



Λιγότερες σκαλωσιές από φθινόπωρο λόγω πτώσης νέων οικοδομικών αδειών πέρυσι

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ**

Δύσκολα θα αναπληρωθεί το «κενό» που δημιουργήθηκε το περυσινό πρώτο εξάμηνο στην οικοδομική δραστηριότητα, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων αδειών έκτοτε και μέχρι και τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2026. Η περυσινή κατάρρευση των νέων αδειών, αιχμή του νομοθετικού κενού που προκλήθηκε από την απόφαση του ΣτΕ για κατάργηση των μόνους δόμησης, προβλέπεται ότι θα επιφέρει πτώση στην παραγωγή νέων κατοικιών, που θα αρχίσει να φαίνεται από το προσεχές φθινόπωρο και μετά. Αυτό θα συμβεί επειδή ακριβώς οι άδειες για τις νέες οικοδομές που θα ανεγείρονταν σήμερα, δεν εκδόθηκαν όταν έπρεπε, λόγω της ανασφάλειας που προκλήθηκε στην αγορά και η έκτοτε αύξηση δεν έχει κατορθώσει να αντισταθμίσει τις απώλειες αυτές.

Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, μετά και τον Απρίλιο, προκύπτει ότι η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας έχει σημειώσει φέτος (α' τετράμηνο) αύξηση κατά 11,4% με βάση τον αριθμό των εδρίων (9.316 από 8.363), κατά 38,7% με βάση την επιφάνεια (2,08 εκατ. τ.μ. από 1,5 εκατ. τ.μ.) και κατά 47,8% με βάση τον όγκο (10,2 εκατ. κυβικά μέτρα όγκου, από

6,95 εκατ. κυβικά). Ειδικά όμως σε ό,τι αφορά την Αττική, που ήταν και η περιοχή όπου παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη πτώση το αντίστοιχο περυσινό διάστημα, φέτος καταγράφεται άνοδος κατά 21,4% με βάση τον αριθμό των αδειών, κατά 94,4% με βάση την επιφάνεια και κατά 133,4% με βάση τον όγκο.

Αναλόγως, εταιτρώ τα σχετικά στοιχεία, προκύπτει ότι με βάση τις άδειες που εκδόθηκαν το φετινό πρώτο τετράμηνο, αυτές αφορούν την ανέγερση 14.619 νέων κατοικιών (πεντακάτοικα, αριθμός που σε ετήσια αναγωγή αντιστοιχεί σε 42.507 νέες κατοικίες σε πανελλαδικό επίπεδο. Πρόκειται για μια ισχυρή

Το κενό στις νέες άδειες που προκάλεσε το ζήτημα των μόνους δόμησης θα επιφέρει κάμψη στην οικοδομή.

άνοδο, συγκεκριμένα με τις άδειες για 39.219 που εκδόθηκαν τελικά το 2025, παρά τις «αιώλειες» του πρώτου εξαμήνου.

Επομένως, αιτείται ακόμα μεγαλύτερη επιτάχυνση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, προκειμένου κατ' αρχάς να καλυφθεί το κενό που δημι-



Οι ρυθμοί της οικοδομικής δραστηριότητας είναι σχετικά χαμηλοί σε σχέση με το μέγεθος της στεγαστικής κρίσης που αντιμετωπίζει η χώρα.

ουργήθηκε και σε δεύτερο βαθμό να υπάρξει ακόμα μεγαλύτερη κινητικότητα, με δεδομένο το σημαντικό έλλειμμα που παρατηρείται στην αγορά και έχει συμβάλει στη σοβαύσα στεγαστική κρίση.

