

Σαρωτές T.N. εναντίον φοροφυγάδων

Πώς λειτουργεί το σύστημα «Φορολογική Διοίκηση 3.0» και ποια η συνδρομή του στην τόνωση των δημοσίων εσόδων

Τη δυνατότητα πρόγνωσης της φοροδιαφυγής επιχειρήσεων ή κλάδων έχει πλέον η ΑΑΔΕ με την ευρεία μεταρρύθμιση των ηλεκτρονικών συστημάτων που διαθέτει στο πλαίσιο του έργου «Φορολογική Διοίκηση 3.0».

Του Γιώργου Παλατσάκη
giorgiatsakis@nautemporiki.gr

ΜΕ ΑΛΓΟΡΙΘΜΟΥΣ Τεχνητής Νοημοσύνης, που σαρώνουν σε δευτερόλεπτα δικαιιομηρία θεδωμένα και με διαρκώς αθροιστικά ψηφιακά «πιάτσια» που βλέπουν τι γίνεται στα ταμεία και στα λογιστήρια των επιχειρήσεων, στις βάσεις δεδομένων του κράτους, στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, στους τραπεζικούς λογαριασμούς των φορολογουμένων, ακόμη και στις συναλλαγές με κρυπτονομίσματα, η ΑΑΔΕ έχει αποκτήσει πλέον ένα πανίσχυρο σπαστάσιο κατά της φοροδιαφυγής.

Η ΑΑΔΕ, ήδη από τον περασμένο Σεπτέμβριο, έχει θέσει σε πλήρη εφαρμογή μια ευρεία μεταρρύθμιση ψηφιακού μετασχηματισμού, που φέρει τον τίτλο «Φορολογική Διοίκηση 3.0». Στο επίκεντρο αυτής της ψηφιακής επανάστασης βρίσκεται η Τεχνητή Νοημοσύνη (T.N.), η οποία, με τη χρηματοδοτική στήριξη του ΤΑΑ, μετατρέπει τον ελεγκτικό μηχανισμό σε μια σύγχρονη, προηγμένη, κεντρική μηχανή. Πλέον, το σύστημα είναι σχεδιασμένο να εντοπίζει τη φοροδιαφυγή πριν καν προλάβει να ολοκληρωθεί.

Το μέγεθος της ψηφιακής επίθεσης κατά της φοροδιαφυγής αποτυπώνεται καθαρά στους επιχειρησιακούς στόχους. Οι φορολογικοί έλεγχοι δεν γίνονται πλέον στα τυφλά ή με βάση τυχαία δείγματα. Το σύστημα επιλογής έχει αλλάξει ριζικά. Η νεοσύστατη εξειδικευμένη ομάδα «ΔΕΟΕ» (Διεύθυνση Επιχειρησιακού Σχεδιασμού) βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της μάχης. Η ομάδα αυτή τροφοδοτείται με δεδομένα από εξελιγμένους αλγόριθμους ανάλυσης κινδύνου.

Η Τ.Ν. επικεφαλής των νέων ογκών πληροφοριών σε πραγματικό χρόνο. Διασφαρίζει άμεσα τα στοιχεία από την πλατφόρμα myDATA. Συνδέει τις κινήσεις των τραπεζικών λογαριασμών και παρακολουθεί τις συναλλαγές των ΡΟΕ. Έτσι, το σύστημα συγκρίνει

αυτά με τα πραγματικά έσοδα με τις καταναλωτικές δαπάνες.

Οι βασικοί άξονες στους οποίους εστιάουν οι αλγόριθμοι της Τεχνητής Νοημοσύνης αφορούν:

- Τον εντοπισμό κινδύνων εσόδων και εισοδημάτων από επιχειρηματικές δραστηριότητες, βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων.
- Τη διασφάλιση στοιχείων για φορολογούμενους με υψηλές και αναλωτικές δαπάνες αλλά εξαιρετικά χαμηλά δηλωθέντα εισοδήματα.
- Την παρακολούθηση των συναλλαγών σε κρυπτονομίσματα και ψηφιακά πορτοφόλια.
- Την άμεση διευκρίνιση για ανασφάλιστα οχήματα και την αυτοματοποιημένη διακρίση των σχετικών ενστάσεων.

Η χρήση της Τ.Ν. αλλάζει ριζικά τον τρόπο με τον οποίο η ΑΑΔΕ αναλαμβάνει τη συμμόρφωση των φορολογουμένων. Στο παρελθόν, ένας έλεγχος απαιτούσε μίνες χειροκίνητης αναζήτησης εγγράφων και τραπεζικών παρατυπιών. Σήμερα, το machine learning κάνει το λεγόμενο «matching» (matching) εκατομμυρίων δεδομένων μέσα σε λίγα δευτερόλεπτα.

Για παράδειγμα, αν μια επιχείρηση εκδίδει αποδείξεις λιανικής οι οποίες δεν διαβιβάζονται σε πραγματικό χρόνο στο σύστημα myDATA, ο αλγόριθμος χτυπά άμεσα «κόκκινο συναγερμό». Το ίδιο συμβαίνει όταν παρατηρούνται αποκλίσεις ανάμεσα στα έσοδα που δηλώνει μια εταιρεία και οι έξοδά που εμφανίζουν οι προμηθευτές της.

Τα αποτελέσματα των πρώτων συντονισμένων ψηφιακών διωστικών είναι ήδη ορατά. Μόνο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, οι ενοχούμενοι επιχώμιοι έλεγχοι που σχεδιάστηκαν με τη χρήση των νέων ψηφιακών εργαλείων (όπως η ανάλυση δεδομένων του myDATA, του Ψηφιακού Πελοπονησίου και της εφαρμογής Appodix) αποκάλυψαν εκατομμύρια ευρώ αδήλωτων συναλλαγών και χιλιάδες παραβάσεις.

Οι «υπερδυνάμεις» της AI

Η νέα γενιά εφαρμογών Τ.Ν. που ενσωματώνει η ΑΑΔΕ διαθέτει δυνατότητες, που αλλάζουν πλήρως τους κανόνες του παιχνιδιού:

- **Αναγνώριση Προτύπων (Pattern Recognition):** Οι αλγόριθμοι μαθαίνουν τη συμπεριφορά χιλιάδων επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου. Αν μια εταιρεία παρουσιάζει ξαφ-

νικά ασυνήθιστα υψηλά έσοδα ή πολύ χαμηλό περιθώριο κέρδους σε σχέση με τους ανταγωνιστές της, το σύστημα την «κοκκινίζει» αμέσως ως ύποπτη για εικονικά μισθολόγια.

- **Προγνωστική Ανάλυση (Predictive Analytics):** Η Τ.Ν. μπορεί να προβλέψει ποιοι φορολογούμενοι έχουν τη μεγαλύτερη κλίση να φοροδιαφυγούν στο άμεσο μέλλον, κατηγορώντας τους ελεγκτικές τους π πιθανότητα εντοπισμού παράβασης είναι σχεδόν βέβαιη.

- **Κοινωνική Νοημοσύνη (Social Media Intelligence):** Ειδικά εργαλεία Web Scrapping σκαπάνουν αναρτήσεις, φωτογραφίες και check-ins σε πλατφόρμες όπως το Instagram και το TikTok. Μέσα από τη σύγκριση αυτών των στοιχείων με τις φορολογικές δηλώσεις, εντοπίζονται influencers και ιδιώτες που επιδεικνύουν πολυτελή διαβίωση η οποία «απουσιάζει» από το Ε.Τ.

