

ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΑ ΕΜΙΡΑΤΑ ΨΑΧΝΟΥΝ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΕΤΑΙΡΙΕΣ που μέχρι τώρα είχαν επιλέξει να εδρεύουν στους φορολογικούς παραδείσους των Εμιράτων στον Περσικό Κόλπο εκδηλώνουν ενδιαφέρον για τη μετεγκατάστασή τους στην Ελλάδα. Αναζη-

τούν, λοιπόν, σύγχρονους χώρους γραφείων. Ωστόσο το κτηριακό απόθεμα στην πρωτεύουσα, στον Πειραιά και στα προάστια είναι περιορισμένο και ως εκ τούτου οι τιμές εκτοξεύονται σταδιακά, ειδικά για

τα ενοίκια. Θα αναρωτιέστε αν είναι δυνατόν τόσο γρήγορα να υπάρχουν τέτοιου είδους εξελίξεις. Και όμως έτσι είναι. Είδαμε άλλωστε πως το χρήμα είναι το πρώτο πράγμα που κινείται και κινείται γρήγορα.



Του Χρήστου Κολώνα

Επενδύσεις 6 δισ. ευρώ για νέες κατοικίες στην ΕΕ

Παρεμβάσεις από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για τη στεγαστική κρίση - Στρατηγική σε τρεις άξονες για τη δημιουργία 1 εκατ. σπιτιών έως το 2030

Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΙΒ) ενθαρρύνει τις παρεμβάσεις της στον τομέα της στέγασης, έχοντας ήδη συμβάλει στη δημιουργία περίπου 55.000 κατοικιών σε ολόκληρη την Ευρώπη το 2025, ενώ έχει θέσει στόχο νέες επενδύσεις ύψους 6 δισ. ευρώ έως το τέλος του 2026 για τον κρίσιμο τομέα της στέγασης. Σε μια περίοδο έντονης οικονομικής και γεωπολιτικής αστάθειας, η στεγαστική κρίση αναδεικνύεται ως μία από τις μεγαλύτερες προκλήσεις για τα ευρωπαϊκά νοικοκυριά. Η αύξηση του κόστους ζωής, οι πιέσεις στις εφοδιαστικές αλυσίδες και η άνοδος των τιμών ενέργειας και κατασκευαστικών υλικών έχουν επιδεινώσει σημαντικά την πρόσβαση σε προσιτή κατοικία.

Ο αντιπρόεδρος της ΕΤΕπ Γιάννης Τσακίρης υπογράμμισε τη σημασία μιας συντονισμένης ευρωπαϊκής απάντησης, δηλώνοντας χαρακτηριστικά: «Η Ευρώπη καλείται να απαντήσει στη σημερινή αστάθεια με λύσεις που χτίζουν το αύριο. Η κρίση στέγασης δεν αφορά μόνο την αγορά ακινήτων, είναι ζήτημα κοινωνικής συνοχής, οικονομικής σταθερότητας και



↑ Εχοντας ήδη συμβάλει στη δημιουργία περίπου 55.000 κατοικιών σε ολόκληρη την Ευρώπη το 2025, η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων στοχεύει να ενισχύσει περαιτέρω τον κατασκευαστικό κλάδο και να στηρίξει τα ευρωπαϊκά νοικοκυριά

ποιότητας ζωής. Μέσα από στοχευμένες επενδύσεις, καινοτομία και συνεργασίες, μπορούμε να διασφαλίσουμε ότι περισσότερο Ευρωπαίοι θα έχουν πρόσβαση σε προσιτή και αξιοπρεπή κατοικία».

Κρίση προσιτότητας

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΤΕπ, για εκατομμύρια Ευρωπαίους το κόστος αγοράς και συντήρησης κατοικίας αποτελεί πλέον τον καθοριστικό κοινωνικοοικονομικό παράγοντα της δεκαετίας.

Η στρατηγική της ΕΤΕπ εστιάζει σε τρεις βασικούς άξονες:

- Καινοτομία στην κατασκευή, με χρήση σύγχρονων υλικών και βιομηχανοποιημένων μεθόδων για μείωση κόστους και χρόνου υλοποίησης.
- Ενεργειακές ανακαινίσεις, που περιορίζουν την κατανάλωση ενέργειας και μειώνουν τους λογαριασμούς.

• Ανάπτυξη νέων κατοικιών, μέσω χρηματοδότησης τόσο δημόσιων αρχών όσο και ιδιωτικών φορέων.

«Housing TechEU»

Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΤΕπ έχει ήδη δρομολογήσει την πρωτοβουλία «Housing TechEU» ύψους 400 εκατ. ευρώ, με στόχο την ενίσχυση της καινοτομίας στον τομέα της στέγασης.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Πορτογαλία, όπου χρηματοδοτικά εργαλεία της ΕΤΕπ έχουν συμβάλει στην ανάπτυξη έως τώρα πάνω από 12.000 προσώπων κατοικιών και στην αναβάθμιση υφιστάμενων κτιρίων. Αντίστοιχα προγράμματα εφαρμόζονται και σε άλλα κράτη-μέλη, με στόχο την αντιμετώπιση της στεγαστικής ανεπάρκειας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Σύμφωνα με την ετήσια έρευνα επενδύσεων της ΕΤΕπ, η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης θα μπορούσε να ενισχύσει το ΑΕΠ της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατά 1,7% και να μειώσει τις μισθολογικές ανισότητες κατά περίπου 1,5%, διευκολύνοντας παράλληλα την κινητικότητα των εργαζομένων προς περιοχές με περισσότερες ευκαιρίες απασχόλησης.

Με το επενδυτικό πλάνο των 6 δισ. ευρώ έως το 2026 και τον στόχο για έως 1 εκατομμύριο κατοικίες μέχρι το 2030, η τράπεζα στοχεύει να ενισχύσει περαιτέρω τον κατασκευαστικό κλάδο και να στηρίξει τα ευρωπαϊκά νοικοκυριά.

Ο ΑΡΧΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΑ ΝΕΑ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ

Πού κολλάνε 3 εμβληματικά έργα στην Αττική

Μεταθέσεις χρονοδιαγραμμάτων, χρηματοδοτικά κενά και θεσμικές εμπλοκές διαμορφώνουν μια ζοφερή εικόνα, προσώρας, στα βασικά έργα υποδομής της Αττικής, με τη Γραμμή 4 του μετρό, την επέκταση της Λεωφόρου Κύμης και το logistics park στη Φυλή να κινούνται πλέον σε διαφορετικούς χρονικούς ορίζοντες από τους αρχικούς σχεδιασμούς.

