



Τα 2 δισ. ευρώ της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας θα χρηματοδοτήσουν

Σελ. 8-9

με επιτόκιο από 0,35% έως 1% χιλιάδες εταιρείες

Φθηνά δάνεια σε 40.000 μικρές επιχειρήσεις!

Από το φθινόπωρο αναμένεται να ξεκινήσει ένας νέος κύκλος δανειοδότησης μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων με ευνοϊκούς όρους, σύμφωνα με ασφαλείς πληροφορίες της Realnews. Η χρηματοδοτική στήριξη των πολύ μικρών, μικρών και οριακά ως προς τον τζίρο μεσαίων επιχειρήσεων με χαμηλά επιτόκια και μετά το τέλος του προγράμματος Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελεί τον βασικό σχεδιασμό της κυβέρνησης και θα βρεθεί στο επίκεντρο των οικονομικών και αναπτυξιακών μέτρων που θα εξαγγείλει ο πρωθυπουργός στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης. Προς αυτή την κατεύθυνση, τα 2 δισ. ευρώ που μεταφέρθηκαν από το Ταμείο Ανάκαμψης στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (EAT) αποτελούν τη «μαγιά» για τη χορήγηση φθηνών δανείων σε 40.000 μικρές και οριακά μεσαίες επιχειρήσεις, με το βάρος να πέφτει στις μικρές. Και αυτό διότι οι μεγάλες αλλά και αρκετές μεσαίες χρηματοδοτήθηκαν από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης. Σύμφωνα με πληροφορίες της «R», το σχέδιο χρηματοδοτικής στήριξης μέσω των κεφαλαίων της Αναπτυξιακής Τράπεζας, τα οποία θα περάσουν από τα κανάλια των τραπεζών, προβλέπει δάνεια σε 40.000 πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις με επιτόκιο από 0,35% έως 1%. Η «μαγιά» των 2 δισ. ευρώ εκτιμάται ότι θα παραγάγει μέσω της μόχλευσης από το τραπεζικό

σύστημα δανειακές χρηματοδοτήσεις άνω των 8 δισ. ευρώ. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα χρηματοδοτικά εργαλεία της EAT προσφέρουν δάνεια με άτοκο το 40%, με επιδότηση επιτοκίου και με εγγύηση του ελληνικού Δημοσίου έως και 80%.

Η EAT έχει προχωρήσει σε χρηματοδοτήσεις από το 2019 μέχρι σήμερα που ξεπερνούν τα 15 δισ. ευρώ, ενώ έχουν δοθεί πάνω από 59.400 δάνεια σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Το πρώτο τετράμηνο του 2026 οι εγκρίσεις δανείων ξεπέρασαν το 1 δισ. ευρώ. Επίσης, με εγγυήσεις από πόρους του TAA μέσω του InvestEU, 15.170 μικρομεσαίες επιχειρήσεις απέκτησαν πρόσβαση σε χρηματοδότηση 3 δισ. ευρώ από το τραπεζι-

κό σύστημα, για κεφάλαιο κίνησης και επενδύσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι από τα χαμηλότοκα επιχειρηματικά δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης έχουν ήδη κινητοποιηθεί συνολικές επενδύσεις ύψους 27,5 δισ. ευρώ, με το 60% των επιχειρήσεων να είναι από μικρομεσαίες απορροφώντας χρηματοδότηση ύψους 5,6 δισ. ευρώ.

Πέραν της αντιμετώπισης του βασικού προβλήματος, που δεν είναι άλλο από την πρόσβαση στη χρηματοδότηση, ωφέλημένες θα είναι οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις από τις φοροελαφρύνσεις αλλά και από τη μείωση των ασφαλιστικών βαρών που συμπεριλαμβάνονται στο πακέτο της ΔΕΘ.



Φθηνά δάνεια σε 40.000 μικρές επιχειρήσεις

Ενέσεις ρευστότητας στην ελληνική οικονομία με «μαγιά» τα 2 δισ. ευρώ που μεταφέρθηκαν από το Ταμείο Ανάκαμψης στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα

Του ΔΗΜΗΤΡΗ ΧΡΙΣΤΟΥΛΙΑ
d.christoulas@realnews.gr

Η χρηματοδοτική στήριξη των πολύ μικρών, μικρών και ορισκά ως προς τον τζίρο μεσαίων επιχειρήσεων με ευνοϊκούς όρους και μετά το τέλος του προγράμματος Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελεί τον βασικό σχεδιασμό της κυβέρνησης και θα βρεθεί στο επίκεντρο των οικονομικών και αναπτυξιακών μέτρων που θα εξαγγελθεί ο πρωθυπουργός στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης. Προς αυτή την κατεύθυνση, τα 2 δισ. ευρώ που μεταφέρθηκαν από το Ταμείο Ανάκαμψης στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (ΕΑΤ) αποτελούν τη «μαγιά» για τη χορήγηση φθηνών δανείων σε 40.000 μικρές και ορισκά μεσαίες επιχειρήσεις, με το βάρος να πέσει στις μικρές. Και αυτό διότι οι μεγάλες αλλά και αρκετές μεσαίες χρηματοδοτήθηκαν από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης. Σύμφωνα με πληροφορίες της Realnews, το σχέδιο χρηματοδοτικής στήριξης μέσω των κεφαλαίων της Αναπτυξιακής Τράπεζας, τα οποία θα περάσουν από τα κανάλια των τραπεζών, προβλέπει δάνεια σε 40.000 πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις με επιτόκιο από 0,35% έως 1%. Να σημειωθεί ότι τα 2 δισ. ευρώ εκτιμάται ότι θα παραχθούν μέσω της μόκλευσης από το τραπεζικό σύστημα δανειακές χρηματοδοτήσεις άνω των 8 δισ. ευρώ. Αξίζει να αναφέρουμε ότι τα χρηματοδοτικά εργαλεία της ΕΑΤ προσφέρουν δάνεια με όριο το 40%, με επιδότηση εισοδήμου και με εγγύηση του ελληνικού Δημοσίου έως και 80%. Για παράδειγμα, μπορεί μια μικρομεσαία επιχείρηση να πάρει ένα δάνειο 50.000 ευρώ και σε περίπτωση που για τον οποιονδήποτε λόγο δεν μπορεί να αποπληρώσει τα 20.000 ευρώ, μέρος αυτών των χρημάτων θα επιστραφεί το Δημόσιο, καθώς φέρει κρατική εγγύηση.