Ειδικά στην Αττική, η εικόνα είναι ακόμα χειρότερη. Με βάση

τις στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το φετινό πρώτο τετράμηνο του 2026 καταγράφονται νέες άδειες για μόλις 4.411 κατοικίες, ή 13.233 σε ετησιοποιημένη βάση ενώ το 2025, το αντίστοιχο νοήμερο διαμορφώθηκε τελικά σε 11.864 νέες κατοικίες. Πρόκειται για αριθμούς που δεν αρκούν προκει-

μένου να καλυφθούν οι εναγες, τόσο για κατοικίες προς πώληση, όσο και ακόμα περισσότερο για κατοικίες προς ενοίκιο.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση του Κέντρου Φιλελεύθερων Μελετών (ΚΕΦΙΜ), η σημαντική στεγαστική πίεση δεν ελγείται αποκλειστικά ούτε από τη βραχυχρόνια μίσθωση ούτε από τη «χρυσή βίλα» ή την ανεπάρκη αύξηση των ενοικημάτων. Αντιθέτως, όπως σημειώνεται, ένας από τους κυριότερους λόγους είναι η βαθιά αποεπένδυση της περιόδου της κρίσης. Ειδικότερα, μεταξύ 2007 και 2017, οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν κατά 95%, ενώ οι οικοδομικές άδειες κατά 84%. Παρά την ανάκαμψη των τελευταίων ετών, η οικοδομική δραστηριότητα δεν έχει επιστρέψει στα προ κρίσης επίπεδα, με αποτέλεσμα το έλλειμμα νέας προσφοράς να παραμένει σημαντικό. Επιπλέον, η νέα οικοδομική δραστηριότητα κατευθύνεται δυσανάλογα προς πολυτελή ακίνητα που απευθύνονται σε ξένους ή υψηλό εισοδημαίους αγοραστές, ενώ η εγχώρια ζήτηση, η οποία συγκεντρώνεται κυρίως σε μικρά και μεσοτάξια διαμερίσματα, υποεξμεπρελείται από τη νέα προσφορά.

Παράλληλα, το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών δεν μπορεί να καλύψει άμεσα το κενό. Αν και στην Ελλάδα καταγράφεται υψηλό ποσοστό κατοικιών που

δεν χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία, μεγάλο μέρος τους δεν είναι πραγματικά διαθέσιμο για μακροχρόνια μίσθωση ή αγορά, λόγω παλαιότητας, ανάγκης ανακαινίσεων, νομικών ή πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, αλλά και γεωγραφικής αναπνοτικής με τη ζήτηση. Συγκεκριμένα, μεγάλο μέρος των κενών κατοικιών δεν μπορεί να διατεθεί άμεσα στην αγορά λόγω παλαιότητας, χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, ανάγκης εκτεταμένων ανακαινίσεων, νομικών ή ιδιοκτησιακών εκκρεμοτήτων, καθώς και γεωγραφικής απομακρυσίας με τη ζήτηση. Ακόμη και σε περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως η Αττική, ένα σημαντικό τμήμα του αποθέματος παραμένει εκτός αγοράς για τους παραπάνω λόγους.

Σε αυτό το πλαίσιο, το ΚΕΦΙΜ σημειώνει ότι «η αναπνοτική προσφορά και ζήτησης αποκτά και ποιοτικό χαρακτηριστικό. Ένα σημαντικό μέρος των κενών κατοικιών αφορά ακίνητα μεγαλύτερης επιφάνειας ή παλαιότερης κατασκευής σε περιοχές με χαμηλή ζήτηση, ενώ παράλληλα η ζήτηση αφορά κυρίως μικρότερα και νεότερα διαμερίσματα στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ως εκ τούτου, ο συνολικός αριθμός των κενών κατοικιών δεν μεταφράζεται αυτόματα σε διαθέσιμη προσφορά για τις στεγαστικές ανάγκες που υπάρχουν σήμερα», καταλήγει η μελέτη.

