης. Η εξέλιξη αυτή τα καθιστά λιγότερο ελκυστικά και επομένως οι ενδιαφερόμενοι είναι πλέον λιγότεροι.

Υπενθυμίζεται ότι με βάση τις αλλαγές που έγιναν στο πρόγραμμα «χρυσή βίζα», κάθε ακίνητο που αγοράζεται θα πρέπει να είναι ελάχιστης επιφανείας 120 τ.μ., ενώ απαγορεύεται να χρησιμοποιείται ως κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, αποτρεπτικό ρόλο στη ζήτηση από επενδυτές εκτός Ε.Ε. έχει διαδραματίσει και η αύξηση



**Αποτρεπτικό** ρόλο στη ζήτηση από επενδυτές εκτός Ε.Ε. έχει διαδραματίσει και η αύξηση των ελάχιστων ορίων επένδυσης, στις 800.000 ευρώ για ακίνητα στην Αττική, στον Δήμο Θεσσαλονίκης και στα νησιά με ελάχιστο πληθυσμό 3.100 κατοίκων.

**Η βασική αιτία του περιορισμένου ενδιαφέροντος είναι ότι τα ακίνητα που αγοράζονται δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για βραχυχρόνια μίσθωση.**

των ελάχιστων ορίων επένδυσης, στις 800.000 ευρώ για ακίνητα στην Αττική, τον Δήμο Θεσσαλονίκης και τα νησιά με ελάχιστο πληθυσμό 3.100 κατοίκων.

Ως εκ τούτου, η Elxis καταγράφει σημαντική διαφοροποίηση

στη πλέον στο προφίλ των ξένων αγοραστών. Συγκεκριμένα, παρατηρείται μείωση των ενδιαφερομένων που προσέγγιζαν την αγορά κατοικίας με αποκλειστικό στόχο την επένδυση για εκμετάλλευση.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Elxis, τα τελευταία χρόνια, το «δέλεαρ» της αξιοποίησης μέσω των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και η άδεια διαμονής μέσω του σχετικού προγράμματος, είχαν προσελκύσει αρκετούς αγοραστές, κυρίως νεότερων ηλικιών, από 30-45 ετών, οι οποίοι αγόραζαν εξοχικά και δευτερεύουσες κατοικίες σε Αττική και Θεσσαλονίκη, αλλά και εκτός των μεγάλων αστικών κέν-

τρων, πρωτίστως για να τα εκμεταλλευτούν και μετά για να μείνουν και οι ίδιοι κάποιες ημέρες τον χρόνο.

Αυτό πλέον έχει αλλάξει αισθητά, ενώ αντιθέτως παρατηρείται αύξηση του μεριδίου του πιο «παραδοσιακού» κοινού ξένων αγοραστών εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα. «Ανθρωποι ηλικίας από 45 έως 60 ετών από τη δυτική Ευρώπη, που δεν μπορούν να διοχετεύσουν τα χρήματά τους στις δικές τους χώρες και πλησιάζουν την ηλικία της συνταξιοδότησής τους, ή είναι ήδη συνταξιούχοι, αποτελούν πλέον το βασικό κοινό των αγοραστών», επισημαίνει ο κ. Γαβριηλίδης. Σε ό,τι αφορά την Golden Visa, πλέον φαίνεται επίσης να προσελκύει κυρίως συνταξιούχους για ακίνητα που βρίσκονται στο όριο των 400.000 ευρώ, τα οποία αφορούν εξοχικά εκτός των δύο μεγάλων αστικών κέντρων και των μεγάλων νησιών.

Αλλαγές εντοπίζονται όμως και μεταξύ των επιμέρους χωρών προέλευσης των ξένων αγοραστών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Elxis, την περίοδο 2024-2025 το μερίδιο των Ολλανδών αγοραστών παρουσιάζει αύξηση κατά 16,7% και των Γάλλων κατά 6,3%. Παράλληλα, σταθερά υψηλό παραμένει το αγοραστικό ενδιαφέρον από τη Γερμανία, τις ΗΠΑ, την Αγγλία και τον Καναδά, ενώ μείωση κατά 4,2% παρουσιάζει η ζήτηση από το Βέλγιο, μια χώρα που είχε υψηλό ποσοστό αγοραστών με επενδυτικό προσανατολισμό.

## ΑΙΟΛΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ

# Νέα εξαγορά για τον Όμιλο ΑΚΤΟΡ

Σε νέα εξαγορά προχώρησε ο Όμιλος ΑΚΤΟΡ επιταχύνοντας τον στρατηγικό σχεδιασμό του και ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιο των έργων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας. Όπως ανακοινώθηκε χθες απέκτησε το 100% της εταιρείας ΑΙΟΛΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ, η οποία αναπτύσσει 7 αιολικούς σταθμούς στην Εύβοια, ενώ προχώρησε παράλληλα σε συμφωνία εξαγοράς για την απόκτηση του 100% χαρτοφυλακίου έργων φωτοβολταϊκών σταθμών εν λειτουργία, ισχύος 13 MW στην Περιφερειακή Ενότητα Κιλκίς. Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό σχεδιασμό του Ομίλου ΑΚΤΟΡ και τις υπό εξέταση συναλλαγές, το χαρτοφυλάκιο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε λειτουργία αναμένεται να υπερβεί τα 400 MW εντός του 2026.

Ειδικότερα μέσω της θυγατρικής του ΑΚΤΟΡ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ, ο Όμιλος απέκτησε το 100% της ΑΙΟΛΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ, που αφορά συγκρότημα 7 αιολικών σταθμών σε διάφορες περιοχές του Δήμου Καρύστου. Τα έργα διαθέτουν περιβαλλοντική αδειοδότηση, όρους σύνδεσης για συνολική ισχύ 145,2 MW και ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισχύος τους εκτιμάται σε 38%. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής θα ανέλθει περίπου σε 20 εκατ. ευρώ. Μετά την έκδοση της άδειας εγκατάστασης και την ολοκλήρωση της διαδικασίας χρηματοδότησής τους, εκτιμάται ότι τα έργα θα εισέλθουν στο στάδιο κατασκευής, με την έναρξη της λειτουργίας να τοποθετείται στο Δ' τρίμηνο του 2028. Ενώ η συνεισφορά τους στη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου εκτιμάται περίπου στα 25 εκατομμύρια ευρώ. Παράλληλα ο Όμιλος ΑΚΤΟΡ ολοκλήρωσε και συναλλαγή για την απόκτηση του 100% χαρτοφυλακίου έργων φωτοβολταϊκών σταθμών εν λειτουργία, ισχύος 13,013 MW στην Περιφερειακή Ενότητα Κιλκίς, με καθαρό τίμημα περίπου 3,5 εκατ. ευρώ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιο του το οποίο ανέρχεται συνολικά σε 173 MW. Με τις δύο νέες εξαγορές, ο Όμιλος ΑΚΤΟΡ επενδύει στη διαμόρφωση ενός ισορροπημένου ως προς το μείγμα τεχνολογιών, ανθεκτικού στους κινδύνους.

## Οι περιπτώσεις για τις οποίες μπορεί να μειωθεί ο ΕΝΦΙΑ από 4% έως 90%

Σε λειτουργία από χθες η πλατφόρμα της ΑΑΔΕ για διορθωτικές δηλώσεις χωρίς την επιβολή προστίμου

Τη δυνατότητα να εξαλειψουν τυχόν άδικες χρεώσεις στα εκκαθαριστικά του φετινού ΕΝΦΙΑ έχουν και φέτος χιλιάδες φορολογούμενοι, καθώς τέθηκε χθες σε λειτουργία η εφαρμογή για την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έτους 2026, χωρίς επιβάρυνση με πρόστιμο 100 ευρώ για εκπρόθεσμη υποβολή.

