

Η ειρήνευση στη Μ. Ανατολή δεν φέρνει αποκλιμάκωση των τιμών

Σε 3,8%, από 3,1%, αναθεώρησε η ΤτΕ την εκτίμηση για τον πληθωρισμό το 2026

Της **ΘΕΛΜΑΣ ΧΑΤΖΗΘΑΝΑΣΙΟΥ**

Ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις θα συνεχίσει να δέχεται η ελληνική οικονομία τους επόμενους μήνες, καθώς η συμφωνία μεταξύ ΗΠΑ και Ιράν για τον τερματισμό του πολέμου στη Μέση Ανατολή δεν θα μεταφραστεί άμεσα σε επιβράδυνση της ανόδου των τιμών. Οι αυξήσεις σε μισθούς και ενοίκια σε συνδυασμό με την υψηλή ζήτηση από τον τουρισμό εκτιμάται πως θα συντηρήσουν τον επίμονο πληθωρισμό των υπηρεσιών, προσθέτοντας πίεση στους οικογενειακούς προϋπολογισμούς που ήδη επιβαρύνονται από το υψηλό ενεργειακό κόστος.

Στο inflation monitor που δημοσιεύθηκε χθες, η Τράπεζα της Ελλάδος ανέβασε την πρόβλεψή της για τον πληθωρισμό στο 3,8% το 2026, από 3,1% που εκτιμούσε στην αρχή του πολέμου. Η ΤτΕ αναμένει επιστροφή σε πτωτική τροχιά το 2027 και το 2028, με 2,6% και 2,3% αντιστοίχως, υπό την προϋπόθεση ότι θα υποχωρούν οι τιμές των ενεργειακών εμπορευμάτων. Υπενθυμίζεται ότι πέρυσι ο πληθωρισμός ανήλθε σε 2,9%.

Η αναθεώρηση της ΤτΕ πλησιάζει τις εκτιμήσεις της Κομισιόν (3,7%) και του ΟΟΣΑ (4,2%), που επίσης προεξοφλούν επίμονες πληθωριστικές πιέσεις φέτος. Το ΥΠΕΘΟ από την πλευρά του προέβλεπε πληθωρισμό 3,2% στην έκθεση προόδου που κατέθεσε στα τέλη Απριλίου, ενώ οικονομολόγοι που είχαν



Βασικό κανάλι ανατιμήσεων θα είναι ασφαλώς η ενέργεια, με τον πληθωρισμό στον συγκεκριμένο τομέα να σκαρφαλώνει μέχρι και στο 11,1% το 2026, έχοντας ήδη κινηθεί το τελευταίο δίμηνο σε επίπεδα περίπου διπλάσια του μέσου όρου της Ευρωζώνης.

Οι αυξήσεις σε μισθούς και ενοίκια σε συνδυασμό με την υψηλή ζήτηση από τον τουρισμό εκτιμάται πως θα συντηρήσουν τις πληθωριστικές πιέσεις.

μλήσει στην «Κ» στις αρχές Μαΐου έβαζαν τον πήχυ από 3,5% έως και 5%, επισημαίνοντας ότι η επίδραση της κρίσης θα είναι εντονότερη στον πληθωρισμό απ' ό,τι στην ανάπτυξη.

Βασικό κανάλι ανατιμήσεων θα είναι ασφαλώς η ενέργεια, με τον πληθωρισμό στον συγκεκριμένο τομέα να σκαρφαλώνει μέχρι και στο 11,1% το 2026, έχοντας ήδη κινηθεί το τελευταίο δίμηνο σε επίπεδα περίπου διπλάσια του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Ωστόσο, σύμφωνα με το inflation monitor, σημαντικό ρόλο στη διατήρηση των πιέσεων θα παίξει και ο επίμονος πληθωρισμός υπηρεσιών, καθώς οι αναμενόμενες αυξήσεις σε μισθούς και ενοίκια συνδυάζονται με την υψηλή τουριστική ζήτηση.

Μάλιστα ο δομικός πληθωρισμός, που εξαιρεί τις ευμετάβλητες τιμές της ενέργειας και

των τροφίμων, εκτιμάται ότι θα παραμείνει σε υψηλά επίπεδα, της τάξεως του 3% φέτος, ακριβώς λόγω των υπηρεσιών. Από το 2027 αναμένεται αποκλιμάκωση στο 2,5% και περαιτέρω πτώση στο 2,3% το 2028.

Την εικόνα της συνεχιζόμενης ακρίβειας επιβεβαίωσαν την περασμένη εβδομάδα τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, με τον δείκτη τιμών καταναλωτή να επηρεάζεται για τρίτο συναπτό μήνα από τον πόλεμο στη Μέση Ανατολή. Συγκεκριμένα διαμορφώθηκε σε 5,2% τον Μάιο, κυρίως λόγω των τιμών των καυσίμων, των υπηρεσιών και ορισμένων τροφίμων.

Οι πληθωριστικές πιέσεις πάντως φαίνεται να αποτυπώνονται και στα φορολογικά έσοδα. Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού που δημοσιεύθηκαν χθες, τα έσοδα από φόρους ανήλθαν σε 5,454 δισ. ευρώ τον Μάιο και ήταν αυξημένα κατά 7,4% έναντι του στόχου. Τα αναλυτικά στοιχεία που θα εκδοθούν στις 25 Ιουνίου θα δείξουν την πηγή της υπέρβασης, η οποία πιθανόν να είναι η αύξηση στα έσοδα από τον ΦΠΑ.

Συνολικά στο πεντάμηνο, το πρωτογενές πλεόνασμα ήταν στα 3,638 δισ. ευρώ, υπερδιπλάσιο του στόχου. Η υπερεκτέλεση αποδίδεται περισσότερο στην πρόωρη είσπραξη 884 εκατ. ευρώ από το Ταμείο Ανάκαμψης, καθώς και στα αυξημένα έσοδα ΠΛΕ κατά 574 εκατ. ευρώ.

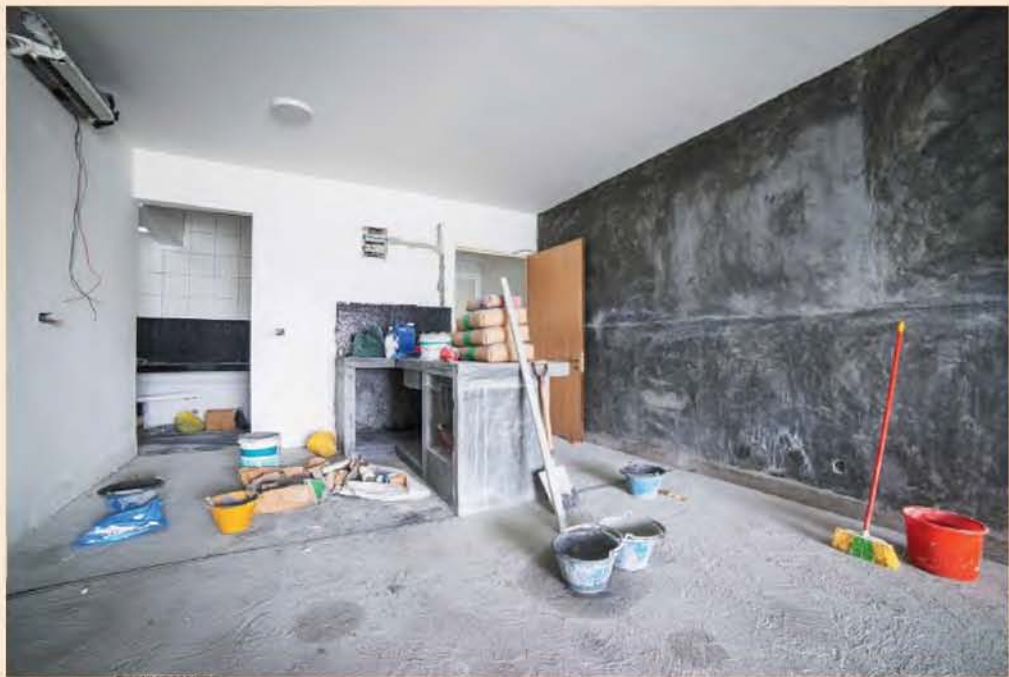
Ξεκίνησε το νέο πρόγραμμα ανακαίνισης κατοικιών

