

ΔΝΤ ΓΙΑ ΕΛΛΑΔΑ

Προβλέπει επιβράδυνση της ανάπτυξης στο 1,8%

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

Επιβράδυνση της ανάπτυξης λόγω του εν εξελίξει πολέμου στη Μέση Ανατολή «βλέπει» το ΔΝΤ για την Ελλάδα, που εκτιμά ότι το ΑΓΠ θα αυξηθεί κατά 1,8% το 2026, έναντι προηγούμενης πρόβλεψης για ανάπτυξη 2,0%. Όπως ανέφερε σχετικά ο επικεφαλής της αποστολής του ΔΝΤ για την Ελλάδα, Τζόνγκ Σικ Κανγκ (Jongsik Kang), σε συνέντευξη Τύπου που πραγματοποιήθηκε στο υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών την Τρίτη 24 Μαρτίου, οι αυξημένες τιμές της ενέργειας αναμένεται να αποδυναμώσουν την εξωτερική ζήτηση και να έχουν αρνητικά αποτελέσματα στην ιδιωτική κατανάλωση και τον τουρισμό.

«Ωστόσο, θεωρούμε ότι η Ελλάδα είναι καλά τοποθετημένη για να αντιμετωπίσει τα εξωγενή σοκ, καθώς τα βελτιωμένα δημοσιονομικά μεγέθη δημιουργούν χώρο για πολιτική ανταπόκριση, ενώ η δημοσιονομικά πολιτικά στρέφεται καταλλήλως προς την υποστήριξη της αγροαστικής δύναμης των νοικοκυριών» πρόσθεσε ο ίδιος. Επιπλέον, τόνισε ότι οι πολιτικές για την προσαρμογή στην αύξηση των τιμών της ενέργειας θα πρέπει να είναι στοχευμένες και προσωρινές, ενώ υπογράμμισε την κρισιμότητα της πλήρους απορρόφησης των ευρωπαϊκών πόρων προκειμένου το ύψος των δημοσίων επενδύσεων να παραμείνει σε υψηλά επίπεδα μετά το τέλος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Σημείωσε, δε, ότι πρέπει να συνεχιστεί η μεταρρυθμιστική προσπάθεια για να υποστηριχθεί η ανάπτυξη σε ισχυρά επίπεδα μεσοπρόθεσμα και να περιοριστεί το, ιδιαίτερα επίμονο, έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών. Συγκεκριμένα, έκανε λόγο για περαιτέρω μείωση των ρυθμιστικών και διοικητικών βαρών, συνδυαζόμενη με μεγαλύτερες προσπάθειες για την ψηφιοποίηση του ιδιωτικού τομέα της οικονομίας, με στόχο την αύξηση της παραγωγικότητας και του ανταγωνισμού των επιχειρήσεων. Επιπρόσθετα, το κλιμάκιο του ΔΝΤ ανέδειξε ως προτεραιότητα για την

ελληνική κυβέρνηση την αύξηση της συμμετοχής στο εργατικό δυναμικό, εν μέσω δημογραφικής κρίσης.

Άλλωστε, ειδική αναφορά έγινε στα λίγη στοχευμένων πολιτικών για την αύξηση της προσφοράς στέγης μέσω αξιοποίησης των κενών κατοικιών και επιτόκινης προγραμματίας ανακαίνισής. Παράλληλα, τα στελέχη του ΔΝΤ επισήμαναν ότι θα πρέπει να μειωθούν οι κίνδυνοι για τη μακροχρόνια μίσθωση κατοικίας, μέσω μεγαλύτερης ευελιξίας στα συμβόλαια και ταχύτερης διευθέτησης αντιπαραθέσεων μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών.

Ο Τζόνγκ Σικ Κανγκ μίλησε, εξάλλου, και για τα πολλαπλά οφέλη που θα έχει για την Ελλάδα η ολοκλήρωση της ενιαίας ευρωπαϊκής αγοράς, που εκτιμάται ότι θα βελτώσει την παραγωγικότητα και την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας, και αναγνώρισε ότι ο Κυριάκος Μητσοτάκης έχει θέσει το ζήτημα ως προτεραιότητα και από τη θέση του προέδρου του Eurogroup.

Καμπανάκι για πιστωτικό κίνδυνο

Για τις τράπεζες, ο υπεύθυνος για τον ελληνικό χρηματοπιστωτικό τομέα, Τσαρλς Κόεν, έκανε λόγο για αξιολογούμενη πρόοδο τα τελευταία χρόνια και υπογράμμισε ότι οι βραχυπρόθεσμοι κίνδυνοι για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα είναι μικροί, καθώς οι τράπεζες επιδεικνύουν μεγάλη ανθεκτικότητα στα stress tests. Ωστόσο, επισήμανε ότι τα πιστωτικά ιδιώματα θα πρέπει να προσέξουν τη μεγάλη συγκέντρωση δανείων σε λίγες μεγάλες επιχειρήσεις, στις οποίες είναι από κοινού εκτεθειμένες.

Όπως είπε, ενώ οι εν λόγω επιχειρήσεις παρουσιάζουν ισχυρή οικονομική εικόνα, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά είναι πολύ πιο ευάλωτα. Σημείωσε ότι η ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια είναι χαμηλή, όμως αναγνώρισε ότι οι τράπεζες έχουν βελτώσει σημαντικά τους δείκτες μη εξυπηρετούμενων δανείων στους ισολογισμούς τους, περιορίζοντας σημαντικά τον κίνδυνο.

Ωστόσο, υπογράμμισε ότι είναι κρίσιμο να υπάρξει απομείωση του ιδιωτικού χρέους που έχει περάσει στα funds, προκειμένου να αυξηθεί η ζήτηση για δάνεια από τα νοικοκυριά. Τέλος, επισημάνθηκε ο κίνδυνος που απορρέει από τη στενή σχέση των τραπεζών με το Δημόσιο, όπως φαίνεται με το πρόγραμμα εγγυήσεων ΗΡΑΚΛΗΣ και το ζήτημα του αναβαλλόμενου φόρου.