Το Γιώργος Παλαιτσάκης [gpalaitsakis@nayteporiki.gr](mailto:gpalaitsakis@nayteporiki.gr)

**ΠΡΙΝ ΑΠΟ** λίγες μέρες, περισσότεροι από 6,1 εκατομμύρια φορολογούμενοι έλαβαν στους λογαριασμούς που έχουν στην ψηφιακή πύλη της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) τα εκκαθαριστικά σημειώματα για την πληρωμή του Ένατου Φόρου Διοικησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του 2026. Ήδη, μάλιστα, στις 31 Μαρτίου λήγει η προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης για το τρέχον έτος. Ωστόσο, οι φορολογούμενοι πρέπει να ελέγξουν πολύ προσεκτικά τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους, όπως αναγράφονται στα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ, καθώς και τα στοιχεία που έχουν δηλώσει στην ηλεκτρονική εφαρμογή της ΑΑΔΕ για το «περιορισμό» και ειδικότερα στα έντυπα Ε9.

Όσοι διαπιστώσουν ότι διέπραξαν λάθη ή υπέπεσαν σε παραλείψεις όταν είχαν δηλώσει τα στοιχεία των ακινήτων τους στα έντυπα Ε9 και εξαίτιας αυτών των λαθών ή των παραλείψεων έλαβαν εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ «φουσκωμένα» με άδικες χρεώσεις επιπλέον φόρου για το 2026, θα πρέπει να προχωρήσουν στις απαραίτητες διορθώσεις, υποβάλλοντας τροποποιητικές δηλώσεις Ε9. Έτσι θα εξαλειφθούν τα λάθη και τις

παραλείψεις τους, ο ΕΝΦΙΑ θα επανυπολογιστεί από τη Φορολογική Διοίκηση και θα λάβουν νέα διορθωμένα εκκαθαριστικά, με τον φόρο μειωμένο κατά 4% έως και 90%. Οι δηλώσεις αυτές δεν επιβαρύνονται με πρόστιμο 100 ευρώ, λόγω εκπρόθεσμης υποβολής, διότι ακόμη είναι σε εξέλιξη η καταγραφή των ακινήτων της χώρας στο Κτηματολόγιο.

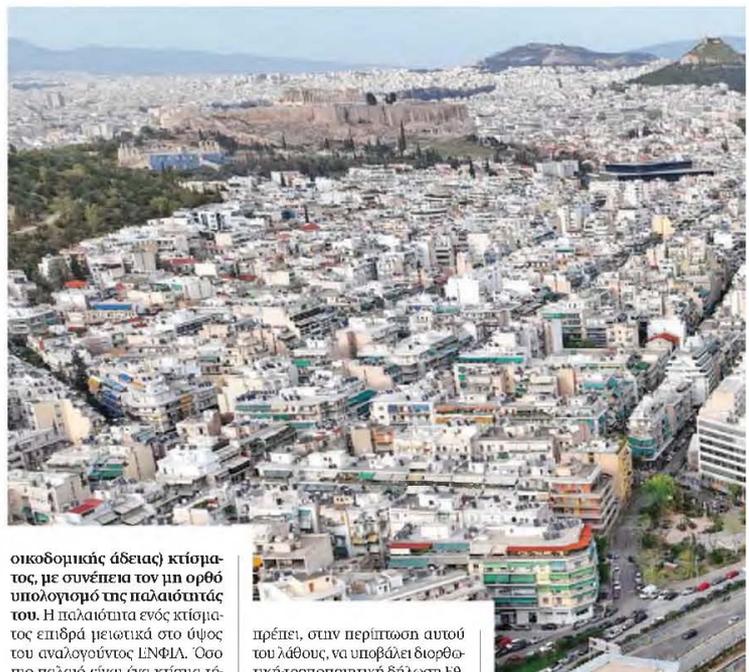
Ειδικότερα, διορθώνοντας, έστω και μετά την έκδοση των εκκαθαριστικών του ΕΝΦΙΑ, τυχόν λάθη ή παραλείψεις τους στο Ε9, οι φορολογούμενοι μπορούν να πετύχουν μειώσεις στις επιβαρύνσεις, οι οποίες φθάνουν:

- στο 4% με 20% για τα παλαιά κτίσματα ή ακόμη και στο 40% για τα πολύ παλαιά,
- στο 60% για τα ημιτελή κτίσματα,
- στο 80% για τα αγροτεμάχια με υφιστάμενα κτίσματα,
- στο 90% για τους βοηθητικούς χώρους που έχουν δηλωθεί λανθασμένα ως χώροι κύριας χρήσης.