Πώς οι ιδιοκτήτες μπορούν να δουν αν είναι επιλέξιμοι και πόσο επιδοτούνται

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΠΟΥ

Σε λειτουργία τέθηκε από χθες 15 Ιουνίου η πλατφόρμα για την υποβολή των αιτήσεων στο πλαίσιο του προγράμματος «Ανακαίνιση κατοικίας», συνολικού ύψους 480 εκατ. ευρώ. Η πλατφόρμα λειτουργεί στη διεύθυνση anakainisi.apps.gov.gr. Με τη χρήση των κωδικών Taxisnet ο πολίτης θα μπορεί να διαπιστώσει αν είναι επιλέξιμος, σε ποια εισοδηματική κατηγορία εντάσσεται και ποιο από τα αδιάντιλά του επιθυμεί να ανακαινίσει. Η βεβαίωση επιλεξιμότητας θα μπορεί να εκδίδεται έως τις 24 Αυγούστου 2026. Σε δεύτερο στάδιο, οι δικαιούχοι θα υποβάλουν την αίτηση χρηματοδότησης και θα δηλώσουν τις εργασίες που επιθυμούν να πραγματοποιήσουν. Το 60%-80% της χρηματοδότησης αφορά εργασίες ανακαίνισης και το 20%-40% ήπιες παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης. Πρόκειται για μια νέα πρωτοβουλία προκειμένου να αυξηθεί η προσφορά στην αγορά κατοικίας, καθώς το συγκεκριμένο πρόγραμμα εστιάζει στις πτωχότερες κατοικίες, όπως επίσης και όσες είναι κενές. Ειδικότερα, οι επιλέξιμες κατοικίες πρέπει να διαθέτουν οικοδομική άδεια έως τις 31 Δεκεμβρίου 1990 και να έχουν επιφάνεια κήρων χώρων έως 120 τετραγωνικά μέτρα. Για τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες το όριο αυξάνεται στα 150 τετραγωνικά μέτρα, χωρίς να μεταβάλλεται το ανώτατο ποσό της επιχορήγησης.

Η πρώτη κατηγορία ωφελούμενων ακινήτων θα αφορά κλειστά ή αναδιοργανωμένα ακίνητα που έχουν μείνει εκτός αγοράς τουλάχιστον από το 2024 και μετά. Για τα συγκεκριμένα και μόνο σπίτια θα αφιερωθούν πόροι 200 εκατ. ευρώ, ενώ τα υπόλοιπα 280 εκατ. ευρώ θα αφορούν τόσο κλειστά όσο και ανοιχτά (ιδιοκατοικούμενα) ακίνητα. Όσον αφορά τις επιδοτήσεις αποκλειστικά για τις κλειστές κατοικίες και ειδικά για την Αιτική και το Νότιο Αιγαίο, προβλέπονται συνολικοί πόροι 37,3 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων η διμίσια δαπάνη ανέρχεται σε 13,8 εκατ. ευρώ για το Λεκανοπέδιο και 4 εκατ. ευρώ για το Ν. Αιγαίο, ενώ άλλα 19,5 εκατ. ευρώ είναι διαθέσιμα ειδικά για τις συγκεκριμένες περιφέρειες μέσω του ΕΣΠΑ. Το πρόγραμμα απευθύνεται σε ιδιοκτήτες παλιών και/ή κενών κατοικιών, προκειμένου να προβούν στις απαιτούμενες επισκευές και αναβαθμίσεις, αλλά επιπλέον συνδέει τις εργασίες αυτές με την υποχρεωτική ιδιοκατοίκηση ή εκμίσθωση των αναβαθμισμένων κατοικιών. Αν, για παράδειγμα, κάποιος έχει κληρονομήσει ένα παλιό και κενό σπίτι, αλλά δεν έχει χρήματα για το επισκευάσει ώστε να μείνει ο ίδιος, το πρόγραμμα του προσφέρει αυτή τη δυνατότητα. Αντιστοίχως, αν επιθυμεί, μπορεί να το αξιοποιήσει επενδυτικά, αφού το ανακαινίσει, εκμισθώνοντάς το για ελάχιστη περίοδο πέντε ετών και με την παράλληλη υποχρέωση



Η πλατφόρμα για το πρόγραμμα «Ανακαίνιση κατοικίας» λειτουργεί στη διεύθυνση anakainisi.apps.gov.gr. Με τη χρήση των κωδικών Taxisnet, ο πολίτης μπορεί να διαπιστώσει αν είναι επιλέξιμος, σε ποια εισοδηματική κατηγορία εντάσσεται, ενώ θα δηλώνει ποιο από τα ακίνητά του επιθυμεί να ανακαινισθεί. Η βεβαίωση επιλεξιμότητας θα μπορεί να εκδίδεται έως τις 24 Αυγούστου 2026. Σε δεύτερο στάδιο, οι δικαιούχοι θα υποβάλουν την αίτηση χρηματοδότησης.

Τα ποσοστά επιδότησης είναι από 70% έως 95%, με ανώτατα όρια τις 36.000 ευρώ για τους άγαμους και τις 46.000 ευρώ για έγγαμους με δύο παιδιά.

της διατήρησης του εννοικίου σταθερού τουλάχιστον για τα πρώτα τρία χρόνια. Μάλιστα, όπως αναφέρει η σχετική κοινή υπουργική απόφαση (85272) των υπ. Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, παρέχεται και η ευελιξία διαφοροποίησης της χρήσης του ανακαινισμένου αιτητή του. Επιτρέπεται δηλαδή

κάποιος που θα ιδιοκατοικεί αρχικά στο σπίτι του, στη συνέχεια να το εκμισθώσει μέσω μακροχρόνιας σύμβασης μίσθωσης, χωρίς να υποχρεωθεί να επιστρέψει την επιδότηση που έλαβε. Επίσης, υπάρχει και η δυνατότητα ανακαίνισης κατοικιών που ήδη ιδιοκατοικούνται, αλλά λόγω παλαιότητας δεν καλύπτουν τις σύγχρονες στεγαστικές ανάγκες. Αντιθέτως, αυτό που δεν επιτρέπεται είναι η μεταπώληση της κατοικίας για ελάχιστη περίοδο πέντε ετών μετά την ανακαίνιση ή η αξιοποίηση της μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Το πρόγραμμα θα προσφέρει πολύ υψηλά ποσοστά επιδότησης των σχετικών εργασιών, από 70% έως και 95% του συνολικού ποσού της ανακαίνισης, αλλά με ανώτατα όρια τις 36.000 ευρώ για τους άγα-

μους και τις 46.000 ευρώ για τους έγγαμους με δύο παιδιά. Όσον αφορά τα εισοδηματικά κριτήρια, αυτά φτάνουν έως τις 25.000 ευρώ ετησίως εισοδήματος για τους άγαμους, αλλά και τις 45.000 ευρώ για έγγαμους με δύο παιδιά. Παρότι σε πολλές περιπτώσεις τα ποσά αυτά δεν επαρκούν για μια πλήρη και σε βάθος ανακαίνιση, που να περιλαμβάνει π.χ. αντικατάσταση υδραυλικών και ηλεκτρολογικών υφιστάμενων, εντούτοις επιτρέπει σημαντικές κινήσεις, και αν συμπληρωθούν και με ίδιους πόρους, μπορούν να επιστρέψουν χιλιάδες σπίτια στην αγορά.