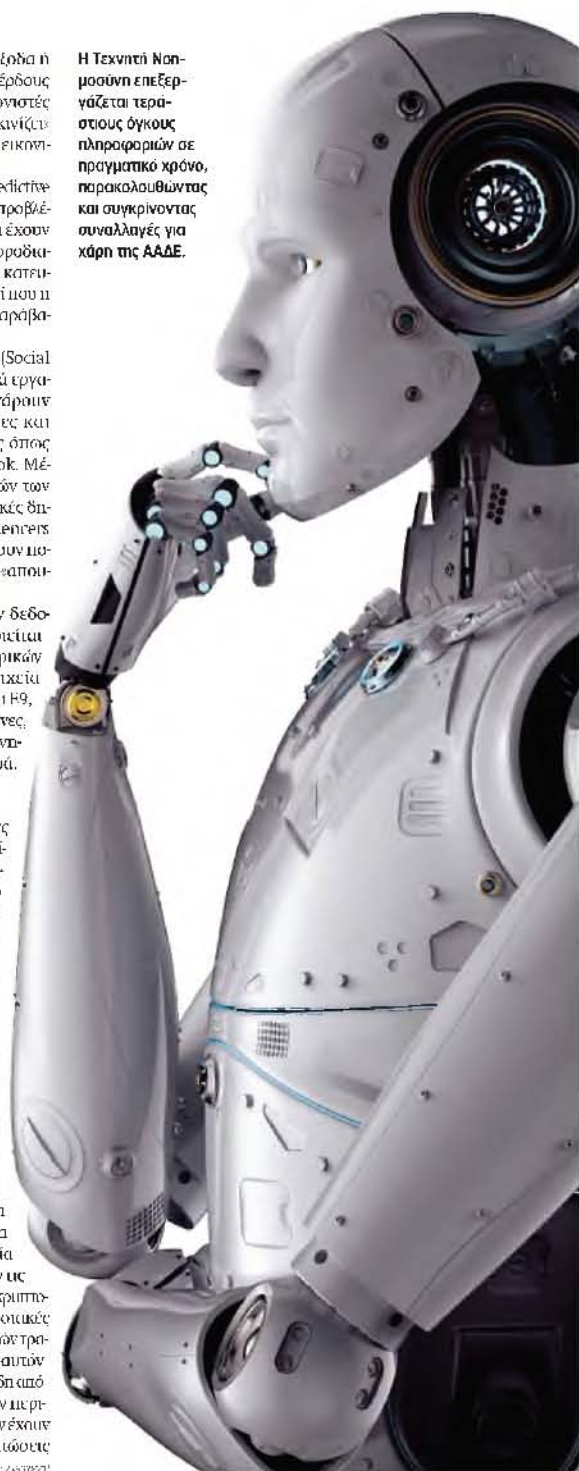
- **Ανάλυση δορυφορικών δεδομένων:** Η Τ.Ν. χρησιμοποιείται για τη σύγκριση δορυφορικών φωτογραφιών με τις ιδιοκτησίες του Κτηματολογίου και του Ε9, εντοπίζοντας αδήλωτες πισίνες, αυθαίρετα κτίσματα ή ακίνητα που ενοικιάζονται κρυφά.

Κρυπτονομίσματα

Μια από τις σημαντικότερες και πιο σύνθετες αναβαθμίσεις του ελεγκτικού μηχανισμού αφορά τον εντοπισμό των «μυθικών» χρημάτων που κινούνται μέσω των ψηφιακών περιουσιακών στοιχείων. Τα κρυπτονομίσματα δεν αποτελούν πλέον ένα αοφάλες «καταφύγιο» για τη φοροδιαφυγή.

Η Μονάδα Μαζικών Ψηφιακών Διασπορών της ΑΑΔΕ χρησιμοποιεί πλέον εξειδικευμένους αλγόριθμους AI για την ιχνολογία (blockchain tracing) των ψηφιακών πορτοφολιών. Τα εργαλεία αυτά έχουν τη δυνατότητα να «σπάνε» την ψευδωνυμία των συναλλαγών. Συνδυάζοντας τις αλτλακτήριες κρυπτονομισμάτων με τις παραδοσιακές ροές χρημάτων των ελληνικών τραπεζικών λογαριασμών. Με αυτόν τον τρόπο, ανιχνεύονται κέρδη από αγοραστικές συναλλαγές που δεν έχουν δηλωθεί, καθώς και περιπτώσεις ξηπλήματος χρημάτων. [ΣΥΝΕΧΕΙΖΕΤΑΙ]

Η Τεχνητή Νοημοσύνη επεξεργάζεται τεράστιους όγκους πληροφοριών σε πραγματικό χρόνο, παρακολουθώντας και συγκρίνοντας συναλλαγές για χάρη της ΑΑΔΕ.



Αν μια επιχείρηση εκδίδει αποδείξεις λιανικής οι οποίες δεν διαβιβάζονται σε πραγματικό χρόνο στο σύστημα myDATA, ο αλγόριθμος χτυπά άμεσα «κόκκινο συναγερμό».



Μέσω τράπεζας η πληρωμή ενοικίων από την 1η Οκτωβρίου

Σε διαφορετική περίπτωση, ιδιοκτήτες και ενοικιαστές χάνουν επιδόματα, ελαφρύνσεις

Της ΠΡΟΚΟΠΗ ΚΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

Σε νέα εθνική εισήχεται η αγορά των ενοικίων, καθώς από την 1η Οκτωβρίου 2026 ενεργοποιείται υποχρεωτικά το πλαίσιο που συνδέει την πληρωμή των μισθωμάτων με το τραπεζικό σύστημα. Για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες, η αλλαγή δεν αφορά απλώς τον τρόπο με τον οποίο θα καταβάλλεται ένα μηνιαίο μίσθωμα. Συνδέεται άμεσα με την πρόσβαση σε κρατικές ενισχύσεις, την επιστροφή ενός ενοικίου αλλά και με τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων από ακίνητα. Οποιοι επιλέξει να συνεχίσουν να πληρώνουν με μετρητά κινδυνεύει να βρεθεί εκτός μιας σειράς φορολογικών και στεγαστικών ωφελημάτων, ενώ ο ιδιοκτήτης τους μπορεί να χάσει τις απελαγές που ισχύουν σήμερα.

Η υποχρεωτική τραπεζική καταβολή είχε προγραμματιστεί να τεθεί σε εφαρμογή νωρίτερα, όμως η έναρξη μετατέθηκε για την 1η Οκτωβρίου 2026. Σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο, το μίσθωμα θα πρέπει να καταβάλλεται σε τραπεζικό λογαριασμό που εκμισθωθεί, ώστε να υπάρχει ηλεκτρονικά καταγεγραμμένη συναλλαγή. Η εξόφληση μπορεί να γίνεται με μεταφορά χρημάτων μέσω

e-banking ή με άλλο τραπεζικό μέσο προς τον δηλωμένο λογαριασμό του ιδιοκτήτη. Το υπουργείο Οικονομικών έχει συνδέσει την υποχρεωτική τραπεζική πληρωμή με την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής στην αγορά ακινήτων,

Η εξόφληση μπορεί να γίνεται με μεταφορά χρημάτων μέσω e-banking ή με άλλο τραπεζικό μέσο προς τον δηλωμένο λογαριασμό του ιδιοκτήτη.

καθώς η ηλεκτρονική καταγραφή των μισθωμάτων διευκολύνει τον εντοπισμό περιπτώσεων αδήλων βέβαια, αυτό δεν σημαίνει ότι θα εξαλειφθεί η φοροδιαφυγή. Αλλά ένα μεγάλο τμήμα ενοικιαστών και ιδιοκτητών εκτιμάται ότι θα σταματήσει τις προηγούμενες πρακτικές.

Τι χάνει ο ενοικιαστής

Η μη τραπεζική εξόφληση του μισθώματος μπορεί να οδηγήσει



Για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες, η αλλαγή δεν αφορά απλώς τον τρόπο με τον οποίο θα καταβάλλεται ένα μηνιαίο μίσθωμα. Συνδέεται άμεσα με την πρόσβαση σε κρατικές ενισχύσεις, την επιστροφή ενός ενοικίου, αλλά και με τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων από ακίνητα.

σε αποκλεισμό από τα ευεργετήματα που συνδέονται με τη συγκεκριμένη μίσθωση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται η επιστροφή ενός ενοικίου και στεγαστικές ενισχύσεις. Συγκεκριμένα, για ενοικιαστή που δικαιούται το ανώτατο ποσό επιστροφής, η μη τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας σημαίνει ότι μπορεί να χάσει έως και 800 ευρώ ετησίως. Επομένως, ακόμη και ένας ενοικιαστής που πληρώνει τα εισοδήματά του με τον κανονικό τρόπο, δεν αρκεί να είναι απλώς «δικαιούχος». Θα πρέπει να τηρεί και τους κανόνες που αφορούν την καταβολή του μισθώματος.

Τι χάνει ο ιδιοκτήτης

Το νέο σύστημα δεν επιβαρύνει μόνο τον ενοικιαστή. Ο ιδιοκτήτης που δεν εισπράττει το μίσθωμα μέσω του τραπεζικού συστήματος κινδυνεύει να χάσει τη φορολογική έκπτωση του 5% επί του εισοδήματος από ακίνη-

τα, η οποία συνδέεται με δαπάνες επισκευής, συντήρησης και άλλες λειτουργικές ανάγκες του ακινήτου. Η απώλεια της έκπτωσης δεν σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης πληρώνει έναν επιπλέον φόρο 5%. Σημαίνει ότι δεν αφαιρείται το συγκεκριμένο ποσοστό από το ακαθάριστο εισόδημα πριν από τον υπολογισμό του φόρου, με αποτέλεσμα να αυξάνεται το φορολογητέο ποσό.