Η υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έτους 2026 είναι πλέον εφικτή για τους φορολογούμενους, καθώς τέθηκε εκ νέου σε λειτουργία από την ΑΑΔΕ η σχετική ηλεκτρονική πλατφόρμα, η οποία βρίσκεται στην εφαρμογή «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ» στην ψηφιακή πύλη της ΑΑΔΕ (οι υπηκοοί ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.aade.gr/polites/akinita/dilosi-e9-enfia>).

Τα πιο συχνά λάθη στα συμπλήρωμα του Ε9 που προκαλούν άδικες υπερχρεώσεις, με σημαντικό ύψος επιπλέον ποσά ΕΝΦΙΑ, καθώς και οι οδοντίες για να διορθωθούν με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9, έχουν αναλυτικά ως εξής:

**1** Μην ορθή αναγραφή έτους κατασκευής (έτους έκδοσης



οικοδομικής άδειας) κτίσματος, με συνέπεια τον μη ορθό υπολογισμό της παλαιότητας του. Η παλαιότητα ενός κτίσματος επιδρά μειωτικά στο ύψος του αναλογούντος ΕΝΦΙΑ. Όσο πιο παλιό είναι ένα κτίσμα τόσο μεγαλύτερη μείωση μπορεί να έχει στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ. Η μείωση κλιμακώνεται ανάλογα με τον συντελεστή παλαιότητας που λαμβάνεται υπόψη στην υπολογισμό του φόρου. Ο συντελεστής αυτός ανέρχεται σε 0,6 για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών, 0,8 για κτίσματα κατασκευασμένα προ του 1930 και σε 1 έως 1,25 για κτίσματα κατασκευασμένα από το 1931 μέχρι το 2025. Η παλαιότητα προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημοσιο έγγραφο.

Σε περίπτωση λάθους στην αναγραφή του έτους κατασκευής κτίσματος και ειδικότερα εάν το έτος που έχει δηλωθεί είναι πολύ μεταγενέστερο του πραγματικού, μπορεί να έχει ληφθεί υπόψη στην υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ αυξημένος συντελεστής παλαιότητας και ο φορολογούμενος να έχει υπερβεί έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ που κυμαίνεται από 4% έως και 20%, για κτίσματα παλαιότητας πάνω από 4 και έως 100 έτη και φθάνει στο 40% για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών. Για να κερδίσει την έκπτωση λόγω παλαιότητας του ακινήτου, ο φορολογούμενος θα

πρέπει, στην περίπτωση αυτού του λάθους, να υποβάλει διορθωτική-τροποποιητική δήλωση Ε9, επιλέγοντας από τον πίνακα 1 το κτίσμα για το οποίο έγινε το λάθος και αναγράφοντας στη στήλη 14 το σωστό έτος κατασκευής. Έτσι, ο ΕΝΦΙΑ θα επανυπολογιστεί με τον σωστό (μειωμένο) συντελεστή παλαιότητας και θα εκδοθεί νέο εκκαθαριστικό με τον φόρο μειωμένο κατά 4% έως και 20% ή και 40%, κατά περίπτωση.

**2** Μην ορθή συμπλήρωση στοιχείων για ημιτελή κτίσματα. Οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους κενά ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν έχουν ακόμη ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, δικαιούνται έκπτωσης 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα. Σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν δοθεί από την ΑΑΔΕ, προκειμένου να υπολογιστεί η έκπτωση κατά 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κενό ημιτελές κτίσμα το οποίο δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα, ο φορολογούμενος πρέπει, κατά την αναγραφή των στοιχείων του συγκεκριμένου κτίσματος στον πίνακα 1 του Ε9, να έχει συμπληρώσει, οπωσδήποτε, και τις ακόλουθες ενδείξεις:

- Στη στήλη 10 του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό αριθμό 99, που σημαίνει «ημιτελές κτίσμα».
- Στη στήλη 30 του πίνακα 1 πρέπει να έχει συμπληρώσει την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα είναι «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα. Στην περίπτωση συμπλήρωσης της ένδειξης «ΝΑΙ» στη στήλη 30 θα πρέπει να έχει αναγράψει και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στην στήλη 31 του πίνακα 1.
- Στη στήλη 32 «ειδική κατηγορία» του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό 8, που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι «κενό».