Στα 785 € το μέσο ενοίκιο στην Αττική το 2026

ΔΝΤ για την ελληνική στεγαστική κρίση: Ανατιμήσεις 85% στα ακίνητα από το 2016, αυξήσεις 47% στα εισοδήματα - Πάνω από 200.000 € το 55% των κατοικιών

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Μαρία Καλούδη

Περισσότερες από τις μισές κατοικίες που διατίθενται σήμερα προς πώληση στην Ελλάδα κοστίζουν πάνω από 200.000 ευρώ, μία στις τρεις ξεπερνά τις 280.000 ευρώ, ενώ στην Αττική το διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο έχει φτάσει τα 785 ευρώ τον μήνα. Τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνονται στη νέα ειδική έκθεση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (ΔΝΤ), η οποία σκιαγραφεί μια αγορά κατοικίας που αναπτύσσεται, αλλά ταυτόχρονα γίνεται ολοένα και λιγότερο προσιτή για τα ελληνικά νοικοκυριά.

ΜΙΚΡΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Το βασικό συμπέρασμα της έκθεσης είναι ότι το πρόβλημα δεν περιορίζεται στην άνοδο των τιμών. Η αγορά παροικισίζει πλέον έντονη αναντιστοιχία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Παρότι υπάρχουν διαθέσιμες κατοικίες, μεγάλο μέρος τους βρίσκεται σε κατηγορίες τιμών ή χαρακτηριστικών που δεν ανταποκρίνονται στις οικονομικές δυνατότητες της μέσης ελληνικής οικογένειας. Χαρακτηριστικό είναι ότι περίπου το ένα τρίτο των κατοικιών που πωλούνται έχει επιφάνεια άνω των 120 τετραγωνικών μέτρων, ενώ η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε μικρότερα και οικονομικότερα διαμερίσματα. Η ελληνική αγορά κατοικίας έχει αλλά-

ξει ριζικά μετά το τέλος της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με την έκθεση, οι τιμές των κατοικιών έχουν αυξηθεί σωρευτικά κατά περίπου 85% από το 2016, ενώ το διαθέσιμο εισόδημα ανά κάτοικο αυξήθηκε κατά μόλις 47%. Η μεγαλύτερη επιτάχυνση καταγράφηκε μετά την πανδημία, καθώς από τα τέλη του 2020 οι τιμές ενισχύθηκαν κατά περίπου 61%. Παρά την έντονη άνοδο, το ΔΝΤ εκτιμά ότι η αγορά δεν εμφανίζει χαρακτηριστικά φούσκας, καθώς η υπερτίμηση περιορίζεται περίπου στο 10%. Ωστόσο, η απόκλιση ανάμεσα στις τιμές και στα εισοδήματα έχει καταστήσει την αγορά κατοικίας σημαντικά λιγότερο προσιτή.

Η αύξηση των επιτοκίων και τα αυστηρότερα τραπεζικά κριτήρια έχουν κάνει ακόμη δυσκολότερη την πρόσβαση στη στεγαστική πίστη. Το ΔΝΤ υπολογίζει ότι ένα μέσο ελληνικό νοικοκυριό υπολείπεται κατά 7%-17% του απαιτούμενου εισοδήματος για να εξασφαλίσει στεγαστικό δάνειο. Ακόμη όμως και όταν πληροί τα εισοδηματικά κριτήρια, η συγκέντρωση της προκαταβολής αποτελεί ένα ιδιαίτερα δύσκολο εμπόδιο. Με αποταμίευση ίση με το 10% του εισοδήματος κάθε χρόνο, απαιτούνται περίπου 24 χρόνια για να συγκεντρωθεί προκαταβολή ίση με το 30% της αξίας ενός ακινήτου ή 14 χρόνια για προκαταβολή 20%.