1 Μετρό - Γραμμή 4: Ταύτων δοθέντων, από τη νέα δεκαετία και συγκεκριμένα από τα μέσα του 2032, αναμένεται υπό προϋποθέσεις να παραδοθεί προς χρήση στους πολίτες η νέα Γραμμή 4 του μετρό της Αθήνας, επιβεβαιώνοντας τις εκτιμήσεις της αγοράς ότι το έργο δεν επρόκειτο να ολοκληρωθεί έως το 2029.

Η μετατόπιση από τον Ιούνιο του 2029 στον Σεπτέμβριο του 2032 συνιστά καθυστέρηση άνω των τριών ετών, χωρίς να αποδίδεται αποκλειστική ευθύνη στον ανάδοχο. Επισημαίνεται ότι το έργο, προϋπολογισμού άνω του 1,5 δισ. ευρώ, κατασκευάζεται από την κοινοπραξία ΑΒΑΞ - GHELLA - ALSTOM και αφορά το τμήμα Γουδή - Παλάτι με 15 νέους σταθμούς, σε πυκνοκατοικημένες περιοχές της πρωτεύουσας.

Για τους παροικούντες την Ιερουσαλήμ, η εξέλιξη αυτή δεν αποτελεί έκπληξη. Εδώ και καιρό υπήρχαν ενδείξεις ότι το χρονοδιάγραμμα είχε εκτροχιαστεί, λόγω καθυστερήσεων στην παράδοση εργασιών, δικαστικών προσφυγών, αλλά και τεχνικών δυσκολιών σε σημεία όπως τα Εξάρχεια, το πάρκο Ριζάρη στο Νοσοκομείο «Ο Ευαγγελισμός», καθώς και ο σταθμός στην περιοχή Γουδή, λόγω υποδομών της ΕΥΔΑΠ.

Είναι ενδεικτικό ότι ακόμη και σήμερα δεν έχουν παραδοθεί όλοι οι χώροι εργασίας, γεγονός που επηρεάζει κρίσιμα την πρόοδο του έργου. Παράλληλα, οι μετροπόντικες προχωρούν, με τον έναν

Η Γραμμή 4 του μετρό, η επέκταση της Λεωφόρου Κύμης και το logistics park στη Φυλή έχουν χάσει τον βηματισμό τους, αλλά θα προχωρήσουν

να έχει καλύψει περίπου το 44% της διαδρομής, ενώ ο δεύτερος έχει ολοκληρώσει σημαντικό μέρος της σήραγγας.

Η Γραμμή 4 παραμένει, ωστόσο, ένα έργο-ορόσημο για την Αθήνα. Με μήκος 12,8 χλμ. και εκτιμώμενη επιβατική κίνηση 340.000 επιβατών ημερησίως, αναμένεται να μειώσει την κυκλοφοριακή πίεση, να περιορίσει τη χρήση ΙΧ κατά περίπου 60.000 μετακινήσεις ημερησίως και να συμβάλει ουσιαστικά στη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

Παράλληλα, έχει ανοίξει και μέτωπο μεταξύ αναδόχου και Ελληνικό Μετρό για την επιστροφή πριμψόφου 57 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων περίπου 41,6 εκατ. αφορούν την ΑΒΑΞ. Η εταιρία έχει προσφύγει νομικά, υποστηρίζοντας ότι οι καθυστερήσεις οφείλονται σε παράγοντες εκτός ελέγχου της

και, συνεπώς, δεν θεμελιώνεται υποχρέωση επιστροφής.

2 Επέκταση Δ. Κύμης προς Αττική Οδό: Σε διαφορετικό αλλά εξίσου προβληματικό πεδίο κινείται η επέκταση της Λεωφόρου Κύμης προς την Αττική Οδό, ένα έργο στρατηγικής σημασίας για την αποσυμφόρση του κυκλοφοριακού δικτύου στο βόρειο τμήμα της Αθήνας.

Παρά το γεγονός ότι ο διαγωνισμός προχώρησε έως την ανάδειξη προσωρινού αναδόχου, η συνέχεια «πάγωσε», καθώς προέκυψαν δύο βασικά ζητήματα: η προσφυγή του Δήμου Ηρακλείου στο Συμβούλιο της Επικρατείας για αλλαγές στο τεχνικό αντικείμενο και η αδυναμία εξασφάλισης χρηματοδότησης μέσω ευρωπαϊκών πόρων.

Το έργο, με κόστος που προσεγγίζει τα 350 εκατ. ευρώ, δεν μπορεί εύκολα να ενταχθεί σε χρηματοδοτικά εργαλεία όπως το ΕΣΠΑ, ενώ η εναλλακτική της ένταξής του στη νέο παραχώρηση της Αττικής Οδού βρίσκεται ακόμη σε πρώιμο στάδιο και συνοδεύεται από θεσμικές δυσκολίες και χρονοβόρες διαδικασίες εγκρίσεων.

Ετσι, παρά τη σημασία του για την αποσυμφόρση του κόμβου Μεταμόρφωσης και τη βελτίωση της σύνδεσης με την Εθνική Οδό, η επέκταση της Λεωφόρου Κύμης παραμένει ένα έργο που, επί



του παρόντος, παραπέμπει στις καλές, χωρίς σαφή ορίζοντα ολοποίησης.

Το έργο προβλέπει την κατασκευή οδικού άξονα μήκους περίπου 3,8 έως 4,2 χλμ., με σήραγγες, γέφυρες και σύνθετες τεχνικές παρεμβάσεις, που θα δημιουργήσουν μια εναλλακτική διαδρομή και θα αποσυμφορήσουν ένα από τα πιο επιβαρυνμένα σημεία της Αττικής Οδού.

3 Logistics park στη Φυλή: Αδιέξοδο κατέγραψε και η προσπάθεια δημιουργίας επιχειρηματικού πάρκου logistics στη Φυλή, καθώς ο διαγωνισμός του Υπερταμείου ολοκληρώθηκε χωρίς την υποβολή ούτε μίας δεσμευτικής προσφοράς.