Εάν στο Ε9 που απεικονίζει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας την 1η-1-2026 δεν εμφανίζεται συμπληρωμένη έστω και μία από τις τρεις αυτές ενδείξεις, τότε η προβλεπόμενη από τον νόμο έκπτωση 60% στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ δεν έχει υπολογιστεί στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ του έτους 2026. Για να κερδίσει την έκπτωση ο φορολογούμενος πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία οφείλει να αναγράψει ξανά όλα τα στοιχεία του ημιτελούς κτίσματος και ταυτόχρονα να συμπληρώσει και τις

**100** ευρώ είναι το πρόστιμο που επιβάλλεται για τυχόν εκπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης του Ε9.

πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό αριθμό 99, που σημαίνει «ημιτελές κτίσμα».

- Στη στήλη 30 του πίνακα 1 πρέπει να έχει συμπληρώσει την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα είναι «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα. Στην περίπτωση συμπλήρωσης της ένδειξης «ΝΑΙ» στη στήλη 30 θα πρέπει να έχει αναγράψει και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στην στήλη 31 του πίνακα 1.
- Στη στήλη 32 «ειδική κατηγορία» του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό 8, που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι «κενό».

Εάν στο Ε9 που απεικονίζει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας την 1η-1-2026 δεν εμφανίζεται συμπληρωμένη έστω και μία από τις τρεις αυτές ενδείξεις, τότε η προβλεπόμενη από τον νόμο έκπτωση 60% στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ δεν έχει υπολογιστεί στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ του έτους 2026. Για να κερδίσει την έκπτωση ο φορολογούμενος πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία οφείλει να αναγράψει ξανά όλα τα στοιχεία του ημιτελούς κτίσματος και ταυτόχρονα να συμπληρώσει και τις

**✦ Τροποποιητικές δηλώσεις ΕΝΦΙΑ μπορούν να γίνουν στη διεύθυνση:** <https://www.aade.gr/polites/akinita/dilosi-e9-enfia>



ποσοτά οινιδιοκτοίας στην αντίστοιχη στήλη (στη στήλη 16 του πίνακα 1 αν πρόκειται για κτίσμα, στη στήλη 19 του πίνακα 1 αν πρόκειται για οικοπέδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 20 του πίνακα 2 αν πρόκειται για εδαφική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού).

## 6

**Λανθασμένη αναγραφή των οικειών για τις εμφανείς των ιδίων και των βοηθητικών χώρων του ακινήτου.** Συνήθιστα το λάθος που διαπράττουν οι φορολογούμενοι είναι η καταχώριση βοηθητικών χώρων ως κύριων. Στις περιπτώσεις αυτές χρεώνεται κανονικός φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι ο μειωμένος κατά 90% σε σχέση με τον φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης. Συχνά επίσης έχει παρατηρηθεί η δήλωση των υπόγειων επιφανειακών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η υποβολή προσηλωτικής δήλωσης Ε9 για την αποκατάσταση των λαθών. Συγκεκριμένα, το ακίνητο για το οποίο έχουν γίνει τα λάθη θα πρέπει να ξαναδηλωθεί με αναγραφής του σωστού αριθμού τετραγωνικών μέτρων τόσο για τους κύριους όσο και για τους βοηθητικούς χώρους.

## 7

**Λοσιλάθη ή παραλείψεις στη δήλωση των ακινήτων (στο Ε9), εξαιτίας των οποίων μπορεί να φρουσκάσει το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ.**

**α)** Σε περίπτωση κατά την οποία έχει δηλωθεί ψευδή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά στη στήλη όπου έπρεπε να έχει δηλωθεί το έτος γέννησης επικαρπού ή για το συγκεκριμένο δικαίωμα δεν έχει συμπληρωθεί τίποτε, τότε το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον φορολογούμενο και ο φόρος υπολογίζεται χωρίς καμία έκπτωση.