Οι επιπτώσεις της ανόδου των τιμών αποτυπώνονται πλέον και στους δεί-

κτες στεγαστικής επιβάρυνσης. Σύμφωνα με την έκθεση, περίπου δύο στα πέντε ελληνικά νοικοκυριά δαπανούν περισσότερο από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στεγαστικές ανάγκες (διεθνές όριο υπερβολικής επιβάρυνσης). Παράλληλα, η διάμεση στεγαστική δαπάνη υπερβαίνει πλέον το ένα τρίτο του διαθέσιμου εισοδήματος, ενώ το 41,8% των νοικοκυριών αντιμετωπίζει δυσκολίες στην κάλυψη βασικών στεγαστικών υποχρεώσεων ή καθυστερεί σχετικές πληρωμές.

ΜΕΓΑΛΟ ΣΤΟΚ

Ένα από τα πιο ενδιαφέροντα συμπεράσματα της έκθεσης είναι ότι η Ελλάδα διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα στεγαστικά αποθέματα στην Ευρώπη, όμως μεγάλο μέρος του παραμένει αναξιοποίητο. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, το 35% των κατοικιών δεν χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, ενώ περίπου το 12%-13% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος είναι κενό.

Πρόκειται κυρίως για παλαιά ακίνητα (περισσότερες από τις μισές κενές κατοικίες έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1980), που απαιτούν σημαντικές εργασίες ανακαίνισης, ενώ αρκετά παραμένουν εκτός αγοράς λόγω πολυιδιοκτησίας, πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, νομικών προβλημάτων ή επειδή εξοκλουθούν να βρίσκονται στα χαρτοφυλάκια τραπεζών, εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων και του Δημοσίου.





Δουλεύουμε περισσότερα χρόνια

Μέσα σε μία δεκαετία ο χρόνος παραμονής των Ελλήνων στην αγορά εργασίας επιμηκύνθηκε πάνω από 3 έτη

Στην ΠΟΛΙΣ ΣΑΛΑΟΥΡΟΥ

Πάνω από τρία χρόνια επιμηκύνθηκε μέσα σε μία 10ετία ο πραγματικός χρόνος παραμονής των Ελλήνων στην αγορά εργασίας, αντιστοίχως τόσο τις αλλαγές στο ασφαλιστικό σύστημα όσο και τις βαθιές δημογραφικές μεταβολές που συντελούνται σε ολόκληρη την Ευρώπη.

Τα νεότερα στοιχεία της Eurostat δείχνουν ότι η αναμενόμενη διάρκεια του εργασιακού βίου στην Ελλάδα αυξήθηκε το 2025 στα 35,3 χρόνια, από 34,8 χρόνια το 2024, επιβεβαιώνοντας μια τάση που καταγράφεται τα τελευταία χρόνια. Αν συγκριθεί μάλιστα με το 2014, πριν από τις μεγάλες ασφαλιστικές μεταρρυθμίσεις που αύξησαν σημαντικά τα γενικά και κατώτερησαν σταδιακά τα ειδικά όρια ηλικίας συνταξιοδότησης, η μεταβολή είναι ακόμη πιο εντυπωσιακή. Τότε, η εκτιμώμενη διάρκεια παραμονής ενός Έλληνα στην αγορά εργασίας ανερχόταν μόλις στα 32,1 χρόνια. Μέσα σε μία δεκαετία, δηλαδή, ο πραγματικός εργασι- ακός βίος έχει επιμηκυνθεί κατά περίπου τέσσερα χρόνια.

Βέβαια, ο συγκεκριμένος δείκτης δεν αποτυπώνει το νόμιμο όριο ηλικίας συνταξιοδότησης, ούτε σημαίνει ότι όλοι οι πολίτες εργάζονται υποχρεωτικά περισσότερο. Πρόκειται για στατιστική εκτίμηση της συνολικής διάρκειας συμμετοχής ενός ατόμου στην αγορά εργασίας, είτε ως εργαζομένου είτε ως ανέργου, με βάση τα σημερινά ποσοστά απασχόλησης και το προσδόκιμο ζωής. Ωστόσο, η συνεχής αύξησή του καταδεικνύει ότι οι Έλληνες παραμένουν ενεργοί στην αγορά εργασίας για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα σε σχέση με το παρελθόν.

