

Αδήλωτα τετραγωνικά: Τι ισχύει για το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας - Οι 4 προτάσεις της ΠΟΜΙΔΑ

Τι ισχύει για Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Η πλατφόρμα της ΚΕΔΕ για τη ρύθμιση των τετραγωνικών ακινήτων βρίσκεται σε πλήρη λειτουργία από τις 27 Φεβρουαρίου 2020.

Σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) η πλατφόρμα για τα τετραγωνικά έχει αφήσει ιδιαίτερα θετικές εντυπώσεις στους πολίτες, λόγω της διαλειτουργικότητας και της φιλικότητας του περιβάλλοντος προς τον χρήστη. Ενα σημείο που δεν είχε διευκρινιστεί, σε ό,τι αφορά την πλατφόρμα για τη διόρθωση τετραγωνικών – δημοτικών τελών, είναι το τί θα ισχύσει για το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ).

Σε ενημερωτικό της σημείωμα, η ΠΟΜΙΔΑ, εξηγεί ότι με το άρθρο 21 του σχετικού νομοσχεδίου του ΥΠΕΣ «διαγράφονται και οι οφειλές δημοτικών τελών ακινήτων που είχαν βεβαιωθεί λόγω δήλωσης διαφορών εμβαδών κατά τη διαδικασία παροχής βεβαίωσης ΤΑΠ για μεταβίβαση ακινήτου (πωλήσεις, γον. παροχές, αποδοχές κληρονομιάς κλπ.).»

Η ΠΟΜΙΔΑ εκτιμά, ωστόσο, ότι η πλατφόρμα «σηκώνει» διορθώσεις και προσθήκες, προκειμένου οι πολίτες να μην ταλαιπωρούνται στη συνέχεια στην υπηρεσία Εσόδων του οικείου Δήμου. Για τον λόγο αυτό προτείνει στους αρμοδίους κάθε πολίτες να μπορεί,

επιπλέον, μέσα από την πλατφόρμα για τα τετραγωνικά:

- Να διορθώσει τα τετραγωνικά κοινόχρηστης παροχής πολυκατοικίας, που δεν απεικονίζονται στο Ε9, δηλώνοντας ότι είναι ο διαχειριστής της πολυκατοικίας.
- Να δηλώσει την αλλαγή χρήσης του ακινήτου του, όπως προβλέπει ο νόμος, από επαγγελματική σε κατοικία και αντίστροφα, κάτι που είναι δυνατόν στην πλατφόρμα του Δήμου Αθηναίων και άλλων Δήμων, αλλά δεν προβλέπεται στην πλατφόρμα της ΚΕΔΕ.
- Να δηλώσει μείωση του εμβαδού του ακινήτου του, αναφέροντας πως τεκμηριώνεται αυτή.
- Να δηλώσει τα εμβαδά επιφανειών βοηθητικών χώρων πολυκατοικιών (αποθηκών, πάρκιν κλπ.) που ηλεκτροδοτούνται από την κοινόχρηστη παροχή πολυκατοικίας, είτε οι επιφάνειες αυτές δεν προσμετρούνται, είτε έχουν ήδη προσμετρηθεί στη συνολική επιφάνεια κοινοχρήστων χώρων και καταβάλλονται, για αυτές, τέλη και φόρος μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος, χωρίς όμως χρέωση ΤΑΠ.

Για να διευκολυνθεί η μαζική συμμετοχή των πολιτών και να διευρυνθεί η επιτυχία του μέτρου υπέρ της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η ΠΟΜΙΔΑ προτείνει στο ΥΠΕΣ και την ΚΕΔΕ:

- Την άμεση προσθήκη των παραπάνω δυνατοτήτων στην πλατφόρμα δηλώσεων,

- Την άμεση λειτουργεία τηλεφωνικού και διαδικτυακού HELP DESK για την απάντηση των αναρίθμητων ερωτημάτων των πολιτών,
- Τη γνωστοποίηση της ρύθμισης αυτής και της ηλεκτρονικής διεύθυνσης της πλατφόρμας δηλώσεων, και στον τελευταίο ιδιοκτήτη της χώρας και του απόδημου ελληνισμού, με την άμεση αποστολή ενημερωτικών emails από την ΑΑΔΕ προς όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων – κατόχους ΑΦΜ της χώρας και τους φοροτεχνικούς τους,

Τέλος την αναπόφευκτη παράταση της προθεσμίας δήλωσης μέχρι την 30.6.2020, μια και όλοι πλέον αντιλαμβάνονται ότι η ισχύουσα προθεσμία της 31ης Μαρτίου, και μάλιστα μέσα στη σημερινή πολλαπλά δυσχερή συγκυρία, είναι απόλυτα ανεπαρκής για την ενημέρωση και έγκαιρη συμμετοχή τόσων εκατομμυρίων ενδιαφερομένων στο τεράστιο αυτό εγχείρημα!!!

Πηγή: [iefimerida.gr](https://www.iefimerida.gr) –
<https://www.iefimerida.gr/oikonomia/adilota-tetragonika-ti-ish-yei-gia-tap-platforma>

Μεσίτης από Θεσσαλονίκη: «για κάθε αγγελία που ανεβάζουμε, έρχονται ΜΚΟ και προσφέρουν

τα διπλά λεφτά!»

Μεσίτης από Θεσσαλονίκη: «για κάθε αγγελία που ανεβάζουμε, έρχονται ΜΚΟ και προσφέρουν τα διπλά λεφτά!»

«Η κατάσταση πλέον έχει γίνει τραγική με το που ανεβάζουμε κάτι στο ίντερνετ, με αποτέλεσμα να σου λένε “κοίταξε να δεις, εσύ το έχεις 300 ευρώ, θα το νοικιάσουμε 500 ευρώ, αλλά θα βάλουμε 8 άτομα, και πες του 5 κατοστάρικα του ιδιοκτήτη, έστω 6”. Αναρωτιέμαι όλα αυτά τα χρήματα ποιός τα διαθέτει και έχουν αποθρασυνθεί όλοι αυτοί, που ασχολούνται με τις ΜΚΟ» αποκαλύπτει ο μεσίτης Βασίλης Κοντέλης στον FOCUS FM και συνεχίζει:«Πες στον ιδιοκτήτη δεν είναι θέμα χρημάτων. Είναι θέμα, να μπούμε στο σπίτι.