Η αβάντα του κράτους

Το πρόβλημα με τις πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις, οι οποίες αποτελούν τη βασική ραχοκοκαλιά της ελληνικής οικονομίας αλλά υστερούν ως προς το μέγεθος και τους ετήσιους τζίρους σε σχέση με τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές, είναι η δύσκολη έως αδύνατη πρόσβαση στον απειθείας τραπεζικό δανεισμό. Και αυτό διότι δεν πληρούν τα κριτήρια που προβλέπει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Με αυτά τα δεδομένα, αποφασίστηκε η μεταφορά των 2 δισ. ευρώ στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και η διάθεσή τους μέσω των τραπεζών. Το βασικό πλεονέκτημα είναι η κρατική εγγύηση επί ενός σημαντικού ποσοστού (φθάνει έως το 80%) των δανείων. Αυτό ανοίγει την πόρτα της τραπεζικής δανειοδοσίας και στοχεύει στη επίλυση δεκάδων κιλιάδων μικρών και ορισκά μεσαίων εταιρειών. Αξίζει να σημειωθεί ότι η ΕΑΤ συνεχίζει την επιτυχημένη πορεία των προγραμμάτων της με τις συνολικές χρηματοδοτήσεις από το 2019 να ξεπερνούν τα 15 δισ. ευρώ, ενώ έχουν δοθεί πάνω από 59.400 δάνεια σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Τα πρώτα τετράμηνο του 2026 οι εγκρίσεις ξεπέρασαν το 1 δισ. ευρώ. Επίσης, με εγγυήσεις από πόρους του ΤΑΑ μέσω του InvestEU, 15.170 μικρομεσαίες επιχειρήσεις απέκτησαν πρόσβαση σε χρηματοδότηση 3 δισ. ευρώ από το τραπεζικό σύστημα, για κεφάλαιο κίνησης και επενδύσεις. Είναι αξιοσημείωτο ότι από τα χρηματοδοτικά επιχειρηματικά δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης έχουν ήδη κινητοποιηθεί συνολικές επενδύσεις ύψους 27,5 δισ. ευρώ, με το 60% των επιχειρήσεων να είναι μικρομεσαίες, απορροφώντας χρηματοδότηση ύψους 5,6 δισ. ευρώ.

Πρόσθετο όφελος

Πέραν της αντιμετώπισης του βασικού προβλή-

ΚΥΡΙΑΚΗ 31 ΜΑΪΟΥ 2026

www.real.gr Realmoney | 9

Όλο το σχέδιο στήριξης

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ματος που δεν είναι άλλο από την πρόσβαση στη χρηματοδότηση, ωφελημένες θα είναι οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις και από τις φορολογικές αλλαγές αλλά και από τη μείωση των ασφαλιστικών βαρών που συμπεριλαμβάνονται στο πακέτο της ΔΕΘ. Μεταξύ αυτών είναι:

■ Η σταδιακή μείωση ή και κατάργηση της προκαταβολής φόρου για τις επιχειρήσεις. Το μέτρο θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς μπορεί να βελτιώσει άμεσα τη ρευστότητα, αφήνοντας περισσότερο διαθέσιμα κεφάλαια για λειτουργικές ανάγκες, επενδύσεις και καλύτερη υπηκόρευση.

■ Στο ίδιο πλαίσιο, εξετάζεται και η μείωση του εταιρικού φορολογικού συντελεστή από το 22% στο 20%, καθώς και η πλήρης κατάργηση του τέλους επιτηδεύματος.

Το βασικό πλεονέκτημα του προγράμματος είναι η κρατική εγγύηση που μπορεί να φτάσει έως το 80% της δανειακής χορήγησης



Γ. ΥΦΑΥΡΟΣ, Έθνικος Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριακός Περραιβός



Ο ΑΝΑΓΚΛΟΤΗΡΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ Έθνικος Οικονομίας και Οικονομικών, Νίκος Παπαθανάσης

Επίσης, συζητείται να υπάρξουν και διορθωτικές παρεμβάσεις στο τεκμαρτό σύστημα φορολόγησης των ελεύθερων επαγγελματιών. Επιπλέον, θα μειωθούν οι ασφαλιστικές εισφορές από μισή έως μία μονάδα ανάλογα με τον διαθέσιμο δημοσιονομικό χώρο.

Στη βασική επιδίωξη στήριξης των επιχειρήσεων έχει αναφερθεί επανειλημμένως το τελευταίο χρονικό διάστημα σύστημα η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών. Πρόεδρος, ο υπουργός Έθνικος Οικονομίας και Οικονομικών Κυριακός Περραιβός τόνισε ότι «θα πρέπει να ασφαλισθούν και άλλα βάρη από τις επιχειρήσεις», επιστημονίζοντας ότι «οι επιχειρήσεις είναι πάντα η προτεραιότητά μας». Από την πλευρά του, ο αναπληρωτής υπουργός Έθνικος Οικονομίας και Οικονομικών Νίκος Παπαθανάσης, ο οποίος έχει και την ευθύνη για την ομαλή υλοποίηση του προγράμματος του Ταμείου Ανάκαμψης, προχωρά σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η ροή χρηματοδότησης προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Στο ίδιο κλίμα είναι και οι τοποθετήσεις του υφυπουργού Πάγγελου Κώστα, σύμφωνα με τον οποίο «έχει έρθει η ώρα για το ελληνικό emepirein, για τη μικρή και τη μεσαία επιχειρηματικότητα και γενικότερα για τον χώρο της αγοράς να δει ακόμα μεγαλύτερη προσπάθεια στη μείωση βαρών».