Το έργο, που αφορούσε την



Η επέκταση της Λεωφόρου Κύμης προς την Αττική Οδό «πάγωσε» λόγω ενστάσεων.



ανάπτυξη κέντρου logistics σε έκταση άνω των 400 στρεμμάτων, είχε στόχο τη μετεγκατάσταση μεταφορικών δραστηριοτήτων από τον Ελαιώνα και τον Βοτανικό, με σκοπό την αποσυμφόρτηση του Κηφισού και τη βελτίωση της λειτουργίας της εφοδιαστικής αλυσίδας.

Νωπότεο, οι οικονομικοί όροι της παραχώρησης αποτέλεσαν βασικό ανασταλτικό παράγοντα. Υψηλό εφάπαξ τίμημα, σημαντικό ετήσιο μίσθωμα και ποσοστό επί των εσόδων κρίθηκαν μη βιώσιμα από τους επενδυτές, οι οποίοι εκτίμησαν ότι το project δεν εξασφάλιζε θετική απόδοση.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις στελεχών της αγοράς, ακόμη και σε αισιόδοξα σενάρια, η επένδυση

θα οδηγούσε σε ζημιολόγα αποτελέσματα, απαιτώντας ουσιαστικά συνεχή χρηματοδότηση, αντί για απόδοση κεφαλαίων.

Το αποτέλεσμα ήταν η πλήρης αποχή των υποψήφιων σχημάτων από τη διαδικασία, οδηγώντας το έργο σε προσωρινό «πάγωμα». Η εξέλιξη αυτή αφήνει ανοικτό το ενδεχόμενο επανασχεδιασμού του project, είτε με αλλαγή όρων είτε με διαφορετικό μοντέλο αξιοποίησης.

Παράλληλα, διατηρείται το πρόβλημα της συγκέντρωσης μεταφορικών δραστηριοτήτων στον Ελαιώνα, καθώς και η πίεση στο κυκλοφοριακό δίκτυο της Αττικής, αφού χιλιάδες βαρέα οχήματα συνεχίζουν να κινούνται καθημερινά στους βασικούς άξονες της πόλης. ■

Η νέα Γραμμή 4 του μετρό της Αθήνας πάει από τον Ιούλιο του 2029 στον Σεπτέμβριο του 2032.

Διαρκείς προκλήσεις

Η συνολική εικόνα που προκύπτει από την πορεία αυτών των έργων αποτυπώνει μια ευρύτερη πραγματικότητα για τις υποδομές στην Αττική. Μεγάλα έργα υψηλής σημασίας αντιμετωπίζουν διαρκείς προκλήσεις σε επίπεδο σχεδιασμού, χρηματοδότησης και υλοποίησης, μεταθέτοντας διαρκώς τον χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους.

Παρά τις δυσκολίες, η ανάγκη για αναβάθμιση των υποδομών παραμένει επιτακτική, καθώς η κυκλοφοριακή πίεση, η περιβαλλοντική επιβάρυνση και οι ανάγκες της οικονομίας απαιτούν λύσεις που δεν μπορούν να καθυστερούν επ' αόριστον. ■



■ ΤΟΥ ΝΙΚΟΥ ΠΟΥΛΑΚΟΥ ■

Αύξηση στις τιμές ακινήτων

Την εξέλιξη των ζητούμενων τιμών των κατοικιών προς πώληση και ενοικίαση σε όλη την Ελλάδα κατά τους πρώτους τρεις μήνες του 2026 κατέγραψε ο δείκτης SPI. Ο δείκτης αποτυπώνει τις τάσεις τιμών στην εγχώρια αγορά ακινήτων μέσα από εκατομμύρια πραγματικά δεδομένα αγγελιών στην πλατφόρμα του Spitogatos. Ειδικότερα, σημειώθηκε ετήσια αύξηση 7,9% στη μέση ζώνη πώλησης κατοικίας σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025, ενώ η ΜΖΤ ενοικίασης κατοικίας σημείωσε ετήσια αύξηση 4,2% πανελλαδικά. Στα μεγάλα αστικά κέντρα και τα προάστιά τους η ανοδική τάση παραμένει έντονη, με τη Θεσσαλονίκη να καταγράφει ισχυρότερη άνοδο σε σχέση με την Αττική. Ειδικότερα, οι τιμές πώλησης αυξήθηκαν κατά 6,5% στην Αττική και 9,7% στη Θεσσαλονίκη, ενώ οι τιμές ενοικίασης σημείωσαν άνοδο 3,9% και 6,6%, αντίστοιχα. Τα δεδομένα αυτά, επιβεβαιώνουν τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της ζήτησης για κατοικία, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα.

ΦΙΛΟΔΟΞΑ PROJECTS ΠΟΥ ΕΜΕΙΝΑΝ ΣΤΑ ΧΑΡΤΙΑ

Επενδύσεις εκατομμυρίων ευρώ στην ανάπτυξη ακινήτων του Υπερταμείου παραμένουν εγκλωβισμένες σε γραφειοκρατία, ανταποθεσίες και δικαστικές διαμάχες



• THE GREEN ΣΧΙΣΤΟ, ΑΛΛΟ ΕΝΑ ΜΕΓΑ PROJECT ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 3.000 ΣΤΡΕΜΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΣΧΙΣΤΟ - ΣΚΑΡΑΜΑΓΚΑ ΠΟΥ ΕΜΕΙΝΕ ΣΤΑ ΧΑΡΤΙΑ

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Φιλόδοξα σχέδια και μεγάλες προσδοκίες για εκατοντάδες εκατομμύρια ευρώ στα κρατικά ταμεία. Κι όμως, μια σειρά από εμβληματικές επενδύσεις σε ακίνητα του Υπερταμείου όχι μόνο δεν προχώρησαν, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις κατέληξαν να παραμένουν εγκλωβισμένες σε χαρτιά, ανταποθεσίες και δικαστικές διαμάχες. Από τη Φυλή μέχρι τον Ταύρο, οι υποσχέσεις για ανάπτυξη, θέσεις εργασίας και αστική αναγέννηση σκοντάφτουν σε διαφορετικά -αλλά επαναλαμβανόμενα- εμπόδια.