Μεταξύ των παρεμβάσεων που θα είναι διαθέσιμες είναι εργασίες πλήρους ανακαίνισης κουζίνας και μπάνιου, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές παρεμβάσεις, αλλαγές δαπέδων, ελαστικοποιήσεις, αποκατάσταση

φύσων και εργασίες λειτουργικής αναβάθμισης, με ανώτατο επιπλέον κόστος παρεμβάσεων έως 300 ευρώ/τ.μ. Επίσης, ένα 20% των επιδοτήσεων θα μπορεί να αφορά εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης, όπως αντικατάσταση κουφωμάτων, θερμομόνωση, εγκατάσταση αντλιών θερμότητας και ηλιακού θερμοσίφωνα.

Προκαταβάλλεται το 60%

Ιδιαίτερη σημασία έχει η προκαταβολή: μετά την υπαγωγή της αίτησης, θα καταβάλλεται το 60% του εγκεκριμένου ποσού της επιχορήγησης σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό. Για τη χρήση της, ο δικαιούχος θα πρέπει προηγουμένως να έχει καταβάλει, μέσω του τραπεζικού οπισθολόγου, το 40% της προβλεπόμενης ίδιας συμμετοχής του προς τους αναδόχους ή τους προμηθευτές και να υποβάλει τα σχετικά αποδεικτικά.

Αγοραπωλησίες ακινήτων και δωρεές «σκανάρει» η ΑΑΔΕ

Νέο μοντέλο ελέγχου με πολυεπίπεδο σύστημα διασταυρώσεων και ψηφιακή παρακολούθηση

Αναβάζει «στροφέρες» η ΑΑΔΕ όσον αφορά τους ελέγχους σε γονικές παροχές, δωρεές, μεταβιβάσεις και αγοραπωλησίες ακινήτων, με στόχο τον περιορισμό της φοροδιαφυγής, του «μαύρου» χρήματος και της υποδηλωμένης αξίας συναλλαγών.

Του Γιώργου Κουρου
gkourou@nautemporiki.gr

ΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ είναι στοχευμένοι και σε πολλές περιπτώσεις αυτοματοποιημένοι, με χρήση αλγορίθμων ανάλυσης κινήσεων, ενώ ο ελεγκτικός μηχανισμός υιοθετεί ένα πολυεπίπεδο σύστημα διασταυρώσεων και ψηφιακής παρακολούθησης, αξιολογώντας δεδομένα από τράπεζες, συμβολαιογράφους, το Κτηματολόγιο, τις δηλώσεις Ε9, αλλά και τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες μεταβιβάσεων.

Το νέο μοντέλο ελέγχου βασίζεται σε διαρκή ηλεκτρονικά συγχρονισμούς της ΑΑΔΕ με τους συμβολαιογράφους και το Ελληνικό Κτηματολόγιο, καθώς οι μεταβιβάσεις θα καταγράφονται ψηφιακά σχεδόν σε πραγματικό χρόνο, ενώ τα στοιχεία θα μεταφέρονται αυτόματα στις βάσεις δεδομένων της φορολογικής διοίκησης. Με τον τρόπο αυτό, οι ελεγκτικές υπηρεσίες θα μπορούν να εντορροισούν άμεσα ελέγχους, χωρίς να απαιτείται φυσική παρουσία του φορολογούμενου.

Στο «μικροσκόπιο» θα μπειν 2.500 υποθέσεις όπου δηλώνονται χαμηλά εισοδήματα, αλλά πραγματοποιούνται υψηλής αξίας συναλλαγές, καθώς και μεταβιβάσεις που γίνονται λίγο πριν από φορολογικούς ή κληρονομικούς ελέγχους, ενώ ιδιαίτερα βαρύνοντα θα δοθεί σε τρεις κατηγορίες υποθέσεων:

- γονικές παροχές χρηματικών ποσών και ακινήτων,
- αγοραπωλησίες με μεγάλες αποκλίσεις αξιών,
- μεταβιβάσεις που εφικνίζουν αναντιστοιχίες εισοδημάτων και περιουσίας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κεντρικό εργαλείο της ΑΑΔΕ θα αποτελέσουν οι ηλεκτρονικές διασταυρώσεις στοιχείων μέσω των ψηφιακών συστημάτων της, με τη συνδρομή των οποίων οι αρχές θα συγκρίνουν:

● τα ποσά που διακινούνται μέσω τραπεζικών λογαριασμών,

● τις αντικειμενικές και εμπορικές αξίες ακινήτων,

● τις δηλωθείσες φοροδοτικές μεταβιβάσεις,

● τα δηλωμένα εισοδήματα των εμπλεκόμενων,

● τα στοιχεία του Περιουσιολογίου και του Ε9.

Με τον τρόπο αυτό θα εντοπίζονται περιπτώσεις στις οποίες η προέλευση των χρημάτων δεν δικαιολογείται από τα φορολογικά δεδομένα του φορολογούμενου.

Γονικές παροχές

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί στις γονικές παροχές χρηματικών ποσών, ειδικά όταν αυτές χρησιμοποιούνται για αγορά ακινήτου ή κάλυψη τεκμηρίων, με τις αρχές να επικεντρώνονται στις εξής περιπτώσεις:

- αν τα χρήματα μεταφέρθηκαν μέσω τραπεζικού συστήματος,
- αν ο γονέας μπορούσε να δικαιολογήσει την ύπαρξη των ποσών,
- αν είχαν δηλωθεί στις φορολογικές δηλώσεις προηγούμενων ετών,
- αν η γονική παροχή χρησιμοποιήθηκε ως μέσο νομιμοποίησης αδήλων κεφαλαίων.

Οι ελεγκτές θα αναζητούν επίσης περιπτώσεις οικονομικών δωρεών ή κυκλικών μεταφορών χρημάτων μεταξύ συγγενικών προσώπων.

Υποδηλωμένες συναλλαγές

Επιστημονικά ένα από τα βασικά φαινόμενα που επικρατεί να μεριμνήσει η ΑΑΔΕ είναι η μικροεπίπεδη της αναγραφής χαμηλότερου τιμήματος στα συμβόλαια και καταβολής επιπλέον ποσών «πίσω» στον πωλητή, ενώ για τον εντοπισμό τέτοιων υποθέσεων θα αξιοποιούνται:

- τραπεζικά δεδομένα,
- κινήσεις λογαριασμών πριν και μετά τη συναλλαγή,
- συγκριτικά στοιχεία εμπορικών αξιών ανά περιοχή,
- δεδομένα από μεριστικά γρα-



Δεδομένα από τράπεζες, συμβολαιογράφους, το Κτηματολόγιο, τις δηλώσεις Ε9, αλλά και τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες μεταβιβάσεων θα αξιοποιηθεί για τις διασταυρώσεις η ΑΑΔΕ.

