

AKINHTA

Τριπλή «παγίδα» για «μαύρες» μισθώσεις και «κλειστές» κατοικίες

Σύσταση παρατηρητηρίου στεγαστικής πολιτικής για την τακτική, μηνιαία παρακολούθηση τόσο των τιμών στην αγορά όσο και της απορρόφησης των πόρων των προγραμμάτων

ΤΙ Σ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Τριπλή «παγίδα» για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής, την αποκάλυψη «μαύρων» ενοικίων αλλά και το άνοιγμα κλειστών ακινήτων σπίνει η κυβέρνηση στο πλαίσιο ενός ευρύτερου σχεδιασμού για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος το οποίο παραμένει οξύ και πιέζει χιλιάδες νοικοκυριά.

Η πρώτη κίνηση γίνεται με την υποχρεωτική πληρωμή των ενοικίων μέσω των τραπεζικών λογαριασμών από την 1^η Ιανουαρίου 2026, μέτρο το οποίο συνδέεται με την επιστροφή ενός ενοικίου σε περίπου 1 εκατ. ενοικιαστές, ακολουθεί μια μεγάλη διασταύρωση με τα ρολόγια του ηλεκτρικού ρεύματος για τον εντοπισμό των κατοικιών οι οποίες ενώ δηλώνονται στην Εφορία ως κενές στην πραγματικότητα είτε κατοικούνται είτε ενοικιάζονται και αποφέρουν εισόδημα, ενώ παράλληλα μπαίνουν στο τραπέζι τα σενάρια για μείωση των επιβαρύνσεων για τους φορολογούμενους με εισοδήματα από ακίνητα.

Το σχέδιο συνοδεύεται με τρεις ακόμη παρεμβάσεις: Συγκρότηση μόνιμης διυπουργικής επιτροπής για το στεγαστικό, με τη συμμετοχή όλων των συναρμόδιων υπουργείων, δημιουργία ειδικής ψηφιακής πλατφόρμας όπου οι πολίτες θα έχουν τη δυνατότητα να γνωρίσουν το σύνολο των πολιτικών για την προσιτή στέγη και να βρουν εύκολα κάθε πρόγραμμα που ταιριάζει στο προφίλ τους και τη σύσταση παρατηρητηρίου στεγαστικής πολιτικής για την τακτική, μηνιαία παρακολούθηση τόσο των τιμών στην αγορά όσο και της απορρόφησης των πόρων των προγραμμάτων.

Τρία επίπεδα

Η «παγίδα» για τον εντοπισμό «μαύρων» μισθώσεων αλλά και για να πέσουν στην αγορά περισσότερα ακίνητα απλώνεται σε τρία επίπεδα:

Πληρωμή ενοικίου μόνο μέσω τραπεζών. Από την 1^η Ιανουαρίου 2026, κάθε ευρώ που καταβάλλεται για στέγη, είτε πρόκειται για κύ-

Ψηφιακή πλατφόρμα όπου οι πολίτες θα έχουν τη δυνατότητα να γνωρίσουν το σύνολο των πολιτικών για την προσιτή στέγη και να βρουν εύκολα κάθε πρόγραμμα που ταιριάζει στο προφίλ τους

ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ
Εως €5.000	1.248.445
€5.000 - €10.000	285.771
€10.000 - €20.000	157.780
€20.000 - €50.000	57.658
€50.000 και άνω	8.401
ΣΥΝΟΛΟ	1.758.055