• **Φυλή**. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το εμπορευματικό κέντρο της Φυλής, ένα έργο προϋπολογισμού 250 εκατ. ευρώ που θα μπορούσε να αλλάξει τον χάρτη των logistics στην Αττική. Η λήξη της προθεσμίας για την υποβολή δεσμευτικών προσφορών, χωρίς καμία συμμετοχή, έβαλε ουσιαστικά ταφόπλακα στο project.

Η βασική αιτία του αδιεξόδου εντοπίζεται στη σύγκρουση μεταξύ Υπερταμείου και Δήμου Φυλής για την απισίτησή του ακινήτου. Από τη μία πλευρά, το Υπερταμείο προέκρινε ένα μοντέλο μακροχρόνιας παραχώρησης με συνολικό τίμημα άνω των 100 εκατ. ευρώ, αλλά σαφώς χαμηλότερη παρούσα αξία. Από την άλλη, ο δήμος διεκδικούσε σημαντικό υψηλότερες αποδόσεις, αποτιμώντας την αξία της γης στα 95 εκατ. ευρώ και ζητώντας αυξημένο εγγυημένο μίσθωμα και ποσοστό επί των εσόδων. Το αποτέλεσμα ήταν ένα πλήρες αδιέξοδο. Έτσι, ένα έργο που θα αποσυμφορούσε το κέντρο της Αθήνας από τις δραστηριότητες Logistics του Βοτανικού και θα δημιουργούσε έναν σύγχρονο κόμβο εμπορίου, μπαίνει, τουλάχιστον προς το παρόν, στο ράφι.

• **Ταύρος**. Αντίστοιχη εικόνα στασιμότητας καταγράφεται και στο ακίνητο του πρώην ΕΟΜΜΕΧ στον Ταύρο. Παρά την ανάδειξη επενδυτή της MRP Tavros, θυγατρικής της ολλανδικής MRP- η επένδυση δεν προχώρησε ποτέ, με την εταιρεία τελικά να αποχωρεί.

Στο επίκεντρο βρέθηκε η έντονη διαφωνία με τον Δήμο Μουσάτου-Ταύρου, ο οποίος διεκδικεί τη δωρεάν παραχώρηση του χώρου για κοινωφελείς χρήσεις. Η δημοτική αρχή, μάλιστα, επανήλθε με νέο σχέδιο, σε συνεργασία με άλλους τέσσερις δήμους, δίνοντας έμφαση στη δημιουργία Ειδικού Σχολείου για Άτομα με Αναπηρία. Από την πλευρά του, το Υπερταμείο εξετάζει εναλλακτικά σενάρια, ακόμη και την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας. Ωστόσο, η έλλειψη θεσμικού διαλόγου και η διαφορετική στόχευση των εμπλεκόμενων πλευρών διατηρούν το ακίνητο σε καθεστώς αβεβαιότητας, παρά τη στρατηγική του θέση και τη σημαντική του ιστορική αξία.

• **Κέρκυρα** - Κασσιόπη. Στη Βόρεια

Κέρκυρα, το πολύκροτο Kassioipi Project, ύψους 120 εκατ. ευρώ, αποτελεί ακόμη μια χαρακτηριστική περίπτωση επένδυσης που κινείται μεταξύ επανεκκίνησης και εμπλοκών. Αν και το έργο, που ξεκίνησε με την παραχώρηση της έκτασης στο αμερικανικό επενδυτικό σχήμα NCH Capital ήδη από το 2013, πέρασε από φάσεις αδράνειας, το τελευταίο διάστημα παρατηρείται νέα κινητικότητα. Η εμπλοκή της Calamos Investments και η αναθώρηση αδειών δείχνουν προσπάθεια επανεκκίνησης.

Ωστόσο, οι έντονες αντιδράσεις των τοπικών φορέων, οι συνεχείς προσφυγές και οι δικαστικές εκκρεμότητες εξακολουθούν να σκιάζουν την υλοποίηση. Το αρχικό σχέδιο για ένα πολυτελές τουριστικό συγκρότημα με ξενοδοχείο, μαρίνα και υψηλών προδιαγραφών κατοικίες παραμένει -μέχρι σήμερα- περισσότερο ένα σχέδιο επί χαρτού, παρά μια ώριμη επένδυση.

• **Σχιστό** - Σκαρμαμαγκάς. Ανάμεσα στις πιο ηχηρές περιπτώσεις συγκαταλέγεται και το The Green Σχιστό, ένα mega project σε έκταση 3.000 στρεμμάτων στο Σχιστό - Σκαρμαμαγκά. Το σχέδιο προέβλεπε μιστή ανάπτυξη με κατοικίες, εμπορικές χρήσεις, logistics, συνεδριακά κέντρα και εκτεταμένους χώρους πρασίνου. Οι προσδοκίες ήταν υψηλές: έως και 10.000 νέες θέσεις εργασίας και έντονο ενδιαφέρον από εγχώριους

Από τη Φυλή μέχρι τον Ταύρο και από την Κέρκυρα έως το Σχιστό, οι υποσχέσεις για ανάπτυξη, θέσεις εργασίας και αστική αναγέννηση σκοντάφτουν σε διαφορετικά, πλην επαναλαμβανόμενα εμπόδια

και διεθνείς επενδυτές. Το project είχε, μάλιστα, παρουσιάσει με κάθε επισιμότητα και πολιτική στήριξη. Παρ' όλη αυτά, δεν κατάφερε να περάσει στη φάση υλοποίησης. Παράγοντες, όπως η πολυπλοκότητα του σχεδιασμού, οι χρήσεις γης και οι απαιτήσεις ενός τόσο μεγάλου έργου, φαίνεται ότι λειτούργησαν ανασταλτικά, αφήνοντας το γυχείρημα μετέωρο.

Κοινό μοτίβο

Αν κάτι ενώνει αυτές τις διαφορετικές περιπτώσεις, είναι ένα κοινό μοτίβο, ασυμφωνία μεταξύ εμπλεκόμενων φορέων, κοινωνικές αντιδράσεις, θεσμικές καθυστερήσεις και συχνά αντικρουόμενες εκτιμήσεις για την αξία και τη χρήση της γης. Οι επενδύσεις αυτές δεν «πάγωσαν» τυχαία. Αντίθετα, αναδεικνύουν τις χρόνιες παθογένειες που εξακολουθούν να χαρακτηρίζουν την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα. Και όσο αυτές παραμένουν, τα φιλόδοξα σχέδια θα συνεχίσουν να κινούνται μεταξύ εξαγγελιών και αδιεξόδων.