Η επόμενη ημέρα

Η επόμενη ημέρα μετά το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, έχει ήδη δορολογηθεί από οικονομικά επιτελεία της κυβέρνησης. Έτσι έως το 2030 θα υλοιστηθεί το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης (ΕΠΑ) 2026-2030, ύψους 22,4 δισ. ευρώ. Στο ίδιο χρονικό διάστημα, θα βρισκείται σε εξέλιξη το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, με προϋπολογισμό 5,3 δισ. ευρώ, αλλά και το Ταμείο Εκσυγχρονισμού, με άλλο 1,6 δισ. ευρώ. Επίσης, έως το 2030 επεκτείνεται και το ΕΕ-ΠΑ 2021-2027, από το οποίο απομένουν προς απορρόφηση 19 δισ. ευρώ, ενώ από το 2028 προστίθενται και οι πόροι της νέας προγραμματικής περιόδου 2028-2034. Για τη νέα προγραμματική περίοδο 2028-2034, η Ελλάδα δικαιούκε 1 πόρους ύψους 49,5 δισ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των κονδυλίων για την ΚΑΠ.

Ειδικότερα, το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο έχει προϋπολογισμό 5,3 δισ. ευρώ για την περίοδο 2026-2032 με βασικό στόχο να συνδράμει 1,5 εκατ. νοικοκυριά και 70.000 επιχειρήσεις προκειμένου να αντεπεξεχθούν στο κόστος



της ενεργειακής μετάβασης. Μέσω του Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου θα υλοιστηθούν προγράμματα που θα αφορούν το «Εξοικονομώ», την «κοινωνική κατοικία» για ευάλωτους οικονομικά πολίτες, τις φρεατικές εστίες, το επιδομα θέρμανσης κ.ά. Ιδιαίτερα σημαντική είναι και η χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων στο πλαίσιο του Ταμείου Δανείων του Ταμείου Επιχειρηματικότητας - ΤΕΠΙΧ III, με την ενεργοποίηση της δυνατότητας υποβολής αιτήσεων μέσω της πλατφόρμας Know Your Customer της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας και του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Κρατικών Ενισχύσεων (ΟΠΣΚΕ).

Το Ταμείο προσφέρει, μέσω δύο υποπρογραμμάτων, δάνεια επενδυτικού σκοπού από 20.000 έως 8 εκατ. ευρώ, με διάρκεια 60 έως 144 μήνες και περίοδο χάριτος έως 24 μήνες και δάνεια κεφαλαίου κίνησης εδικοί σκοπού από 10.000 έως 500.000 ευρώ, με διάρκεια 24 έως 60 μήνες και περίοδο χάριτος έως 12 μήνες.

Αντίστοιχα, στο Πρόγραμμα Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης, στο πλαίσιο του ΕΕΠΑ 2021-2027, έως σήμερα έχουν ενισχυθεί έργα και επενδύσεις ύψους περίπου 1,35 δισ. ευρώ,

ΠΟΡΟΙ
Από τα χρηματοδοτικά επιχειρηματικά δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης έχουν ήδη κινητοποιηθεί συνολικές επενδύσεις ύψους 27,5 δισ. ευρώ, με το 66% των επιχειρήσεων να είναι μικρομεσαίες, υπορροφώντας χρηματοδότηση ύψους 5,8 δισ. ευρώ

ενώ μέσα από Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) έχουν υλοιστηθεί 17 συμβάσεις σιωνικής επένδυσης άνω των 3 δισ. ευρώ.

Τακτοποίηση χρεών

Στο δίκτυο ηρωσότητας που απλώνει το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης προς τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις εντάσσεται και η ρύθμιση δανών οφειλών δημιουργηθέντων μέχρι το τέλος του 2023 σε 72 δόσεις. Τα τρία μέτρα που θα ενεργοισθούν εντός του Ιουνίου με στόχο την τακτοποίηση των χρεών είναι η δυνατότητα που θα έχουν και οι επιχειρήσεις να εντάξουν παλαιά οφειλές (που έχουν δημιουργηθεί έως το τέλος του 2023) σε 72 μηνιαίες δόσεις, η ενταξη οφειλών από 5.000 ευρώ και πάνω, από 10.000 που ισχύει σήμερα σε τράπεζες ή στο Δημόσιο, στον εξωδικαστικό μηχανισμό και η άρση της κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού για οφειλές που ρυθμίζουν τα χρέη τους. Ειδικότερα, η κατάσχεση του τραπεζικού λογαριασμού ενός οφειλέτη θα μπορεί πλέον να αίρεται εάν έχει εξοφληθεί το 25% της οφειλής του και έχουν ρυθμιστεί οι λοιπές υποχρεώσεις του προς τη φορολογική διοίκηση.





Άμεσα σε εφαρμογή το Μητρώο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΜΙΔΑ)

Έρχεται νέος φόρος για τους ιδιοκτήτες ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων από τους δήμους

Γράφει ο

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΑΛΛΗΝΙΑΤΗΣ*

Σε άμεση εφαρμογή της πλατφόρμας «Μητρώο Ιδιοκτησίας Ακινήτων» (ΜΙΔΑ) προχωράει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), μιας και πληροφορίες αναφέρουν ότι θα τεθεί σε παραγωγική λειτουργία έως τις 15 Ιουνίου.

Η λειτουργία του ΜΙΔΑ θα σημαίνει για τους περισσότερους από τα 7 εκατομμύρια ιδιοκτητών, την υποχρέωση να επισκεφθούν τη νέα πλατφόρμα και να επιβεβαιώσουν ή να διορθώσουν τυχόν διαφορές που διέπαιωνονται στα στοιχεία των ακινήτων τους που θα περιέχει, όπως στα εμφαδόν, στη θέση, στη χρήση, στα δικαιώματα που έχουν πάνω σε αυτά, αν υπάρχει συνιδιοκτησία και σε άλλα.