Τεράστιο είναι το ποσοστό ακινήτων, που έχουν ενοικιαστεί στη Θεσσαλονίκη μέσω ΜΚΟ και σε σπίτια, που δεν πάει το μυαλό σου, φοιτητικά, πλήρως επιπλωμένα. Σε παίρνουν 15 ΜΚΟ και κάνουν «δημοπρασία» ποιός θα το πρωτοπάρει. [...] Πλέον παίρνουν και για σπίτια που πωλούνται. Αν δεν μπορεί να πουληθεί ένα σπίτι, ακόμη και αν είναι ρημάδι, λένε θα το νοικιάσουμε με 600-700 ευρώ», συμπλήρωσε ο κ.Κοντέλης. Σε κάποιες περιπτώσεις ανταποκρίνονται οι ιδιοκτήτες, αναφέρει ο κ. Κοντέλης σχολιάζοντας πως είναι απίστευτα τα χρήματα που διακινούνται.

Ακούστε ολόκληρη τη συνομιλία του κ.Κοντέλη στον FOCUS FM, εδώ:



ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕ ΠΑΝΤΟΥ – ΔΙΑΔΩΣΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

ΣΕ ΣΧΟΛΙΑ Η ΑΝΑΡΤΗΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ BLOG Η SITES & ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ facebook

ΠΗΓΗ:<https://www.e-synews.gr/wp/2020/02/06/mesitis-thessaloniki-gia-aggelia-poy-anevazoyme-erchontai-mko/>

Ακόρεστοι οι τροϊκανοί: «Πάρτε τους τα σπίτια» – Δε συζητούν για παράταση στην προστασία της α' κατοικίας

«Πάρτε τους τα σπίτια»! Αυτή είναι η μόνιμη επωδός των δανειστών προς την κυβέρνηση σχετικά με τους πλειστηριασμούς πρώτης κατοικίας λόγω «κόκκινων» δανείων! Στις επαφές σε επίπεδο τεχνικών κλιμακίων των δύο πλευρών, οι «θεσμοί» εμφανίστηκαν... προβληματισμένοι και «καχύποπτοι» για την πρόοδο των πλειστηριασμών.

Τον ίδιο προβληματισμό εξέφρασαν τα τεχνικά κλιμάκια των «θεσμών» και χθες, σε συνάντηση που είχαν με τις εταιρίες διαχείρισης «κόκκινων» δανείων, τα γνωστά funds-κοράκια που πλέον δίνουν ραπόρτο και στους δανειστές!01

Οι τροϊκανοί απαιτούν να μην υπάρξει καμία απολύτως σκέψη για παράταση του πλαισίου προστασίας πρώτης κατοικίας, που λήγει στις 30 Απριλίου, βάζοντας «πάγο» στα φιλόδοξα κυβερνητικά σχέδια για νέο πτωχευτικό δίκαιο ή άλλο καθεστώς προστασίας.

Σύμφωνα με τους δανειστές, οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί άρχισαν με αρκετή... φόρα, αλλά έχουν «βαλτώσει», με τις τράπεζες να επικαλούνται τη χαμηλή αξία των κατοικιών που θα μπορούσαν να βγουν στο σφυρί, κάτι που θα προκαλούσε κοινωνικές αντιδράσεις. Το δεύτερο σοβαρό πρόβλημα για τους δανειστές είναι ότι παραμένει ασήμαντη η πρόοδος στη δικαστική εκκαθάριση των δεκάδων χιλιάδων εκκρεμών υποθέσεων του νόμου Κατσέλη, με αποτέλεσμα να φαίνεται πλέον εντελώς ανεδαφική η ελληνική δέσμευση για πλήρη εκκαθάριση ως το τέλος του 2021.

Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι από ελληνικής πλευράς δηλώνεται πως τα αποτελέσματα των πλειστηριασμών θα φανούν καθαρά στο τελευταίο τρίμηνο του τρέχοντος έτους. Οι τράπεζες ξεκίνησαν μαζικά και εντατικότερα νομικές ενέργειες για την είσπραξη οφειλών από μη εξυπηρετούμενα δάνεια από το τελευταίο τρίμηνο του 2019.

Στους 25.000 αναμένονται οι πλειστηριασμοί

Όπως αναφέρουν στους «θεσμούς», για να ωριμάσουν οι νομικές ενέργειες από το στάδιο της διαταγής πληρωμής μέχρι να φτάσουν στον πλειστηριασμό, απαιτείται χρονικό διάστημα 12-15 μηνών. Επομένως, το τελευταίο τρίμηνο του 2020 αναμένεται η κλιμάκωση των πλειστηριασμών, οι οποίοι συνολικά για το τρέχον έτος αναμένονται στους 20.000-25.000.

Σημειώνεται ότι στο site των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών έχουν αναρτηθεί για το διάστημα μέχρι τις 9 Σεπτεμβρίου 56.965 πλειστηριασμοί, ενώ 400 είναι προγραμματισμένο να γίνουν την ερχόμενη εβδομάδα.

Το θέμα των πλειστηριασμών είναι κομβικό στο πλαίσιο της κατάρτισης του νέου πτωχευτικού δικαίου, με τις τράπεζες να επιμένουν σε δύο σημεία. Το πρώτο έχει να κάνει με την προστασία από μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης που θα παρέχει στον οφειλέτη ο νόμος, μετά την υποβολή της αίτησης πτώχευσης. Η Κοινοτική Οδηγία ορίζει το διάστημα προστασίας του οφειλέτη από κατασχέσεις και πλειστηριασμούς έως τους 12 μήνες από την αίτηση πτώχευσης.

Δείτε επίσης: Ακίνητα: Αύξηση τιμών για την ελληνική αγορά το 2019 – Υπεγράφη η αναστολή του ΦΠΑ για τρία χρόνια

Οι τράπεζες θεωρούν ότι το δωδεκάμηνο πρέπει να συμπτυχθεί στο ελάχιστο, προκειμένου να προχωρεί άμεσα η εκτέλεση των αναγκαστικών μέτρων και να επισπεύδονται οι ανακτήσεις οφειλών.

Το δεύτερο σημείο είναι συναφές και αφορά τους πλειστηριασμούς ακινήτων, τα οποία συνιστούν τις εμπράγματα εξασφαλίσεις σε μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Οι τράπεζες, κατέχοντας την υποθήκη του οφειλέτη, ζητούν να μπορούν να προχωρούν «αυθημερόν» σε πλειστηριασμό με την αίτηση πτώχευσης, αποκτώντας έτσι προνόμιο σε σχέση με τους υπόλοιπους πιστωτές.