«Θεωρούμε ότι η Ελλάδα είναι καλά τοποθετημένη για να αντιμετωπίσει τα εξωγενή σοκ, καθώς τα βελτιωμένα δημοσιονομικά μεγέθη δημιουργούν χώρο για πολιτική ανταπόκριση» τόνισε ο επικεφαλής ΔΝΤ

Μέχρι και τέσσερις μισθούς μπορεί να εξαφανίσει η άνοδος των επιτοκίων



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Αντιμέτωποι με σημαντικές επιβαρύνσεις αναμένεται να έρθουν χιλιάδες δανειολήπτες μέσα στους προσεχείς μήνες, καθώς η αναπόφευκτη άνοδος του πληθωρισμού λόγω των συνεπειών του πολέμου στον Περσικό Κόλπο θα συμπαρασύρει και τα επιτόκια όλων των κατηγοριών δανείων, οδηγώντας σε πολλές περιπτώσεις στον «αφανισμό» τριών με ιεσσάρων μισθών!

Ένα... déjà vu του 2022

Σύμφωνα με τους οικονομικούς αναλυτές, το 2026 θα είναι ένα... déjà vu του 2022, όταν η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία πυροδότησε το ράλι των τιμών της ενέργειας, που με τη σειρά τους οδήγησαν σε εκτίναξη του πληθωρισμού και αύξηση των επιτοκίων. Το 2021 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα διατηρούσε το βασικό της επιτόκιο στο 0% και έτσι ένας δανειολήπτης λάμβανε ένα δάνειο 100.000 ευρώ για 20 έτη, με επιτόκιο 2%. Η μηνιαία δόση του δανείου ανερχόταν περίπου στα 506 ευρώ και το συνολικό ποσό που

θα επέστρεφε ο δανειολήπτης στην τράπεζα μετά από 20 έτη θα ήταν περίπου 121.400 ευρώ.

Η εισβολή στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022 ανέτρεψε τα πάντα, καθώς το επιτόκιο από το 0% εκτινάχθηκε στο 4% στις αρχές του 2023! Έτσι, το επιτόκιο του στεγαστικού δανείου έφτασε στο 6% και η μηνιαία δόση από τα 506 ευρώ «απογειώθηκε» στα 716 ευρώ! Δηλαδή, σε ετήσια βάση προστέθηκε ένα κόστος 2.520 ευρώ, που τότε αντιστοιχούσε σε πάνω από τρεις βασικούς μισθούς, οι οποίοι «θυσιάστηκαν» μόνο για την κάλυψη των επιπλέον τόκων.

Μετά την «καρφή» του 2023, τα επιτόκια επέστρεψαν σε πτωτική τροχιά και οι επιβαρύνσεις έγιναν πιο ήπιες. Όμως, ο πόλεμος στον Περσικό Κόλπο επαναφέρει πλέον τα εφιαλτικά σενάρια του 2022, Μάλιστα, αν οι τράπεζες αναγκαστούν να αυξήσουν τα περιθώρια κέρδους τους λόγω αυξημένου ρίσκου της οικονομίας, το τελικό επιτόκιο θα μπορούσε να ξεπεράσει το 6,5%. Σε μια τέτοια περίπτωση, η δόση για τις 100.000 ευρώ θα σκαρφαλώσει στα 745 ευρώ. Σε σύγκριση με το 2021, η αύξηση της μηνιαίας δόσης ανέρχεται σχεδόν στο 50%!

Από τα μηδενικά επιτόκια στην αυστηρή σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής

Όπως επισημαίνουν οικονομικοί και τραπεζικοί αναλυτές, η δεκαετία που διανύουμε χαρακτηρίζεται από την πιο βίαιη μετάβαση από τα μηδενικά επιτόκια στην αυστηρή σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής. Για χιλιάδες νοικοκυριά στην Ελλάδα και την Ευρώπη, η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία δεν ήταν μόνο ένα

γεωπολιτικό σοκ, αλλά ο καταλύτης που μετέτρεψε τον δανεισμό από εργαλείο ανάπτυξης σε δυσβάσταχτο βάρος. Μάλιστα, αν η προβολή γίνει σε δάνεια των 150.000 ή 200.000 ευρώ, τότε οι ετήσιες επιβαρύνσεις από τις νέες αυξημένες δόσεις μπορεί να ξεπερνούν ακόμη και τους πέντε μισθούς.

Τώρα, εκφράζονται φόβοι ότι η επιβροφή σε ένα περιβάλλον υψηλών επιτοκίων λόγω του πολέμου στον Περσικό δεν θα είναι απλώς μια στατιστική μεταβολή, αλλά μια νέα δοκιμασία για την κοινωνική συνοχή, καθώς το διαθέσιμο εισόδημα για κατανάλωση θα συρρικνωθεί περαιτέρω για να καλυφθούν οι τραπεζικές υποχρεώσεις. Σε μια τέτοια περίπτωση, οι τράπεζες θα είναι υποχρεωμένες να αυξήσουν τις προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια θα σημειώσουν αύξηση και εντέλει θα απειληθούν περισσότερα νοικοκυριά και επιχειρήσεις με κατασχέσεις και πλειστηριασμούς ακινήτων.

Παράγοντες της αγοράς ακινήτων επισημαίνουν ότι η αύξηση των τιμών των μεταφορικών εξόδων και των οικοδομικών υλικών θα ενισχύσουν θεματικά τον «οικοδομικό πληθωρισμό», με αποτέλεσμα να υπάρξει περιορισμός στη ζήτηση. Αυτό σημαίνει ότι θα ανακοπεί η έντονα ανοδική τάση των τιμών των κατοικιών, καθώς η αύξηση του κόστους δανεισμού θα αποθαρρύνει επίδοξους αγοραστές, στρέφοντάς τους προς την κατεύθυνση της ενοικίασης.

