

**Προχωρά άμεσα η δημιουργία ψηφιακού φακέλου**

για την ακίνητη περιουσία επτά εκατομμυρίων ιδιοκτητών

Στην πλήρη καταγραφή του συνόλου της ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας προχωρά το υπουργείο Οικονομικών, προσδοκώντας να υλοποιήσει μια μεγάλη μεταρρύθμιση που θα φέρει τάξη και φορολογική διαφάνεια, ενώ θα προσελκύσει και επενδυτικό ενδιαφέρον.

Σε αυτό το πλαίσιο, θα δημιουργηθεί ένας ψηφιακός φάκελος για τα ακίνητα επτά εκατομμυρίων ιδιοκτητών μέσα από τη σύσταση Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, στο οποίο θα καταγράφονται όλες οι πληροφορίες όπως το είδος, η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος, αν είναι ηλεκτροδοτούμενο, ημιτελές, κενό, ενοικιασμένο και ταυτόχρονα θα ενεργοποιηθεί το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας, που θα περιλαμβάνει την περιουσία όλων των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, των δημόσιων επιχειρήσεων και οργανισμών, των υπουργείων και των εποπτευόμενων φορέων και οργανισμών των οποίων το σύνολο του μετοχικού τους κεφαλαίου ανήκει στο Δημόσιο.

Σε πρώτη φάση θα λειτουργήσει το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, με περισσότερους από επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες να καταθέτουν μέχρι το καλοκαίρι δήλωση των στοιχείων των ακινήτων και της χρήσης τους. Παράλληλα, μέχρι τις αρχές του 2026 εκτιμάται ότι μπορεί να ενεργοποιηθεί το μητρώο για τη δημόσια περιουσία, το οποίο θα είναι ανοικτό σε πολίτες και

επενδυτές. Μέχρι στιγμής το Δημόσιο, παρά τις απόπειρες που έχουν γίνει, δεν έχει πλήρη γνώση και εικόνα για το πόσα ακίνητα διαθέτει, πού βρίσκονται και ποια είναι η αξία τους. Κατά συνέπεια, παραμένουν αναξιοποίητα, χωρίς να ενοικιάζονται ή να πωλούνται, ενώ οι πόροι που θα μπορούσαν να χρηματοδοτήσουν άλλες δράσεις κυβερνητικής πολιτικής δεν αντλούνται.

Στη νέα ηλεκτρονική πλατφόρμα που θα δημιουργηθεί στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων θα υποχρεωθούν να εισέλθουν όλοι οι ιδιοκτήτες, αλλά και οι ενοικιαστές ακινήτων, για να δηλώσουν τις κατοικίες ή τους επαγγελματικούς χώρους που μισθώνουν.

Στη βάση δεδομένων θα δημιουργηθεί ατομικός φάκελος για κάθε ακίνητο που θα περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες, όπως η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος, αν είναι ηλεκτροδοτούμενο, ημιτελές, κενό ή ενοικιασμένο, κάτι που θα δώσει τη δυνατότητα στις ελεγκτικές Αρχές να εντοπίσουν περιπτώσεις φοροδιαφυγής με αδήλωτα και υποδηλωμένα ακίνητα και «μαύρα» εισοδήματα από ενοίκια. Το ενιαίο μητρώο θα ενσωματώσει πρόσθετα στοιχεία σε σχέση με το περιουσιολόγιο της

ΑΑΔΕ, το Κτηματολόγιο και το υπό σύσταση Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙ-ΔΑ), καθώς θα συγκεντρώνει πληροφορίες που μέχρι σήμερα βρίσκονται διάσπαρτες σε διάφορες δημόσιες υπηρεσίες και θα καλύπτει στοιχεία που αφορούν την ηλεκτροδότηση, την ύδρευση, την πολεοδομία, τις δικαστικές διαφορές, τις αγροτικές επιδοτήσεις, τη φορολογική και την κτηματολογική εικόνα κ.λπ.