ΑΚΙΝΗΤΑ

ΧΩΡΙΣ ΤΕΛΟΣ ΤΟ ΡΑΛΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η αγορά κατοικίας συνέχισε την ανοδική πορεία της κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, με τις τιμές τόσο για αγορά όσο και για ενοίκια να κινούνται σταθερά προς τα πάνω. Τα τελευταία στοιχεία της πλατφόρμας Spitogatos δείχνουν ότι η άνοδος δεν περιορίζεται σε μεμονωμένες περιοχές, αλλά καταγράφεται σε όλη τη χώρα, με τα μεγάλα αστικά κέντρα να πρωταγωνιστούν και τη Θεσσαλονίκη να εμφανίζει ακόμη πιο δυναμική πορεία σε σχέση με την Αττική.

Πιο αναλυτικά, το πρώτο τρίμηνο του 2026 έκλεισε με αυξήσεις στη Μέση Ζητούμενη Τιμή (ΜΖΤ) πώλησης και ενοικίασης κατοικίας σε όλη τη χώρα. Πιο συγκεκριμένα, σημειώθηκε ετήσια αύξηση

7,9% στη ΜΖΤ πώλησης κατοικίας σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025, ενώ η ΜΖΤ ενοικίασης κατοικίας σημείωσε ετήσια αύξηση 4,2% πανελλαδικά.

Στα μεγάλα αστικά κέντρα και τα προάστια τους η ανοδική τάση παραμένει έντονη, με τη Θεσσαλονίκη να καταγράφει ισχυρότερη άνοδο σε σχέση με την Αττική. Ειδικότερα, οι τιμές πώλησης αυξήθηκαν κατά 6,5% στην Αττική και 9,7% στη Θεσσαλονίκη, ενώ οι τιμές ενοικίασης σημείωσαν άνοδο 3,9% και 6,6% αντίστοιχα.

Τα Νότια Προάστια και οι Κυκλάδες συνεχίζουν να καταλαμβάνουν τις πρώτες θέσεις, με ΜΖΤ πώλησης κατοικίας 4.167 ευρώ/τ.μ. και 4.000 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα





Υποχρέωση αναγραφής τεκμηρίων στο έντυπο Ε1

Επισημάνσεις για ειδικά θέματα που αφορούν στην ορθή συμπλήρωση της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος

Γράφει ο

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΑΛΗΝΙΑΤΗΣ*

Στο σημερινό μας σημείωμα θα θέλαμε να υπενθυμίσουμε ορισμένα θέματα που αφορούν τις ειδικές περιπτώσεις, τις οποίες πρέπει να προσέξουμε στην αναγραφή τεκμηρίων, και όχι μόνο, στο έντυπο Ε1.

1. Τρόπος αναγραφής ειδικών περιπτώσεων τεκμηρίων Α. Ανέγερση ή αγορά ακινήτου από ατομική επιχείρηση

Πολλοί φορολογούμενοι θεωρούν ότι, αν αγοράσουν ένα ακίνητο ή αν ανέγερσαν μια οικοδομή και τις δαπάνες τις καταχωρήσουν στα βιβλία τους, δεν έχουν το τεκμήριο αγοράς ή ανέγερσης, γιατί αυτό θεωρείται επαγγελματικό ακίνητο.

Σε κάθε περίπτωση, η αγορά ή η ανέγερση ακινήτου, ακόμη και αν είναι για επαγγελματική χρήση ατομικής επιχείρησης, αποτελεί τεκμήριο του φυσικού προσώπου και οι δαπάνες αυτές πρέπει να αναφερθούν στους κωδικούς 735-736. «Συμπληρώνεται το ποσό που καταβάλλεται το 2025 για την αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης».

Αυτό αναφέρεται στην απόφαση της ΑΑΔΕ με αριθμό Α.1062/2026. Πιο συγκεκριμένα η απόφαση αναφέρει:

«36. Με βάση την περ. ε) του άρθρου 33 του ΚΦΕ, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί τεκμηρίου απόκτησης περιουσιακών στοιχείων για την αγορά παγίου εξοπλισμού επαγγελματικής χρήσης από πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα. Στην έννοια του επαγγελματικού εξοπλισμού δεν περιλαμβάνεται η αγορά ή ανέγερση ακινήτου καθώς και η απόκτηση Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου, για τα οποία ισχύει σε κάθε περίπτωση το τεκμήριο απόκτησης. Με την υπό στοιχεία ΠΟΛ 1076/2015 εγκύκλιο αναφορικά με την εφαρμογή του τεκμηρίου απόκτησης του άρθρου 32 του ν.4172/2013 διευκρινίστηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται μόνο όταν τις οικείες δαπάνες πραγματοποιούν φυσικά πρόσωπα, ως ιδιώτες και όχι στα πλαίσια άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας όπου οι σχετικές αγορές έχουν καταχωρηθεί (ως εμπορεύματα) στα λογιστικά τους αρχεία».

Συμπλήρωση του σχετικού κωδικού

Επισημαίνεται ότι, στα ποσά των κωδικών 735-736 θα συμπεριληφθεί το άθροισμα του τιμήματος, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, των συμβολαιογραφικών εξόδων, καθώς και λοιπών εξόδων και φόρων, που καταβλήθηκαν το 2025 για την αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

Στην αγορά ακινήτων, ως ποσό τεκμηρίου δαπάνης λαμβάνεται το ποσό της συ-

νολικής επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό.

Κρίσιμος χρόνος για να υπολογιστεί το ποσό της τεκμηρίου δαπάνης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου, εφόσον καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και παραδοθεί η χρήση και η κυριότητα του ακινήτου, διαφορετικά, το ποσό της δαπάνης θα κατανέμεται στα φορολογικά έτη που καταβάλλονται οι δόσεις, όπως αυτό προκύπτει από σχετικά παραστατικά πληρωμής. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση σύνταξης προσημφώνου αγοράς.