**β)** Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον 6ο όροφο, οπότε ο φόρος υπολογίζεται με προσαύτι που λόγω υψηλού ορόφου. **γ)** Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπού, με εξαίρεση των προσηλωμένων περιπτώσεων, λαμβάνεται ύψιστη το δημοσιονομικό για τον φορολογούμενο έως 1970 (2007/2018).

**✦ Το συνθετικό λάθος που κάνουν οι φορολογούμενοι είναι η καταχώριση βοηθητικών χώρων ακινήτων ως κύριων.**

τοικία και ο φόρος του αγροτεμαχίου ενταξιακά!

Για να εξαλειφθεί μια τέτοια παράλειψη και να διαγραφεί η άδικη επιπλέον χρέωση στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ ο φορολογούμενος πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία οφείλει να δηλώσει ορθά την κατηγορία του κτισμάτος που βρίσκεται εντός του αγροτεμαχίου, συμπληρώνοντας καιά περίπτωση είτε τη στήλη 17α, είτε τη στήλη 17β, είτε τη στήλη 17γ.

## 4

**Παραλείψεις ή συμπλήρωση των στοιχείων για τα εμπράγματα δικαιώματα.** Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογούμενων που έχουν την ψευδή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων και χρεώνονται με επιπλέον ΕΝΦΙΑ, επειδή στο Ε9 δεν δήλωσαν ψευδή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 ως οικειές ούτως ή άλλως, ή παραλείποντας να αναγράψουν κάποιο κωδικό στις συγκεκριμένες στήλες. Σε κάθε τέτοια περίπτωση, κατά την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ δεν υπολογίστηκε η έκπτωση επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, η οποία αρω-

βλέπεται σε περίπτωση ψεύδους κυριότητας ή επικαρπίας, ανάλογα με την πλάκιά του επικαρπού, καθώς θεωρήθηκε αυτόματα ότι το ακίνητο ανήκει στον δηλωθέντα κατά πλήρη κυριότητα. Το λάθος αυτό μπορεί να εντοπιστεί και να εξαλειφθεί με έναν απλό έλεγχο στον κωδικό που αναγράφεται στη στήλη 15 ή στη στήλη 19 του πίνακα 1 του Ε9 του 2026, αν πρόκειται για κτίσμα ή οικοπέδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο. Αν όντως εντοπιστεί κάποιο λάθος στη συμπλήρωση των οικειών ούτως ή άλλως από τις ούλες αυτές θα πρέπει να υποβληθεί διορθωτική δήλωση Ε9 και να γίνει ορθά συμπλήρωση ως ούλης που αφορά τα εμπράγματα δικαιώματα.

## 5

**Παραλείψεις και λάθη στα οικειά για το ποσοτά οινιδιοκτοίας.**

**νιδιοκτοίας.** Σε περίπτωση αναγραφής ποσοτού συνιδιοκτοίας ή αναγραφής λανθασμένου ποσοτού συνιδιοκτοίας, το μηχανογραφικό σύστημα της ΑΑΔΕ υπολογίζει τον ΕΝΦΙΑ θεωρώντας ότι το ποσοτά οινιδιοκτοίας είναι 100%, δηλαδή ότι όλο το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο, οπότε καταλογίζεται στον ίδιο φορολογούμενο ολοκλήρω τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. Για να εξαλειφθεί μια τέτοια άδικη υπερχρέωση το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ θα πρέπει ο φορολογούμενος να ανατρέξει στο Ε9 που αποσπώνεται την περιουσιακά των κατόχων των 1η-1-2026 και να ελέγξει εάν έχει παραλείψει εντελώς να αναγράψει το ποσοτά οινιδιοκτοίας ή εάν έχει αναγράψει λάθος ποσοτά. Σε περίπτωση εντοπισμού παραλείψεως ή λάθους πρέπει να υποβάλει προσηλωτική-διορθωτική δήλωση Ε9 στην οποία το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπληρωμένο το σωστό

παραπάνω στήλες του πίνακα 1 (στήλες 10, 30 και 32 αν πρόκειται για μη ηλεκτροδοτούμενο ή 10, 30, 31 και 32 αν πρόκειται για ηλεκτροδοτούμενο με εργαζιακό ρεύμα).