Τέσσερα σημεία-«SOS» για τους υπόχρεους

ΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΙ που σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε γονικές παροχές ή αγοραπωλησίες ακινήτων θα πρέπει, όπως επιστημονίζουν παράγοντες της αγοράς, να διασφαλίζουν πλήρη διαφάνεια στις συναλλαγές τους, ενώ θα πρέπει να δίνουν ιδιαίτερη προσοχή:

- στη δικαιολόγηση προέλευσης χρημάτων,
- στη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής,

● στη σωστή αναγραφή πραγματικών ποσών στα συμβόλαια,

● στην ορθή υποβολή δηλώσεων φόρου μεταβίβασης και Ε9.

Επισημαίνεται ότι το 2026 αναμένεται να αποτελέσει χρονιά αυξημένης επιτήρησης στην αγορά ακινήτων, καθώς η ΑΑΔΕ επικρατεί να δημιουργήσει ένα πλήρως ψηφιοποιημένο περιβάλλον ελέγχου, όπου κάθε συναλλαγή θα αφήνει ηλεκτρονικό αποτύπωμα και θα ελεγχθεί σε βάθος χρόνου. Στο πλαίσιο δε αυτό στο «μικροσκόπιο» θα μπειν, μάλιστα, και οι κληρονομικές και γονικές παροχές πρώτης κατοικίας, ενώ θα ελέγχονται όλα τα συμβόλαια στο πλαίσιο των γενικότερων δράσεων αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης.

Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς, απαλλαγή παρέχεται για αξία και οικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την αποκτητική πρώτη κατοικία με κληρονομιά και με γονική παροχή. Η ανωτέρω προσαύξηση, όπως αφορά τον φόρο κληρονομιάς ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μόνο μόνο κατοικία ή ένα μόνο σκέλετο εκ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ ιδιαιτερότητας. Επίσης τα ως άνω ποσά ισχύουν στην απαλλαγή λόγω γονικής παροχής αφοροίτητο ενυπόθετο τέκνο (εφόσον τα ανήλικα δεν γίνονται αιτία για την αποκτητική πρώτη κατοικία). (πηρ: 2022/14)

Επισημαίνεται ότι το 2026 αναμένεται να αποτελέσει χρονιά αυξημένης επιτήρησης στην αγορά ακινήτων, καθώς η ΑΑΔΕ επικρατεί να δημιουργήσει ένα πλήρως ψηφιοποιημένο περιβάλλον ελέγχου, όπου κάθε συναλλαγή θα αφήνει ηλεκτρονικό αποτύπωμα και θα ελεγχθεί σε βάθος χρόνου. Στο πλαίσιο δε αυτό στο «μικροσκόπιο» θα μπειν, μάλιστα, και οι κληρονομικές και γονικές παροχές πρώτης κατοικίας, ενώ θα ελέγχονται όλα τα συμβόλαια στο πλαίσιο των γενικότερων δράσεων αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης.

Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς, απαλλαγή παρέχεται για αξία και οικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την αποκτητική πρώτη κατοικία με κληρονομιά και με γονική παροχή. Η ανωτέρω προσαύξηση, όπως αφορά τον φόρο κληρονομιάς ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μόνο μόνο κατοικία ή ένα μόνο σκέλετο εκ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ ιδιαιτερότητας. Επίσης τα ως άνω ποσά ισχύουν στην απαλλαγή λόγω γονικής παροχής αφοροίτητο ενυπόθετο τέκνο (εφόσον τα ανήλικα δεν γίνονται αιτία για την αποκτητική πρώτη κατοικία). (πηρ: 2022/14)

Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς, απαλλαγή παρέχεται για αξία και οικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την αποκτητική πρώτη κατοικία με κληρονομιά και με γονική παροχή. Η ανωτέρω προσαύξηση, όπως αφορά τον φόρο κληρονομιάς ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μόνο μόνο κατοικία ή ένα μόνο σκέλετο εκ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ ιδιαιτερότητας. Επίσης τα ως άνω ποσά ισχύουν στην απαλλαγή λόγω γονικής παροχής αφοροίτητο ενυπόθετο τέκνο (εφόσον τα ανήλικα δεν γίνονται αιτία για την αποκτητική πρώτη κατοικία). (πηρ: 2022/14)

Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς, απαλλαγή παρέχεται για αξία και οικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την αποκτητική πρώτη κατοικία με κληρονομιά και με γονική παροχή. Η ανωτέρω προσαύξηση, όπως αφορά τον φόρο κληρονομιάς ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μόνο μόνο κατοικία ή ένα μόνο σκέλετο εκ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ ιδιαιτερότητας. Επίσης τα ως άνω ποσά ισχύουν στην απαλλαγή λόγω γονικής παροχής αφοροίτητο ενυπόθετο τέκνο (εφόσον τα ανήλικα δεν γίνονται αιτία για την αποκτητική πρώτη κατοικία). (πηρ: 2022/14)

Επισημαίνεται ότι με το ισχύον καθεστώς, απαλλαγή παρέχεται για αξία και οικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την αποκτητική πρώτη κατοικία με κληρονομιά και με γονική παροχή. Η ανωτέρω προσαύξηση, όπως αφορά τον φόρο κληρονομιάς ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μόνο μόνο κατοικία ή ένα μόνο σκέλετο εκ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ ιδιαιτερότητας. Επίσης τα ως άνω ποσά ισχύουν στην απαλλαγή λόγω γονικής παροχής αφοροίτητο ενυπόθετο τέκνο (εφόσον τα ανήλικα δεν γίνονται αιτία για την αποκτητική πρώτη κατοικία). (πηρ: 2022/14)

★ Περιπτώσεις εικονικών δωρεών ή κυκλικών μεταφορών χρημάτων μεταξύ συγγενών με αναζητούν, μεταξύ άλλων, οι ελεγκτές.

Τα «μυστικά» κατοχύρωσης φοροαπαλλαγής για α' κατοικία

Η «Ν» παρουσιάζει τους όρους, τις προϋποθέσεις, τα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες ενέργειες

Τους όρους και τις ενέργειες για να πάρει απαλλαγή ένας φορολογούμενος από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου, σε περίπτωση που αγοράσει κτίσμα προοριζόμενο για πρώτη κατοικία ή οικόπεδο προοριζόμενο για ανέγερση πρώτης κατοικίας, παρουσιάζει η «Ν».

Του Πύργου Παλαποάκη
pyrgo@naukipos.gr

ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ της απαλλαγής στη χώρα μας, σύμφωνα με την τοχύρυσσα νομοθεσία, είναι όχι μόνο Έλληνες μόνιμοι κάτοικοι, αλλά και ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης, πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, αναγνωρισμένοι πρόσφυγες σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και πολίτες τρίτων χωρών που απολαμβάνουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα.

Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), σε προσφώνημα αντλυτικό οδηγό ερωταπαναρώσεων που *έξδωσε*, παρέχει πλήρεις και αναλυτικές διευκρινίσεις για τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες χορήγησης της απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης σε περίπτωση απόκτησης πρώτης κατοικίας.

Σύμφωνα με τον οδηγό της ΑΑΔΕ, τα 8 σημεία της νομοθεσίας που πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερα οι φορολογούμενοι είναι τα εξής:

100
χιλ. €

το ανώτατο όριο απαλλαγής από ΦΜΑ αγοράς οικοπέδου για έγγαμους.