Όσον αφορά το Δημόσιο, εκτιμάται ότι η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου θα δώσει το τελικό έναυσμα για την ενεργοποίηση του μητρώου στο οποίο θα καταγραφεί όλη η ακίνητη περιουσία των φορέων του Δημοσίου με στόχο την αξιοποίησή της αλλά και την προστασία της. Το μητρώο θα ενημερώνεται συνεχώς από όλους τους φορείς του Δημοσίου, ενώ θα διασυνδεθεί με το Κτηματολόγιο, το Τaxis, αλλά και τις θυγατρικές του Υπερταμείου, ΕΤΑΔ και ΓΑΙΑΟΣΕ.

Η νέα βάση δεδομένων θα καταγράψει κάθε ακίνητο που ανήκει στο Δημόσιο, ενώ όλοι οι φορείς θα υποχρεωθούν να το ενημερώνουν άμεσα για κάθε μεταβολή, προκειμένου να επικαιροποιείται.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Μεγάλο στοίχημα

Της **ΣΣΣΣΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierakou@realnews.gr

Ενα διπλό στοίχημα επιδιώκει να κερδίσει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με την πλήρη καταγραφή του συνόλου της ιδιωτικής και της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Με αυτόν τον τρόπο προχωρά σε μια μεγάλη μεταρρύθμιση, στη δημιουργία ψηφιακού φακέλου για τα ακίνητα επτά εκατομμυρίων ιδιοκτητών: μέσα από τη σύσταση Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων, όπου θα καταγράφονται όλες οι πληροφορίες, όπως είδος, επιφάνεια, θέση, όροφος ακινήτου, εάν είναι ηλεκτροδοτούμενο, ημιτέλες, κενό, ενοικιασμένο, αλλά ταυτόχρονα και στην ενεργοποίηση του Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας που θα περιλαμβάνει την περιουσία όλων των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, των δημοσίων επιχειρήσεων και οργανισμών, των υπουργείων και των εποπτευόμενων φορέων και οργανισμών που το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου τους ανήκει στο Δημόσιο. Στόχος είναι να μπει τάξη και να καταγραφεί για πρώτη φορά επίσημα και ξεκάθαρα το πραγματικό μέγεθος

Μέχρι το καλοκαίρι επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες θα δηλώσουν τα στοιχεία της περιουσίας τους, ενώ θα ακολουθήσει και το «σκανάρισμα» για το Δημόσιο

της ιδιωτικής και της δημόσιας ακίνητης περιουσίας στη χώρα.

Σε πρώτη φάση θα ενεργοποιηθεί το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, μέχρι το καλοκαίρι περισσότεροι από επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες θα προχωρήσουν σε δήλωση των στοιχείων των ακινήτων και της χρήσης τους. Παράλληλα, μέχρι τις αρχές του 2026, εκτιμάται ότι μπορεί να ενεργοποιηθεί το Μητρώο για τη Δημόσια Περιουσία, το οποίο θα είναι ανοικτό για πολίτες και επενδυτές. Μέχρι στιγμής και παρά τις απόπειρες που έχουν γίνει, το Δημόσιο δεν έχει πλήρη γνώση και εικόνα του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει, των σημείων όπου αυτά βρίσκονται και της αξίας τους. Τα ακίνητα παραρμένουν αναξιοποίητα, χωρίς να ενοικιάζονται ή να πωλούνται και κατά συνέπεια δεν ανιχνεύονται πόροι, με τους οποίους θα μπορούσαν να χρηματοδοτηθούν άλλες δράσεις κυβερνητικής πολιτικής.

Πλατφόρμα

Στη νέα ηλεκτρονική πλατφόρμα, που θα δημιουργηθεί από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, υποχρεούνται να εισέρχονται όλοι οι ιδιοκτήτες αλλά και οι ενοικιαστές ακινήτων, για να δηλώσουν τις κατοικίες ή τους επαγγελματικούς χώρους που μισθώνουν.