## 3

**Παραλείψεις και λάθη στην αναγραφή των στοιχείων των κυριών που βρίσκονται μέσα σε αγροτεμάχια.** Υπάρχει πιθανότητα ο φορολογούμενος να έχει χρεωθεί με υπέρμετρο φόρο για ένα δηλωθέν στο Ε9 αγροτεμάχιο με υφιστάμενο κτίσμα, το οποίο είναι γεωργικό ή αποθήκη ή επαγγελματική αίθου. Αυτό μπορεί να έχει συμβεί σε περίπτωση κατά την οποία στον πίνακα 2 του Ε9 σημειώθηκε ότι ούλη 17 η συνολικά επιφάνεια κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο, αλλά παρέλειψε να δηλώσει την κατηγορία του ακινήτου (γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή κτίριο επαγγελματικής στέγης) στη στήλη 17α ή 17β ή 17γ. Σε μια τέτοια περίπτωση παράλειψη θεωρείται από το σύστημα εκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κα-



## Ανοιξε ξανά η Ιόνια Οδός στο ύψος της Συκούλας

**ΤΕΛΟΣ ΜΠΑΙΝΕΙ** στην πολύμηνη ταλαιπωρία χιλιάδων οδηγών που κινούνται στην Ιόνια Οδό, καθώς αποκαθίσταται η κυκλοφορία στο κρίσιμο τμήμα στο ύψος της Συκούλας Αρτας. Επειτα από περίπου 50 ημέρες πλήρους αποκλεισμού, εξαιτίας της μεγάλης κατολίσθησης που είχε καλύψει το οδόστρωμα, ο σύγχρονος αυτοκινητόδρομος δίνεται εκ νέου σε χρήση, έστω και με προσωρινούς περιορισμούς.

Σύμφωνα με την απόφαση της Αστυνομικής Διεύθυνσης Αρτας, η επαναλειτουργία τέθηκε σε ισχύ από χθες, ενώ αναμένεται και η επίσημη ανακοίνωση από τη διαχειρίστρια εταιρία. Η κυκλοφορία διεξάγεται πλέον με αμφιδρόμηση στο ένα ρεύμα, στο σημείο όπου σημειώθηκαν οι εκτεταμένες κατολίσθήσεις, συγκεκριμένα στη χιλιομετρική θέση 128,5. Το τμήμα που παραδόθηκε έχει μήκος περίπου 1,2 χιλιομέτρων και εξυπηρετεί και τις δύο κατευθύνσεις, προς Ιωάννινα και προς Αντίρριο.

Η εξέλιξη αυτή αναμένεται να μειώσει σημαντικά τον χρόνο μετακίνησης και να βελτιώσει την οδική ασφάλεια, καθώς το προηγούμενο διάστημα η κυκλοφορία διεξαγόταν αποκλειστικά μέσω της παλαιάς εθνικής οδού, ενός δύσκολου και επικίνδυνου δικτύου. Ωστόσο, οι οδηγοί καλούνται να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί, καθώς η κίνηση πραγματοποιείται σε περιορισμένο πλάτος οδοστρώματος και υπό ειδικές ρυθμίσεις.

Την ίδια στιγμή, το ρεύμα από Αρτα προς Αμφιλοχία παραμένει κλειστό, καθώς χρησιμοποιείται ως εργοταξιακός χώρος για τις εργασίες μόνιμης αποκατάστασης. Μέχρι τα τέλη Σεπτεμβρίου προβλέπεται να υλοποιηθούν κρίσιμες παρεμβάσεις, όπως πασσαλομπήξεις για τη θεμελίωση, αγκυρώσεις στο πέτρωμα και τοποθέτηση χαλύβδινων πλεγμάτων με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (shotcrete), προκειμένου να διασφαλιστεί η σταθερότητα της πλαγιάς.