Σύμφωνα με τον διακιτή της ΑΑΔΕ, Πύργο Πιτσιλή, το ΜΙΔΑ θα αποτυπώνει την πραγματική εικόνα της ακίνητης περιουσίας κάθε ιδιοκτήτη, είτε πρόκειται για κατοικίες, επαγγελματικούς χώρους, αγροτεμάχια ή οικοπέδα, καθώς σήμερα διαπιστώνονται διαφορές.

Μιλώντας στο 4ο Real Estate Conference, ο διακιτής της ΑΑΔΕ ανέφερε ότι σήμερα η εικόνα των ακινήτων στην Ελλάδα είναι διάσπαρτη και κατακερματισμένη και οι ιδιοκτήτες υποχρεώνονται να δηλώνουν ξανά και ξανά τα ακινήτά τους είτε στην εφορία μέσω Ε9, Ε2 ή μηPROPERTY, άλλοτε στο Υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολόγιο για μεταγραφή, άλλοτε στους

Δήμους για οικοδομικές άδειες.

Για δεδομένα αυτά, πρόσθεσε, σπάνια ταυτίζονται μεταξύ τους και αυτό έρχεται να αποκαταστήσει το νέο Μητρώο της ΑΑΔΕ, το οποίο θα συγκεντρώνει για πρώτη φορά σε ενιαία βάση όλα τα κρίσιμα στοιχεία για κάθε ακίνητο της χώρας από το είδος και την επιρρύεια μέχρι τη χρήση του (ιδιοκατοίκηση, μίσθωση, δωρεάν παραχώρηση ή κενό ακίνητο).

Τι θα δούμε

Ο ιδιοκτήτης θα δει στην εφαρμογή του ΜΙΔΑ τρεις ηλεκτρονικές καρτέλες και συγκεκριμένα:

- Στην πρώτη θα αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων του, όπως έχουν δηλωθεί στις υπηρεσίες της ΑΑΔΕ (Ε9, Ε2 κ.λπ.).
- Στη δεύτερη καρτέλα θα υπάρχουν τα στοιχεία των ακινήτων του από το Κτηματολόγιο.
- Στην τρίτη καρτέλα θα αποτυπώνονται τα δεδομένα για τα συγκεκριμένα ακίνητα που υπάρχουν σε άλλες πηγές, όπως για παράδειγμα ο ΔΕΔΔΗΕ.

Συσχέτιση

Κατόπιν, ο φορολογούμενος θα κληθεί να συσχετίσει τον ΑΤΑΚ κάθε ακινήτου, με τον δωδεκαψήφιο μοναδικό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), τον οποίο απέκτησε το ακίνητο κατά την κτηματογράφηση.

Επίσης, θα επιβεβαιώσει ή θα αναγράψει την πραγματική χρήση του ακινήτου, αν δηλαδή είναι κύρια κατοικία, είναι ιδιο-

Η σύνδεση του αρχείου ακινήτων της εφορίας με το Κτηματολόγιο, θα επιτρέπει στην ΑΑΔΕ να εντοπίζει και με δορυφορικές εικόνες τις ακριβείς θέσεις των ακινήτων, για τον εντοπισμό των αγροτικών εκτάσεων με στόχο την καταπολέμηση της ήθηης παράνομων αγροτικών επιδοτήσεων

κατοικούμενο, είναι κενό, είναι μισθωμένο, δωρεάν παραχωρούμενο κ.λπ.

Εφόσον το ακίνητο δηλώνεται μισθωμένο, θα αναγραφούν και τα στοιχεία του νοικοκυριού και το ποσό του μισθώματος ή της πλατφόρμας εάν πρόκειται για βραχυχρόνια μίσθωση.

Και ο IBAN

Στη σχετική σελίδα θα αναγραφεί και ο IBAN του λογαριασμού στον οποίο καταβάλλεται το νοίκιο.

Ακόμη, πληροφορίες -που δεν έχουν επιβεβαιωθεί, όμως- λένε ότι θα υπάρχει η δυνατότητα να αναγραφούν και ημερομηνίες και ποσά, για τις εξήσεις που προβλέπονται από το μισθωτήριο, ώστε η διαδικασία να γίνεται αυτόματα και να μην

έχουμε τα πρόσημα που προβλέπονται αν δεν δηλώσεις αυτή την αλλαγή μέσα στον επόμενο μήνα από την αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Να θυμίσουμε ότι, σύμφωνα με τα όσα ισχύουν έως σήμερα, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την οποιαδήποτε τροποποίηση, σφείλεις να τη δηλώσεις στην πλατφόρμα «Πληροφοριακά Στοιχεία Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» της ΑΑΔΕ.

Σε ποιο χρονικό διάστημα θα γίνει

Για την τακτοποίηση της ορθής εικόνας των ακινήτων, σύμφωνα με τις πνακινώσεις που έχουν γίνει μέχρι σήμερα, θα δοθεί ικανό χρονικό περιθώριο στους φορολογούμενους, μέχρι το φθινόπωρο, καθώς η πλατφόρμα ανοίγει μέσα στο καλοκαίρι και δεν θα είναι εύκολες οι διορθώσεις.

Βέβαια, οι εξαγγελίες μιλούν και για τη χρήση της πλατφόρμας ΜΙΔΑ για να δηθούν οι επιδοτήσεις για το 2026 στους αγρότες. Οι αιτήσεις, όμως, για τις επιδοτήσεις γίνονται μέσα στο καλοκαίρι και ίσως χρειαστεί να γίνουν ενημερώσεις για τα αγροκτήματα πριν την υποβολή της σχετικής δήλωσης, ώστε να μπορούν αυτές, να υποβληθούν.

Το σημειώνουμε, γιατί το ίδιο έγινε και με τους ΚΑΔ, όπου υποτίθεται ότι η ημερομηνία για διορθώσεις είναι η 01η 06.2026, αλλά το Π.Σ. ΕΡΓΑΝΗ ζήτησε να κάνουμε διορθώσεις μέχρι 31.05.2026.