Το... κακό προηγούμενο του 2022 και ο εφιάλτης που έρχεται - Αναλυτικά παραδείγματα





Στη χώρα μας, έως το τέλος του 2026 το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών θα αποτελέσει παρελθόν, με το Εθνικό Κτηματολόγιο να τίθεται σε πλήρη λειτουργία.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
t@yomenidi@nautilus.gr

Η μετάβαση σημαίνει την εγκατάλειψη ενός ανθρωποκεντρικού και συχνά επιφανή πλαισίου, προς ένα σύγχρονο, καιριακεντρικό σύστημα, που ενισχύει την ασφάλεια των συναλλαγών.

Το έργο του Κτηματολογίου, μία από τις σημαντικότερες θεσμικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων δεκαετιών, με άμεσο αιτούμενο την ασφάλεια δικαίου, την προστασία της ιδιοκτησίας και τη λειτουργία της οικονομίας, ξεκίνησε το 1995 με τον νόμο 2308/1995.

Μέχρι το 2018 είχε ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση μόλις του 29% των δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία. Από το 2019 και μετά και τα γραφεία σαφής επιτάχυνση. Σύμφωνα με τη γενική διευθύντρια του Κτηματολογίου, Ολυμπία Μαρκελλού, μέσα στον επόμενο μήνα το 99% της χώρας θα διαθέτει αναρτημένα οικιακά και Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), ο οποίος αποτελεί το μοναδικό σημείο αναφοράς για κάθε ακίνητο. Η πρόβλεψη αυτή βασίστηκε σε ολοκληρωμένες θεσμικές παρεμβάσεις, στην απλοποίηση διαδικασιών και, κυρίως τα τελευταία χρόνια, στην εκτεταμένη ψηφιοποίηση των υπηρεσιών. Όπως επισημαίνει, είναι αυτονόητο ότι σε ένα έργο τέτοιας κλίμακας επιμολορούν παράγοντες στις αρχικές εγγραφές, σε ορισμένες περιπτώσεις και πέραν του αναμενόμενου.

«Η αντιμετώπισή τους αποτελεί βασική επιχειρησιακή προτεραιότητα» σημειώνει η κ. Μαρκελλού, κλιθεύει να αναφερθεί στο ερώτημα της «Ν» αναφορικά με την καθυστέρηση που παρατηρείται στη διεκπεραίωση των πράξεων περί το Κτηματολόγιο, και εξηγεί:

«Το Ελληνικό Κτηματολόγιο λειτουργεί σε περιβάλλον αυξημένων και διαρκώς μεταβαλλόμενων απαιτήσεων. Από την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, έως τη συνεχή αύξηση των πράξεων λόγω της έντονης κινητικότητας στην αγορά, αλλά και τη διαχείριση συσσωρευμένων

εικρεμοτήτων που προέκυψαν κατά τη μετάβαση και ενσωμάτωση των υποθηκοφυλακείων.

Στο πλαίσιο αυτό έχουν υλοποιηθεί παρεμβάσεις που επιταχύνουν τις διορθώσεις, όπως, αιλοποίηση διαδικασιών, ενίσχυση των Κτηματολογικών Γραφείων, πλήρης ψηφιοποίηση της υποβολής πράξεων, ανάπτυξη εργαλείων έρευνας και πρόσβασης στα ιστορικά αρχεία των πρώην υποθηκοφυλακείων (archive.ktimatologio.gr), καθώς και εισαγωγή αυτοματοποιημένων ελέγχων για τη βελτίωση της ποιότητας των εγγραφών. Τα αποτελέσματα είναι ήδη μετρήσιμα, τόσο ως προς τη μείωση των εκκρεμοτήτων όσο και ως προς τη βελτίωση των χρόνων εξυπηρέτησης. Το 2025 ολοκληρώθηκαν σχεδόν 700.000 πράξεις, διπλάσιες σε σχέση με το 2024 και, για πρώτη φορά, περισσότερες από

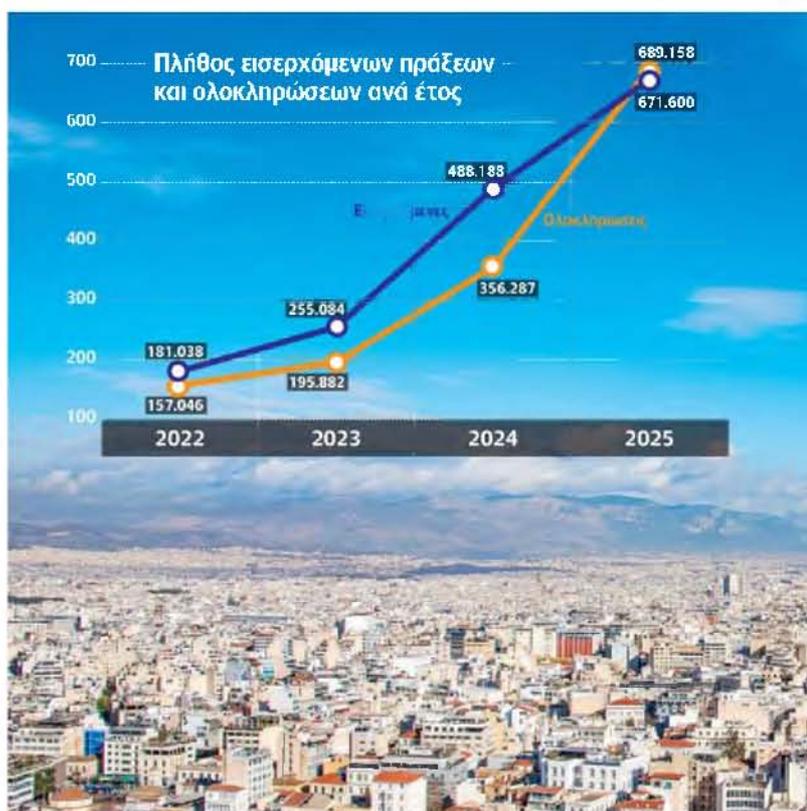
■ Στο Κτηματολόγιο, οι ανακριβείς αρχικές εγγραφές διορθώνονται είτε με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος είτε με δικαστικά απόφαση.