ΠΗΓΗ

Παράταση προθεσμίας της δήλωσης απαλλαγής από δημοτικά τέλη

Παράταση προθεσμίας της δήλωσης απαλλαγής από δημοτικά τέλη

Παρατείνεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019, η προθεσμία μέσα στην οποία οφείλουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων να υποβάλλουν δήλωση στους οικείους δήμους περί της μη χρήσης των ακινήτων, στα οποία είχε διακοπεί η ηλεκτροδότηση, προκειμένου να απαλλαγούν από τα αναλογούντα τέλη καθαριότητας και φωτισμού

Συγκεκριμένα:

Με την παρ. 1 του άρθρου 103 του **νόμου 4604/2019 (ΦΕΚ Τεύχος Α 50/26.03.2019)** δίνεται η δυνατότητα υποβολής δήλωσης περί μη χρήσης ακινήτου, στο οποίο έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση, **μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2019**, προκειμένου να διαγραφούν οφειλές από τέλη καθαριότητας και φωτισμού ή να παραληφθεί η βεβαίωσή τους.

Με την παρ. 2 του άρθρου 103 του ίδιου **νόμου 4604/2019 (ΦΕΚ Τεύχος Α 50/26.03.2019)** προβλέπεται η διαγραφή ή η παράλειψη

βεβαίωσης τελών καθαριότητας και φωτισμού για ακίνητα που δεν είχαν προηγουμένα ηλεκτροδοτηθεί, εφόσον ο δήμος δεν στοιχειοθετεί τη χρήση αυτών, δεδομένου ότι, με την τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 25/1975 (Α' 74) με την παρ. 1 του άρθρου 222 του ν. 4555/2018 (Α'133) κατέστη σαφές ότι για ακίνητα που δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί, η επιβολή τελών πρέπει να συνέχεται με τη χρήση του ακινήτου (βλ. αιτιολογική του νόμου).

Για την εφαρμογή της ρύθμισης αυτής δεν απαιτείται σύμπραξη των οφειλετών.

Επισημαίνεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 103 εφαρμόζονται και στην περίπτωση που οι οφειλές έχουν υπαχθεί σε οποιαδήποτε ρύθμιση τμηματικής καταβολής, τηρουμένης της πρόβλεψης ότι «ποσά που έχουν καταβληθεί δεν αναζητούνται»

Ιστορικό:

Με τον νόμο 4555/2018 ρυθμίστηκε το πρόβλημα της απαλλαγής των αδήλωτων κενών και μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων από τα δημοτικά τέλη καθαριότητας και φωτισμού.

Η νέα διάταξη δίνει **εξάμηνη προθεσμία (λήγει την 18 Ιανουαρίου 2019) σε όλους τους ιδιοκτήτες κενών και μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων που ως τώρα δεν το είχαν δηλώσει στον οικείο Δήμο, να τα δηλώσουν και να απαλλαγούν πλήρως από κάθε χρέωση, εφόσον υπήρχε αχρησία και διακοπή του ρεύματος.**

Η προθεσμία αυτή παρατείνεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναλυτικά τα σημεία της νέας ρύθμισης:

1. Παγιώθηκε νομοθετικά η απαλλαγή των κενών και μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων από τα δημοτικά τέλη καθαριότητας και φωτισμού.

2. Σε ότι αφορά τα παρελθόντα έτη, η νέα διάταξη δίνει εξάμηνη προθεσμία σε όλους τους ιδιοκτήτες κενών και μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων που ως τώρα δεν το είχαν δηλώσει στον οικείο Δήμο, να τα δηλώσουν και να απαλλαγούν πλήρως από κάθε χρέωση, εφόσον υπήρχε αχρησία και διακοπή του ρεύματος.

Η εξάμηνη προθεσμία λήγει την 18 Ιανουαρίου 2019 (από την δημοσίευση του νόμου **4555/2018 – ΦΕΚ Τεύχος Α 133/19.07.2018**) (παρατείνεται έως τις **31 Δεκεμβρίου 2019**)

3. Από την ισχύ της νέας διάταξης ορίζεται ότι *«Ακίνητα, στα οποία διακόπτεται η ηλεκτροδότηση, απαλλάσσονται από την καταβολή τελών καθαριότητας και φωτισμού από την ημερομηνία υποβολής δήλωσης του ιδιοκτήτη τους ή του νόμιμου εκπροσώπου αυτού προς τον οικείο δήμο ότι δεν ηλεκτροδοτούνται και ότι δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν.»*

Μέχρι την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης, τα τέλη οφείλονται και θα βεβαιώνονται σε βάρος του ιδιοκτήτη του ακινήτου, ενώ αν, παρά τη δήλωση, γίνεται χρήση ή ηλεκτροδότηση του ακινήτου, θα βεβαιώνεται επιπλέον και ισόποσο πρόστιμο.

Νόμος 4555/2018 – ΦΕΚ Τεύχος Α 133/19.07.2018

Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης – Εμβάθυνση της Δημοκρατίας – Ενίσχυση της Συμμετοχής – Βελτίωση

της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] – Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ – Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση – Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις

Άρθρο 222

Τροποποίηση του άρθρου 3 παρ. 1 του ν. 25/1975 (Α΄ 74)

1. Τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 25/1975 (Α΄ 74), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 5 του ν. 3345/2005 (Α΄138), **αντικαθίστανται** ως εξής:

«Ακίνητα, στα οποία διακόπτεται η ηλεκτροδότηση, απαλλάσσονται από την καταβολή ενιαίου ανταποδοτικού τέλους καθαριότητας και φωτισμού, από την ημερομηνία υποβολής δήλωσης του ιδιοκτήτη τους ή του νόμιμου εκπροσώπου αυτού προς τον οικείο δήμο ότι δεν ηλεκτροδοτούνται και ότι δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν.

Μέχρι την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης, τα τέλη οφείλονται ανά κατηγορία ακινήτου και καταβάλλονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 21 του από 24.9/20.10.1958 β.δ. (Α΄ 171).

Εάν, παρά την υποβολή της δήλωσης διαπιστωθεί ηλεκτροδότηση ή χρήση του ακινήτου, επιβάλλεται σε βάρος του υπόχρεου το τέλος που αναλογεί από το χρόνο απαλλαγής και ισόποσο πρόστιμο.».