Έλεγχος και με δορυφόρους

Η σύνδεση του αρχείου ακινήτων της εφορίας με το Κτηματολόγιο, θα επιτρέπει

ONE VOICE

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



στην ΑΑΔΕ να εντοπίζεται και με δωροφορικές εικόνες τις ακριβείς θέσεις των ακινήτων, ανέφερε ο κ. Πιτσιλός. Η δυνατότητα αυτή θα χρησιμοποιηθεί βασικά χρισμοποιείται, ήδη, εν μέρει- για τον εντοπισμό των αγροτικών εκτάσεων με στόχο την καταπολέμηση της άλης παράνομων αγροτικών επιδοτήσεων.

Αποκάλυψε, δε, ότι η ΑΑΔΕ ελέγχει, ήδη, περίπου 20.000 ΑΦΜ για αποκλίσεις ανάμεσα στα αγροτικά ακίνητα που δηλώνονται στον ΟΠΕΚΕΠΕ και σε εκείνα που είναι δηλωμένα στο Ε9. «Τα έχουμε εντοπίσει τα φαινόμενα, ελέγχουμε περίπου 20.000 ΑΦΜ, κάποιος θέλουν ακόμη και να έρθουν να επιστρέψουν χρήματα μόνοι τους» είπε ο κ. Πιτσιλός.

Τα πρόστιμα

Στο ερώτημα εάν οι διορθώσεις επιφέρουν και αναδρομικά πρόστιμα, εφόσον τα τετραγωνικά μέτρα των ακινήτων που είχαν δηλωθεί στην εφορία ήταν λιγότερα σε σχέση με εκείνα του Κτηματολογίου, ο κ. Πιτσιλός απάντησε να απαντήσει, άμεσα.

Μέσα στις δηλώσεις

Πάντως να σημειώσουμε ότι και αυτή η δουλειά θα «βγει» από τους λογιστές-φοροτεχνικούς και, μάλιστα, σε μια περίοδο που πρέπει να τελειώσουν με τις φορολογικές δηλώσεις.

Όπως είναι γνωστό, ο κλάδος θα δεχθεί αρκετές πιέσεις για την ολοκλήρωση αυτής της ενημέρωσης, όπως είπαμε σε μια κρίσιμη για τη δουλειά τους περίοδο.

Αν, λοιπόν, η ΑΑΔΕ θεωρεί ότι, οι λογιστές-φοροτεχνικοί είναι συνεργάτες της, θα πρέπει να το δείχνει και να προγραμματίζει τις νέες εφαρμογές με βάση τις υπάρχουσες υποχρεώσεις.

Διότι, πέρα από τις φορολογικές δηλώσεις, μέχρι το τέλος του 2026, «τρέχουν» η Β' φάση για την εφαρμογή του Ψηφιακού Δελτίου Αποστολής, η υποχρεωτική ηλεκτρονική τιμολόγηση για όλες τις εταιρίες και η προσαρμογή των εταιριών στην Ψηφιακή Κάρτα και το νέο ΕΡΓΑΝΗ II.

Θα μας πείτε ότι, όλα αυτά αφορούν τις εταιρίες και όχι τους λογιστές-φοροτεχνικούς και τα λογιστικά γραφεία. Όμως, όπως είναι γνωστό, όλα αυτά θα περάσουν μέσα από τους λογιστές-φοροτεχνικούς, οι οποίοι θα κληθούν να βοηθήσουν στη σωστή εφαρμογή τους, ώστε οι επικριρήσεις-πελάτες τους να μην πληρώσουν πρόστιμα.

Να θυμίσουμε ακόμη ότι, οι λογιστές-φοροτεχνικοί και οι εργαζόμενοι στα λογιστικά γραφεία και τα λογιστήρια των εταιριών είναι άνθρωποι, έχουν οικογένειες και θέλουν και αυτοί μερικές ημέρες ξεκούρασης με τις οικογένειές τους, κάτι που δεν το έχουν καταφέρει τα τελευταία χρόνια.

Νέα επιβάρυνση στα ακίνητα με δημοτικό «ΕΝΦΙΑ» από τον Ιανουάριο του 2027

Με το Κεφάλαιο Δ' του Μέρους Β' του νέου νομοσχεδίου «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση, θεσμοθετείται το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης, το οποίο ενσωματώνει το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) του ν.2130/1993 και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) του ν.1080/1980. Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 448 του νομοσχεδίου, το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης (ΤΤΑ) επιβάλλεται από την 1η Ιανουαρίου 2027, σύμφωνα με τις διατάξεις του νομοσχεδίου και τις σχετικές κανονιστικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων, οι οποίες εκδίδονται εντός του 2026. Ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) επιβάλλονται από την έναρξη ισχύος του νέου νόμου και έως την 31η Δεκεμβρίου 2026, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν.1080/1980 και το άρθρο 24 του ν.2130/1993. Οφειλές από ΦΗΧ και ΤΑΠ βεβαιώνονται και εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις περί Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης.

Τι είναι το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης

Το προτεινόμενο Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης (ΤΤΑ) αποτελεί ουσιαστικά ενσωμάτωση και αναμόρφωση δύο υφιστάμενων δημοτικών επιβαρύνσεων:

- Του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) του ν.2130/1993 και
- του Φόρου Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) του ν.1080/1980.

Η βασική αλλαγή είναι ότι, πλέον, δημιουργείται ένα ενιαίο δημοτικό τέλος επί της ακίνητης περιουσίας, με ευρύτερη βάση, ψηφιακή διαχείριση και σαφέστερο μηχανισμό εισπράξης.

Μέχρι 31.12.2026 συνεχίζουν να ισχύουν τα σημερινά καθεστώτα.

Ποια η διαφορά-αύξηση

Με το νέο «Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης» που θεσμοθετείται με τον «Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης» και το οποίο απορροφά το υφιστάμενο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ), η τελική επιβάρυνση για τους κατοίκους ακινήτων θα είναι υψηλότερη από το άθροισμα των δύο υφιστάμενων φόρων.