Στη βάση δεδομένων θα δημιουργηθεί ατομικός φάκελος για κάθε ακίνητο, ο οποίος θα περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες, όπως η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος του ακινήτου, εάν αυτό είναι ηλεκτροδοτούμενο, ημιτέλες, κενό, νοικιασμένο. Τα στοιχεία αυτά θα δίνουν τη δυνατότητα στις ελεγκτικές Αρχές να εντοπίσουν περιπτώσεις φοροδιαφυγής από αδειώματα ή υποδουλευμένα ακίνητα ή «μαύρα» εισοδήματα από ενοίκια. Το ενιαίο μητρώο θα ενσωματώνει πρόσθετα στοιχεία σε σχέση με το περιουσιολόγιο της ΑΑΔΕ, το Κτηματολόγιο και το υπό σύσταση Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ), καθώς θα συγκεντρώνει πληροφο-



Ξεκινά η καταγραφή όλων των ακινήτων

Για πρώτη φορά θα αποτυπωθεί επίσημα και ξεκάθαρα το πραγματικό μέγεθος της ιδιωτικής και της δημόσιας ακίνητης περιουσίας σε δύο ξεχωριστά μητρώα





ρίες, που μέχρι σήμερα βρίσκονται διάσπαρτες σε διάφορες διημήσιες υπηρεσίες, ενώ θα καλύπτει στοιχεία που αφορούν την ηλεκτροδότηση, την ύδρευση, την πολεοδομία, τις δικαστικές αποφάσεις, τις αγροτικές επιδοτήσεις, τη φορολογική και κτηματολογική εικόνα κ.λπ. Ειδικότερα, στην πληροφορία θα καταγράφονται, μεταξύ άλλων, τα εξής στοιχεία:

- 1. Έδος ακινήτου, επιφάνεια, θέση, όροφος.
 - 2. Κατάσταση: ηλεκτροδοτούμενο, ημιτελές, κενό, μισθωμένο ή δωρεάν παραχωρημένο.
 - 3. Στοιχεία που υπάρχουν στο Κτηματολόγιο και κυρίως οι Κωδικοί Αριθμοί Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).
 - 4. Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) από το αρχείο του Ταξιδιού, που υιοθετήθηκε από τις δηλώσεις του Ε9.
 - 5. Αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος από τον ΑΦΔΔΗΕ.
 - 6. Αριθμοί παροχής νερού από τις εταιρείες ύδρευσης - αποχέτευσης.
 - 7. Στοιχεία για πολεοδομικές άδειες που υπάρχουν στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ).
 - 8. Στοιχεία από τα δικαστήρια, τα υποδικασφωλικά και τα κτηματολογικά γραφεία που αφορούν ακίνητα στα οποία υπάρχει αμφοβήτητα της ιδιοκτησίας, με αγωγές ή άλλα ένδικα μέσα.
 - 9. Αριθμοί ασφαλιστηρίων συμβολαίων των κτισμάτων.
 - 10. Στοιχεία για τους αποδέκτες των αγροτικών επιδοτήσεων που καταβάλλονται για καλλιεργούμενες εκτάσεις.
- Σε πρώτη φάση, η ΑΑΔΕ θα καλέσει τους ιδιοκτήτες ακινήτων να μπουν στο Μητρώο Ιδιοκτησίας και να ελέγξουν την ορθότητα των στοιχείων που έχουν διαβιβαστεί. Εάν υπάρχουν λάθη ή ελλείψεις θα πρέπει να τα διορθώσουν ή να κάνουν προσθήκες, προκειμένου να υπάρχει σαφής εικόνα για τα δικαιώματά τους.

Ενοικιαστές

Τονύαχρονα, για κάθε ακίνητο θα δηλωθεί η χρήση του, εάν δηλαδή πρόκειται για ιδιοκτησία, εκμίσθωση ή κενό ακίνητο. Σε δεύτερη φάση, μέχρι το τέλος του έτους στην πλατφόρμα θα εισέλθουν οι ενοικιαστές προκειμένου να δηλώσουν τις κατοικίες ή τους επαγγελματικούς χώρους που μισθώνουν, ώστε να ταυτιστούν τα εκμισθούμενα ακίνητα με τις δηλώσεις των ιδιοκτητών. Με τον νέο ηλεκτρονικό φάκελο

η ΑΑΔΕ θα έχει τη δυνατότητα να διασταυρώνει άμεσα τα ακίνητα που δηλώνονται ως εκμισθούμενα, καθώς και τα ποσά των ενοικίων που εισπράττονται και δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές.