Σε ανέγερση οικοδομής, εφόσον η ανέγερση διαρκέσει περισσότερο του ενός έτους, σε κάθε έτος σαν ποσό δαπάνης θα ληφθεί το αντίστοιχο του κόστους ανέγερσης στο ίδιο έτος, εκτός εάν ο χρόνος καταβολής έχει οριστεί διαφορετικά (π.χ. ο χρόνος αποπεράτωσης της οικοδομής).

Τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται για επισκευή και συντήρηση κατοικίας δεν υπολογίζονται ως δαπάνη απόκτησης περιουσιακού στοιχείου. Αν, όμως, πρόκειται για προσθήκες ή επεκτάσεις, τότε τίθεται θέμα δαπάνης απόκτησης.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με συνδιοκτησία ή σε περίπτωση που περισσότερο από κοινού ανεγείρουν οικοδομή, σε κάθε έναν αναλογεί ποσό δαπάνης όσο το ποσοστό συμμετοχής του. Σε περίπτωση που από διαφορετικό πρόσωπο αγορά-

ζεται η φιλή κυριότητα και από άλλο η επικαρπία ακινήτου, σε καθέναν θα υπολογισθεί ποσό δαπάνης απόκτησης που του αναλογεί επιμεριστικά κατά το ποσοστό που προβλέπεται από τη φορολογία κληρονομιών.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που ανεγείρεται οικοδομή σε οικοπέδο, στο οποίο άλλο πρόσωπο είναι φιλός κύριος και άλλο επικαρπιωτής, δηλαδή η δαπάνη ανέγερσης επιμερίζεται στους δύο κατά τα ποσοστά που προβλέπονται από τη φορολογία κληρονομιών, ανεξάρτητα ποιου του όνομα εκδίδεται η άδεια ανέγερσης οικοδομής. Περαιτέρω, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής από μισθωτή με δικές του δαπάνες σε έδαφος του εκμισθωτή, η δαπάνη ανέγερσης βαρύνει τον μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την ανέγερση και ο οποίος πραγματικά καταβάλλει τα χρηματικά ποσά της εν λόγω δαπάνης.

Επίσης, η αξία αγοράς ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της δαπάνης απόκτησης, όταν το ακίνητο αποκτήσει με αναγκαστικό πλειστηριασμό, είναι το ποσό του εκπλειστηριασματος και κάθε άλλο ποσό (π.χ. φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά) που πραγματικά κατέβαλε ο υπερήμεριστής, εκτός βέβαια εάν από κάποιο άλλο στοιχείο προκύψει ειδικότητα του πλειστηριασμού ή συμφωνία για καταβολή ενός επιπλέον ποσού.

Σε ιδιωτικό πλειστηριασμό, για τον

TAX VOICE

*Οικονομολόγος - φοροτεχνικός, Α' Αναπρόεδρος του Ινστιτούτου Οικονομικών & Φορολογικών Μελετών (Ι.Ο.Φ.Ο.Μ.), Σύμβουλος Διοίκησης της ENTERSOFTONE και συγγραφέας



Προσοχή: Αναφερόμαστε πάντα σε ατομικές επιχειρήσεις και όχι νομικά πρόσωπα. Στα νομικά πρόσωπα, και για τα ακίνητα και για τα ΕΙΧ, δεν υπάρχουν τεκμήρια απόκτησης. Οι μέτοχοι ή οι εταίροι στις περιπτώσεις των νομικών προσώπων, έχουν το τεκμήριο της απόκτησης των εταιρικών μεριδίων ή των μετοχών. Όσον αφορά τα οχήματα, οι εταίροι ή οι διαχειριστές ή ο πρόεδρος και ο διευθύνων σύμβουλος των Ανωνύμων Εταιριών, έχουν την επίσημη αντικειμενική δαπάνη.

2. Επίδομα ενοικίου

Από το φορολογικό έτος 2023, πολλά από τα επιδόματα που δίνει ο ΟΠΕΚΑ δεν θεωρούνται εισόδημα, και για αυτά δεν φορολογούνται και δεν έχει εκδοθεί βεβαίωση για αυτά τα εισοδήματα, όμως αυτά δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν γ.α. κάλυψη τεκμηρίων, αλλά θεωρούνται εισοδήματα που μειώνουν δαπάνες των φορολογούμενων (όπως π.χ. έξοδα κηδείας ή επιδόματα που καλύπτουν μέρος από κάποιες θεραπείες).

Υπάρχει ένα επίδομα που, υπό προϋποθέσεις, πρέπει να γραφτεί στα επιδόματα του πίνακα 6 του εντύπου Ε1, και μπορεί να καλύψει μέρος τεκμηρίου. Είναι το επίδομα ενοικίου.

Αν αυτό καλύπτει μέρος του ενοικίου, δεν πρέπει να αναφερθεί στο έντυπο Ε1. Αν, όμως, το επίδομα αυτό καλύπτει μέρος της δόσης του στεγαστικού δανείου που έχει πάρει ο φορολογούμενος για την αγορά του ακινήτου, τότε αυτό μπορεί να καλύψει το τεκμήριο του δανείου.

Επιδότηση ενοικίου

Με την ευκαιρία να σημειώσουμε ότι, η επιστροφή ενοικίου που καταβλήθηκε για πρώτη φορά τον Οκτώβριο του 2025, αναγράφεται στους κωδικούς 659-660 ή 619-620 (ανάλογα αν υπάρχει ηλεκτρονική πληροφόρηση ή το αναγραφεί ο φορολογούμενος και το αναγράφουμε στην περίπτωση «Επιδότηση με τη μορφή επιστροφής ποσού ενοικίου (άρθρο 170 του ν.5217/2025, Α' 170)».

Όπως αναφέρεται στο βιβλιαράκι οδηγίων «Στην επιλογή "Επιδότηση με τη μορφή επιστροφής ποσού ενοικίου" συμπληρώνονται τα ποσά που εισπράχθηκαν ανά δικαιοσφύζη της ενίσχυσης (Α.1132/2025, Β' 5018)».