2. Οφειλές από τέλη καθαριότητας και φωτισμού, που αντιστοιχούν σε χρονικό διάστημα μέχρι την έναρξη ισχύος του

παρόντος, κατά το οποίο είχε διακοπεί η ηλεκτροδότηση ενός ακινήτου, σύμφωνα με βεβαίωση του αρμόδιου διαχειριστή δικτύου και αυτό δεν χρησιμοποιούταν, σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ή του νόμιμου εκπροσώπου του, διαγράφονται ή παραλείπεται η βεβαίωσή τους.

Εφόσον η ανωτέρω **υπεύθυνη δήλωση** δεν έχει υποβληθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, **υποβάλλεται μέσα σε έξι (6) μήνες** από αυτήν. Ποσά που έχουν καταβληθεί δεν αναζητούνται.

ΠΗΓΗ:<http://www.odigostoupolitiki.eu/paratasi-prothesmias-tis-dilosis-apallagis-apo-dimotika-teli/>

Απόφαση «βόμβα» για τα Airbnb: Νέα δεδομένα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Απόφαση – βόμβα του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου, η οποία απαγορεύει τη χρήση διαμερίσματος για Airbnb, σε πολυκατοικία του Ναυπλίου, ανατρέπει τα δεδομένα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και ανοίγει τον δρόμο για μαζικές αγωγές και ανάλογες διεκδικήσεις από ιδιοκτήτες ακινήτων που αντιδρούν στη νέα μόδα.

Το δικαστήριο δέχεται την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων των υπολοίπων ενοίκων της πολυκατοικίας και καλεί την ιδιοκτήτρια που μισθώνει το σπίτι της με Airbnb «να μην επαναλάβει στο

μέλλον την επαγγελματική χρήση, ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας».

Η ιδιοκτήτρια, μάλιστα, εάν δεν συμμορφωθεί απειλείται με «προσωπική κράτηση ενός μηνός και χρηματική ποινή 1.000 ευρώ για κάθε παράβαση».

Για μια τεκμηριωμένη απόφαση, με ιδιαίτερο νομικό ενδιαφέρον, η οποία μπορεί να αποτελέσει τη **βάση για την επίλυση και άλλων αντίστοιχων δικαστικών διενέξεων** κάνει λόγο η δικηγόρος που χειρίστηκε νομικά την υπόθεση, καθώς όπως αναφέρει στο σκεπτικό της δεν γίνεται αναφορά μόνον στην παραβίαση των διατάξεων του κανονισμού της πολυκατοικίας, που απαγόρευε τη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών ως τουριστικών καταλυμάτων, αλλά γίνεται και εκτενής αναφορά στις οχλήσεις που προκαλούνται από τέτοιου είδους βραχυχρόνιες μισθώσεις στους λοιπούς ιδιοκτήτες.

Ο **Κώστας Παπαπαναγιώτου**, γραμματέας του Συλλόγου Οικονομίας Διαμοιρασμού, ανέφερε στα Νέα πως το δικαστήριο επέβαλε στην ιδιοκτήτρια του διαμερίσματος την **εσχάτη των ποινών** χωρίς να της δώσει την ευκαιρία να επανορθώσει ή να της επιβάλει μια ήπια ποινή.

Κατά τον ίδιο, η απόφαση του Πρωτοδικείου Ναυπλίου **δημιουργεί νομικό προηγούμενο** και το θέμα αυτό προκαλεί **ανησυχία** στους ιδιοκτήτες που εκμισθώνουν τα σπίτια τους μέσω κάποιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης.

ΠΗΓΗ:<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1036160/apofasi-vomva-gia-ta-airbnb-nea-dedomena-stis-vraxyxronies-misthoseis>

Κτηματολόγιο : Τι είναι ο διαπιστευμένος μηχανικός για άρση της γραφειοκρατίας

Γιόγιακας Προκόπης 21 Νοεμβρίου 2019 | 07:16

Ο θεσμός του διαπιστευμένου μηχανικού θα εφαρμόζεται, όπως προαναφέρθηκε, σε όλες τις περιοχές όπου έχει ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο και η υλοποίησή του – με βάση τον σχεδιασμό του υπουργείου Περιβάλλοντος – δρομολογείται για το πρώτο εξάμηνο του 2020

Κατά τέσσερις – τουλάχιστον – μήνες – αναμένεται να μειωθεί από το επόμενο έτος ο χρόνος που απαιτείται προκειμένου να γίνουν οι απαιτούμενες αλλαγές στο Κτηματολόγιο – είτε λόγω λαθών στην επεξεργασία των στοιχείων και παραλείψεων, είτε λόγω απαίτησης των ιδιοκτητών, με αποτέλεσμα να αίρονται πιο γρήγορα τα εμπόδια στις μεταβιβάσεις των ακινήτων στις περιοχές όπου έχει ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο.

Αυτό θα επιτευχθεί με την ενεργοποίηση του θεσμού του «διαπιστευμένου μηχανικού» που ξεμπλοκάρει ύστερα από χρόνια με πρωτοβουλία του υπουργού Περιβάλλοντος Κωστή Χατζηδάκη. Σημειώνεται, όπως εξηγούν πηγές που γνωρίζουν καλά τα θέματα του Κτηματολογίου, πως η μεταρρύθμιση αυτή είχε θεσμοθετηθεί από 2013 και όλα αυτά τα χρόνια βρισκόταν στα αζήτητα (!). Οι

αλλαγές στο καταστατικό του ΠΑΣΟΚ για την εκλογή προέδρου

Κατά τον πρόεδρο του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων – Τοπογράφων Μηχανικών Μιχάλη Καλογιαννάκη, με την ενεργοποίηση του προαναφερόμενου θεσμού «μειώνεται ο χρόνος των μεταβολών στο Κτηματολόγιο από τους έξι μήνες – κατά μέσο όρο – που είναι σήμερα σε δύο μήνες και ξεμπλοκάρει αρκετά ακίνητα που εξαιτίας σφαλμάτων ή αλλαγών βάλτωναν – και εξακολουθούν να βαλτώνουν – με αποτέλεσμα σε αυτή τη φάση να είναι σχεδόν μη μεταβιβάσιμα».