Οι ιδιοκτήτες που μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών θα εντοπιστούν να μην έχουν δηλώσει τα ακίνητα και να έχουν εμφανίσει πλασματική εικόνα για την περιουσία τους στο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων θα κληθούν να πληρώσουν ανδρομικούς φόρους, όπως ΕΝΦΙΑ και τέλη καθώς και τσούκερα πρόστιμα.

Εγχείρημα

Η καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας έχει ξεκινήσει εδώ και αρκετά χρόνια. Παρ' όλα αυτά η επανεκκίνηση του όλου εγχειρήματος έγινε από τον Κωστή Χατζηδόκη, όταν

εκείνος βρισκόταν στο πμόνι του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Τότε ο νυν αντιπρόεδρος της κυβέρνησης έδωσε το σήμα, με αποτέλεσμα μια διαδικασία που βρισκόταν σε στασιμότητα να επανεκκινήσει και να εξελισσεται ομαλότερα και ταχύτερα. Οι αιτίες μέχρι τότε συνδεόταν με τις γνωστές παθογένειες του δημόσιου τομέα, την καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του Κτηματολογίου, με διάφορα νομικά προβλήματα και προσφυγές στα δικαστήρια αλλά και με τις αλληλοκαλύψεις αρμοδιοτήτων των δημόσιων φορέων που πολλές φορές οδηγούν σε μεγάλη ολιγογυρία στη λήψη αποφάσεων. Επιπλέον, όπως αναφέρουν αρμόδια στελέχη του υπουργείου Οικονομικών, κάθε ακίνητο χρήζει διαφορετικών διαδικασιών και διαφορετικού τρόπου ανάπτυξης για να αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Πλέον η ολοκλήρωση

Φάκελος

Στη βάση δεδομένων θα δημιουργηθεί ατομικός φάκελος για κάθε ακίνητο που θα περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες, όπως η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος του ακινήτου, εάν αυτό είναι ηλεκτροδοτούμενο, ημιτελές, κενό, ενοικιασμένο. Τα στοιχεία αυτά θα δίνουν τη δυνατότητα στις ελεγκτικές Αρχές να εντοπίζουν περιπτώσεις φοροδιαφυγής από οδμήματα ή υποδηλωμένα ακίνητα ή «μαύρα» εισοδήματα από ενοίκια

του Κτηματολογίου εκτιμάται ότι θα δώσει το τελικό έναυσμα για την ενεργοποίηση του μηχανισμού, στο οποίο θα καταγραφεί όλη η ακίνητη περιουσία των φορέων του Δημοσίου με στόχο την αξιοποίηση της αλλά και την προστασία της. Το μητρώο θα ενημερώνεται συνεχώς από όλους τους φορείς του Δημοσίου, ενώ θα διασυνδεθεί με το Κτηματολόγιο, το Ταξίς αλλά και με τις θυγατρικές του Υπερταμείου, ΕΤΑΔ και ΓΑΙΑΟΕΕ.

Στη νέα βάση δεδομένων θα καταγράφεται κάθε ακίνητο που ανήκει στο Δημόσιο, ακόμα και αγοραστήματα και βραχυπρόθεσμοι. Οι φορείς του Δημοσίου θα είναι υπόχρεοι να το ενημερώνουν άμεσα για κάθε μεταβολή, προκειμένου να επικαιροποιείται. Επιπλέον, δε, θα οφείλουν να παρέχουν κάθε συνδρομή που θα τους ζητηθεί με σκοπό τόσο την προστασία των ακινήτων τους όσο και τη διαχείριση και την αξιοποίησή τους για το δημόσιο συμφέρον. Επίσης, η ευρεία χρήση ψηφιακών τεχνολογιών για όλες τις διαδικασίες που αφορούν τη διαχείριση και την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου και ο εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη δημόσια περιουσία θα συμβάλουν αποτελεσματικά στο να καταγραφούν επακριβώς τα περιουσιακά στοιχεία του κράτους. Ειδικότερα, το σχέδιο για την καταγραφή και την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας προβλέπει τις ακόλουθες δράσεις:

1. Συνεργασία του Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας με τους φορείς του Δημοσίου που κατέχουν ακίνητα για την καταγραφή τους και διασύνδεση με τα πληροφορικά συστήματα όλων των υπουργείων.