3. Αντιμετώπιση επαγγελματικού δανείου

Σε περίπτωση που ατομική επιχείρηση έχει λάβει επαγγελματικό δάνειο, είτε για την αγορά ή για τον εξοπλισμό είτε ως κεφάλαιο κίνησης, αυτό δεν αποτελεί τεκμήριο για το φυσικό πρόσωπο. Σύμφωνα με την απόφαση Α.1062/2026:

«Οι καταβληθείσες δόσεις επιχειρηματικών δανείων που έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία των ατομικών επιχειρήσεων και αφορούν σε δανειακές συμβάσεις που συνήφθησαν τα εν λόγω πρόσωπα για επιχειρηματικούς σκοπούς, δεν αποτελούν δαπάνη απόκτησης περιουσιακών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 32 ΚΦΕ (περ. στ') της παρ. 1 του άρθρου αυτού), οπότε δεν αναγράφονται στους κωδικούς 727-728 του εντύπου Ε1. Το ίδιο ισχύει και για τις δόσεις που καταβάλλονται από τα παραπάνω πρόσωπα στο πλαίσιο συμβάσεων που χαρακτηρίζονται από τα πιστωτικά ιδρύματα ως "δάνεια κεφαλαίου κίνησης" ή ως "σύμβαση πίστωσης δι' ανοικτό λογαριασμό".

Η απόδοση δανείου που έχει ληφθεί από φυσικό πρόσωπο για αγορά ή ανέγερση ακινήτου που χρησιμοποιείται ως έδρα ατομικής επιχείρησης βαρύνεται με τεκμήριο, διότι η αγορά ή ανέγερση ακινήτου από φυσικό πρόσωπο προσμετράται στα τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, ακόμη κι αν αφορά την ατομική του επιχείρηση. Το δάνειο αυτό θεωρείται ατεμαχτικό και η αποπληρωμή του βαρύνεται με τεκμήριο.

Η απόδοση δανείου που έχει ληφθεί από φυσικό πρόσωπο για την (αποδεδειγ-

μένη) αγορά ταξί δεν βαρύνεται με τεκμήριο, διότι το ταξί που αγοράστηκε με το δάνειο χρησιμοποιείται ως πάγιο ατομικής επιχείρησης κι όχι ως επιβατικό ιδιωτικής χρήσης αυτοκίνητο που σε κάθε περίπτωση θα προσμετρούνταν στα τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων. Το δάνειο αυτό, κατά το μέρος που αντιστοιχεί στην αξία αγοράς του αυτοκινήτου και της δόσης, όπως αυτή προκύπτει από τα λογιστικά αρχεία του σκευαλλευτή, θεωρείται επιχειρηματικό, οπότε δεν αναγράφεται.

Από το φορολογικό έτος

2023, πολλά από τα επιδόματα που δίνει ο ΟΠΕΚΑ δεν

θεωρούνται εισόδημα, και για αυτά δεν φορολογούνται,

αλλά υπάρχει ένα επίδομα που, υπό προϋποθέσεις, πρέπει

να γραφτεί στα επιδόματα του πίνακα 6 του εντύπου Ε1,

και μπορεί να καλύψει μέρος τεκμηρίου και είναι το επίδομα

ενοικίου, το οποίο αν καλύπτει μέρος του ενοικίου δεν πρέπει

να αναφερθεί στο έντυπο Ε1, αν, όμως, τα επιδόματα αυτά καλύπτει μέρος της δόσης του

στεγαστικού δανείου που έχει πάρει ο φορολογούμενος για

την αγορά του ακινήτου, τότε αυτό μπορεί να καλύψει

το τεκμήριο του δανείου

τα, στη δήλωση, ιχνηλάτησαν υπερβάλλον ποσό δανείου δεν αντιμετωπίζεται ως επαγγελματικό δάνειο.

Ο φορολογούμενος που δεν συμφωνεί με τον χαρακτηρισμό που έχει γίνει για το δάνειο του κατά την ηλεκτρονική αποστολή των αρχείων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή θεωρεί ότι εμφανίζει λανθασμένα ως υπόπρετα, ή θεωρεί ότι τα ποσά που βαρύνουν τον κάθε συνωφελή του δανείου είναι διαφορετικά ή θεωρεί ότι έχει γίνει λάθος στο καταβληθέν ποσό κ.λπ. έχει τη δυνατότητα καταρκήν να απευθυνθεί στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που έστειλε τα στοιχεία για λογαριασμό του, προκειμένου να του χορηγηθεί έντυπη βεβαίωση. Η βεβαίωση της τράπεζας, ή οποιαδήποτε άλλο πρόσφορο μέσο που πιστοποιεί τους ισχυρισμούς του φορολογούμενου, προσκομίζεται ή αποστέλλεται: στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία, η οποία έχει την αρμοδιότητα του ελέγχου των δικαιολογητικών, της οριστικοποίησης της δήλωσης, και της ορθής εκκαθάρισής της».

4. Τεκμήριο πισίνας

Σχτικά με το τεκμήριο της πισίνας πρέπει να σημειώσουμε ότι, έστω και ΚΕΝΟ να είναι το ακίνητο, το τεκμήριο αυτό θα υπολογιστεί ολόκληρο, δηλαδή για 12 μήνες. Πιο συγκεκριμένα η ΠΟΛ.1076/2015 αναφέρει ουσιαστικά:

«Η Δαπάνη δεχόμενων καλύψεως Με την παρ. 1, οι δεχόμενες καλύψεις εξακολουθούν να λαμβάνονται: υπόψη για τον προσδιορισμό της στήσιος αντικειμενικής δαπάνης. Η δαπάνη αυτή ορίζεται κλιμακωτά ως εξής:

- Στις 160 ευρώ το τ.μ. μέχρι και τα 60 τ.μ. και
- Στις 320 ευρώ το τ.μ. για επιφάνειες άνω των 60 τ.μ.».

Το ανωτέρω ισχύουν και όταν η δεχόμενη είναι συναρμολογούμενη, αφού ο νόμος δεν κάνει καμία διάκριση.

Προκειμένου για επιστημονική δεξιαμενική

κολύμβησης, τα παραπάνω ποσά αυτής της περίπτωσης διπλασιάζονται.

Ετήσια χρήση

Η αντικειμενική δαπάνη διαίωσης για τις δεχόμενες καλύψεις υπολογίζεται για όλο το έτος χωρίς να περιορίζεται σε μήνες χρήσης, έτσι πρόκειται για κύρια κατοικία είτε για δευτερεύουσα. Στις περιπτώσεις θανάτου ή μεταβίβασης (απόκτησης κατοικίας μέσα στο έτος, η αντικειμενική δαπάνη υπολογίζεται στους μήνες χρήσης.