Ο νέος ενιαίος δημοτικός φόρος, που θα επιβάλλεται σε όλους τους ιδιοκτήτες ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2027, θα υπολογίζεται με συντελεστή που θα κυμαίνεται από 0,3 τοις χιλίοις έως και 0,7 τοις χιλίοις επί του γινόμενου που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του κάθε ακινήτου επί την αντικειμενική τιμή ζώνης ανά τετραγωνικό μέτρο, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου και επί τον συντελεστή παλαιότητας του ακινήτου.

Το ποσοστό της φορολογικής επιβάρυνσης των ιδιοκτητών, μεταξύ 0,3 έως 0,7 τοις χιλίοις, θα καθορίζεται από κάθε Δήμο της χώρας.

Παράδειγμα

Έστω ακίνητο αντικειμενικής αξίας 200.000 ευρώ. Ο νέος δημοτικός φόρος θα είναι:

- Με 0,30‰ → 60 ευρώ ετησίως
- Με 0,70‰ → 140 ευρώ ετησίως

Αντίθετα, οι δύο φόροι που υποτίθεται ότι συνενώνεται ο νέος φόρος, είναι πολύ μικρότερη επιβάρυνση των ιδιοκτητών ακινήτων, αφού:

- Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας επιβάλλεται με συντελεστή που γαίνεται 0,25 έως 0,35 τοις χιλίοις επί του γινόμενου (επιφάνεια ακινήτου σε τ.μ. x αντικειμενική τιμή ζώνης ανά τ.μ. x συντελεστή παλαιότητας), ενώ
- Ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων κυμαίνεται από 0,02 έως 0,07 ευρώ ετησίως, ανά τετραγωνικό μέτρο φωτιζόμενης επιφάνειας.

Άρα, για το ίδιο ακίνητο αντικειμενικής αξίας 200.000 ευρώ, σήμερα έχουμε:

- ΤΑΠ: 50 ευρώ ετησίως με 0,25‰ ή 70 ευρώ ετησίως με 0,35‰
- ΦΗΧ: Ανάλογα με τους ηλεκτροδοτούμενους χώρους

Ποιοι απαλλάσσονται

Το ΤΤΑ απαλλάσσονται:

- α. Οι χαρακωρισμένοι ως καινούχρηστοι κόκοροι πολυκατοικιών, ανεξαρτήτως παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και
- β. τα ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί: β.α. ως δημόσιοι χώροι ταφής (νεκροταφεία), β.β. ως διαπρωτέα, με απόφαση του αρμόδιου υπουργού, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται ή δεν αποφέρουν εισόδημα, σύμφωνα με τη φορολογική δήλωση του υπόχρεου,

β.γ. ως μνημεία, σύμφωνα με τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν.4858/2021, Α' 218)

β.δ. τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για τον σταυλισμό ζώων,

β.ε. τα ακίνητα για τα οποία υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα πολεοδομικό σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωνική ή καινούχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Υπάρχουν ακόμη και ρυθμίσεις για τις νεοδημιουργούμενες οικοδομές.

Πώς εισπράττεται

Όπως σήμερα συμβαίνει με το ΤΑΠ και το ΦΗΧ, το νέο τέλος θα εισπράττεται μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και θα αποδίδεται στους Δήμους από τις εταιρίες παρόχους. Το νομοσχέδιο προβλέπει ότι το ΤΤΑ θα επιβαρύνει:

- Τα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Τα κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων. Σε αυτήν την περίπτωση...

ση, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό συμβούλιο, η αξία των κτισμάτων στην τιμή της δημόσιας έκτασης από εκείνη που καταλαμβάνουν τα κτίσματα.

- Το δικαίωμα υφιστάμενου «αέρα», εφόσον έχει συμπεριληφθεί σε συμβόλαιο μειωρίσων ακινήτου και όπως καταγράφεται σε αυτό.

Διακοπή ρευματοδότησης

Το άρθρο 395 παρ. 5 αναφέρει ρητά: «5. Όταν ο υπόχρεος αρνηθεί να καταβάλλει το τέλος, μη πληρωμένος τρεις (3) συνεχόμενους μηνιαίους λογαριασμούς ή έναν τριμηνιαίο, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας προβαίνει σε διακοπή της σύνδεσης και δεν την επαναφέρει μέχρι να εξοφληθεί το οφειλόμενο ποσό, προς τον ίδιο προμηθευτή και τον δικαιοκώδη δόμο. Εάν ο υπόχρεος δεν ενδιαφερθεί για την επαναχώρηση ηλεκτρικού ρεύματος, ο προμηθευτής γνωστοποιεί ταυτό στον οικείο δήμο, ταυτόχρονα με τη διαγραφή του υπόχρεου από τους καταναλωτές ώστε να μεριμνήσει ο δήμος για την εισπράξη του οφειλόμενου ΤΤΑ σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.»

6. Στις περιπτώσεις διαδοχής του οφειλέτη καταναλωτή στη χρήση του ακινήτου από τρίτο, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας γνωστοποιεί αμελλητί στον οικείο δήμο τη διαδοχή, μαζί με το τυχόν απορριπτό ανεξόφλητο ποσό από το ΤΤΑ.»

Τέλος Περιφερειακής Ανάπτυξης

Πέρα από το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης, στο άρθρο 447 του νομοσχεδίου που είναι σε διαβούλευση, προβλέπεται και ένα ακόμη Τέλος. Με απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου προβλέπεται δυνατότητα επιβολής και ενός νέου Τέλους Περιφερειακής Ανάπτυξης με πλάισιο 0,15 έως 0,35 τοις χιλίοις, που θα βεβαιώνεται και θα εισπράττεται με την ίδια διαδικασία.