Την ίδια στιγμή που αυστηροποιείται ο τρόπος πληρωμής των ενοικίων, μειώνεται η φορολογική επιβάρυνση για σημαντικό αριθμό ιδιοκτητών. Η νέα φορολογική κλίμακα για τα εισοδήματα από ακίνητα περιορίζει εφαρμογές για εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος 2026. Υπομένως, οι αλλαγές θα αποτυπωθούν στις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβληθούν το 2027. Η νέα κλίμακα διαμορφώνεται ως εξής: έως 12.000 ευρώ συντελεστής 15%,

από 12.001 έως 24.000 ευρώ συντελεστής 25%, από 24.001 έως 36.000 ευρώ συντελεστής 35% και πάνω από 36.000 ευρώ συντελεστής 45%.

Η μεγάλη αλλαγή βρίσκεται στο δεύτερο κλίμακο. Μέχρι και το φορολογικό έτος 2025, το εισόδημα από ακίνητα πάνω από 12.000 ευρώ περνούσε απευθείας στον συντελεστή 35%. Από το 2026 εισάγεται ενδιάμεσος συντελεστής 25% για το τμήμα του εισοδήματος από 12.001 έως 24.000 ευρώ. Ετσι, ιδιοκτήτης που αποκτάει ετήσιο εισόδημα 15.000 ευρώ από ενοίκια θα φορολογηθεί με την προηγούμενη κλίμακα με φόρο 2.850 ευρώ, ενώ με τη νέα κλίμακα ο φόρος περιορίζεται στα 2.550 ευρώ. Ετήσιο όφελος: 300 ευρώ. Η μείωση προκύπτει επειδή τα πρώτα 12.000 ευρώ εξακολουθούν να φορολογούνται με 15%, ενώ τα επόμενα 3.000 ευρώ φορολογούνται πλέον με 25% αντί για 35%.

Για ετήσιο εισόδημα 25.000 ευρώ, η διαφορά γίνεται ακόμη μεγαλύτερη. Με την προηγούμενη κλίμακα ο φόρος ανερχόταν σε 6.350 ευρώ, ενώ με τη νέα κλίμακα μειώνεται στα 5.150 ευρώ. Ετήσιο όφελος: 1.200 ευρώ. Ο ιδιοκτήτης επωφελείται κυρίως από τη μείωση του συντελεστή στο τμήμα του εισοδήματος μεταξύ 12.001 και 24.000 ευρώ, το οποίο πλέον φορολογείται με 25% αντί για 35%.

Για έναν ιδιοκτήτη με ετήσιο εισόδημα από ακίνητα 40.000 ευρώ, ο φόρος με το προηγούμενο σύστημα ανερχόταν σε 12.100 ευρώ. Με τη νέα κλίμακα, ο φόρος περιορίζεται στα 10.800 ευρώ. Ετήσιο όφελος: 1.300 ευρώ. Πρόκειται για το ανώτατο όφελος μεταξύ των συγκεκριμένων παραδειγμάτων και δείχνει ότι η φορολογική ελάφυνση δεν περιορίζεται στους μικρούς ιδιοκτήτες, αλλά επεκτείνεται και σε υψηλότερα εισοδήματα από ακίνητα.

«Στοπ» από το ΣτΕ στη νομιμοποίηση αυθαιρέτων

Αντισυνταγματική η τακτοποίησή τους με άδειες που ακυρώθηκαν δικαστικά
- Ποια ακίνητα επηρεάζουν δύο νέες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας

Τέλος στην τακτοποίηση όσων αυθαιρέτων διαθέτουν οικοδομική άδεια που έχει ακυρωθεί δικαστικά βάζει το Συμβούλιο της Επικρατείας. Με δύο νέες σημαντικές αποφάσεις της η Ολομέλεια του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου έκρινε αντισυνταγματικές τις διατάξεις που επέτρεπαν την αυτόματη τακτοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων, των οποίων η οικοδομική άδεια είχε ακυρωθεί αμετάκλητα από τη Δικαιοσύνη. Πρόκειται για τον δεύτερο κόλαφο μετά την απόφαση για τα ιδιωτικά ΑΕΙ.

Ειδικότερα, οι ιδιοκτήτες μπορεί να μην είχαν καμία υπαιτιότητα και να είχαν ενεργήσει καλόπιστα, μετά την ακύρωση της άδειας, όμως τα κτίσματα αποκτούν αυθαίρετο χαρακτήρα και η καλή πίστη δεν αρκεί για να παραμείνει αυτομάτως το κτίσμα όπως κατασκευάστηκε. Με τις αποφάσεις 1182 και 1183/2026 το ΣτΕ έκρινε πως ο νομοθέτης δεν μπορεί να επιτρέψει την αυτόματη τακτοποίηση αυτών των κτισμάτων, παρακάμπτοντας στην πράξη το αποτέλεσμα της δικαστικής απόφασης. Για τη νόμιμη διατήρηση τέτοιων κτισμάτων απαιτείται πλέον νέα πολεοδομική κρίση, βασισμένη σε πραγματικά δεδομένα και όχι σε γενικές ρυθμίσεις τακτοποίησης. Με πρόεδρο τον Μ. Πικραμένο και εισηγητή τον σύμβουλο Επικρατείας Χρ. Παπανικολάου, η Ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικές τις διατάξεις του άρθρου 110 του ν. 4495/2017, οι οποίες επέτρεπαν την τακτοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων όταν η οικοδομική τους άδεια είχε προηγουμένως ακυρωθεί δικαστικά.

«Το Δικαστήριο έκρινε ότι οι διατάξεις των περ. α' και β' της παρ. 3 του άρθρου 110 του ν. 4495/2017 αντίκεινται τόσο στις διατάξεις των άρθρων 20 παρ. 1, 26 και 95 παρ. 5 όσο και στις διατάξεις του 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Ειδικότερα, Α) οι ως άνω



Δεύτερος κόλαφος μετά την απόφαση για τα ιδιωτικά ΑΕΙ

διατάξεις επιλέγουν το σύστημα αυτόματης υπαγωγής των συγκεκριμένων αυθαιρέτων, των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν ακυρωθεί με αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις, στις ενεργητικές διατάξεις του ν. 4495/2017, εξαιρώντας τις οικείες κατασκευές από την κατεδάφιση, με απλή αναφορά και κατηγοριοποίηση των λόγων που οδήγησαν στη δικαστική ακύρωση των αντίστοιχων οικοδομικών αδειών. Οι εν λόγω διατάξεις επιτρέπουν τη διατήρη-

ση ακεραίου του κτίριου ως είχε σύμφωνα με την ακυρωθείσα άδεια, παρότι έχει διαπιστωθεί παράβαση κανόνων της ουσιαστικής πολεοδομικής νομοθεσίας. Με τον τρόπο αυτόν, οι επίμαχες ρυθμίσεις ισοδυναμούν με αυτόματη αναβίωση οικοδομικών αδειών που ακυρώθηκαν με δικαστική απόφαση για ουσιαστικούς πολεοδομικούς λόγους. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα την αποδυνάμωση των εκδοθεισών δικαστικών αποφάσεων, εφόσον αίρεται η υποχρέωση συμμόρφωσης της Διοίκησης προς αυτές, συμμόρφωση η οποία συνίσταται στον χαρακτηρισμό των κτισμάτων ως αυθαιρέτων και στην πραγματοποίηση των απαιτούμενων υλικών ενεργειών για την κατεδάφισή του» αναφέρουν, μεταξύ άλλων, οι δύο αποφάσεις του ΣτΕ.



ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΙΑ 36 ΜΗΝΕΣ

"Κούρσα" 100 ημερών για τους ιδιοκτήτες

Η ώρα των αποφάσεων πλησιάζει για ιδιοκτήτες ακινήτων που θέλουν να εξασφαλίσουν τριετή απαλλαγή από φόρο ενοικίων, για κατοικίες τις οποίες θα διαθέσουν για πρώτη

φορά μετά από χρόνια προς μακροχρόνια μίσθωση. Το φορολογικό «παράθυρο» κλείνει στις 31 Δεκεμβρίου και ο χρόνος μετρά ήδη αντίστροφα για την αξιοποίησή του.