Προκειμένου για κινόκρητες πισίνες που βρίσκονται σε συγκροτήματα πολυκατοικιών, η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαίωσης επιμερίζεται στους ιδιοκτήτες και εννοιαστές των ακινήτων με βάση τα χιλιοστά κάθε διαμερίσματος πτο οικιακό.

Επίσης, αν η δεχόμενη καλύμβηση (πισίνα) χρησιμοποιείται από τους ενοίκους επιπλωμένων δωματίων ή ξενοδοχείων (ατομικές επιχειρήσεις), από την εκμετάλλευσή των οποίων αποκτάται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, η αντικειμενική δαπάνη αυτή δεν βαρύνει τον επιχειρηματία.

Διευκρινίζεται ότι, η μη χρήση πισίνας αποδεικνύεται με πιστοποιητικό καταστρωφής της.

5. Κωδικοί 743-744 (Δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων)

Από το φορολογικό έτος 2018 και επόμενα θεωρούνται τεκμήριο και οι καταβολές που πραγματοποιούνται για τα ασφαλιστικά επενδυτικά συμβόλαια, κατά το μέρος που αποτελούν επενδυτικό προϊόν και αναγράφονται στους ημερησίως κωδικούς, μαζί με τα ποσά που δόθηκαν από τον φορολογούμενο για την αγορά επιχείρησης ή σύσταση ή αύξηση του κεφαλαίου επιχειρήσεων ή του λειτουργούν ατομικώς ή με τη μορφή ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης ή ανωνύμης εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας ή κοινωνίας ή κοινοπραξίας ή αστικής εταιρίας ή αγορά ενοικίων μεριδίων και χρεογράφων γενικών.

Προσοχή: Κατά τη λήξη των συμβολαίων αυτών ή την πρόωπη εξαγορά τους, δύναται να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη τεκμηρίου, το μέρος του επιστραφέντος επενδυμένου κεφαλαίου που αναλογεί σε κεφάλαιο που καταβλήθηκε μετά την 01.01.2018 και συνεισφύ για αναγραφεί στους κωδικούς 781-782 (όπου αναγράφονται ποσά που δεν αποτελούν εισόδημα, αλλά καλύπτουν τεκμήρια), καθώς στον μόνο ποσό που αποτελούσαν δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, είχαν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό του εισοδήματος του έτους που καταβλήθηκαν και είχαν δηλωθεί ως τεκμήριο όταν καταβλήθηκαν, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την κάλυψη τεκμηρίων κατά την επιστροφή τους.

6. Υποβολή δήλωσης εισοδήματος για την κάλυψη τεκμηρίων

Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις της Διεύθυνσης (παρ. 4 της ΠΟΛ.1174/14.07.2014), εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις που συμπληρώνουν ποσά με τα οποία καλύπτεται ή περιορίζεται η ηρωσθεμένη διαφορά δαπάνης, υποβάλλονται χωρίς την επιβολή κυρώσεων, και εφόσον με την παράλληλη δήλωση αυτών των ποσών στην αρχική δήλωση δεν παραβιάστηκε φορολογική διάταξη, διότι εκείνο το έτος δεν υπήρχε υποχρέωση συμπλήρωσής τους στο έντυπο Ε1.

Προσοχή: Στην περίπτωση, όμως που το κρίσιμο έτος έχει παραγραφεί το δικαίωμα της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης, τότε μόνο για αυτά τα ποσά, και εφόσον υποδεικνύονται δεν έχουν αναλωθεί, μπορεί να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση στο επόμενο μη παραγραφόμενο έτος και επεξεργασίας.

προσδιορισμό της δαπάνης λαμβάνεται το τμήμα που πραγματικά καταβλήθηκε. Στην περίπτωση που κατά τη διανομή ακινήτων ο δικαιούχος ισανικής μερίδας λαμβάνει φυσική μερίδα ισάξια της ιδιοκτησίας και επιβάλλει ο φόρος που προβλέπεται για τη διανομή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής ούτε και της περίπτωσης ε' (τεκμήριο δωριστή) του άρθρου 37 του ΚΦΕ, εφόσον δεν καταβάλλονται για την υπόψη δικαιοπραξία χρηματικά ποσά. Αν, όμως, λάβει μεγαλύτερη φυσική μερίδα από την ιδανική εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής για το μέρος της φυσικής μερίδας η οποία για το οποίο καταβάλει χρήματα.

ii. Επιβατικό Ι.Χ. για επαγγελματική χρήση.

Η Διοίκηση, με την Π.Α.1076/2015, ερμηνεύοντας το άρθρο 33 του ΚΦΕ (ν.4172/2013), είχε αρχικά πάρει την θέση ότι:

«Άρθρο 33 "Η εφαρμογή αντικειμενικών δαπανών και υπέρσειων" ε) Για την αγορά πάγιου εξοπλισμού επαγγελματικής χρήσης από πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα. Στην έννοια του πάγιου εξοπλισμού περιλαμβάνονται: μηχανήματα, υπολογιστές, έπιπλα, σκεύη, Φ.Δ.Χ. αυτοκίνητα, Φ.Ι.Χ. αυτοκίνητα, Ε.Δ.Χ. αυτοκίνητα, Ε.Ι.Χ. αυτοκίνητα, μοτοποδήλατα, μοτοσυκλέτες, σκάφη, αεροσκάφη που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την άσκηση επιχείρησης ή ελεύθερου επαγγέλματος».

Η θέση της Διοίκησης, σε ότι αφορά τα ΕΙΧ των επιχειρήσεων, άλλαξε, όπως είδαμε και παραπάνω, με την απόφαση Α.1041/2019. Έτσι από 01.01.2018 η αγορά Φ.Ι.Χ. αυτοκινήτου από ατομική επιχείρηση, θεωρείται τεκμήριο του φυσικού προσώπου:

«Στην έννοια του επαγγελματικού εξοπλισμού δεν περιλαμβάνεται η αγορά ή ανέγερση ακινήτου καθώς και η απόκτηση Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου, για τα οποία ισχύει σε κάθε περίπτωση το τεκμήριο απόκτησης».