όσες εισήχθησαν προς διεκπεραίωση. Καθοριστικά υπήρξε η εφαρμογή της υπερτοπικής αρμοδιότητας, που επιτρέπει σε δικηγόρους μιας περιοχής να εξετάζουν υποθέσεις άλλης με αυξημένο φόρτο. Σήμερα οι εκκρεμείς πράξεις στο λειτουργούν Κτηματολόγιο ανέρχονται περίπου σε 142.000, από 155.000 στις αρχές Φεβρουαρίου και 170.000 στις αρχές του έτους».

Αναλυτικός οδηγός

Η «Ν», εν όψει της ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου, συγκέντρωσε και παρουσιάζει απαντήσεις σε βασικά ερωτήματα που ασκούν τους κατοίκους ακινήτων. Για να μπορέσει κάθε δικαιούχος ακίνητης περιουσίας στη χώρα να αξιοποιήσει την πληροφορία του Κτηματολογίου, το πρώτο βήμα είναι να επισκεφθεί διαδικτυακά την ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου, www.ktimatologio.gr, να αναζητήσει την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο του και να διαπιστώσει αν έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση ή αν η περιοχή παραμένει ακόμη σε διαδικασία κτηματογράφησης.

Τι πρέπει να κάνουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές όπου



«Manual» Κτηματολογίου για ιδιοκτήτες ακινήτων

Η «Ν» παρουσιάζει οδηγό ερωταπαντήσεων εν όψει της ολοκλήρωσης του μεγάλου έργου

Λειτουργεί ήδη το Κτηματολόγιο και το ακίνητό τους έχει ΚΑΕΚ;

Μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής για πωλίτες, με κωδικών TAXISnet, ο ιδιοκτήτης μπορεί να εντοπίσει το περιεχόμενο παραμένει ακόμη σε διαδικασία κτηματογράφησης. Αν διαπι-

στάσει λάθον είτε στα στοιχεία του ακινήτου είτε στα προσωπικά του στοιχεία ή στα στοιχεία του δικαιώματός του, πρέπει, κατά περίπτωση, να υποβάλει αίτηση πρόδηλου σφάλματος, αίτηση γεωμετρικών μεταβολών ή αίτηση διορθώσεων των πρώτων εγγραφών.

β) το ακίνητο έχει και ακαθόριστο σε τρίτο, είτε σε άλλο ιδιώτη είτε

στο Ελληνικό Δημόσιο, πρέπει να ζητήσει δικαστικά τη διορθωση ή το ακίνητο φέρει την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», πρέπει να ζητήσει τη διορθωση είτε δικαστικά, υποβάλλοντας αίτηση πρόδηλου σφάλματος στο Κτηματολόγιο, και αυθόρμητα μεταγεγραμμένο τίτλο, κοινοποιώντας την αίτησή του στο Ελληνικό Δημόσιο, είτε δικαστικά.



Η αδυναμία εντοπισμού ΚΑΕΚ δεν σημαίνει κατ' ανάγκην ότι υπάρχει αμφισβητούμενη κυριότητα.

99% της χώρας, μέσα στον επόμενο μήνα, θα διαθέτει αναρτημένα στοιχεία και ΚΑΕΚ στο Κτηματολόγιο



Τι σημαίνει αγωγή διάρθρωσης πρώτων εγγραφών;

Όταν το πρόβλημα δεν αφορά ένα προφανές ή τεχνικό λάθος, αλλά αν ίδια ανωτέρα του δικαιώματος, τότε απαιτείται αγωγή διάρθρωσης των πρώτων εγγραφών, δηλαδή προσφυγή στη Δικαιοσύνη. Αυτό συμβαίνει ιδίως όταν υπάρχει αμφισβήτηση ως προς το ποιος είναι ο πραγματικός ιδιοκτήτης, σύγκρουση τίτλων ή επίκληση χρησιμότητας. Στο Κτηματολόγιο, οι ανακριβείς αρχικές εγγραφές διορθώνονται είτε με τη διαδικασία του πρόδικου οφάλλματος είτε με δικαστικά απόφαση, ανάλογα με το είδος του σφάλματος.

Αν το ακίνητο έχει καταχωριστεί σε τρίτο, υπάρχει άλλη λύση πέρα από τα δικαστήρια;

Κατά κανόνα, όταν ένα ακίνητο έχει καταχωριστεί σε άλλον ιδιώτη ή στο Ελληνικό Δημόσιο και υπάρχει πραγματικά σύγκρουση δικαιωμάτων, η διόρθωση επιδιώκεται δικαστικά με αγωγή διάρθρωσης των πρώτων εγγραφών. Υπάρχουν, ωστόσο, ορισμένες περιορισμένες εξαιρέσεις εξωδικαστικής διόρθωσης, αλλά μόνο όπου αυτό προβλέπεται ρητά από τον νόμο, όπως σε συγκεκριμένες περιπτώσεις προ-

δίου σφάλματος ή σε ειδικές διαδικασίες του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998. Οι αιτήσεις αυτές υποβάλλονται ψηφιακά. Σε κάθε περίπτωση, όταν δεν πρόκειται για απλό σφάλμα καταχώρισης αλλά για ουσιαστική αμφισβήτηση της κυριότητας, η λύση δίνεται συνήθως από τα δικαστήρια. Αντίθετα, στις περιπτώσεις ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», η νομοθεσία έχει διευρύνει τη δυνατότητα διορθώσεως υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Τι ισχύει για τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη»;

Η ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» δεν σημαίνει αυτομάτως ότι το ακίνητο χάνεται. Σημαίνει ότι, κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, το ακίνητο ή το σχετικό δικαίωμα δεν διωδύθηκε καθόλου, δεν διωδύθηκε σωστά ή δεν εκμηδίσθηκε επαρκώς, με αποτέλεσμα να μην έχει καταχωριστεί δικαστικός.

Αν ο ενδιαφερόμενος διαθέτει νόμιμο, μεταγγραμμένο τίτλο, μπορεί, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος, να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής με διοικητική διαδικασία. Μάλιστα, μετά τις αλ-

Στις περιπτώσεις ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», η νομοθεσία έχει διευρύνει τις δυνατότητες διοικητικής διόρθωσης, υπό προϋποθέσεις.