Παρά τις εισηγήσεις και τα στήματα για χρονική επέκταση του κινήτρου ώστε να ισχύσει και μετά το 2026, είναι σαφές εάν τούτο θα καταστεί δυνατό. Όπως ήδη δέχονται, οι οριστικές αποφάσεις του οικονομικού επιτελείου της κυβέρνησης θα ψηφιστούν πιθανότατα στο τέλος του έτους, μαζί με την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου Προϋπολογισμού για το 2027.

Ωστόσο, αυτή η αβεβαιότητα βάζει σε δίλημμα πολλούς ιδιοκτήτες που θα ήθελαν «ήρωα» από το 2024 γνωρίζουν ότι ισχύει να μην πληρώνουν ούτε ευρώ φόρο εισοδήματος επί τρία χρόνια, για ακίνητα τα οποία θα διαθέσουν προς μακροχρόνια ενοίκια. Το ρίσκο για αυτούς είναι πως, στην περίπτωση που περάσουν ο Σεπτέμβριος και η ΔΕΘ χωρίς να έχει ακόμα αποφασιστεί αν θα δοθεί παράταση στο κίνητρο ή όχι, οι ενδιαφερόμενοι θα έχουν πλέον περιορισμένο χρονικό διάστημα στη διάθεσή τους, για να προλάβουν στις αναγκαίες κινήσεις - με κίνδυνο τότε όμως να μη προλάβουν να κατοχυρώσουν το φορολογικό όφελός και να το χάσουν.

«Ο χρόνος είναι χρήμα»

Το μόνο στοιχείο που μπορούν να πιάσουν ως δεδομένο οι ιδιοκτήτες κατοικιών που μέχρι σήμερα παραμένουν κλειστά ή αξιοποιούνται σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης ("τύπου Airbnb") είναι ότι, καθώς πλησιάζουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις και το μισθωτήριο συνάφεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026, προτίθενται να εξασφαλίσουν πλήρη απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα μισθώματα τριών ετών (36 ενοίκια), για κάθε σπίτι που θα διαθέσουν προς μακροχρόνια ενοίκια από εκείνες.

Το μέτρο ισχύει εξ αρχής ως δικαίωμα και προσωρινό. Έχει εξ αρχής «ημερομηνία λήξης», ως κίνητρο για την επιστροφή κατοικιών στη μακροχρόνια μίσθωση, με στόχο την αύξηση της προσφοράς των διαθέσιμων κατοικιών για ενοίκια και μετριασμό των πιέσεων στο στεγαστικό και στις τιμές ενοικίων.

Καθώς όμως η αβεβαιότητα για το 2027 παραμένει, το ρίσκο για τους ιδιοκτήτες είναι διπλό: * από τη μια, πιθανό βασικό μισθωτήριο ενός ανενταύχως «ενδεχομένου» - ορθό έλεγχο του μισθωτή, της σύμβασης και των τεχνικών προϋποθέσεων μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα.

* από την άλλη, η αναμονή ενδεχόμενης παράταξης ενέχει τον κίνδυνο να μη προλάβουν τελικώς τις προθεσμίες και να



χάσουν το κίνητρο που ισχύει σήμερα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η χρονική διαρία έως 31/12/2026 δεν αφορά απλώς αιτήσεις ή προεκτιμήσεις, αλλά την ολοκλήρωση της επιλέξιμης μίσθωσης. Σκεπτικό είναι πλέον μία «κούρσα» 100 ημερών για να μπορούν οι ενδιαφερόμενοι μέχρι τέλος Νοεμβρίου ή αρχές Δεκεμβρίου ουσιαστικά να διασφαλίσουν πως έχουν προβεί σε όλες τις απαιτούμενες κινήσεις. Αντίθετος όποιος βρεθούν "ανοικτά" σε συγκεκριμένες δια-

κοσίες μετά το χρονικό αυτό όριο, διακινδυνεύουν και να μη προλάβουν να τις ολοκληρώσουν μέχρι το 2026, χάνοντας το όφελος το οποίο επιδιώκουν.

Ποιες ενέργειες «τρώνε χρόνο»

Το πρώτο βήμα για τους ιδιοκτήτες είναι να ελέγξουν -με τη βοήθεια λογιστή πιθανότατα- το φορολογικό ιστορικό του ακινήτου που θέλουν να αξιοποιήσουν. Για να πιασουν φοροστατήριχ δεν αρκεί να δηλώ-

σουν απλώς σε μία αίτηση ότι το σπίτι ήταν «κλειστό». Πρέπει να μπορεί να αποδειχθεί μέσα από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, ότι το ακίνητο είχε δηλωθεί ως κενό στο έντυπο Ε2 κατά το απαιτούμενο από το νόμο χρονικό διάστημα ή, αλλιώς, ότι είχε δηλωθεί σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης στο σχετικό Μητρώο.

Στι συνέχεια, ο ιδιοκτήτης πρέπει να εκτιμήσει αν η κατοικία είναι πρακτικά κατάλληλη και έτοιμη για να διατεθεί μακροχρόνια μίσθωση. Για σπίτια που

παρέμειναν κλειστά επί τρία χρόνια -ή και δεκαετίες (ως-αυτό σημαίνει ότι μπορεί να απαιτούνται βάψιμο, επανοσύνδεση στο δίκτυο ρεύματος ή ύδρευσης, πιστοποιητικό, ηλεκτρολογικές ή υδραυλικές επισκευές, αλλαγές κουφωμάτων ή δαπέδων, ανακίνηση υπνοδίου ή κουζίνας, έλεγχος θέρμανσης και κλιματισμού, βασικές εργασίες ενδυνάμυνσης κλπ.

Όλο αυτό απαιτούν το χρόνο τους. Συνεπώς ιδιοκτήτες που γνωρίζουν ότι το ακίνητο χρει-

άζεται παρεμβάσεις, θα ήταν πρακτικά χρήσιμο να ξεκινήσουν πιο νωρίς.

Χρόνο θα απαιτήσει επίσης και η αναζήτηση του κατάλληλου ενοικιαστή, η ανάρτηση αγγελιών ή η επιλογή μεσίτη, επικοινωνίες για γνωρίσματα και συμφωνία με τον υποψήφιο μισθωτή, διαπραγμάτευση και σύνταξη μισθωτηρίου.

Τιποτα από αυτά δεν επηρεάζει όμως για να «κλειδώσει» η φοροστατήριχ, αν δεν γίνει και η ηλεκτρονική δήλωση του μισθωτηρίου στην πλατφόρμα my-Property της ΑΑΔΕ. Ακόμα και αν «έδωσαν χέρι» με τον ενοικιαστή της επιλογής τους, μισουν υπογραφές ή δοθούν προκαταβολές, καμία από τις παραπάνω ενέργειες δεν διασφαλίζει την φοροστατήριχ, αν δεν κατατεθεί στην ΑΑΔΕ το συμβόλαιο της επιλέξιμης μίσθωσης, με τηρηση όλων των προϋποθέσεων.

Για το λόγο αυτό, ασφαλέστερη πρακτική είναι να έχει ολοκληρωθεί η αναζήτηση ενοικιαστή και να μισουν υπογραφές έως το τέλος Νοεμβρίου ή αρχές Δεκεμβρίου, αν δεν θέλουν να κινούνται «στο όριο» υπό την πίεση προθεσμιών, διαδικασιών ή και απρόβλεπτων εμπλοκών.

Ποιοι και πώς κερδίζουν έως 45%

Η φοροστατήριχ αφορά φυσικά πρόσωπα που μετατρέπουν σε μακροχρόνια μίσθωση:

- * κατοικία η οποία ήταν δηλωμένη ως κενή για τουλάχιστον τρία χρόνια,
- * κατοικία που είχε διατεθεί σε βραχυχρόνια μίσθωση.

Το ακίνητο πλέον θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ουσιαστικά ως κατοικία, με ηλεκτρονικό μισθωτήριο μακροχρόνιας διάρκειας.