1 **Δικαιούχοι της απαλλαγής από τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) σε περίπτωση αγοράς πρώτης κατοικίας.** Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα, ενήλικα έγγαμα ή άγαμα ή μέρα συμ-

φώνου συμβίωσης, εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν (σε αυτή) το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Η αικλλαγή του άγαμου παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου, τουλάχιστον έξι μήνες πριν από την αγορά του ακινήτου και με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε 5 έτη από την αγορά.

2 **Απαλλαγή με ιά υπονύχια του μεταβιβατικού συμβολαίου.** Είναι δυνατή η χορήγηση απαλλαγής με ιά υπονύχια του μεταβιβατικού συμβολαίου, εφόσον συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της απαλλαγής κατά τον χρόνο σύναξης του συμβολαίου και δεν έχει παρέλθει πενταετία από το τέλος του έτους εντός του οποίου συνετάγη το μεταβιβατικό συμβόλαιο. Με φρομοσημική δήλωση συνυποβάλλονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά και ζητείται η επιστροφή του φόρου. Μετά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, τον έλεγχο των δικαιολογητικών και τη διαπίσωση της ονδρωμίας των προϋποθέσεων της απαλλαγής κατά τον χρόνο σύναξης του μεταβιβατικού συμβολαίου, συντάσσεται συμπληρωματική πράξη του συμβολαίου, στην οποία αναφέρεται η χορήγηση της απαλλαγής.

Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται υπό προϋποθέσεις και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση.

Από ΦΜΑ α' κατοικίας απαλλάσσονται φυσικά πρόσωπα, ενήλικα έγγαμα ή άγαμα ή μέρα συμφώνου.

3 **Έκταση της παρεχόμενης απαλλαγής.**

Η απαλλαγή παρέχεται:
α) Για αγορά κατοικίας:
● από άγαμο, η απαλλαγή περιέχεται μέχρι ποσού αξίας 200.000 ευρώ,
● από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67%, η απαλλαγή μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ,
● από έγγαμο ή μέρα συμφώνου συμβίωσης, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ,
● από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία, τουλάχιστον 67% μέχρι ποσού αξίας 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.
β) Για αγορά οικοπέδου:
● από άγαμο, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι ποσού αξίας 50.000 ευρώ,
● από έγγαμο, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι ποσού αξίας 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνε-

ται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντιστοίχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται ΦΜΑ. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου (είτε είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, είτε παρακλουσθήρμαι της μεταβιβαζόμενης κατοικίας), για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκόπτονται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

4 **Προϋποθέσεις για την απαλλαγή της πρώτης κατοικίας από τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου.**
α) Ο αγοραστής ή η σύζυγος του ή το άλλο μέρος του συμφώνου

συμβίωσης ή τα ανήλικα τέκνα του δεν πρέπει να έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα ή ιδανικό μερίδιο αυτών που συλογικά πληρούν τις οτεγουικές ανάγκες της οικογένειας του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσιματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκεται σε δημοτική κοινότητα ή δημοτική ενότητα (αν δεν υπάρχει περιφέρειο διοικητικά υποδιάρου) με εμβαδονμό άνω των 3.000 κατοίκων (λαμβάνεται υπ' όψη η τελευταία απογραφή πληθυσμού). Επίσης, σε περίπτωση που ο αγοραστής ή οη σύζυγος ή το άλλο μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τα ανήλικα τέκνα αυτού μεταβιβάζουν με ειλικρή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή οικοπέδου ή την φιλή κληροδότη οικοπέδου, των οποίων έχουν την κυριότητα και το εμβαδόν των οποίων (είτε αυτοτελώς είτε συνυποβιζόμενα





Απαλλαγή ΦΜΑ α' κατοικίας χορηγείται εφόσον αγοράζεται από το ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα εξ ολοκλήρου.

από την ηλικία του.
β) Το αγοραζόμενο οικοπέδο ή το οικοπέδο στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία, πρέπει να βρίσκεται εντός του εγκατεστημένου ρηματομικού σχεδίου ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκατεστημένο σχέδιο και να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς. Περαιτέρω ο αγοραστής δεν πρέπει να συνδέεται με τον πωλητή ή με οξείον συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού ή να είναι μεικτώ τους σύζυγοι.

5 Φορολογικές υποχρεώσεις που προκύπτουν σε περίπτωση μεταβίβασης ή σύστασης επί του ακινήτου οποιουδήποτε εμπράγματου δικαιώματος, υπήν υποθήκης, εντός 5 ετών από την αγορά με απαλλαγή α' κατοικίας.

Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επί του ακινήτου οποιουδήποτε εμπράγματου δικαιώματος, υπήν υποθήκης, εντός 5 ετών από την αγορά, υποχρεούται πριν από τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματου δικαιώματος σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της νέας μεταβίβασης ή σύστασης του εμπράγματου δικαιώματος ή στο δηλούμενο τμήμα της νέας μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, με εφαρμογή των συντελεστών που ισχύουν κατά τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτών φόρος.

Κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση εξ αδιαιρέτου μεριδίου πρώτης κατοικίας από τον έναν σύζυγο προς τον εξ αδιαιρέτου συγγενικό άλλο σύζυγο, πριν από την πάροδο μενεταιίας, δεν αίρει τη χορηγηθείσα απαλλαγή, υπό την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση μεταξύ των συζύγων πραγματοποιείται διαρκούντως γάμου, αφού και μετά τη μεταβίβαση εξακολουθεί να εκπληρώνεται ο σκοπός του γάμου, δηλαδή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της οικογένειας και ο γάμος θα είναι σε ισχύ μέχρι το τέλος της πενταετίας από τη σύστασή του συμβολαίου αγοράς πρώτης κατοικίας.

6 Αγορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου μέρους κυριότητας ακινήτου/επικαρπίας ακινήτου/



Αναλυτικό οδηγό ερωταπαντήσεων για την απαλλαγή από τον ΦΜΑ α' κατοικίας εξέδωσε πρόσφατα η ΑΑΔΕ.

ψ ήλης κυριότητας ακινήτου. Σε περίπτωση αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας ακινήτου ή επικαρπίας ακινήτου ή ψιλής κυριότητας ακινήτου δεν χορηγείται απαλλαγή από τον ΦΜΑ.

Απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας χορηγείται, εφόσον αγοράζεται το ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα εξ ολοκλήρου.

Εξαιρούνται οι εξής περιπτώσεις:

- α) Όταν ο αγοραστής είναι ήδη κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριος ή επικαρπότης κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει είτε ο ίδιος είτε ο/η σύζυγός του, διαρκούντως του γάμου, το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να αποκτήσει ο αγοραστής οριστικό είτε αθροιστικά με τον/την σύζυγο του διαρκούντως του γάμου, την πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που ήδη κατέχει δεν πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες.
- β) Όταν αγοράζεται ολόκληρο ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα ή κατά επικαρπία και ψιλή κυριότητα και από τους δύο συζύγους.

7 Προϋποθέσεις χορήγησης δεύτερης απαλλαγής.

Η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά α' κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον αθροιστικά:

- α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγός ή το άλλο μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τα ανάλογα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του και
- β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που είχε υπό τη απαλλαγής.

Ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά τον χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξασφαλίζεται με τη χρέση των συντελεστών που ισχύουν κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τμήμα κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτών φόρος.

8 Δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της απαλλαγής για πρώτη κατοικία.