Παρά την άνοδο, η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται κάτω



ΓΡΗΓΟΡΕΣ

Το 2025 η διάρκεια του εργασιακού βίου στην Ελλάδα έφτασε στα 35,3 χρόνια, έναντι μόλις 32,1 χρόνων που ήταν το 2014.

από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο οποίος το 2025 διορθώνεται στα 37,5 χρόνια, έναντι 37,2 το 2024.

Από το 2016 μέχρι σήμερα, ο μέσος ευρωπαϊκός εργασι- ακός βίος έχει αυξηθεί κατά 2,3 χρόνια, από τα 35,2 στα 37,5 έτη. Πρωταθλήτριες χώρες παραμένουν η Ολλανδία με 44 χρόνια, η Σουηδία με 43,4 και η Δανία με

42,6 χρόνια, ενώ στις τελευταίες θέσεις βρίσκονται η Ρουμανία με 32,7 χρόνια, η Ιταλία με 33 και η Βουλγαρία με 34,6 χρόνια.

Χώρος ανδρών - γυναικών

Στην Ελλάδα, οι διαφορές μεταξύ ανδρών και γυναικών παραμένουν ιδιαίτερα μεγάλες. Η αναμενόμενη διάρκεια του εργασιακού βίου για τους άνδρες φθάνει στα 38,5 χρόνια, ενώ για τις γυναίκες περιορίζεται μόλις στα 31,8 χρόνια, επίδοση που αποτελεί τη δεύτερη χαμηλότερη στην Ευρωπαϊκή Ένωση μετά την Ιταλία. Η εικόνα αυτή αποτυπώνει τις διαχρονικές δυσκολίες που αντιμετωπίζουν οι γυναίκες στην ελληνική αγορά εργασίας, τόσο ως προς την πρόσβαση όσο και ως προς τη

διάρκεια της επαγγελματικής πορείας τους.

Η αύξηση της πραγματικής διάρκειας παραμονής στην αγορά εργασίας ερχεται την ίδια στιγμή που ο ΟΟΣΑ ανοίγει μια νέα συζήτηση για το μέλλον της απασχόλησης των μεγαλύτερων ηλικιακά εργαζομένων. Ο οργανισμός προτείνει την κατάρτιση της υποχρεωτικής συνταξιοδότησης στις χώρες όπου εξακολουθεί να εφαρμόζεται, υποστηρίζοντας ότι όσοι έχουν θεμελιώσει συνταξιοδοτικό δικαίωμα θα πρέπει να μπορούν να συνεχίσουν να εργάζονται, εφόσον το επιθυμούν και μπορούν να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της θέσης τους. Η πρόταση για πρώτη φορά έρχεται ως δικαίωμα επιλογής του

εργαζομένου αλλά και ανάγκη αξιοποίησης της εμπειρίας του από τις επιχειρήσεις, σε μία περίοδο κατά την οποία οι περισσότερες ευρωπαϊκές οικονομίες αντιμετωπίζουν οξυμένες ελλείψεις προσωπικού.

Οι 50ήρες

Ωστόσο, τα στοιχεία του ίδιου του ΟΟΣΑ αποκαλύπτουν ότι στην Ελλάδα οι μεγαλύτεροι εργαζόμενοι εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν σημαντικά εμπόδια στην επανένταξη στην αγορά εργασίας. Μόλις το 5% των συνολικών προσλήψεων που πραγματοποιήθηκαν το 2023 αφορούσε άτομα ηλικίας άνω των 50 ετών. Η εικόνα διαφοροποιείται σημαντικά ανά κλάδο. Στον τουρισμό και στην εστία-

ση, όπου οι ανάγκες προσωπικού είναι ιδιαίτερα αυξημένες, το ποσοστό των προσλήψεων εργαζομένων άνω των 50 ετών έφθασε το 26%, στις τέχνες το 19%, στον αγροτικό τομέα περιοριζόταν στο 9%, ενώ στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και στον κλάδο του real estate δεν έφθανε ούτε το 1%, αναδεικνύοντας ότι οι ηλικιακές διακρίσεις στις προσλήψεις παραμένουν έντονες σε αρκετούς τομείς της οικονομίας.