Διευκρινίζεται πως ο θεσμός του διαπιστευμένου μηχανικού θα εφαρμόζεται, όπως προαναφέρθηκε, σε όλες τις περιοχές όπου έχει ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο και η υλοποίησή του – με βάση τον σχεδιασμό του υπουργείου Περιβάλλοντος – δρομολογείται για το πρώτο εξάμηνο του 2020.

Σε αυτές τις περιοχές υπάρχουν περιπτώσεις που είτε έγιναν λάθη στην καταγραφή των ορίων χωρίς να το καταλάβουν οι ιδιοκτήτες ώστε να κάνουν ένσταση στο Κτηματολόγιο, είτε κάποιιοι από τους ιδιοκτήτες θέλουν να κάνουν κάποιες αλλαγές στα οικόπεδά τους, όπως είναι για παράδειγμα η κατάτμηση και η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών.

Τέλος στη γραφειοκρατία

Σήμερα η διαδικασία έχει ως εξής: ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα πρέπει να προσφύγει σε ιδιώτη μηχανικό – σε ορισμένες περιπτώσεις και σε δικηγόρο – προκειμένου να φτιαχτεί ο φάκελος και να σταλεί στις αρμόδιες υπηρεσίες του Κτηματολογίου.

Στη συνέχεια από το Κτηματολόγιο, αφού εξεταστούν τα στοιχεία, ξαναστέλνουν πίσω τον φάκελο στον ιδιώτη προκειμένου να γίνει ο απαραίτητος έλεγχος. Όλα αυτά σημαίνουν χρήμα (από 500 ευρώ και πάνω) αλλά και χρόνο. Με τον διαπιστευμένο μηχανικό, μπορεί ο ενδιαφερόμενος να μη γλιτώσει πολλά χρήματα (μια και το ποσό πάνω-κάτω θα είναι το ίδιο), αλλά, όπως λένε άνθρωποι της αγοράς, θα γλιτώσει χρόνο αφού θα μειώνεται δραστικά η γραφειοκρατία.

Στο μεταξύ, σε μια προσπάθεια να διευκολυνθούν – αλλά και να ενημερωθούν σωστά – οι ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν έχουν δηλώσει ακόμη τα περιουσιακά τους στοιχεία στο Κτηματολόγιο, η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος, σε συνεργασία με τη νέα διοίκηση του Κτηματολογίου, προχωρεί, μεταξύ άλλων, από τις αρχές του επόμενου μήνα στον λειτουργικό εκσυγχρονισμό της ιστοσελίδας του Κτηματολογίου, μέσω της οποίας όλοι οι ιδιοκτήτες εντός και εκτός Ελλάδας θα έχουν ελεύθερη πρόσβαση στις ηλεκτρονικές εφαρμογές του Κτηματολογίου, όπως είναι για παράδειγμα η ψηφιακή υποβολή της δήλωσης και ο εντοπισμός του ακινήτου μέσω «έξυπνου» κινητού τηλεφώνου.

Επικοινωνιακή αντεπίθεση

Παράλληλα, σχεδιάζεται να δημιουργηθούν και επίσημοι λογαριασμοί του Ελληνικού Κτηματολογίου στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης τα οποία θα τροφοδοτούνται συνεχώς με ειδήσεις, πληροφορίες αλλά και προωθητικά χρηστικά βίντεο για τη διαδικασία της κτηματογράφησης, και όχι μόνο. Και βέβαια υπάρχει η ενημέρωση, για πρώτη φορά, μέσω ηλεκτρονικών μηνυμάτων από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και το Κτηματολόγιο.

Ηδη έχουν αποσταλεί 1,7 εκατομμύρια μηνύματα σε ιδιοκτήτες που η συλλογή δηλώσεων έληγε στο τέλος Οκτωβρίου, ενώ άρχισε και η αποστολή μηνυμάτων για τις περιοχές όπου η προθεσμία λήγει στις 29 Νοεμβρίου 2019. Συνολικά γι' αυτόν τον μήνα αναμένεται να αποσταλούν 1,3 εκατομμύρια ηλεκτρονικά μηνύματα.

Στις 29 Νοεμβρίου λήγουν οι προθεσμίες για τη συλλογή δηλώσεων στις Περιφερειακές Ενότητες Καστοριάς/Φλώρινας, Μαγνησίας και Σποράδων (σε ένα τμήμα), Ευβοίας, Αχαΐας, Μεσσηνίας, Λακωνίας, Αργολίδας/Κορινθίας, Σάμου/Χίου/Ικαρίας. Και στις 18 Δεκεμβρίου λήγουν οι προθεσμίες σε Ζάκυνθο, Κεφαλονιά και Ιθάκη.

ΠΗΓΗ:<https://www.tanea.gr/2019/11/21/greece/ktimatologio-ti-ei-nai-o-diapisteymenos-mixanikos-gia-arsi-tis-grafeiokratias/>



**Πως θα κινηθούν οι τιμές
ακινήτων στέγασης στις**

μεγάλες αστικές περιοχές το 2020;

Του Σοφιανόπουλου Παναγιώτη

Πως θα κινηθούν οι τιμές ακινήτων στις μεγάλες αστικές περιοχές το 2020, όσον αφορά στην στέγαση; Οι τιμές στα ακίνητα, όπως σε κάθε asset, είναι θέμα προσφοράς και ζήτησης. Ας δούμε λοιπόν **ποιοι** είναι οι παράγοντες που θα επιδράσουν και **πως** θα επιδράσουν, στην προσφορά και ζήτηση κατά το ερχόμενο έτος, το 2020, κυρίως για τα ακίνητα σε μεγάλες αστικές περιοχές, όπως η ευρύτερη Αθήνα (μετά περιχώρων κλπ) και η ευρύτερη Θεσσαλονίκη. Και αφού δούμε αυτά, να εκτιμήσουμε πως θα επιδράσουν συνολικά, στις τιμές ακινήτων, και συνεπακόλουθα και στις τιμές των ενοικίων.

Ας πάμε πρώτα στην **Προσφορά**:

Είναι σαφές, ότι η προσφορά **δεν** αυξάνεται. Αν κάποιος απλώς κυκλοφορεί στην ευρύτερη Αθήνα, θα έχει διαπιστώσει ότι είναι ελάχιστες οι νέες οικοδομές που αναγείρονται. Μέχρι και σήμερα δηλαδή, περίπου στα τέλη του 2019, δεν χτίζονται νέες οικοδομές, που **εάν** κτίζονταν, θα συνέβαλαν στην αύξηση της προσφοράς, ήτοι σε έναν παράγοντα δημιουργίας πίεσης στις τιμές.