Τα δικαιολογητικά για τη διαπίστωση των προϋποθέσεων απαλλαγής είναι τα εξής:
● Η τοπογραφική οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου της απαλλαγής ή άλλου υποδυνάμωτα πιστοποιητικού που εκδίδονται από τις αρμόδιες αρχές της χώρας και ληξιαρχικά πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτά.

● Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού βεβαίωση από τις αρμόδιες δημοτικές υπηρεσίες ή δήλωση από ιδιώτη μηχανικό κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικοπέδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και βρίσκεται μέσα σε εγκατεστημένο ρηματομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκατεστημένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, αυτή του προηγούμενου δικαιολογητικού προσκομίζεται φωτοτυπικό αντίγραφο της άδειας, εφόσον από αυτή ή το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, εάν υπάρχει, προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο

προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δήλωσε υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στην άδεια οικοδομής ή στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά τον χρόνο φορολογίας.

● Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Φ.Ε.Κ. 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:

- α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός και τα ανάλογα ή ανάμικτα τέκνα τους:
- i. δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή σέκνης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,
- ii. δεν έχουν γίνει απαλλαγμένοι από τον φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν,
- iii. δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία:

- την επικαρπία ή το δικαίωμα σέκνης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας, ή
- την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, συνεισφέροντας με τα λοιπά μέλη της οικογένειας,
- β) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή ή σύζυγό του ή κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα επί 1 τουλάχιστον έτος πριν από τη χορήγηση της απαλλαγής,
- δ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατόρθωση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυγχάνει του ζητούμενου από τη ΔΟΥ.

● Αναλυτικά κατάσταση ακινήτων που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεψήφισης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένα και από τους δύο συζύγους.

● Η απόδειξη της μόνιμης κατοικίας σ' την Ελλάδα επί 1 τουλάχιστον έτος πριν από τη χορήγηση της απαλλαγής για όλες τις καταγραφές δικαιούχων γίνεται με οποιαδήποτε νόμιμο μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται η υποβολή φορολογικών δηλώσεων, η βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, φοίτηση των τέκνων σε σχολεία στην Ελλάδα, ένταξη σε επαγγελματικές δραστηριότητες, μισθωτήριο συμβολαίου κατοικίας κ.λπ.

2 Αθροιστικές προϋποθέσεις συντρέχουν για τη χορήγηση δεύτερης απαλλαγής από τον ΦΜΑ α' κατοικίας ή οικοπέδου.

20 ερωτήσεις - απαντήσεις για την τακτοποίηση αυθαιρέτων

Για να επιδοτηθεί ένα ακίνητο μέσω προγράμματος «Εξοικονομώ», πρέπει να είναι απολύτως νόμιμο

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Με μπλόκο στις μεταβιβάσεις, μπλεξίματα με την πολεοδομία, αλλά και με καταδράσεις, κινδυνεύουν όσοι ιδιοκτήτες ακινήτων δεν προχωρήσουν στην τακτοποίηση των αυθαιρέτων που υπάρχουν στα κτίσματά τους, μέχρι τις 31 Μαρτίου 2028.

Η ρύθμιση των αυθαιρέτων αποτελεί τη σημαντικότερη προϋπόθεση για τα νομιμότητα ενός ακινήτου. Κι αυτό διότι επιτρέπει σε ιδιοκτήτες να εξασφαλίσουν τη δυνατότητα μεταβίβασης, χρηματοδότησης από το πρόγραμμα «Εξοικονομώ», ηλεκτροδότησης και γενικά της αξιοποίησης του ακινήτου τους, χωρίς τον κίνδυνο απώλειας περιουσιακών στοιχείων.

Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια του πολιτικού μηχανικού, μέλους του ΔΣ της ΠΟΜΤΔΑ Μάνου Κρανιδιά, παρασιάζουν μέσα από 20 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες ακινήτων με αυθαιρέτες, προκειμένου να διασφαλίσουν την περιουσία τους.

1) Πόσες είναι οι κατηγορίες αυθαιρέτων και ποιες τακτοποιούνται;

Σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται (Ν.4495/2017) οι αυθαιρέτες κατασκευές χωρίζονται σε πέντε βασικές κατηγορίες. Όσα αυθαίρετα ανήκουν στις πρώτες τέσσερις μπορούν να τακτοποιηθούν, ενώ όσα ανήκουν η 5η κατηγορία – με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα – δεν μπορούν να τακτοποιηθούν.

2) Ποιες αυθαιρέτες κατασκευές αφορά η 1η κατηγορία;

Αφορά αυθαιρέτες κατασκευές προ του 1975. Αυτές οι κατασκευές με την τακτοποίηση εξαιρούνται οριστικά από την καταδράση και στις περισσότερες περιπτώσεις δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για να προχωρήσει η σχετική διαδικασία.

3) Τι αφορά η κατηγορία 2;

Αφορά αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν από τα 1975 έως το 1983. Εδώ, με την τακτοποίηση επιτυγχάνεται μόνιμη εξαίρεση από την καταδράση, επιβολή μειωμένων προστίμων και δυνατότητα μεταβίβασης και αξιοποίησης.

4) Η κατηγορία 3;

Σε αυτήν υπάγονται κατασκευές με μικρές πολεοδομικές παραβάσεις. Για παράδειγμα, πέργκολες, μικρές αποθήκες, BBQ κ.ά. Στα πλαίσια κτίσματος της τακτοποίησης αυτών των κατασκευών, που γίνεται χωρίς μεγάλες τεχνικές απαιτήσεις, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα ελάχιστα πρόστιμα τακτοποίησης – σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες.

5) Τι αφορά η κατηγορία 4;

Αφορά αυθαιρέτες κατασκευές με σημαντικές αλλά όχι υπερβολικές υπερβάσεις. Σε αυτήν την κατηγορία, υπάγονται κατασκευές με υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης έως 40% καθώς και υπερβάσεις ύψους έως 20%.

Σημείωση: Με βάση τα προβλεπόμενα, οι αυθαιρέτες κατασκευές σε ακίνητα με οικοδομική άδεια εντάσσονται οριστικά στην Κατηγορία 4, εφόσον αυτές δεν ξεπερνούν τα 50 τ.μ. σε συνολικά αυθαίρετα δόμηση. Κι αυτό, ανεξάρτητα από το ποσοστό

υπερβίωσης που αντιπροσωπεύουν για το οικοπέδο.

6) Τι απαιτείται για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών που ανήκουν στην προαναφερόμενη κατηγορία; Απαιτείται: τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, αρχιτεκτονικά σχέδια, τεχνική έκθεση μηχανικού, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, το Ε9 και – ανάλογα την περίπτωση – μελέτη στατικής επάρκειας.

7) Τι αφορά η κατηγορία 5;

Αφορά τα μεγάλα αυθαίρετα τα οποία έχουν σοβαρές πολεοδομικές υπερβάσεις. Δηλαδή υπερβάσεις δόμησης άνω του 40% και υπερβάσεις κάλυψης άνω του 40%. Επί της ουσίας, πρόκειται για κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια και με μεγάλες αυθαιρέτες επεκτάσεις.

8) Τι ισχύει για τα αυθαίρετα αυτής της κατηγορίας;

Αυτά τα αυθαίρετα από τον Οκτώβριο του 2020 δεν μπορούν να τακτοποιηθούν.

9) Πρακτικά τι σημαίνει αυτό;

Σημαίνει πως χιλιάδες ακίνητα που ανήκουν στην κατηγορία 5:

(Α) δεν μπορούν να μεταβιβαστούν.