ρια κατοικία, είτε για εξοχική ή για φοιτητικό διαμέρισμα θα πρέπει να περνά υποχρεωτικά μέσα από το τραπεζικό σύστημα. Μετά τις αγοραπωλησίες ακινήτων η κυβέρνηση βάζει τέλος στη χρήση μετρητών και στις συναλλαγές μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών ακινήτων εξετάζοντας το ενδεχόμενο ποινών (προστίμων ή άλλων κυρώσεων) για όσους εντοπιστούν να μην συμμορφώνονται με το νέο μέτρο και συνεχίζουν να πληρώνουν το ενοίκιο σε μετρητά. Στο οικονομικό επιτελείο γνωρίζουν ότι με αυτό το μέτρο δεν θα εξαφανιστεί η φοροδιαφυγή με τα «μαύρα» ενοίκια αλλά θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη διαφάνεια και θα βοηθήσει στις διασταυρώσεις της ΑΑΔΕ. Παράλληλα, από τον Νοέμβριο θα ενεργοποιηθεί η επιστροφή ενός μηνιαίου ενοικίου σε περίπου 1 εκατ. ενοικιαστές. Φέτος, πρώτο έτος εφαρμογής του μέτρου, η ΑΑΔΕ θα επιστρέφει στους ενοικιαστές το 1/12 του ενοικίου που έχουν καταβάλλει με βάση τα στοιχεία των



IN	ΠΟΣΟ	ΜΕΣΟ ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΜΕΣΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ
	€2.042.602.756	€1.636	€136
	€2.008.175.139	€7.027	€586
	€2.149.557.665	€13.624	€1.135
	€1.652.191.490	€28.655	€2.388
	€678.446.945	€80.758	€6.730
	€8.530.973.996	€4.853	€404

φορολογικών δηλώσεων. Από το επόμενο έτος, η επιδότηση ενός ενοικίου θα γίνεται μόνο όταν αυτό θα έχει καταβληθεί στην τράπεζα.

Σαφάρι για «κλειστά» ακίνητα. Η ΑΑΔΕ προχωρά στην απογραφή των κλειστών ακινήτων δρομολογώντας παράλληλα σαρωτικές διασταυρώσεις για κατοικίες που δηλώνονται «κενές» προκειμένου να διαπιστωθεί εάν πράγματι είναι κενές ή κατοικούνται και ενοικιάζονται κρυφά. Η καταγραφή των κλειστών ακινήτων θα γίνει μέσω του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ). Για κάθε ακίνητο δημιουργείται φάκελος που θα περιλαμβάνει είδος ακινήτου (κατοικία, οικόπεδο, αγροτεμάχιο, επαγγελματικό ακίνητο κ.λπ.), επιφάνεια, θέση, όροφος, ηλεκτροδοτούμενο, αριθμός παροχής ρεύματος, ημιτελές, εάν είναι κενό, μισθωμένο ή δωρεάν παραχωρημένο, ο Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ), ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), δεδομένα από τον ΔΕΔΔΗΕ και ασφαλιστή-

ρια συμβόλαια. Αμέσως μετά την απογραφή των κλειστών ακινήτων θα «τρέξουν» οι διασταυρώσεις της ΑΑΔΕ σε συνεργασία με τον ΔΕΔΔΗΕ. Μέσα από τις καταναλώσεις ηλεκτρικής ενέργειας θα εντοπιστούν διαμερίσματα και μονοκατοικίες τα οποία είναι «κενά» μόνο στα χαρτιά.

Μειώσεις φόρων για ιδιοκτήτες. Το οικονομικό επιτελείο εξετάζει και σενάρια ελάφρυνσης της φορολογίας για τα εισοδήματα από ακίνητα με παρεμβάσεις στην κλίμακα προκειμένου να ενισχυθεί η συμμόρφωση, να μειωθούν τα αντικίνητρα για τη δήλωση πραγματικών ποσών από ενοίκια και να ανοίξουν κλειστές κατοικίες. Σήμερα, τα εισοδήματα από ενοίκια φορολογούνται με κλιμακωτούς συντελεστές 15%, 35% και 45%, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος. Τα στοιχεία της ΑΑΔΕ δείχνουν ότι τα δηλωμένα εισοδήματα από εκμισθώσεις ξεπερνούν τα 8,5 δισ. ευρώ ετησίως, με 7 στους 10 ιδιοκτήτες να δηλώνουν κάτω από 5.000 ευρώ.