Η βασική διάρκεια της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι τουλάχιστον τρία έτη, όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό μισθωτήριο. Ειδικά προβλεπεί υπάρχει για μίσθωση διάρκειας τουλάχιστον έξι συνεχόμενων μηνών σε δημόσιους υπαλλήλους, εκπαιδευτικούς, ιατρικό και νοσηλευτικό προσωπικό της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και ένστολους των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας. Το μέτρο εφαρμόζεται για μισθωτήρια που συνάπτονται από τις 8 Σεπτεμβρίου 2024 έως και τις 31 Δεκεμβρίου 2026. Για τις κενές κατοικίες, η προηγούμενη κατάσταση πρέπει να προκύπτει από το έντυπο Ε2. Για τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, πρέπει να αποδεικνύεται η προηγούμενη χρήση τους μέσω των σχετικών δηλώσεων και στοιχείων. **ΑΠΕ**

Πώς υπολογίζεται το όφελος

Η απαλλαγή ξεκινά από τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης και αφορά κατοικίες έως 120 τετραγωνικά μέτρα, με προαπαιτούμενο 20 τετραγωνικών μέτρων για κάθε εξορτώσιμο τέκνο.

Η ρύθμιση δεν σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης αποπληρώνεται από κάθε φορολογική ή λειτουργική υποχρέωση που συνδέεται με το ακίνητο. Η απαλλαγή αφορά τον φόρο εισοδήματος 15%-45% επί των ενοικίων που θα εισπράττει κατά την συγκεκριμένη αυτή περίοδο. Ωστόσο δεν καταργεί τον ΕΝΦΙΑ ή τα έξοδα για ασφαλιστικές ή άλλες υποχρεώσεις που μπορεί να συνδέονται με την κατοχή και τη μίσθωση του ακινήτου.

Το όφελος είναι σημαντικό, επειδή το εισόδημα από ακίνητα

φορολογούνται αυτοτελώς με κλίμακα. Επομένως, ένας ιδιοκτήτης που εισπράττει ενοίκια για τρία χρόνια μπορεί να προσηλωθεί πόσο φόρο θα εξοικονομήσει, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος που εισπράττει από τα ακίνητα που εκμισθώνει.

Σε κάθε περίπτωση, η ακριβής ωφέλεια δεν είναι ίδια για όλους. Εξαρτάται από:

- * το μισθολόγιο και επίσης μίσθωμα,
- * τη διάρκεια της μίσθωσης,
- * το αν πληρώνεται όλος ο προϋποθέσιμος,
- * το ιδιοκτησιακό καθεστώς,
- * το αν υπάρχουν συνιδιοκτήτες,
- * τη σωστή δήλωση του μισθωτηρίου στην ΑΑΔΕ.



ΞΕΚΙΝΑ Ο ΜΕΓΑΛΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ Νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Συνέχεια από την 1η

Το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων ξεκινά από τα παρατηρήματα «α» σταθμικά επεκτείνεται σε κατοικίες, οικόπεδα και επαγγελματικά ακίνητα - Ποιο λόγος μπορεί να προκαλέσουν πρόσθετους ελέγχους

Το πρώτο περτ του ΜΙΔΑ (Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων) θα γίνει στις χωράφι. Εκεί όπου ένα λάθος στον ΑΤΑΚ, ένας ΚΑΕΚ που δεν «κουμπώνει» ή ένα μίσθωτικό που δεν αποτυπώνεται σωστά ποιος χρησιμοποιεί τη γη μπορεί να οδηγήσει σε πρόσθετος έλεγχος πριν από την πληρωμή μιας αγροτικής ενίσχυσης.

Γι' αυτό οι αγροτικές εκτάσεις βρίσκονται στην πρώτη γραμμή του σχεδιασμού να το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, καθώς τα ημερολόγια του ΟΣΔΕ και των πληρωμών Περιφέρειας έχουν ως προϋπόθεση να ελέγχονται η σχέση των αγροτικών οικόπεδων και τα υπόλοιπα ακίνητα θα ακολουθήσουν σε δεύτερο χρόνο.

Η επιλογή να προηγηθεί η αγροτική γη δεν είναι τυχαία. Η ίδια η ΑΑΔΕ έχει εισφέρει στον σχεδιασμό του νέου ορισμούς για την Ένταξη Ακίνητων Ενίσχυσης 2026 την αξιολόγηση δεδομένων του ΜΙΔΑ και του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ Κτηματολογίου για ιδιότητες, μισθωμένα ή παραχωρημένα παρατηρήματα. Το νέο Μητρώο προορίζεται έτσι να αποτελέσει έναν ακόμη κρίκο του συστήματος με το οποίο θα ταυτοποιούνται οι εκτάσεις και θα ελέγχεται η σχέση του παραγωγού με τη γη που δηλώνει.

Η καταβίβαση αυτή δεν ξεκινά από το μηδέν. Οι διασταυρώσεις στοιχείων από διαφορετικές βάσεις έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί να τον έλεγχο αγροτικών «α» προηγούμενων πληρωμών. Το νέο μοντέλο της ΕΑΕ 2026 πλησιάζει ακόμη πιο μακριά: αντί της εκτεταμένης χειροκίνητης καταχώρισης, η αίτηση περνά σε καθοδηγούμενη διαδικασία, αξιοποιώντας στοιχεία που υπάρχουν ήδη σε πληροφορίες συστημάτων δημοσίων φορέων. Όπως αναφέρει ο επίσημος οδηγός της ΑΑΔΕ, οι κόσος είναι λιγότερες ασυμφωνίες «α» διορθώσιμες μετά την υποβολή.

Το επόμενο βήμα είναι να υπάρχει ακόμη πληρότητα εικόνας της ιδιοκτησίας και της χρήσης κάθε έκτασης. Διπλά στο Ε9 και στον ΑΤΑΚ μπαίνουν ο ΚΑΕΚ και τα Κτηματολόγια, τα οποία μισθωτές ή παραχωρητές και οι χωρικοί έλεγχοι. Στόχος είναι να μπορεί να ελέγχεται όχι μόνο η ίδια έκταση δηλώνεται, αλλά σε ποιον ανήκει και με ποια δικαιοσύνη χρησιμοποιείται ή παραχωρείται, που έγινε την ενίσχυση.

Τα ημερολόγια των επιδοτήσεων Το νέο μοντέλο είναι ήδη ορατό στην ΕΑΕ 2026. Η αίτηση υποβάλλεται ψηφιακά μέσω της ΑΑΔΕ και η διαδικασία βασίζεται σε ταυτότητα, πραγματοποιήσιμες στοιχείων από δοθέντες πηγές και ελέγχους πριν από την ολοκλήρωση της υποβολής. Η ίδια η ΑΑΔΕ περιγράφει τη φιλοσοφία του νέου συστήματος ως μετάβαση από την εκτεταμένη χειροκίνητη καταχώριση σε μία καθοδηγούμενη και ελεγχόμενη διαδικασία. Τα ημερολόγια των αιτήσεων και των πληρωμών είναι αυτό που προσδίδει ιδιαίτερη χρονική σημασία στο σχετικό σκέλος του ΜΙΔΑ. Οι εκτάσεις που συνδέονται με ενισχύσεις μπαίνουν πλέον σε ένα πιο σύνθετο πλαίσιο ταυτοποίησης και διασταυρώσεων, την ώρα που οι σχετικές προσεγγίσεις τρέχουν.

Η ΑΑΔΕ έχει περιγράψει τον ρόλο που προσδίδει να έχει το ΜΙΔΑ στο νέο σύστημα, χωρίς μέχρι στιγμής να έχει ανοκτώσει ότι έχει ολοκληρωθεί σε όλο του το εύρος η σχετική λειτουργική διαόυντευση. Τα αγροτικά εκτάσεις του νέου Μητρώου βρίσκονται έτσι σε μια κατάσταση με τα ημερολόγια των αιτήσεων, των ελέγχων και των πληρωμών. Για αιγανίες πρέπει να προσέξουν

Περαιτέρω πληροφορίες χρειάζονται από τους παραγωγούς που καλλιεργούν νοικοκυμμένα ή παραχωρημένα αγροκτήματα. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να μπορεί να ελεγχθεί ποιος είναι ο δικαιούχος, ποιος ο πραγματικός χρήστης της έκτασης και ποια είναι η σχέση που τον επιτρέπει να την καλλιεργεί και να τη δηλώνει να ενίσχυση.