Κάτι άλλο που θα επιδράσει στην προσφορά, είναι τα ακίνητα που έχουν περιέλθει σε επενδυτικά funds, αφού αγόρασαν ακίνητα από τα προβληματικά χαρτοφυλάκια που είχαν οι τράπεζες. Υπολογίζεται ότι περί των 20.000 ακινήτων κάθε είδους, έχουν

περιέλθει στην κατοχή αυτών των funds, και τα ακίνητα αυτά τα αγόρασαν πολύ φθηνά, λόγω των προβληματικών δανείων (δείτε σχετικό άρθρο της Καθημερινής, **ΕΔΩ**). Εάν βγάλουν λοιπόν στην αγορά, βασικά προς πώληση, περίπου αυτά τα ακίνητα, σαφώς αυτός είναι ένας παράγοντας που θα αυξήσει την προσφορά, δημιουργώντας μια κάποια πίεση στις τιμές πώλησης ακινήτων – ενδεχομένως να επιδράσει σε κάποιο βαθμό, πιέζοντας και τις τιμές ενοικίων.

Εννοείται ότι **εάν αρχίσουν και κτίζονται νέες οικοδομές**, έστω και σε μικρό βαθμό, αυτό συνεπάγεται αύξηση της προσφοράς, πάλι έστω μικρή, εξέλιξη που εάν συμβεί, θα δημιουργήσει και αυτή με την σειρά της, μια κάποια επιπλέον πίεση στις τιμές.

Αυτά όσον αφορά στην προσφορά. Ας πάμε τώρα στην **Ζήτηση**:

Η ζήτηση όσον αφορά στα ακίνητα, στα τελευταία χρόνια, έχει καθοριστεί (αυξητικά) από τρεις βασικούς παράγοντες. Ποιοι είναι αυτοί;

1. Οι ξένοι που έρχονται (όχι μόνο αλλά κυρίως πρόσφυγες, μετανάστες) και μένουν στην χώρα μας, είτε προσωρινά, είτε μόνιμα. Ιδίως εάν μένουν μόνιμα, δεν νοικιάζουν μόνο, αλλά αγοράζουν κιόλας σπίτια. Βεβαίως, επειδή η μεγάλη τους πλειοψηφία είναι χαμηλού εισοδήματος, εάν αγοράζουν, αγοράζουν φθηνά σπίτια, ήτοι παλαιά, σε 'δεύτερες' περιοχές, σχετικά υποβαθμισμένες και αγοράζουν μικρά διαμερίσματα, γκαρσονιέρες, δυαράκια, άντε και κανά μικρό τριάρι. Το ίδιο ισχύει και για τα ακίνητα που ενοικιάζουν: ενοικιάζουν γκαρσονιέρες, δυαράκια, άντε και κανά μικρό τριάρι, συνήθως παλαιά, και σε μερικώς υποβαθμισμένες περιοχές.

Αυτός είναι ένας παράγοντας, αυξητικός για την ζήτηση, άρα επιδρά στην αύξηση των τιμών, αλλά μόνο στα ακίνητα με τα χαρακτηριστικά που περιγράψαμε: με άλλα λόγια, οι ξένοι που έρχονται στην χώρα μας, δεν θα ψάξουν να βρουν π.χ. ένα δυάρι, π.χ. στην Βούλα ή στην Δροσιά, θα ψάξουν να βρουν στον Νέο Κόσμο, Αμπελόκηπους, στην Κυψέλη, Κάτω Πατήσια, Καλλιθέα χαμηλά... και βεβαίως παλαιά, όχι καινούργια ή σχετικά καινούργια, που και στις 'δεύτερες' περιοχές, θα είναι αρκετά ακριβότερα από τα παλαιά. Από αυτόν τον παράγοντα λοιπόν, ευνοούνται τα παλαιά ακίνητα, διαμερίσματα, σε 'δεύτερες' περιοχές, που ήδη μένουν αρκετοί ξένοι. Όλα τα άλλα ακίνητα, διαμερίσματα, που δεν έχουν αυτά τα χαρακτηριστικά, δεν ευνοούνται από τον παράγοντα των ξένων, κυρίως προσφύγων, μεταναστών, διότι το πορτοφόλι τους, δεν 'αντέχει' για αγορές ή ενοικιάσεις άλλων ακινήτων.

Η ζήτηση από τους ξένους, θα συνεχίσει να υπάρχει προφανώς και το 2020 και το 2021, διότι δεν θα σταματήσουν να έρχονται ξένοι στη χώρα μας (μετανάστες, πρόσφυγες), είτε μείνουν προσωρινά, είτε μόνιμα – κάπου πρέπει να μείνουν. Και είτε θα ενοικιάσουν, είτε θα αγοράσουν εάν μπορούν. Επομένως για όσο έρχονται ξένοι, θα υπάρχει μια σταθερή ισχυρή ζήτηση, για ακίνητα, διαμερίσματα με τα αυτά χαρακτηριστικά που περιέγραψα.

2. Η ανάπτυξη κατά την τελευταία σχεδόν πενταετία των **Βραχυχρόνιων Μισθώσεων**. Κυρίως μέσω της πολύ γνωστής πλατφόρμας Airbnb, έδωσε μεγάλο boost / ώθηση στην ζήτηση, επιδρώντας αυξητικά στις τιμές (και πώλησης ακινήτων, και ενοικίασης). Γιατί; Διότι το Airbnb έδωσε την δυνατότητα σε όσους είχαν ακίνητα, να αποκομίσουν ένα αρκετά υψηλότερο εισόδημα από αυτά, συγκριτικά με το εισόδημα που τους απέδιδαν με τις μακροχρόνιες μισθώσεις. Και το υψηλό κέρδος, ώθησε με την σειρά του, ιδιώτες ή και εταιρίες, που ασχολήθηκαν αρχικά με ένα ή δυο διαμερίσματα που τους ανήκαν, και προκειμένου να

μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους, στην 'επέκταση' τους, ήτοι, έψαχναν ακίνητα που δεν τους ανήκαν και εφόσον τα βρησκαν με τον ιδιοκτήτη προχωρούσαν σε μακροχρόνια μίσθωση αυτών, και τα εκμεταλλευόντουσαν ως διαχειριστές αυτών, με βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η ανάπτυξη λοιπόν των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, ώθησε κυρίως στην τελευταία διετία, πλήθος από ιδιώτες και εταιρίες, να θέλουν είτε να αγοράσουν είτε να ενοικιάσουν άλλα ακίνητα, προκειμένου να εντάξουν και αυτά, στο 'χαρτοφυλάκιό' τους και να κερδίσουν περισσότερα, μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb. Αυτοί και με αυτήν τους την συμπεριφορά, επέδρασαν έως και έντονα αυξητικά στην ζήτηση, αλλά σε όλα τα ακίνητα, παντού σε όλη την ευρύτερη Αθήνα; Προφανώς όχι. Η ζήτηση αυτών, εστιάζει σε περιοχές που έχουν ενδιαφέρον από τουριστικής απόψεως, όπως π.χ. το Κουκάκι (στο οποίο οι τιμές αγοράς ακινήτων έφτασαν να είναι ίδιες με αυτές της Εκάλης), Ψυρρή, Θησείο κλπ. Και ίσως να επέδρασαν ελαφρώς θετικά (ωθώντας σε μικρή αύξηση τιμών αγοράς ακινήτων και ενοικιάσεως), σε ορισμένες παράπλευρες όσον αφορά στο κέντρο της Αθήνας, περιοχές, που οι τουρίστες και επισκέπτες θα επιλέξουν για την διαμονή τους, αλλά με χαμηλότερο για αυτούς, κόστος διαμονής.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις όμως, ήδη από φέτος (2019) δείχνουν σημάδια υποχώρησης: Αν και ο τουρισμός προς την Αθήνα δεν μειώθηκε, ωστόσο επειδή αυξήθηκε σημαντικά η προσφορά, μέσω έναρξης λειτουργίας νέων ξενοδοχείων και μεγάλης και μαζικής εισόδου διαμερισμάτων και ακινήτων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, σχεδόν σε όλες τις περιοχές της Αθήνας, με σταθερή λοιπόν λίγο πολύ την ζήτηση (τουριστική κίνηση) αλλά με σημαντικά αυξημένη την προσφορά από ξενοδοχεία και βραχυχρόνιες μισθώσεις, οι τιμές μειώθηκαν. Και όντως, με τις έγκυρες και αξιόπιστες πηγές που έχουμε, από ξενοδοχεία στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και από ενασχολούμενους με τις

βραχυχρόνιες μισθώσεις, τα έσοδά τους για το μεγαλύτερο διάστημα του 2019, ήταν/είναι μειωμένα με τα συγκρίσιμα του 2018 (π.χ. Σεπτέμβριος του 2019 συγκριτικά με Σεπτέμβριο του 2018 κοκ). Η μείωση λοιπόν των εσόδων στους ενασχολούμενους με τον τουρισμό, ήτοι ξενοδοχεία και βραχυχρόνιες μισθώσεις, είναι **ήδη** μια πραγματικότητα, και θα συνεχίσει και το 2020, αφού η τουριστική κίνηση λίγο πολύ θα μείνει περίπου σταθερή, αλλά η προσφορά θα συνεχίσει να αυξάνεται: είναι χαρακτηριστικό, ότι σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας ή και στον Πειραιά, και αλλού ολίγον περιφερειακά, ετοιμάζονται νέα ξενοδοχεία, όπως επίσης, νέα διαμερίσματα εισέρχονται σε πλατφόρμες όπως η Airbnb, λόγω του ακούσματος περί 'εύκολων κερδών'.

Συνεπώς, αυτός ο παράγοντας, των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το 2020 αναμένεται να 'ξεφουσκώσει' ολίγο, όσον αφορά στην αυξητική επίδραση που είχε στις τιμές αγοράς ή και ενοικίασης ακινήτων, στις περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος.

3. Τέλος, ο τρίτος καθοριστικός παράγοντας για την ζήτηση, ήταν η **Χρυσή Βίζα (Golden Visa)**. Αυτός είναι ένας θεσμός, όχι μονάχα ελληνικός αλλά πανευρωπαϊκός, όπου εάν ξένοι εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, αγοράζουν κυρίως ακίνητα ορισμένης αξίας (αλλά και άλλα assets, όπως και αμοιβαία κεφάλαια, ομόλογα η μετοχές, με ειδικούς βεβαίως όρους ανά κατηγορία επένδυσης), αποκτούν την λεγόμενη Golden Visa και μπορούν για μια δεκαετία να πηγαινοέρχονται από την χώρα τους στην χώρα που απέκτησαν την Χρυσή Βίζα, π.χ. στην Ελλάδα ή την Πορτογαλία ή την Ισπανία κλπ., ελεύθερα και όσο συχνά θέλουν. Η Golden Visa προσελκύει ως επί το πλείστον πλούσιους ξένους, από Τουρκία, Ρωσία, Κίνα.

Η ζήτηση ακινήτων, στα πλαίσια απόκτησης Golden Visa, είναι σχετικά ισχυρή και αρκετά σταθερή, αλλά σίγουρα, συνδέεται με

τις γενικότερες άλλες εξελίξεις στην αγορά ακινήτων. Με αυτό θέλω να πω ότι π.χ. ένας κινέζος, ρώσος ή τούρκος που έχει πολλά χρήματα, και θέλει να γίνει κάτοχος της Golden Visa, θέλει μεν να αγοράσει ακίνητο / ακίνητα στην Ελλάδα, και ως πλούσιος δεν θα κάνει και σκληρό παζάρι για να πετύχει χαμηλότερη τιμή, όμως εάν οι τιμές ακινήτων όσον αφορά τους προσδιοριστικούς της ζήτησης παράγοντες, όπως τους περιέγραψα, πιέζονται, μπορεί να είναι πλούσιοι αλλά δεν είναι και ανόητοι και όταν κάτι μπορούν να το αποκτήσουν σε χαμηλότερη τιμή, το προτιμούν από το να το αγοράσουν ακριβότερα. Οι ξένοι αυτοί λοιπόν, ναι μεν πλούσιοι, ωστόσο θα ψάξουν την τιμή που θα δώσουν για να αγοράσουν ένα ακίνητο, και βέβαια ακόμα και εάν οι ίδιοι δεν γνωρίζουν τα δεδομένα της ελληνικής αγοράς, πλήθος οι επαγγελματίες και πρόθυμοι να τους βοηθήσουν.