Στην Ελλάδα, η υποχρεωτική συνταξιοδότηση ισχύει μόνο στο Δημόσιο. Και βέβαια, η παρέρ- νη των συνταξιούχων στην αγορά εργασίας συνοδεύεται με την καταβολή του συνόλου της σύνταξης και την εισφορά 10% από τον μισθό στον ΙΦΚΑ, πέραν των άλλων ασφαλιστικών εισφορών. Από τους περίπου 300.000 συνταξιούχους που συνεχίζουν να εργάζονται, μεγάλη πλειονότητα είναι μισθωτοί και ελεύθεροι επαγγελματίες, ενώ σημαντικός αριθμός αφορά αγρότες, οι οποίοι δεν πληρώνουν εισφορές. Η αύξηση αυτή δεν αρκεί, τα μεγαλύτερα εργαζομένων να ιεραρχούνται ενεργοί ή να αξιοποιούνται την εμπειρία τους. Για χαλύδρες συνταξιούχους αποτελεί και οικονομική αναγκαιότητα.

Χαμηλές συντάξεις

Τα στοιχεία του πληροφορικού συστήματος «Πλως» για τις συντάξεις του Ιουνίου δείχνουν ότι το 33,8% των συνταξιούχων λαμβάνει κίρη σύνταξη που δεν υπερβαίνει τα 1.000 ευρώ μηνιαία. Ακόμη χαμηλότερα βρίσκεται το εισόδημα για περισσότερους από έναν στους τρεις συνταξιούχους, καθώς το 34,9% λαμβάνει κίρη σύνταξη έως 700 ευρώ μηνιαία ή περίπου 658 ευρώ καθαρά κατά μέσον όρο.

Στο μάτι της εφορίας οι υποθέσεις προς παραγραφή

Μάχη της ΑΑΔΕ με τον χρόνο για να ελέγξει χιλιάδες φακέλους

Χιλιάδες φορολογικούς φακέλους ανοίγει και πάλι η ΑΑΔΕ, καθώς η αντίστροφη μέτρηση για την παραγραφή τους έχει ξεκινήσει και η φορολογική διοίκηση δίνει μάχη με τον χρόνο για να μη χαθούν έσοδα δισεκατομμυρίων.

Του Γιώργου Κούρου
gkourou@nafetemporiki.gr

ΜΕΧΡΙ το τέλος του 2026, ένας μεγάλος αριθμός εκκρεμιών υποθέσεων κινδυνεύει να βρεθεί εκτός ελέγχου, δημιουργώντας ασφυκτική πίεση για την ολοκλήρωση ερευνών και την έκδοση οριστικών καταλογισμών.

Για τον λόγο άλλωστε αυτόν, σε πλήρη επιτάχυνση βρίσκεται το ελεγκτικό έργο της φορολογικής διοίκησης, καθώς χιλιάδες εκκρεμείς υποθέσεις παραγράφονται τον προσεχή Δεκέμβριο.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) έχει θέσει σε εφαρμογή σχέδιο εντατικοποίησης των ελέγχων, με στόχο να περιοριστεί στο ελάχιστο η απώλεια δημοσίων εσόδων λόγω εκπνοής των νόμιμων προθεσμιών, εντός των οποίων η εφορία μπορεί να κοιμοποιήσει πράξεις διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Στο πλαίσιο αυτό, οι ελεγκτικές υπηρεσίες έχουν λάβει οδηγίες για στοχευμένες παρεμβάσεις σε υποθέσεις που παρουσιάζουν αυξημένο φορολογικό και δημοσιονομικό ενδιαφέρον.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο βάρος των ελέγχων πέφτει κυρίως σε υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος, ΦΠΑ και φορολογίας ακινήτων, με ιδιαίτερη έμφαση

σε περιπτώσεις όπου εντοπίζονται ενδείξεις αδήλωτων εισοδημάτων ή ασυμβίβαστης με τα δηλωθέντα στοιχεία αύξησης περιουσίας.