Στο ίδιο «πνεύμα» βρίσκονται αγρότες με ληθοσυσμένο ΑΤΑΚ ή ΚΑΕΚ, εκτάσεις που δεν μπορούν να ταυτοποηθούν σωστά και περιπτώσεις στις οποίες τα στοιχεία του Ε9 του Κτηματολογίου και της αίτησης ενίσχυσης δεν συμμοώνουν. Αντίστοιχη προσοχή χρειάζονται οι μισθωτές και οι παραχωρητές γης, καθώς η κατάβληση του νέου συστήματος είναι πλέον από κάθε δηλωμένη έκταση να μπορεί να εντοπιστεί ένα συγκεκριμένο και επιληθευσμένο δικαίωμα χρήσης. Στην πράξη δημοσιεύεται με αλυσίδα ελέγχου που ξεκινά από το Ε9 και τον ΑΤΑΚ, περνά από

τον ΚΑΕΚ και το Κτηματολόγιο, ελέγχει την ιδιότητα και τη σχέση μίσθωσης ή παραχωρήσης «α» κατάρχει στον καλλιεργητή «α» στην αίτηση ενίσχυσης. Αν ένας κρίκος δεν συμφωνεί με τους υπόλοιπους, η απόφαση μπορεί να χρειαστεί πρόσθετος έλεγχος ή διορθώση.

Εδώ βρίσκεται «α» η ουσία της προσοαδιότητας που αποκτά η αναστολή γη. Το χωράφιο προηγείται επειδή «α» υπάρχει ένα ρολόι που δεν πάσχει σήμερα για ένα «α» αμείωτο ή ένα ελαχικό. Εκείνο των αιτήσεων, των ελέγχων και τελικά των πληρωμών των αγροτικών ενισχύσεων.

Μετά τα χωράφια έρχονται σπίτι «α», ελαχικά και οικόπεδα

Μετά την πρώτη φάση των αγροτικών «α» ακολουθεί η πολύ μεγαλύτερη επιχείρηση εντοποίησης της εικόνας της υποδομής ακίνητης περιουσίας, δικαιώματα, μονοκότα κίες, ελαχικές κατοικίες, οικόπεδα και επαγγελματικά χώροι θα περάσουν σταδιακά στο νέο σύστημα, με στόχο κάθε ακίνητο να αποκτήσει μία ενιαία ψηφιακή εικόνα εντός στοιχείων που να βασίζονται κατασκευασμένα να διασφαρίσει κίες βάσεις. Ο μέχρι τώρα σχεδιασμός τοποθετεί την πλήρη ανάπτυξη του συστήματος μέσα στο 2027, χωρίς αυτό να αποκλείει ακόμη καταληκτική προέσβαση να τους ιδιοκτήτες.

Κα εδώ βρίσκεται ίσως η μεγαλύτερη πρόκληση του ΜΙΔΑ. Ε9 και Κτηματολόγιο δεν εμφανίζονται πάντοτε την ίδια «φωτογραφία» ενός ακινήτου. Οι «α» μες του νέου συστήματος έχουν αναδείξει διαφορές στην ταύτιση των δεδομένων. Πώς σε περιπτώσεις με ιδιοκτησιακά σκευωμένες, αναδομής ή περιοχές όπου δεν έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση.

Για τον διοκτήτη αυτό σημαίνει ότι η πρώτη δουλειά «α» είναι ουσιαστικά να δει τι γνωρίζει το Δημόσιο για το ακίνητό του και αν όλα τα μητρώα λένε το ίδιο πράγμα. Η εικόνα του Ε9 θα πρέπει να «κουμπώσει» με εκείνη του Κτηματολογίου και το υπόλοιπο διαθέσιμο δεδομένα, ώστε να εντοπιστούν και να διορθωθούν οι αποκλίσεις.

Εως 6-10 μήνες για διαβιβάσεις Το σημαντικό είναι ότι να τη δεύτερη αυτή φάση δεν αχαιβάται να περάσει τα σύνορα από τη μία ημέρα στην άλλη στις πλήρες διασταυρώσεις «α» ενός κυρίου.

Ο σχεδιασμός που έχει παρουσιάσει προβλέπει μεταβίβαση επερίοδο περίπου οκτώ μηνών, ενώ άλλες πληροφορίες αναφέρουν να περιθώριο ενός έως 9-10 μήνες, προκειμένου οι δικαιούχοι να δουν συγκεκριμένα τα οικόπεδά τους, να εντοπίσουν λάθη και να παραχωρήσουν στις απαραίτητες διαβιβάσεις. Η διακεία αυτή, ωστόσο, δεν πρέπει ακόμη να αντιμετωπίζεται ως ρητοική καταληκτική πρόδεση μέχρι να ελεγχθεί το τελικό πλαίσιο κομπιγής.

Η λον κή της μεταβίβασης πεπκόδα είναι να μην οδηγούν διοκτήτες σε κυρώσεις να αντιστοιχίζεις που μπορεί να προέρχονται από διοφορετικές ή παλιές εγγραφές. Πρώτα όλα εμφανιστεί η εικόνα του ακινήτου, θα δοθεί δυνατότητα ελέγχου και διορθώσης και στη συνέχεια ο ακολουθώσων οι μαζί «α» αυτοματοποιημένες διασταυρώσεις με μεταξύ ΜΙΔΑ, Ε9 και Κτηματολογίου.

Τι πρέπει να κοπάζει κάθε ιδιοκτήτης Για τους ιδιοκτήτες το πρώτο «α» μήνυμα είναι απλό: πριν ασχολούν οι πληροφορίες διασταυρώσεις, θα πρέπει να ελεγχθούν οι διαφορετικές «επιγραφές» του ακινήτου τους συμφωνούν.

Στα επόμενα θα βασιστεί η αντιστοίχιση ΑΤΑΚ και ΚΑΕΚ, τα τεράνια κό, το ποσοστό και το είδος του εμπράγματου δικαιώματος και η παραγωγική χρήση του ακινήτου. Αν ενοηθεί να κατάρχεται ή έχει παραχωρηθεί, θα πρέπει να υπάρχει να αποτυπώνεται σωστά και η σχέση χρήσης του.

Μεγαλύτερη προσοχή χρειάζονται παλιές ακίνητα, κληρονομίες, ακίνητα με παλιούς συνδιακτήτες και περιπτώσεις όπου έχουν γίνει μεταβολές «α» οποίες δεν έχουν περάσει με τον ίδιο τρόπο σε όλες τις βάσεις. Σε απλές περιπτώσεις η λήψη μπορεί να είναι μία διορθώση στοιχείων, ενώ στις πιο σύνθετες μπορεί να απαιτηθεί η συνδρομή λογιστή, μηχανικού ή συμβολαιογράφου.

Οι αποκλίσεις, άλλωστε, δεν σημαίνουν από μόνης τους απόκλιση περιουσίας, διαφορές στα τετραγωνικά, στα ποσοστά συνδιοκτησίας ή στην περιγραφή ενός ακινήτου μπορεί να προέρχονται από παλιές εγγραφές ή στοιχεία που δεν έχουν επικαιροποιηθεί.

Γι' αυτό και το μοντέλο που εξετάζεται είναι κριτικό διαβιβάσεις, μετά διασταυρώσεις: να διαθέτουμε παραρμόγησης και στη συνέχεια η πλήρης λειτοργία του συστήματος.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

 **Ο Σταθμός Πειραιά αποτελεί έναν σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο**

Προς εμπορική αξιοποίηση ο σταθμός ΗΣΑΠ στον Πειραιά

Η ΣΤΑΣΥ αποτιμά τη μισθωτική αξία του ακινήτου για εκμετάλλευση

Την εμπορική αξιοποίηση, παραχωρώντας σε εμπορικά και άλλα καταστήματα χώρους στον Ηλεκτρικό Σταθμό Πειραιά, προετοιμάζει η ΣΤΑΣΥ, προχωρώντας στην αποτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου στον ιστορικό σταθμό, στο μεγάλο λιμάνι της χώρας.

Του Φάνη Ζώνη
fzon@naftemporiki.gr

ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ για χώρο δύο επιπέδων και συνολικής επιφάνειας περίπου 470 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται εντός του σταθμού, σε έναν από τους σημαντικότερους και πλέον πολυσύχναστους συγκοινωνιακούς κόμβους της Αττικής.

Υπενθυμίζεται ότι η ΓΑΙΑΟΣΕ, Οργανισμός του Υπερπαιδείας, υλοποιεί στρατηγικό σχέδιο αξιοποίησης, μεταξύ άλλων, και του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Πειραιά (ΣΠΑΠ), που γεφυρώνεται με το εμβληματικό κύριο του ΗΣΑΠ, αλλά και με το μετρό.

Πρόκειται για κομβικό ακίνητο 13.000 τ.μ. δίπλα στο λιμάνι, το οποίο επιδιώκεται να μετατραπεί σε σύγχρονο αστικό και εμπορικό κόμβο, μέσω ανοικτών διαδικασιών και μελετών ανάπτυξης.