Και μερικές... απορίες

Σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις:

«Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία "Ελληνικό Κτηματολόγιο", με την ολοκλήρωση καταχώρησης κάθε εγγραφτέας πράξης με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ή νομή ή επικαρπία ακινήτου, ενημερώνει εντός δέκα (10) ημερών τον δήμο, στην εδαφική περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο,

- α) για τα πλήρη στοιχεία του ακινήτου αναφορικά με την οδό, τον αριθμό, τον όροφο, τον κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, τον εμβαδόν του ακινήτου, του οποίου η κυριότητα ή νομή ή επικαρπία μεταβιβάζεται και
- β) για τα στοιχεία των δικαιωσάρχων και του αποκτώντα την κυριότητα ή νομή ή επικαρπία του ακινήτου, όπως αυτά καταχωρήθηκαν στη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Οφειλή ΤΤΑ, μέχρι την ημερομηνία της μεταβολής του πρώτου εδαφίου, βαρύνει τον δικαιωσάρχη.»

Τι τις θέλουμε όλες αυτές τις βάσεις δεδομένων;

Μέσα στο νομοσχέδιο υπάρχει και το παρακάτω (άρθρο 394):

«3. Ο καθιστάμενος για πρώτη φορά, ιδιοκτήτης ή επικαρπωτής ή νομέας ακινήτου, οφείλει να υποβάλει ηλεκτρονικά στον δήμο που βρίσκεται το ακίνητο, μέσα σε έναν (1) μήνα από την πράξη αναγνώρισης του δικαιωμάτος του, δήλωση ακινήτων. Ομοίως, οφείλει να υποβάλλει με ηλεκτρονικό τρόπο νέα δήλωση, για τα ακίνητα εκείνα στα οποία έχει επέλθει μεταβολή στα στοιχεία της αρχικής δήλωσης, εντός δύο (2) μηνών από τη μεταβολή αυτή.»

Και αναρωτιέται ο... φτωχός και μόνος φορολογούμενος:

- Ενημερώνουμε με MyPROPERTY.
- Ενημερώνουμε το Ε9 σήμερα και το ΜΙΔΑ σε λίγο καιρό.
- Ενημερώνουμε το Κτηματολόγιο. Γιατί θα πρέπει να ενημερώνουμε με την ίδια πληροφορία όλες αυτές τις πλάκες φόρμες;



Ο διοικητής της ΑΑΔΕ, Γιώργος Πιτσιλός, απόψε να απαντήσει άμεσα εάν τυχόν διορθώσεις στα μη δηλωθέντα τετραγωνικά μέτρα των ακινήτων θα φέρουν και αναδρομικά πρόστιμα

Της ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ

Με «φραυδοπληγή βόμβα» στα οικονομικά των νοικοκυριών μοιάζει η αιτιολογία που έχει δημιουργηθεί και πάλι ανάμεσα στις αντικειμενικές και τις εμπορικές αξίες, μετά το «φρόν» των τελευταίων ετών. Η εξέλιξη αυτή καθιστά ιδιαίτερα επώδυνη όχι μόνο οικονομικά, αλλά και πολιτικά τη διαδικασία αναθεώρησης των αντικειμενικών αξιών, η οποία θα πρέπει να πραγματοποιηθεί είτε το 2027 είτε το 2028, και φησικά θα ενσωματώνει και τις όποιες νέες αυξήσεις των τιμών πώλησης που έχουν μεσοπρόθεσμα.

Σήμερα με φρενίς της αγοράς ακινήτων, το πρόβλημα ήταν εμφανές ήδη από τότε που ολοκληρώθηκε η προηγούμενη αναθεώρηση, τον Ιούνιο του 2021, καθώς ακόμα και τότε παρατηρούνταν αποκλίσεις. Ανέκαθεν, άλλωστε, η αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών εμπεριέχει κι ένα σκέλος πολιτικών αποφάσεων. Βσι και το 2021 εισέλεγε συνειδητά σε αρκετές περιοχές της χώρας να μην εσομοιωθούν οι αξίες με τις εμπορικές τιμές, προκειμένου να αποφευχθούν περαιτέρω επιβαρύνσεις, με δεδομένο ότι οι αντικειμενικές αξίες, ή οι τιμές ζώνης, επί των οποίων υπολογίζονται αυτές ή η τιμή ζώνης είναι το κόστος

Η αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών αναμένεται είτε το 2027 είτε το 2028 - Αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ ζητούν επαγγελματίες της αγοράς.

νεδότης κατοικίας τρόποι ορόφου σε κάθε περιοχή καθορίζουν το ύψος περίπου 20 διαφορετικών φόρων και τελών, που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία (π.χ. ΕΝΦΙΑ, φόρος μεταβίβασης, τέλος κτισματογράφησης κ.τ.λ.).

Σήμερα, μετά και τις σημαντικές αυξήσεις που έχουν καταγραφεί στην αγορά κατοικίας την περίοδο 2021-2025, η απόκλιση αυτή έχει μεγαλώσει σημαντικά. Το μεγαλύτερο ζήτημα παρατηρείται στις περιοχές των νοτιών προαστίων, με τα ακίνητα στη Λαυράδα να εμφανίζουν μια μέση απόκλιση 171,5%.

Συγκεκριμένα, η μέση αντικειμενική αξία για ένα διαμέρισμα 30 ετών διαμορφώνεται σε μόλις 1.730 ευρώ/τ.μ., το οποίο ποί η μέση τιμή πώλησης αγγίζει πλέον τις 4.700 ευρώ/τ.μ., έχοντας αυξηθεί κατά 42,4% από το 2021. Η βε όμως και τότε η απόκλιση ήταν σημαντικά, καθώς η μέση τιμή πώλησης ήταν ήδη στο επίπεδο των 3.300 ευρώ/τ.μ. Σημειώτέον ότι οι τιμές αυτές αφορούν μεταπρατικές αγοραπωλησίες και όχι καθαυτό αγορές, όπως οι ζήτησιμες τιμές των αγγελιών, καθιστώντας το πρόβλημα ακόμα σημαντικότερο. Αντίστοιχα, στη Νέα Σμύρνη η απόκλιση αγγίζει το 140% (1.060