(Β) δεν μπορούν να λάβουν Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

(Γ) δεν μπορούν να αξιοποιηθούν επενδυτικά.

(Δ) μπλοκάρονται σε γενικές παροχές και θέρωδες.

(Ε) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Σ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ζ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Η) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Θ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ι) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Κ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Λ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Μ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ν) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ξ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ο) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Π) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ρ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Σ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Τ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Υ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Φ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Χ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ψ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ω) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ϊ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ϋ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ύ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ώ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ὠ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(ὐ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(ὕ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(ὖ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(ὗ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(὘) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

(Ὑ) αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα σε τραπεζικό δανεισμό.

η κατάσταση στην αγορά ακινήτων;

Έχει δημιουργηθεί ένα τεράστιο «πάγωμα» στην αγορά, ειδικά σε περιοχές όπου υπάρχουν παλιές αυθαιρέτες επεκτάσεις ή εξ ολοκλήρου αυθαιρέτες κατασκευές. Ετσι, παλαιά ιδιοκτήτες βρίσκονται αντιμετώπι με σοβαρά αδιέξοδα, καθώς δεν μπορούν να προχωρήσουν ούτε σε μεταβιβάσεις ούτε σε αξιοποίηση των ακινήτων τους.

11) Πού γίνεται πιο έντονο το πρόβλημα;

Το πρόβλημα γίνεται ακόμη πιο έντονο σε περιπτώσεις κληρονομιών, καθώς οι κληρονόμοι παραλαμβάνουν ακίνητα με σοβαρές πολεοδομικές εκκρεμότητες χωρίς να υπάρχει σαφής δυνατότητα νομιμοποίησης.

12) Πώς διαμορφώνεται η εικόνα σήμερα;

Χιλιάδες ιδιοκτήτες έχουν εγκλωβιστεί επειδή:

(I) αγόρασαν ακίνητα με παλιές αυθαιρέτες.

(II) κληρονόμησαν ακίνητα χωρίς δυνατότητα τακτοποίησης.

(III) δεν μπορούν να ολοκληρώσουν συμβόλαια.

(IV) δεν μπορούν να προχωρήσουν σε ανακαινίσεις ή επενδυτικά σχέδια.

13) Πού είναι πιο έντονο το πρόβλημα;

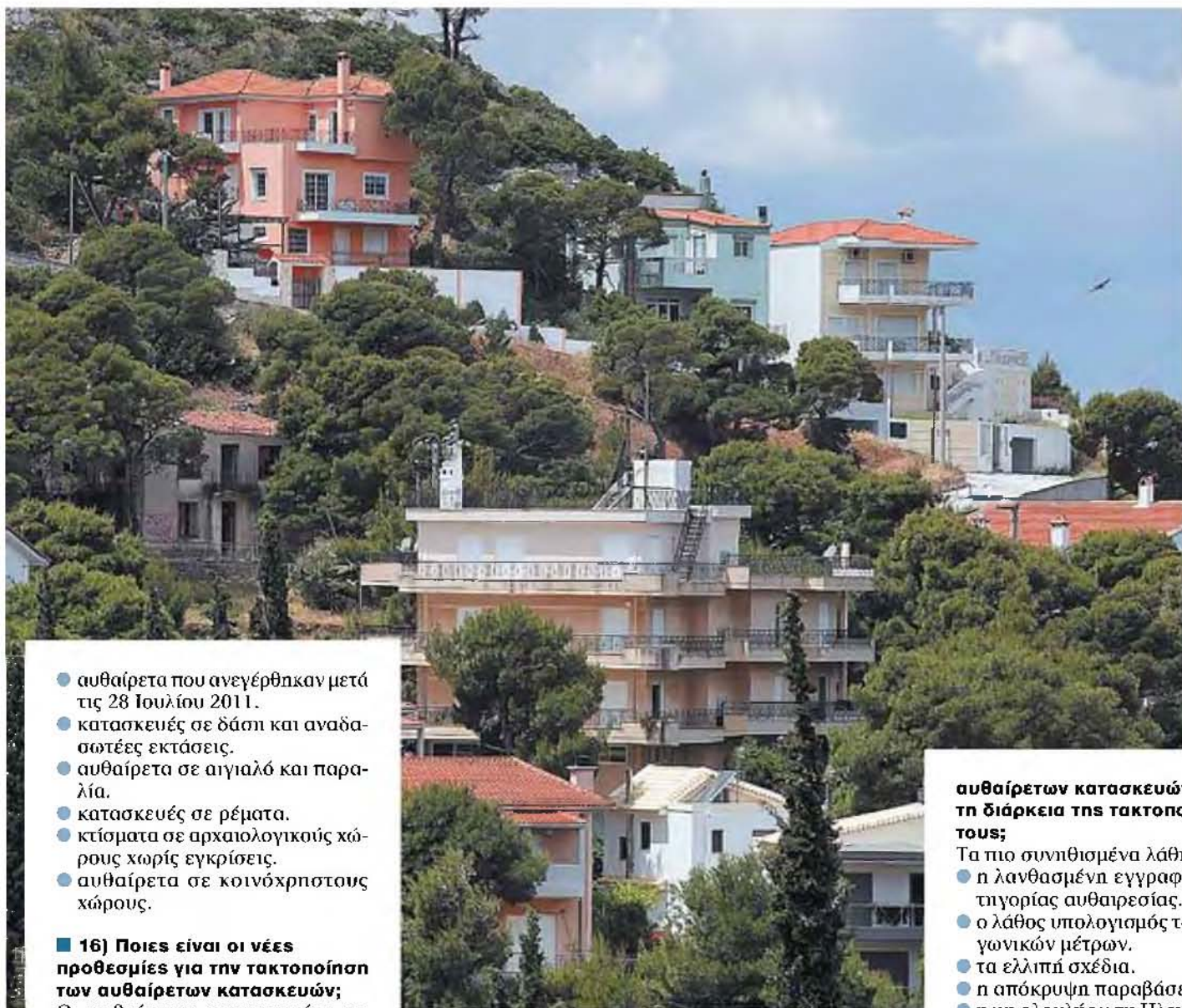
Ιδιαίτερα σοβαρό είναι το πρόβλημα στις κληρονομίες, καθώς μεγάλος αριθμός ακινήτων δεν μπορεί να μεταβιβαστεί στους κληρονόμους χωρίς προηγούμενα πολεοδομικά τακτοποίησης.



14) Ποιες αυθαιρέτες κατασκευές – που ανήκουν στις τέσσερις πρώτες κατηγορίες – μπορούν να υπαχθούν στον προαναφερόμενο νόμο;

Μπορούν να υπαχθούν αυθαιρέτες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν ολοκληρωθεί πριν από τις 28 Ιουλίου 2011.

15) Γενικά ποιες κατασκευές δεν μπορούν να υπαχθούν; Δεν μπορούν να υπαχθούν:



- αυθαίρετα που ανεγέρθηκαν μετά τις 28 Ιουλίου 2011.
- κατασκευές σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις.
- αυθαίρετα σε αιγιαλό και παραλία.
- κατασκευές σε ρέματα.
- κτίσματα σε αρχαιολογικούς χώρους χωρίς εγκρίσεις.
- αυθαίρετα σε κοινόχρηστους χώρους.

■ 16) Ποιες είναι οι νέες προθεσμίες για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών;

Οι αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στις κατηγορίες 1 έως 4 μπορούν να τακτοποιηθούν έως τις 31 Μαρτίου 2028.