Το σχέδιο προσφέρει και για εφαρμογή πολλαπλών διηνεκών χρήσεων, όπως εμπορικά καταστήματα, τουριστικές εγκαταστάσεις, γραφεία, πολιτιστικές υποδομές και υπέργειοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης.

Σε ό,τι αφορά τη ΣΤΑΣΥ, η κίνηση της διοίκησης αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η εκπόνηση μελέτης μισθωτικής αξίας αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο βήμα για να προσδιοριστεί η εμπορική αξία του χώρου και, ενδεχομένως, να διαμορφωθούν στη συνέχεια οι οικονομικοί όροι για την αξιοποίηση του σταθμού.

Η θέση

Με επιφάνεια περίπου 470 τ.μ., κατανεμημένη σε δύο επίπεδα, πρόκειται για έναν σημαντικό μεγέθους εμπορικό χώρο, η αξία του οποίου ενισχύεται από τη θέση του μέσα στον Σταθμό Πειραιά. Η μελέτη θα προσδιορίσει τη μισθωτική αξία του ακινήτου, παρέχοντας στη ΣΤΑΣΥ την οικονομική βάση πάνω στην οποία θα μπορεί να σχεδιάσει τα επόμενα βήματα για το ακίνητο.

Η θέση του καταστήματος,



Η επιφάνεια του χώρου είναι περίπου 470 τ.μ., κατανεμημένη σε δύο επίπεδα.

■ Η ΓΑΙΑΟΣΕ υλοποιεί στρατηγικό σχέδιο αξιοποίησης, μεταξύ άλλων, και του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Πειραιά (ΣΠΑΠ).

αναφέρουν οι τελέες της ΣΤΑΣΥ, είναι αυτή που προσφέρει ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην επικείμενη αξιοποίησή του. Ο Σταθμός Πειραιά αποτελεί έναν σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο, γεγονός που δημιουργεί αυξημένες δυνατότητες για εμπορικές χρήσεις που μπορούν να αμειβθούν στην καθημερινή ροή των επιβατών. Για τη ΣΤΑΣΥ, άλλωστε, οι εμπορικοί χώροι που βρίσκονται μέσα στις εγκαταστάσεις της αποτελούν ακίνητη περιουσία,

με δυνατότητα δημιουργίας πρόσθετων εσόδων, πέρα από την κύρια δραστηριότητα των μετακινήσεων. Στην προκειμένη περίπτωση, η αποτίμηση ενός καταστήματος 470 τ.μ. ανοίγει τον δρόμο, ώστε να προσδιοριστεί με όρους αγοράς η οικονομική του αξία πριν ληφθούν οι εμμέριτες αποφάσεις.

Ο Προστατικός

Πάντως, τα σχέδια για την εμπορική αξιοποίηση του ιστορικού σταθμού του Προσπαιδείας σιδηροδρόμου στον Πειραιά έχουν προϋπόθεση να λάβουν χώρας 15ετίας, χωρίς ποτέ να προχωρήσουν μέχρι και σήμερα. Η νεότερη προσπάθεια της ΓΑΙΑΟΣΕ ξεκίνησε το 2023, όταν ανατέθηκε σε εταιρεία η εκπόνηση προμελέτης βιωσιμότητας του

ακινήτου. Η προς αξιοποίηση έκταση του σταθμού του Πειραιά ξεπερνά τα 13 στρέμματα, ενώ στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ είναι να δημιουργηθεί ένας ευρωπαϊκού τύπου σιδηροδρομικός σταθμός, ο οποίος θα συνδυάζει τη σιδηροδρομική λειτουργία με τις εμπορικές χρήσεις, εντασσόμενος, λόγω της θέσης του, σε ένα ευρύτερο πλαίσιο δραστηριότητας της πόλης (τουρισμού, πολιτισμού, αναψυχής κλπ.). Έτσι, θα δημιουργηθεί ένα κέντρο μικρών χρήσεων, που μπορούν να εξυπηρετηθούν όχι μόνο το επιβατικό κοινό που χρησιμοποιεί τη σιδηροδρομική γραμμή, αλλά επίσης τη διαρκή κίνηση στον λιμένα και στο κέντρο της πόλης, καθώς και τις ανάγκες της επιχειρηματικότητας της περιοχής. (fzoz@naftemporiki.gr)



Η προς αξιοποίηση έκταση του σταθμού του Πειραιά ξεπερνά τα 13 στρέμματα.

Με υποσημειώσεις και συγκεκριμένες οδηγίες η ΡΑΕΕΥ προχώρησε στην έγκριση του νέου πενταετούς σχεδίου ανάπτυξης του ΔΕΔΔΗΕ για την περίοδο 2026-2030. Το σχέδιο του Διαχειριστή έχει ως στόχο την ανάπτυξη και ισχυροποίηση του δικτύου διανομής ηλεκτρισμού και σε αυτήν την κατεύθυνση κινήθηκαν και οι παραμβάσεις τις Ρυθμιστικής Αρχής. Προβλέπονται συνολικές επενδύσεις ύψους 5,9 δισ. ευρώ σε βάθος 5ετίας αυξημένες σε σχέση με τα 4,36 δισ. της περιόδου 2024-2028.

Η απόφαση της Ρυθμιστικής Αρχής, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ, δίνει το «πράσινο» φως για την υλοποίηση έργων που θα συμβάλουν στον εκσυγχρονισμό των δικτύων και στους βασικούς άξονες ανάπτυξης που καθορίζονται σημαντικά έργα όπως: η εγκατάσταση νέων ή η επέκταση/αναβάθμιση υφιστάμενων υποσταθμών υψηλής και μέσης τάσης και η κατασκευή νέων γραμμών υψηλής τάσης του δικτύου, η διασυνδεσιμότητα Μετασυνδεδεμένων Νησιών μεταξύ τους ή με το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο ή με το Σύστημα, η ενίσχυση και η αντικατάσταση υφιστάμενων διασυνδέσεων, η ανάπτυξη μέτρων και συστημάτων διαχείρισης της ζήτησης αλλά και η ανάπτυξη συστημάτων τηλεμέτρησης. Επίσης, περιλαμβάνονται η ανάπτυξη συμπλημάτων για την επαγρύπνηση, τον έλεγχο και τη διαχείριση του δικτύου καθώς και τη συλλογή πληροφοριών για τη λειτουργία του, όπως ενδεικτικά συστήματα τηλεπικοινωνίας και τηλεχειρισμών στοιχείων του δικτύου, συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών, συστήματα παρακολούθησης διαστάσεων ποιότητας ενέργειας, και η συγκρότηση Κέντρων Ελέγχου Δικτύου, η συνοπτική αποτίμηση των έργων μικρής κλίμακας όπως

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ 5,9 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΕΩΣ ΤΟ 2030

Πράσινο φως για το 5ετές σχέδιο του ΔΕΔΔΗΕ

Εγκρίνονται τα 12 από τα 13 νέα έργα ενίσχυσης του δικτύου
■ Τήρηση χρονοδιαγραμμάτων απαιτεί η Ρυθμιστική Αρχή

ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

έργα επέκτασεων, αναβαθμίσεων, ενισχύσεων, βελτιώσεων, μετατοπίσεων, ανακαινίσεων κ.λπ., τα οποία προβλέπονται κυρίως για τη σύνδεση νέων χρηστών και την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων. Τέλος, συγκεκριμένα έργα και μέτρα που στοχεύουν ειδικότερα στη βελτίωση

της ποιότητας ενέργειας, την αύξηση της οικονομικότητας του δικτύου και τη μείωση των απωλειών, την επέκταση της μηχανοργάνωσης των διαδικασιών, όπως η εγκατάσταση κέντρων τηλεφωνικής εξυπηρέτησης κ.λπ. Το σχέδιο που υπέβαλε ο ΔΕΔΔΗΕ περιελάμβανε 208 έργα σε όλο

τον χρονικό ορίζοντα υλοποίησής τους. Οι επίσιμες επενδύσεις το 2026 θα είναι στα 927,52 εκατ. ευρώ και αυξάνονται σταδιακά, ξεπερνώντας το 1 δισ. ευρώ το 2030. Ενδεικτικά, σύμφωνα με την απόφαση της Ρυθμιστικής Αρχής εγκρίνονται τα 12 από τα 13 νέα έργα

ενίσχυσης του δικτύου και το σύνολο των νέων έργων αντικατάστασης και ανακαινίσης, συνολικού προϋπολογισμού περίπου 101 εκατ. ευρώ, τέσσερις μεγάλες κατηγορίες επαναλαμβανόμενων έργων ανακαίνισης και ανθεκτικότητας (447 εκατ. ευρώ), για παρεμβάσεις σε δασικές περιοχές, αντικατάσταση παλαιού εξοπλισμού και έργα προστασίας του περιβάλλοντος. «Πράσινο» φως λαμβάνουν και η αγορά νέου κτιρίου για τις κεντρικές υπηρεσίες του ΔΕΔΔΗΕ στην Αττική, το Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών καθώς και η ανακατασκευή του Κέντρου Διανομής Νέας Σμύρνης. Παράλληλα, η ΡΑΕΕΥ ζητεί από τον ΔΕΔΔΗΕ να χαρτογραφήσει τα εναέρια δίκτυα μέσης τάσης που συνδέουν κυρίως οδικά πάρκα και διέρχονται από δασικές εκτάσεις σε: Εύβοια, Αττική, Βοιωτία, Ανατολική Πελοπόννησο και Θράκη, ώστε να προχωρήσει σταδιακά η αντικατάστασή τους από υπόγειες γραμμές.