2. Εντοπισμό και ακριβή προσδιορισμό ακίνητης περιουσίας που θα περιέλθει στο υπουργείο Οικονομικών από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Με τη βοήθεια εξειδικευμένων τμημάτων ελληνικών πανεπιστημίων ή άλλων δημόσιων ή ιδιωτικών φορέων, οργανισμών, ινστιτούτων κ.λπ., θα σχεδιαστούν τα όρια των νέων δημόσιων ακινήτων που θα προκύψουν.

3. Αξιοποίηση γεωχωρικών δεδομένων για συνεχή καταχώριση των χωρικών μεταβολών των δημόσιων κτισμάτων (λόγω ρυμοτομικών αλλαγών, απαλλοτριώσεων, καταστροφών κ.ά.), των ακτών (λόγω διαβρώσεων, τεχνικών έργων κ.ά.) και των κοινόχρηστων χώρων αειόδοξ.

Η αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου τομέα αναμένεται να επιφέρει σταθερά έσοδα σε μακροχρόνια βάση στον κρατικό Προϋπολογισμό, ενώ θα παίξει καταλυτικό ρόλο στην προσέλκυση επενδύσεων που θα έχουν σημαντικό αποτύπωμα στην ανάπτυξη της χώρας. Όπως εκτιμάται, η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας θα συμβάλει καθοριστικά στο αναπτυξιακό αποτύπωμα της χώρας.



vasanagalelou@gmail.com

η άποψη
της ΒΑΣΙΣ
ΑΓΓΕΛΟΥ

Εχετε μήνυμα από... το Δημόσιο

Η ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ των ακινήτων που ανήκουν σε ιδιώτες, αλλά και στο Δημόσιο, είναι το πρώτο βήμα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Εδώ και χρόνια αυχόμαστε για το «μεζον κοινωτικό πρόβλημα» της στέγης, αλλά «όπως φαίνεται» ξεκάθαρη εικόνα για τον αριθμό και τη χρήση των ακινήτων δεν υπάρχει. Ας δεχθούμε, λοιπόν, ότι χρειαζόμαστε μία ακόμη πλατφόρμα για τα ακίνητα, η οποία θα παρέχει στους δημόσιους φορείς αξιόπιστα στατιστικά στοιχεία για τη χρήση των ακινήτων: πόσα παραμένουν κλειστά, σε ποιες περιοχές, ποιο είναι το καθεστώς ιδιοκτησίας, ποια η χρήση τους κ.λπ. Με αυτόν τον τρόπο θα μπορούσαν να σχεδιαστούν αποτελεσματικά μέτρα/κίνητρα για την αξιοποίηση των ακινήτων που, ενώ θα μπορούσαν να ικανοποιήσουν τη δίψα για στέγη, παραμένουν κλειστά.

Για να ενισχύσει την αποτελεσματικότητα των εν λόγω κινήτρων, το Δημόσιο θα μπορούσε «γιατί όχι» να προσεγγίζει εξατομικευμένα κάθε ιδιοκτήτη προωθώντας φοροοπολογικές ή άλλες πρωτοβουλίες που μπορούν να αλλάξουν τον χάρτη των στεγαστικών ακινήτων.

Σε μια εποχή που είμαστε όλοι διασυνδεδεμένοι στο διαδίκτυο και δεχόμαστε δεκάδες προωθητικά emails, news alerts και διαφημίσεις καθημερινά, τα μοναδικά email που δεχόμαστε από το κράτος προέρχονται από την ΑΑΔΕ και αφορούν φορολογικές οφειλές/υποβολές δηλώσεων κ.λπ. Ηρθε η ώρα το Δημόσιο να κάνει το επόμενο βήμα αξιοποίησης της τεράστιας δυνατότητας της σύγχρονης δικτυοκοινωνίας: να προσεγγίζει τους ιδιοκτήτες ακινήτων -εν προκειμένω- με εξατομικευμένα μηνύματα για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας με κοινωνικά φίλτρα.