Τραπεζικές κινήσεις

Κεντρικό εργαλείο για τους ελέγχους αποτελεί το Σύστημα Μητρώου Τραπεζικών Λογαριασμών και Πληρωμών, το οποίο επιτρέπει στις φορολογικές αρχές να προχωρούν σε διασταυρώσεις μεταξύ τραπεζικών κινήσεων και δηλωμένων εισοδημάτων, εντοπίζοντας πιθανές αποκλίσεις που οδηγούν σε περαιτέρω διερεύνηση.

Ιδιαίτερη προτεραιότητα δίνεται σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες που χρησιμοποιούν ηλεκτρονική τιμολόγηση μέσω παρόχου. Για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις ισχύει τριετής χρόνος παραγραφής, γεγονός που

■ Η ΑΑΔΕ καλείται να αξιοποιήσει στον μέγιστο βαθμό τα ψηφιακά εργαλεία και τις διασταυρώσεις δεδομένων.

σημαίνει ότι οι φορολογικές χρήσεις του 2022 παραμένουν ανοικτές για έλεγχο έως και τις 31 Δεκεμβρίου 2026.

Η κατηγορία αυτή θεωρείται κρίσιμη, καθώς περιλαμβάνει πλήθος συναλλαγών που έχουν ήδη ψηφιοποιηθεί, επιτρέποντας πιο στοχευμένες και ταχύρρυθμες διασταυρώσεις από τις φορολογικές αρχές.

Παράλληλα, σε εξέλιξη βρίσκονται έλεγχοι για υποθέσεις του φορολογικού έτους 2020, για τις οποίες ισχύει η γενική πενταετής προθεσμία παραγραφής.



Οι υπηρεσίες της ΑΑΔΕ εξετάζουν ακόμη και παλαιότερες περιόδους, σε εξαιρετικές περιπτώσεις που φτάνουν έως και το 2010.

Οι συγκεκριμένες υποθέσεις εκπνέουν στο τέλος του έτους, γεγονός που έχει οδηγήσει σε επιτάχυνση των διαδικασιών, ενώ στο ίδιο πλαίσιο εντάσσονται και οι τραπεζικές κινήσεις της ίδιας χρονιάς, οι οποίες εξακολουθούν να υπόκεινται σε έλεγχο, σε αντίθεση με παλαιότερες χρήσεις, όπως το 2019 και προγενέστερα, που σε μεγάλο βαθμό έχουν ήδη παραγραφεί.

Στο «ραντάρ» των φορολογικών ελέγχων βρίσκονται και οι υποθέσεις του 2015 στις οποίες έχουν εμφανιστεί εκ των υστέρων νέα ή συμπληρωματικά στοιχεία, ανοίγοντας τον δρόμο για ελέγχους, που μπορούν να φτάσουν ακόμη και σε βάθος δεκαετίας.

Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται περιπτώσεις χρήσης πλαστών ή εικονικών φορολογικών παραστατικών, οι οποίες υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις μπορούν να υπαχθούν σε δεκαετή παραγραφή.

Η δυνατότητα αυτή ενεργοποιείται όταν πληρούνται τα κριτήρια που θέτει η φορολογική νομοθεσία, κυρίως σε περιπτώσεις σοβαρής φοροδιαφυγής ή σημαντικής απόκρυψης φορολογητέας ύλης.