λαγές του ν. 5142/2024, για ορισμένα ακίνητα με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» η αίτηση διάρθρωσης πρόδικου οφάλλματος γίνεται υποχρεωτικά δεκτή από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, χωρίς να απαιτείται δεκαστική προσφυγή.

Για ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκατεμένου οχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού, η νομοθεσία προβλέπει επίσης ότι δεν απαιτείται πλέον επίδοση της αίτησης στο Ελληνικό Δημόσιο. Αν, όμως, υπάρχει αμφισβήτηση, έλλειψη τίτλων ή η υπόθεση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις διοικητικής διόρθωσης που ορίζει ο νόμος, τότε απαιτείται δικαστική διαδικασία για την αναγνώριση του δικαιώματος. Σε κάθε περίπτωση, η διόρθωση πρέπει να ζητηθεί μέσα στις νόμιμες προθεσμίες που ισχύουν για τις αρχικές εγγραφές.

Υπάρχει προθεσμία για τη διεκδίκηση ακινήτου που έχει καταχωριστεί ως «αγνώστο»;

Ναι, υπάρχει προθεσμία, αλλά δεν είναι ενιαία για όλες τις περιπτώσεις. Για ορισμένες περιοχές, η αιτωλικότητα λήγει την 31η Δεκεμβρίου του έτους μέσα στο οποίο συμπληρώνονται οκτώ έτη από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην περιοχή. Για τον λόγο αυτό, ο ιδιοκτήτης πρέπει πάντα να ελέγχει την ειδική προθεσμία που ισχύει για τον ΟΤΑ όπου βρίσκεται το ακίνητό του.

Για τις περιοχές στις οποίες η προθεσμία είχε λήξει, η νομοθεσία προβλέπει νέα δυνατότητα αμφισβήτησης και διόρθωσης εγγραφών «αγνώστου ιδιοκτήτη» μέχρι την πάροδο ενός έτους από τη δημοσίευση πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του Ελληνικού Κτηματολογίου, με την οποία θα διαπιστώνεται ότι το σύστημα του Κτηματολογίου έχει πλέον εφαρμοστεί σε όλη τη χώρα, σε αντικατάσταση του συνολικού μεταγγραφών και υποθηκών.

Η δυνατότητα αυτή, όμως, για τις περιοχές όπου η παλιά προθεσμία είχε λήξει, ισχύει μόνο εφόσον μετά τη λήξη της αρχικής προθεσμίας δεν έχουν καταχωριστεί μεταγενέστερες πράξεις στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Χρήσιμο είναι, πριν από κάθε ενέργεια, ο ενδιαφερόμενος να ανατρέξει στην επίσημη σελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου για τις «Αρχικές εγγραφές και προθεσμίες διόρθωσης», όπου δημοσιεύονται οι ισχύουσες προθεσμίες ανά περιοχή.

Τι γίνεται όταν ο πολίτης δεν

μπορεί να εντοπίσει το ΚΑΕΚ;

Η αδυναμία εντοπισμού του ΚΑΕΚ δεν σημαίνει κατ' ανάγκην ότι υπάρχει αμφισβήτηση κυριότητας. Μπορεί να οφείλεται σε δυσκολία εντοπισμού του ακινήτου, σε αναντιστοιχία στοιχείων ή σε ανάγκη περαιτέρω έρευνας για κτηματολογικά δεδομένα. Ο ενδιαφερόμενος πρέπει αρχικά να αναζητήσει το ακίνητο μέσω του Ψηφιακού Χάρτη Κτηματογράφησης (maps.ktimatologio.gr) και αν δεν προκύψει αποτέλεσμα, να απευθυνθεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο για καθοδήγηση.

Αν ενώ την έρευνα προκύπτει ότι πρόκειται για απλό σφάλμα καταχώρισης ή για περίπτωση που αφορά είτε διοικητική διόρθωση, μπορεί να ακολουθηθεί η αντίστοιχη εξωδικαστική διαδικασία, όπως αίτηση διόρθωσης πρόδικου οφάλλματος ή άλλη αίτηση που προβλέπεται

■ Υπάρχει προθεσμία για διεκδίκηση ακινήτου που έχει καταχωριστεί ως «αγνώστο» στο Κτηματολόγιο, αλλά δεν είναι ενιαία για όλες τις περιοχές.

από τον ν. 2664/1998. Οι σχετικές αιτήσεις υποβάλλονται και ηλεκτρονικά μέσω των υπηρεσιών του Κτηματολογίου.

Αν, όμως, δικαιοδοτεί σε τρίτο, στο Ελληνικό Δημόσιο ή ότι υπάρχει ουσιαστική σύγκρουση δικαιωμάτων, τότε η υπόθεση δεν αντιμετωπίζεται ως απλό ζήτημα εντοπισμού, αλλά οδηγεί, κατά κανόνα, σε δικαστική διεκδίκηση για τη διόρθωση ως εγγραφής.

Τι πρέπει να κάνουμε αν το ακίνητό μας βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν λειτουργεί ακόμη το Κτηματολόγιο;

Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν λειτουργεί ακόμη το Κτηματολόγιο, υπάρχουν τρεις βασικές περιπτώσεις:

1. Το ακίνητο δεν έχει ακόμη ΚΑΕΚ.

Αυτό συμβαίνει ακόμη στην Κέρκυρα, στα Θεοπετώλια (με εξαίρεση ορισμένες περιοχές), στις περιφερειακές ενότητες Χανίων και Ρεθύμνης, σε περιοχές του βόρειου Ηρακλείου Κρήτης, καθώς και στα νησιά Αίγινο και Αέβιο (με εξαίρεση ορισμένες περιοχές). Οι περιοχές αυτές βρίσκονται στο στάδιο πριν από την Ανάρτηση των προσωρινών

κτηματολογικών στοιχείων. Στην περίπτωση αυτή, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να περιμένει την Ανάρτηση, η οποία διαρκεί δύο μήνες, και, εφόσον συντηρεί λόγος, να υποβάλει αίτηση διόρθωσης.

2. Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ, επειδή η περιοχή βρίσκεται στο οικόπεδο της Ανάμνησης.

Αυτό συμβαίνει στα νησιά των Κυκλάδων. Στην περίπτωση αυτή, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει αίτηση διόρθωσης, εφόσον διαφανεί με οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής. Ορισμένα στοιχεία διορθώνονται έως την περάτωση της διαδικασίας, ενώ άλλα θα διορθωθούν μετά τη μετάβαση σε καθεστώς λειτουργίας Κτηματολογίου.

3. Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ, επειδή στην περιοχή έχει ολοκληρωθεί η Ανάρτηση και τα στοιχεία βρίσκονται στο στάδιο της επεξεργασίας. Στην περίπτωση αυτή, η κτηματογράφηση αναμένεται να περατωθεί εντός του 2026. Ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να αναμένει την ολοκλήρωση ως διαδικασίας και όλα συνέχεται θα κληθεί, εντός του 2027, να λάβει γνώση ως έκθεσης που αφορά τις αιτήσεις διόρθωσης που έχει ο ίδιος υποβάλει είτε αίτηση που υπέβαλε τρίτος σε βάρος του. Αν διαρροεί, θα μπορεί να υποβάλει αντιρρήσεις. Οι υποθέσεις στις οποίες δεν υπάρχει συναινετική ή εξεταστική από τις ανεξάρτητες διοικητικές επιτροπές του ν. 2308/1998.

Τι γίνεται αν ένα ακίνητο έχει χαρακτηριστεί δασικό;

Το Κτηματολόγιο δεν αποφαίνεται για τον δασικό χαρακτήρα μιας έκτασης, αλλά καταγράφει τον χαρακτηρισμό που προκύπτει από τους δασικούς χάρτες.

Αν ο ιδιοκτήτης διαπιστώσει ότι το ακίνητό του εμφανίζεται ως δασικό, οι ενέργειες που πρέπει να κάνει δεν ξεκινούν από το Κτηματολόγιο, αλλά από την αρμόδια Διεύθυνση Δασών. Εκεί μπορεί, ανάλογα με την περίπτωση, να υποβάλει αντιρρήσεις κατά του δασικού χάρτη ή αίτηση διάρθρωσης πρόδικου οφάλλματος. Η αίτηση πρόδικου οφάλλματος δεν υποκαθιστά την αντίρρηση.

Αν έχει ήδη υποβληθεί αντίρρηση και έχει εκδοθεί απόφαση που δικαιώνει τον ιδιοκτήτη, ή αν συντηρούν οι προϋποθέσεις που προβλέπει η νεότερη νομοθεσία για διόρθωση βάσει αποφάσεων δασικών χαρτών, μπορεί να ζητηθεί και η αντίστοιχη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής με διοικητική διαδικασία.

Σε διαμετακομιστικό κόμβο μετατρέπεται η Δυτική Αττική

Οι επενδύσεις που αναδιατάσσουν τον χάρτη των εμπορευματικών μεταφορών

Του **ΗΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ**

Σε περίοδο δυναμικής ανάπτυξης έχει εισέλθει η αγορά αποθηκευτικών και βιομηχανικών ακινήτων της Αττικής, λόγω της έλλειψης σύγχρονων χώρων, της υψηλής ζήτησης και των σημαντικών επενδύσεων. Σύμφωνα με ανάλυση του κτηματομεσιτικού οίκου Danos Group, ο κύκλος εργασιών στον κλάδο των logistics εκτιμάται στα 9,2 δισ. ευρώ και σημειώνει αξιοσημείωτη άνοδο, καθώς η Αθήνα εδραϊώνεται ως διαμετακομιστικός κόμβος.

Η κινητήρια δύναμη πίσω από αυτή την εξέλιξη είναι η επέκταση των δραστηριοτήτων στη Δυτική Αττική και στο λιμάνι του Πειραιά, η έκρηξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και η στροφή των επιχειρήσεων προς την αυτοματοποίηση και τη βιωσιμότητα.

Ωστόσο, η αγορά βρίσκεται αντιμέτωπη με μια δομική ανισορροπία, καθώς η προσφορά ποιοτικών χώρων (Grade A) παραμένει εξαιρετικά περιορισμένη, ωθώντας τα ενοίκια για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους στα επίπεδα των 5,5-6,5 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, καταγράφοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 7%, αναφέρει η εταιρεία Danos.

Αυτή η πίεση στις τιμές αντανάκλα τη σπανιότητα εύρεσης κατάλληλων χώρων και το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, στοιχεία που καθιστούν τις σύγχρονες εγκαταστάσεις περιζήτητες, με τα ποσοστά κενών χώρων σε στρατηγικά σημεία, όπως ο Ασπρόπυργος και το Κρουσινέρι, να περιορίζονται μόλις στο 5% με 6%.

Αντιθέτως, η ευρύτερη περι-



Η προσφορά ποιοτικών χώρων παραμένει εξαιρετικά περιορισμένη, ωθώντας τα ενοίκια για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους στα επίπεδα των 5,5-6,5 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, καταγράφοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 7%, αναφέρει η εταιρεία Danos.

Ο κύκλος εργασιών στον κλάδο των logistics εκτιμάται στα 9,2 δισ. ευρώ.

οχή της Αθήνας εμφανίζει πολύ υψηλότερα ποσοστά διαθεσιμότητας, μια και περίπου το 40% του συνολικού αποθέματος βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων αποτελείται από παρωχημένες εγκαταστάσεις και παλαιά εργοστάσια. Αυτά τα κτίρια δυσκολεύονται να βρουν θεσμικούς μισθωτές, εξηγεί ο κτηματομεσιτικός οίκος. Αυτή η πραγματικότητα δημιουργεί την ανάγκη για ριζική ανάπλαση του υφιστάμενου αποθέματος.