ευρώ/τ.μ. έναντι 2.550 ευρώ/τ.μ.), ενώ στο Ελληνικό παρατηρείται απόκλιση 143%, με τη μέση τιμή πώλησης να είναι πλέον 3.600 ευρώ/τ.μ., έναντι αντικειμενικής αξίας 1.490 ευρώ/τ.μ. Υπενθυμίζεται ότι όσοι κινούνται σήμερα για την απόκτηση κατοικίας επιλέγουν σε πολύ μεγάλο ποσοστό την αγορά παλαιότερων κατασκευών, κατά κανόνα άνω των 30 ετών, δηλαδή να έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1996. Τα διαμερίσματα κατασκευής μέ-

χρι το 2010 είναι λιγοστά και όχι ιδιαίτερα ηρωστά, ενώ ουσιαστικά δεν υπάρχουν σχεδόν καθόλου διαδομένα προς πώληση ακίνητα ηλικίας έως 10-15 ετών, πλην των νεόδμητων, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Κατά την περίοδο 2010-2020 κατασκευάσθηκαν ελάχιστα οικιστικά ακίνητα στην ελληνική αγορά και αυτά είναι ένας από τους λόγους για τους οποίους παρατηρείται το σημερινό μεγάλο έλλειμμα προσιτών.

Υγ αυτό και οι εκτιμητές ακι-

νήτων και άλλοι επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων ζητούν κατά καιρούς την αναθεώρηση του τρόπου υπολογισμού του ποσομικού φόρου κατοικίας, του ΕΝΦΙΑ, διότι αυτός λαμβάνει υπόψη το μόνο την τιμή ζώνης, δηλαδή το κόστος ενός νεόδμητου, χωρίς να περιλαμβάνει κάποιον συντελεστή μείωσης λόγω παλαιότητας, όπως γίνεται για τον καθορισμό της αντικειμενικής αξίας. Ενώ λοιπόν η τιμή ζώνης σε μια περιοχή μπορεί να είναι 2.500 ευρώ/τ.μ., αν

το ακίνητο είναι 30 ετών και πάντα επιβάλλεται συντελεστής παλαιότητας 0,6, με αποτέλεσμα τελικά η αντικειμενική αξία να διαμορφώνεται σε 1.500 ευρώ/τ.μ. Στον αντίποδο, ο ΕΝΦΙΑ για το ίδιο ακίνητο στην ίδια περιοχή ξεκινάει από την τιμή ζώνης και επαυτώνεται με κάθε επιμέρους χαρακτηριστικό (π.χ. όροφος, πρόσοψη σε δρόμο κ.τ.λ.), κάτι που σημαίνει ότι όλα τα ακίνητα φορολογούνται σαν να είναι νεόδηματα. Πρόκειται για μια στρέβλωση που είτε επιστημονοει και στην προηγούμενη αναθεώρηση των τιμών ζώνης, αλλά τότε επέλεγε να μη διορθωθεί. Ως εκ τούτου το ορθολογικό κρίνεται, από τη στιγμή που θα αυξηθούν εκ νέου οι τιμές ζώνης με την επόμενη αναθεώρηση, να επέλθει και στην περαιοποίηση του ΕΝΦΙΑ ένας συντελεστής παλαιότητας, ώστε να είναι δικαιότερος. Αντίστοιχα, αναθεώρηση θα πρέπει να υπάρξει και με τους συντελεστές εμπορικότητας που επιπράζουν τις αντικειμενικές αξίες, καθώς αυτοί δεν έχουν αλλάξει από τη δεκαετία του 1980...

Εν τω μεταξύ, οι τιμές πώλησης συνεχίζουν την ανοδική πορεία τους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της φετινής έτησης έκθεσης του δικτύου μεσοπικών γραφείων Engel & Völkers Ελλάδος, στην

Οι τιμές πώλησης συνεχίζουν την ανοδική πορεία τους, με τη μέση τιμή στην Αττική να διαμορφώνεται πλέον σε επίπεδο μεγαλύτερο των 3.000 ευρώ/τ.μ.

Αττική η μέση τιμή πώλησης (νεόδηματα και μεταβίβαση ακινήτων) διαμορφώνεται πλέον σε επίπεδο μεγαλύτερο των 3.000 ευρώ/τ.μ. Παράλληλα, σε περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως το Μαρούσι και η Νέα Σμύρνη, οι τιμές συνεχίζουν να αυξάνονται με ταχυστα (12% και 13% αντίστοιχα) σε ετήσια βάση. Μεταξύ των επιμέρους σημείων, ο Περαϊκός καταγράφει επίσης αύξηση τιμών κατά 11%, με τη μέση τιμή να διαμορφώνεται πλέον σε 2.967 ευρώ/τ.μ., ενώ στα δυτικά προάστια το Περιστέρι επίσης σημειώνει υψηλές τιμές, με το μέσο κόστος να αγγίζει τις 3.400 ευρώ/τ.μ. (περιλαμβάνονται και νεόδηματα ακινήτα). Ομοίως σε άλλα σημεία, όπου το προηγούμενο διάστημα σημειώθηκαν μεγάλες αυξήσεις, παρατηρείται μικρότερη άνοδος, ακόμη και κάτω του 4%-5%.

Σε έλεση έκθεση που δημοσιεύθηκε πρόσφατα, η REMAX Ελλάς επισημειώνει ότι στην Αττική η μέση αύξηση των τιμών πώλησης κατοικιών το 2025 διαμορφώθηκε σε 3,1%, τόσο για νεόδηματα, όσο και για παλαιότερα ακίνητα. Ειδικότερα, η μέση τιμή/τ.μ. διαμορφώθηκε στις 3.822 ευρώ για τα νεόδηματα και στις 2.537 ευρώ για τα παλαιά ακίνητα.

Ανοίγει η «ψαλίδα» αντικειμενικών και εμπορικών αξιών

Εως και στο 170% φθάνει η απόκλιση τιμών μετά τις σημαντικές αυξήσεις που έχουν καταγραφεί στην αγορά κατοικίας την περίοδο 2021-2025

ΑΚΙΝΗΤΑ
Απόκλιση
αντικειμενικής -
εμπορικής αξίας