■ 17) Τι ισχύει για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου;

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου αποτελεί πλέον βασική προϋπόθεση για: μεταβιβάσεις, πωλήσεις, γονικές παροχές, δωρεές και σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων.

■ 18) Τι περιλαμβάνει ο φάκελος έκδοσής της;

Ο φάκελος έκδοσης της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίου περιλαμβάνει:

- την οικοδομική άδεια.
- τα σχέδια.
- τι δηλώσεις αυθαιρέτων.
- τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης.
- τα στοιχεία του μηχανικού.
- τις τεχνικές εκθέσεις.

■ 19) Ποια συνήθως τα λάθη που κάνουν οι ιδιοκτήτες

αυθαιρέτων κατασκευών κατά τη διάρκεια της τακτοποίησής τους;

Τα πιο συνηθισμένα λάθη είναι:

- η λανθασμένη εγγραφή της κατηγορίας αυθαιρεσίας.
- ο λάθος υπολογισμός των τετραγωνικών μέτρων.
- τα ελλιπή σχέδια.
- η απόκρυψη παραβάσεων.
- η μη ολοκλήρωση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίου.
- ο ελλιπής στατικός έλεγχος, στις δόσεις.

■ 20) Τι θα συμβεί μετά τη λήξη των προθεσμιών;

Εάν δεν υπάρξει νέα παράταση, όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν έχουν προχωρήσει σε τακτοποίηση, μεταξύ άλλων: δεν θα μπορούν να μεταβιβάσουν τα ακίνητά τους, θα υπάρχει μπλοκάρισμα των γονικών παροχών, δεν θα μπορούν να εκδώσουν οικοδομική, θα κληθούν να καταβάλουν αυξημένα πρόστιμα.

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου αποτελεί πλέον βασική προϋπόθεση για: μεταβιβάσεις, πωλήσεις, γονικές παροχές, δωρεές

ΜΕ ΔΩΡΕΑ ΤΗΣ PROTERGIA ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ METLEN



Ανακαίνιση 1,5 εκατ. ευρώ στον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό Θεσσαλονίκης



Γράφει ο Λάμπρος Παπαδόπουλος

Ακόμη μια παρέμβαση στις μεταφορικές υποδομές της Θεσσαλονίκης προστίθεται στον σχεδιασμό που βρίσκεται σε εξέλιξη για την πόλη, καθώς δρομολογείται η ανακαίνιση της κεντρικής σάλας του Νέου Σιδηροδρομικού Σταθμού μέσω δωρεάς της Protergia του Ομίλου Metlen.

Στο πλαίσιο της τελετής παράδοσης – παραλαβής στο υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, κατά την οποία ο Κωνσταντίνος Κυρανάκης παρέδωσε το καρτοφυλάκιο των Μεταφορών στον Πύργο Κώστρο, έγινε γνωστό ότι ξεκινάει η ανακαίνιση της κεντρικής σάλας του Νέου Σιδηροδρομικού Σταθμού με δωρεά της Protergia του Ομίλου Metlen.

Το έργο αφορά την αναβάθμιση ενός από τα πλέον πολυσύχναστα συγκοινωνιακά σημεία της Βόρειας Ελλάδας, με στόχο τη βελτίωση της εικόνας και της λειτουργικότητας του σταθμού που εξυπηρετεί καθημερινά χιλιάδες επιβάτες. Σύμφωνα με πληροφορίες, η παρέμβαση έχει προϋπολογισμό περίπου 1,5 εκατ. ευρώ, ενώ οι εργασίες εκτιμάται ότι θα ξεκινήσουν στις αρχές Ιουλίου και θα ολοκληρωθούν εντός του Σεπτεμβρίου. Η ανακαίνιση του ΝΣΣ εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο παρεμβάσεων στον ελληνικό σιδηρόδρομο. Παράλληλα με τη Θεσσαλονίκη, αντίστοιχη διαδικασία δρομολογείται και για τον ιστορικό σιδηροδρομικό σταθμό της Αθήνας, με τη χρηματοδότηση να προέρχεται από τη ΔΕΗ.

Κατά τον προχθεσινό απολογισμό της θητείας του στο υπουργείο, ο κ. Κυρανάκης αναφέρθηκε στις σχετικές συμφωνίες δωρεάς, επισημαίνοντας ότι έχουν ήδη εγκριθεί από τα αρμόδια όργανα.

«Παραδίδουμε, εγγεκριμένες από το δικαστικό συμβούλιο του ΟΣΕ και από τις εταιρείες που

έκαναν τις αντίστοιχες δωρεές, δύο μεγάλες συμβάσεις δωρεάς ανακαίνισης του σταθμού Αθηνών και του σταθμού Θεσσαλονίκης», είπε ο κ. Κυρανάκης και εξήγησε:

«Αυτό σημαίνει ότι η ΔΕΗ, την οποία και ευχαριστώ πολύ, αναλαμβάνει την ανακαίνιση του σταθμού Αθηνών – του ιστορικού σταθμού Αθηνών – που θέλουμε να επαναφέρουμε στη μορφή την κλασική που είχε έναν αιώνα πριν. Με την αρχιτεκτονική ομορφιά αυτή, η οποία μπορεί να δώσει ξανά μια εικόνα ζωής στον ελληνικό σιδηρόδρομο και όχι μια εικόνα εγκατάλειψης. Και αντίστοιχη ανακαίνιση θα γίνει και στη Θεσσαλονίκη με δωρεά της εταιρείας Protergia, την οποία και ευχαριστώ πάρα πολύ».

Πέρα από τις παρεμβάσεις στους σιδηροδρομικούς σταθμούς, ο απερχόμενος αναπληρωτής υπουργός έκανε ιδιαίτερη αναφορά στην πορεία των μεγάλων συγκοινωνιακών έργων που βρίσκονται σε εξέλιξη στη Θεσσαλονίκη, παρουσιάζοντας μια συνολική εικόνα για τις αλλαγές που συντελούνται στις μετακινήσεις των πολιτών.

Στο πεδίο των αστικών συγκοινωνιών, υπογράμμισε την ενίσχυση του στόλου των λεωφορείων, σημειώνοντας ότι «στον τρίτο βασικό στόχο τον οποίον είχαμε θέσει, παραδίδουμε σήμερα έναν στόλο με 1.076 καινούργια λεωφορεία εδώ στην Αθήνα, με διπλασιασμό λεωφορείων στη Θεσσαλονίκη από τα 240 στα 500». Παράλληλα, υπενθύμισε ότι στο τέλος Ιουλίου αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία η επέκταση του Μετρό προς την Καλαμαριά, ενώ έχει ήδη δημοπρατηθεί από τον ΟΣΕ ο Δυτικός Προαστιακός Θεσσαλονίκης.

«Αυτό τι σημαίνει; Ότι ο πολίτης που μένει στην Ανατολική Θεσσαλονίκη θα μπορεί για πρώτη φορά, από φέτος τον Ιούλιο, να πηγαίνει με μέσα σταθερής τροχιάς από την Ανατολική Θεσσαλονίκη μέχρι τη Σίνδο», ανέφερε ο απερχόμενος αναπληρωτής υπουργός. **ε. VOICE**



Στο τέλος Ιουλίου αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία η επέκταση του Μετρό προς την Καλαμαριά, ενώ έχει ήδη δημοπρατηθεί από τον ΟΣΕ ο Δυτικός Προαστιακός Θεσσαλονίκης