Ποιες υποθέσεις

θα πρέπει να αναφερθεί ότι στο επίκεντρο των ελέγχων βρίσκεται επίσης υποθέσεις ΦΠΑ του 2015 για τις οποίες επιχειρήσεις ή επαγγελματίες δεν είχαν υποβάλει τις απαιτούμενες δηλώσεις.

Οι συγκεκριμένες περιπτώσεις εντάσσονται στο καθεστώς της δεκαετούς παραγραφής, η οποία επίσης εκπνέει στο τέλος του 2026.

Το γεγονός αυτό αυξάνει την πίεση για την ολοκλήρωση των σχετικών ελέγχων, καθώς πρόκειται για φακέλους με πιθανώς σημαντικά φορολογικά αποτελέσματα.

Η φορολογική σκαπάνη δεν περιορίζεται μόνο στις πρόσφατες χρήσεις, αφού οι υπηρεσίες της φορολογικής διοίκησης εξετάζουν ακόμη και παλαιότερες περιόδους, σε εξαιρετικές

■ Η βασική προθεσμία παραγραφής είναι η πενταετής και αφορά τις περισσότερες φορολογικές υποθέσεις.

περιπτώσεις που φτάνουν έως και το 2010.

Οι υποθέσεις αυτές αφορούν κυρίως περιπτώσεις όπου δεν είχε υποβληθεί ποτέ φορολογική δήλωση ή όπου η υποβολή πραγματοποιήθηκε με σημαντική καθυστέρηση.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, η νομοθεσία δίνει τη δυνατότητα επέκτασης του χρόνου παραγραφής έως και τα 15 έτη, επιτρέποντας τον καταλογισμό φόρων και προστίμων ακόμη και για ιδιαίτερα παλιές φορολογικές εκκρεμότητες.

Το συνολικό οικονομικό διαιμορ-

γεί ένα ιδιαίτερα πιεστικό χρονοδιάγραμμα για τη φορολογική διοίκηση, καθώς η εκκινού μεγάλου αριθμού υποθέσεων στο τέλος του 2026 απαιτεί ταχύτατες κινήσεις, ολοκλήρωση ελέγχων και έκδοση οριστικών πράξεων πριν κλείσει το μαράθρυο της παραγραφής.

Η προσπάθεια επικεντρώνεται στη διασφάλιση των δημοσίων εσόδων, αλλά και στην αιμοφυή φαινομένων φοροδιαφυγής που θα μπορούσαν να μειωθούν χωρίς κυρώσεις λόγω παρέλευσης των νόμιμων προθεσμιών.

Οι ελεγκτικοί μηχανισμοί καλούνται να αξιοποιήσουν στον μέγιστο βαθμό τα ψηφιακά εργαλεία και τις διασταυρώσεις δεδομένων, ώστε να κλείσουν όσο το δυνατόν περισσότερες εκκρεμείς υποθέσεις μέσα στα προβλεπόμενα χρονικά όρια.

Επισημαίνεται ότι η βασική προθεσμία παραγραφής είναι η πενταετής και αφορά τις περισσότερες φορολογικές υποθέσεις, όπως δηλώσεις εισοδήματος και ΦΠΑ, ωστόσο το χρονικό αυτό όριο μπορεί να μειωθεί σε ειδικές περιπτώσεις, όταν πληροίται οι προϋποθέσεις που προβλέπει ο νόμος.

Μία από τις σημαντικότερες εξαιρέσεις αφορά περιπτώσεις μη υποβολής δήλωσης ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η φορολογική διοίκηση μπορεί να επεκτείνει τον χρόνο ελέγχου έως και τα δέκα έτη.

Η δεκαετής παραγραφή εφαρμόζεται επίσης όταν προκύπτουν νέα στοιχεία μετά την αρχική φορολογική περίοδο, τα οποία δεν ήταν διαθέσιμα κατά τον αρχικό έλεγχο και μπορούν να μεταβάλουν ουσιαστικά τη φορολογική εικόνα του υπόχρεου. [ΣΙΔ: 25857985]