Στην απόφασή της η ΡΑΕΕΥ τέλος αναγνωρίζει τις αναγκαίες αναπροσαρμογές των προϋπολογισμών των έργων, καθώς αποδέχεται ότι οι αυξήσεις συνδέονται με την άνοδο των τιμών των υλικών και των εργαζομένων.

Πάντως, η Ρυθμιστική Αρχή εντοπίζει συστηματική υστέρηση ως προς την υλοποίηση έργων υψηλής προτεραιότητας, ανάμεσά τους η ολοκλήρωση του υποσταθμού Τήνου μεταφέρεται από το 2026 στο 2029, του υποσταθμού Κω από το 2029 στο 2031, των υποβρυχίων καλωδίων Κως-Ευαλί από το 2028 στο 2034 και Ρόδος-Χάληνη από το 2025 στο 2028 και προειδοποιεί μάλιστα τον Διαχειριστή ότι οι επαναλαμβανόμενες καθυστερήσεις διογκώνουν το κόστος των έργων και απαιτεί τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων.

Η ΡΑΕΕΥ ζητεί από τον ΔΕΔΔΗΕ να χαρτογραφήσει τα εναέρια δίκτυα μέσης τάσης που συνδέουν κυρίως οδικά πάρκα και διέρχονται από δασικές εκτάσεις



► Θα χαρτογραφηθούν τα εναέρια δίκτυα Μέσης Τάσης που διέρχονται από δασικές εκτάσεις σε Εύβοια, Αττική, Βοιωτία, Ανατολική Πελοπόννησο και Θράκη

ΕΥΔΑΠ

**Διαγωνισμός για
«Ψυττάλεια ΙΙΙ»**

Η «Μελέτη νέων Εργων για τη Βέλτιστη Εκμετάλλευση του Κέντρου Επεξεργασίας Λυμάτων – Ψυττάλεια – Ψυττάλεια φάση 3» είναι το αντικείμενο του διεθνούς διαγωνισμού που προκήρυξε η ΕΥΔΑΠ. Ο προϋπολογισμός ανέρχεται σε περίπου 9,3 εκατ. ευρώ πλέον ΦΠΑ και η εκτιμώμενη διάρκειά του είναι 35 μήνες. Σύμφωνα με την ΕΥΔΑΠ, η νέα φάση έχει στρατηγικό χαρακτήρα, καθώς καλείται να καθορίσει πώς η εγκατάσταση θα εξελιχθεί ώστε να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των επόμενων δεκαετιών: αυστηρότερες περιβαλλοντικές προδιαγραφές, ενεργειακή αποδοτικότητα, ανθεκτικότητα απέναντι στην κλιματική αλλαγή, αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και αρχών κυκλικής οικονομίας, καθώς και μακροχρόνια ασφάλεια και αξιοπιστία των κρίσιμων υποδομών.



Deal για εξαγορά ακινήτων στην Παιανία

Σε συμφωνία για την εξαγορά ακινήτων στην Παιανία προχώρησε η Aktor Stone, 100% θυγατρική του ομίλου Aktor, υπογράφοντας μνημόνιο συνεργασίας με την Enropi Holdings. Η συναλλαγή, ύψους 45,6 εκατ. ευρώ, αφορά έξι οικοπέδα συνολικής έκτασης περίπου 62,6 χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων στη βιομηχανική ζώνη ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, τα οποία περιλαμβάνουν συγκρότημα επτά κτιρίων και ένα ανεξάρτητο κτίσμα. Η οριστική υπογραφή του συμβολαίου τοποθετείται χρονικά έως τις 30 Σεπτεμβρίου. Τα εν λόγω ακίνητα στεγάζουν ήδη τις δραστηριότητες του ομίλου Aktor βάσει υφιστάμενων μισθώσεων και με την κίνηση αυτή στοχεύει στη συγκέντρωση των επεκτεινόμενων λειτουργιών του σε έναν ενιαίο χώρο, ανοίγοντας τον δρόμο για τη δημιουργία ενός σύγχρονου εταιρικού campus.

Κ. ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ

Ζητάει στοιχεία για την εξέλιξη των έργων ανάπλασης στον Λιμένα Χερσονήσου

Ο βουλευτής Ηρακλείου της Νέας Δημοκρατίας, Κωνσταντίνος Κεφαλογιάννης, με ερώτησή του προς τους υπουργούς Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκο Πιερρακάκη, Εσωτερικών Θεόδωρη Λιβάνιο και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής Βασίλη Κικίλια, ζητάει στοιχεία για την πορεία εξέλιξης του έργου ανάδειξης του παραλιακού μετώπου Χερσονήσου, Π.Ε. Ηρακλείου. Σύμφωνα με τις αρχικές ανακοινώσεις του Δήμου Χερσονήσου, το παραπάνω έργο είχε προϋπολογισμό 8 εκατ. ευρώ και προβλεπόμενη ολοκλήρωση τον Ιούνιο του 2026. Στις 18 Φεβρουαρίου 2026 και κατόπιν κοινοβουλευτικής ερώτησης του Κωνσταντίνου Κεφαλογιάννη, το υπουργείο Ναυτιλίας είχε απαντήσει ότι ο αρχικός προϋπολογισμός του έργου ήταν μεν 7.941.729,78 €, αλλά τελικά τον Δεκέμβριο 2025 υπογράφηκε εργολαβική σύμβαση ύψους μόνο για 3.560.171,72 € (πλέον ΦΠΑ 24%) με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και με συνολική προθεσμία περαίωσης 6 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης, ήτοι Ιούνιο 2026. Εντός Ιουνίου 2026 αναμενόταν η ανακοίνωση της ολοκλήρωσης του παραπάνω έργου, οικονομικής αξίας 3.560.171,72 €. Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με πληροφορίες που είδαν πρόσφατα το φως της δημοσιότητας, τον Ιούνιο 2026 το έργο απεντάχθηκε από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Στη συνέχεια, και αναμένοντας ένταξη της χρηματοδότησης του έργου από το εθνικό σκέλος, σύμφωνα με πληροφορίες που είδαν το φως της δημοσιότητας αναφέρθηκε εκτιμώμενη ολοκλήρωσή του τον Μάρτιο του 2027, που σημαίνει ότι θα απαιτηθεί να χορηγηθεί τουλάχιστον οκτάμηνη παράταση.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Κωνσταντίνος Κεφαλογιάννης ρωτάει τους συναρμόδιους υπουργούς:

■ **α)** Για ποιο λόγο απεντάχθηκε το έργο από το Ταμείο Ανάκαμψης.

■ **β)** Πότε θα ενταχθεί στο Τομεακό Πρόγραμμα του υπουργείου Ναυτιλίας.

■ **γ)** Αν πρόκειται να χορηγηθεί παράταση στην εκτέλεση του έργου και για ποιο λόγο.

■ **δ)** Πότε αναμένεται ολοκληρωθεί η μελετητική ωρίμανση του υπολειπόμενου φυσικού αντικείμενου (έργα αντιδιαβρωτικής προστασίας χερσαίας λιμενικής ζώνης Χερσονήσου και προστασίας λιμένα έναντι προσάμμου-σης), ώστε να αναζητηθεί χρηματοδότηση και για το τμήμα αυτό.