Στο επίκεντρο της επενδυ-

τικής δραστηριότητας στον κλάδο βρίσκονται το τελευταίο διάστημα επενδυτικά σχέδια μεγάλης κλίμακας, που αναμένεται να αναδιατάξουν τον χάρτη των logistics.

Το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, μια επένδυση της κοινοπραξίας ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ - Goldair, προχωράει με στόχο τη δημιουργία 210.000 τ.μ. στεγασμένων χώρων σε μια έκταση 588 στρεμμάτων, με τον προϋπολογισμό να αναθεωρείται προς τα πάνω, αγγίζοντας τα 260-300 εκατ. ευρώ. Παράλληλα, η ωρίμανση του πρότζεκτ για το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο II σε μια έκταση 1.450 στρεμμάτων, με ανάδοχο την κοινοπραξία Hellenic Train - Damco και προϋπολογισμό έργου σε πλήρη ανάπτυξη που ξεπερνάει τα

500 εκατ. ευρώ, δείχνει να προχωράει συμπληρώνοντας τον σχεδιασμό για έναν διεθνή σιδηροδρομικό και οδικό κόμβο, που θα επιτρέψει τη μαζική διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων προς την Κεντρική Ευρώπη.

Ασπρόπυργος, Ελευσίνα

Ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τη Δυτική Αττική είναι επίσης η επένδυση της OB Stream (συμφερόντων της HIG Capital) στον Ασπρόπυργο, στις εγκαταστάσεις της πρώην Ελληνικής Χαλυβουργίας. Πρόκειται για το Hull Logistics Park, ένα πρότζεκτ 300 εκατ. ευρώ, που θα αναπτύξει σύγχρονες αποθήκες περίπου 120.000 τ.μ. με δυνατότητα trimodal μεταφορών. Την αναπτυξιακή αυτή εικόνα έρχεται να ενισχύσει το λιμάνι της Ελευσίνας, όπου το αμέσως επόμενο διάστημα αναμένεται η έναρξη του διαγωνισμού παραχώρησης μέρους του εμπορικού λιμένα στη θέση Βλύχα. Η κίνηση αυτή, που έχει ήδη προσηλυκύσει το ενδιαφέρον εγχώριων αλλά και διεθνών ομίλων, εξαιτίας της δυνατότητάς του να αποτελέσει εναλλακτικό - ανταγωνιστικό λιμάνι στον Πειραιά, έστω και σε μικρότερη κλίμακα, στηρίζει τη ζήτηση για γειτονικές αποθηκευτικές υποδομές.

Με περίπου 800.000 τ.μ. νέων σύγχρονων χώρων να αναμένονται την επόμενη διετία και επιπλέον 110.000 τ.μ. να παραδίδονται εντός του 2026 -τα περισσότερα εκ των οποίων είναι ήδη προμισθωμένα- ο κλάδος των logistics στην Αττική έχει μετατραπεί σε επενδυτικό πεδίο υψηλού ενδιαφέροντος, σε μια οικονομία που αναζητεί σύγχρονες υποδομές, εξηγούν οι ειδικοί.

ΜΕΙΩΣΗ ΕΝΦΙΑ ΜΕ ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΤΟ Ε9

Λάθη που φουσκώνουν τον φόρο των ακινήτων

Ποιοι είναι οι κωδικόι SOS που πρέπει να ελέγξετε αν περιέχουν τα σωστά στοιχεία

4 Παραλείψεις στη συμπλήρωση των στοιχείων για τα εμπράγματα δικαιώματα.

Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογουμένων που έχουν την ψιλή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων και χρεώθηκαν με επιπλέον ΕΝΦΙΑ, επειδή στο Ε9 δεν δήλωσαν ψιλή κυριότητα ή επικαρπία αλλά πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 στις σχετικές στήλες του Ε9, ή παραλείποντας να αναγράψουν κάποιον 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 προβλέπεται σε περίπτωση ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, καθώς θεωρήθηκε αυτόματα ότι το ακίνητο ανήκει στον δηλούντα 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 οικόπεδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο. Αν όντως εντοπιστεί κάποιο λάθος στη συμπλήρωση των στοιχείων σε μια από τις στήλες αυτές θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 και να γίνει ορθή συμπλήρωση της στήλης που αφορά στο εμπράγματο δικαίωμα.

5 Παραλείψεις και λάθη στα στοιχεία για τα ποσοστά συνιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση μη αναγραφής ποσοστού συνιδιοκτησίας ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, το μηχανογραφικό σύστημα της ΑΑΔΕ υπολογίζει τον ΕΝΦΙΑ θεωρώντας ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 100%, δηλαδή ότι



Εάν δεν συμπληρώσουμε το ποσοστό συνιδιοκτησίας θα χρεωθούμε ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com

όλο το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο, οπότε καταλογίζει στον ίδιο φορολογούμενο ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. Για να εξαλειφθεί μια τέτοια άδικη υπερχρέωση στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ, θα πρέπει ο φορολογούμενος να ανατρέξει στο Ε9 που αποτυπώνει την περιουσιακή του κατάσταση την 1η-1-2026 και να ελέγξει εάν έχει παραλείψει εντελώς να αναγράψει το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή εάν έχει αναγράψει λάθος ποσοστό. Σε περίπτωση εντοπισμού παράλειψης

ή λάθους πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπληρωμένο το σωστό ποσοστό συνιδιοκτησίας στην αντίστοιχη στήλη (στη στήλη

Παγίδα μπορεί να αποδειχθούν οι βοηθητικοί χώροι



16 του πίνακα 1 αν πρόκειται για κτίσμα, στη στήλη 19 του πίνακα 1 αν πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 20 του πίνακα 2 αν πρόκειται για εδαφική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού).

6 Λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων για τις επιφάνειες των κύριων και των βοηθητικών χώρων του ακινήτου.

Συνθέςτερο 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 υπογείων επιφανειών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης Ε9 για την αποκατάσταση των λαθών. Συγκεκριμένα, το ακίνητο για το οποίο έχουν γίνει τα λάθη θα πρέπει να ξαναδηλωθεί με αναγραφή του σωστού αριθμού τετραγωνικών μέτρων τόσο για τους κύριους όσο και για τους βοηθητικούς χώρους. ■

ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

7 Λοιπά λάθη ή παραλείψεις στη δήλωση των ακινήτων (στο Ε9), εξαιτίας των οποίων μπορεί να «φουσκώσει» το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ.

α) Σε περίπτωση κατά την οποία έχει δηλωθεί ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά στη στήλη όπου έπρεπε να έχει δηλωθεί το έτος γέννησης επικαρπωτή 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 του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον 6ο όροφο, οπότε ο φόρος υπολογίζεται με προσαύξηση λόγω υψηλού ορόφου.

γ) Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπωτή, με εξαίρεση την προηγούμενη περίπτωση, λαμβάνεται υπόψη το δυσμενέστερο για το φορολογούμενο έτος.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ «Ε.Τ.»

Μειώστε τον ΕΝΦΙΑ με

Πώς με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 μπορείτε να ελαφρύνετε τα εκκαθαριστικά από 4% έως 90%

▶ Τη δυνατότητα να εξαλείψουν τυχόν άδικες χρεώσεις στα εκκαθαριστικά του φετινού ΕΝΦΙΑ έχουν και φέτος χιλιάδες φορολογούμενοι, υποβάλλοντας τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 έως 2026 χωρίς επιβάρυνση με πρόστιμο 100 ευρώ για εκπρόθεσμη υποβολή.

Πριν από λίγες μέρες, περισσότεροι από 6,1 εκατομμύρια φορολογούμενοι έλαβαν -οιους λογαριασμούς, που έχουν στην ψηφιακή πύλη της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)- τα εκκαθαριστικά σημειώματα για την πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του 2026.

Ηδη μάλιστα, στις 31 Μαρτίου λήγει η προθεσμία καυθαλής της πρώτης δόσης του ΕΝΦΙΑ 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 Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων για το «περιορισμό» και, ειδικότερα, στα έντυπα Ε9.

Επανυπολογισμός

Όσοι διαπιστώσουν ότι διέπραξαν λάθη ή υπέπεσαν σε παραλείψεις όταν είχαν δηλώσει τα στοιχεία των ακινήτων τους στα έντυπα Ε9 και εξαιτίας αυτών των λαθών ή των παραλείψεων έλαβαν εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ «φουσκωμένα» με άδικες χρεώσεις επιπλέον



Με τις διορθώσεις στα Ε9, ο ΕΝΦΙΑ θα επανυπολογιστεί και θα εκδοθούν νέα ελαφρύτερα εκκαθαριστικά.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpaitsakis@e-typos.com

φόρου για το 2026, θα πρέπει να προχωρήσουν στις απαραίτητες διορθώσεις, υποβάλλοντας τροποποιητικές δηλώσεις Ε9. Ετσι θα εξαλείψουν 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, έσω 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 ενδεικτικά:

- ▶ 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 λανθασ-

μένα ως χώροι κύριας χρήσης.

Η υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έως 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.

Συχνά λάθη

Τα πιο συχνά λάθη στη συμπλήρωση του Ε9 που προκαλούν άδικες υπερχρεώσεις, με σημαντικό ύψους επιπλέον ποσά ΕΝΦΙΑ, καθώς και οι οδηγίες για να διορ-

Η υποβολή των διορθωτικών δηλώσεων γίνεται χωρίς το πρόστιμο των 100 ευρώ

διορθώσεις στο Ε9

Πώς κλειδώνει η έκπτωση 60% για τα ημιτελή κτίσματα

2 Μη 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.

Οι κωδικοί

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 ΟΧΙ 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 αναγραφεί και ο αριθμός της εργοταξιακής παραχής ηλεκτρικού ρεύματος στη στήλη 31 του πίνακα 1.

▶ Στη στήλη 32 «ειδική κατηγορία» του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδι-



Τα ημιτελή κτίσματα μπορεί να κρύβουν πρόσθετες επιβαρύνσεις ΕΝΦΙΑ.

κό 8 που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι «κενό».

Παραρτήσεις

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

εκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ του έτους 2026. Για να κερδίσει την έκπτωση ο φορολογούμενος, πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 στην οποία σφειλίζει να αναγράψει ξανά όλα τα στοιχεία του ημιτελούς κτίσματος και ταυτόχρονα να συμπληρώσει και τις παραπάνω στήλες του πίνακα 1 (στήλες 10, 30 και 32 αν πρόκειται για μη ηλεκτροδοτούμενο ή 10, 30, 31 και 32 εάν πρόκειται για ηλεκτροδοτούμενο με εργοταξιακό ρεύμα).

θωθούν με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έχουν αναλυτικά ως εξής:

1 Μη 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 λαμ-

βάνεται υπόψη στον 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 νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημοσίευση 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 στον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, αυξημένος συντελεστής παλαιότητας και ο φορολογούμενος να έχει στερηθεί 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. Είτοι, 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. ■

Παγίδα τα ακίνητα μέσα σε αγροτεμάχια

3 Παραλείψεις και λάθη στην αναγραφή των στοιχείων των κτισμάτων που βρίσκονται μέσα σε αγροτεμάχια.

Υπάρχει πιθανότητα ο φορολογούμενος να έχει χρεωθεί με υπέρογκο φόρο για ένα δηλωθέν στο Ε9 αγροτεμάχιο με υφιστάμενο κτίσμα, το οποίο είναι γεωργικό ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη. Αυτό μπορεί να έχει συμβεί σε περίπτωση κατά την οποία στον πίνακα 2 του Ε9 συμπλήρωσε στη στήλη 17 τη συνολική 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.

Επί πέντε

Σε μια τέτοια περίπτωση παράλειψης θεωρείται από το σύστημα εκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία και ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται!

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 σφειλίζει να δηλώσει ορθά την κατηγορία του κτίσματος που βρίσκεται εντός του αγροτεμαχίου, συμπληρώνοντας κατά περίπτωση είτε τη στήλη 17α είτε τη στήλη 17β είτε τη στήλη 17γ.

ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΣΕΛ. 32