Από τους τρεις λοιπόν προσδιοριστικούς της ζήτησης παράγοντες, οι δύο έχουν μεγαλύτερη βαρύνουσα σημασία, και αυτοί οι δύο είναι οι ξένοι (μετανάστες, πρόσφυγες) και οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, ενώ ο τρίτος παράγοντας (πλούσιοι ξένοι με Golden Visa), περισσότερο ακολουθεί τις εξελίξεις που καθορίζουν οι άλλοι δύο. Εκ των δύο σημαντικότερων παραγόντων, ίσως λίγη μεγαλύτερη βαρύτητα (δηλαδή επικρατεί όλων), έχει ο παράγοντας των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων.

Συνεπώς τι είπαμε και που φτάσαμε βάσει στοιχείων;

Πρώτον, ότι η προσφορά το 2020 θα αυξηθεί σε κάποιο βαθμό, κυρίως λόγω της πώλησης ακινήτων από funds που τα απέκτησαν φθηνά από τις τράπεζες. Αυτό θα δημιουργήσει μια κάποια τάση μείωσης στις τιμές ακινήτων, και ίσως συνεπακόλουθα, επιδράσει κάπως αντίστοιχα και στα ενοίκια.

Δεύτερον, η ζήτηση συντίθεται από τρεις ισχυρούς παράγοντες, εκ των οποίων ισχυρότεροι είναι δύο: οι χαμηλού εισοδήματος ξένοι, και οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις. Στον έναν παράγοντα, τον των ξένων, δεν αναμένω να αλλάξει κάτι το 2020, άρα η επίδρασή του θα μείνει ως έχει. Όμως σε αυτόν, των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, αναμένω να υπάρξει ένα σχετικό 'ξεφούσκωμα', που με την σειρά του, θα επιδράσει στην διαμόρφωση των τιμών ακινήτων

(ίσως και ενοικιάσεως) σε χαμηλότερα επίπεδα, στις περιοχές όμως τουριστικού ενδιαφέροντος. Ο συνδυασμός των εκτιμώμενων εξελίξεων στην προσφορά και ζήτηση, αναμένω να επιδράσει προς την κατεύθυνση της μείωσης των τιμών ακινήτων, αλλά όχι καθολικά και παντού, αλλά αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων και των περιοχών, όπως περιέγραψα στην παραπάνω σύντομη ανάλυση. Η μείωση μπορεί σημειακά (σε ορισμένες περιοχές) να είναι ήπια, σε άλλες εντονότερη, και σε άλλες να μην υπάρξει μείωση και ίσως να υπάρξει και μικρή αύξηση. Αλλά μεσοσταθμικά, θα επικρατήσει μείωση.

Αναλόγως του τι ακινήτου διαθέτετε, των χαρακτηριστικών αυτού και σε ποια περιοχή βρίσκεται, μπορείτε πλέον να κάνετε μια σκέψη, για το που μπορούν να κυμαθούν οι τιμές αυτού, το 2020.

Τέλος, το ίδιο σκεπτικό, ισχύει λίγο πολύ, και με την Θεσσαλονίκη, ως μια ιδιαίτερα μεγάλη πόλη, με ίδια χαρακτηριστικά με αυτά της Αθήνας.

Όσον αφορά στα ακίνητα **επαγγελματικής** στέγης, επειδή αυτά δεν αυξάνονται, αλλά η ευρύτερη οικονομική δραστηριότητα σε όλους τους τομείς της οικονομίας ή στους περισσότερους, ανακάμπτει έστω δειλά – δειλά, συνεπώς έχουμε σταθερή προσφορά αλλά ελαφρώς αυξανόμενη ζήτηση, αναμένονται μικρές αυξητικές τάσεις.

ΠΗΓΗ:[https://taxcoach.gr/blog/%cf%80%cf%89%cf%82-%ce%b8%ce%b1-%ce%ba%ce%b9%ce%bd%ce%b7%ce%b8%ce%bf%cf%8d%ce%bd-%ce%bf%ce%b9-%cf%84%ce%b9%ce%bc%ce%ad%cf%82-%ce%b1%ce%ba%ce%b9%ce%bd%ce%ae%cf%84%cf%89%ce%bd-%cf%83%cf%84%ce%ad%ce%b3/?ct=t\(20032017_2017A_emp3_20_2017_COP_Y_01\)&mc_cid=e612d1135d&mc_eid=ff0c58167a](https://taxcoach.gr/blog/%cf%80%cf%89%cf%82-%ce%b8%ce%b1-%ce%ba%ce%b9%ce%bd%ce%b7%ce%b8%ce%bf%cf%8d%ce%bd-%ce%bf%ce%b9-%cf%84%ce%b9%ce%bc%ce%ad%cf%82-%ce%b1%ce%ba%ce%b9%ce%bd%ce%ae%cf%84%cf%89%ce%bd-%cf%83%cf%84%ce%ad%ce%b3/?ct=t(20032017_2017A_emp3_20_2017_COP_Y_01)&mc_cid=e612d1135d&mc_eid=ff0c58167a)



Κτηματολόγιο: Σε ποιες περιοχές η προθεσμία υποβολής δηλώσεων λήγει στις 29 Νοεμβρίου 2019

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Μια διαδικασία μαζικής αποστολής e-mails ξεκίνησε το Ελληνικό Κτηματολόγιο, με στόχο να δώσει μια τελευταία προειδοποίηση σε ό,τι αφορά τις προθεσμίες υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας.

Η διαδικασία αποστολής των προειδοποιητικών μηνυμάτων ξεκίνησε στις 16 Νοεμβρίου, ενώ η μαζική αποστολή αναμένεται να ξεπεράσει τους 1,3 εκατ. ιδιοκτήτες.

Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, οι παραλήπτες των μηνυμάτων είναι φυσικά και νομικά πρόσωπα που είναι κάτοχοι ιδιοκτησίας ή διαμένουν/έχουν την έδρα τους σε μια ή περισσότερες Περιφερειακές Ενότητες, η προθεσμία των οποίων λήγει τέλος Νοεμβρίου.

Σημειώνεται, βέβαια, ότι υπενθυμίζεται ωστόσο πως υποχρέωση δήλωσης ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο έχουν μόνο οι κάτοχοι ιδιοκτησίας.

Οι περιοχές που βρίσκονται στο «κόκκινο»

Σύμφωνα με παλαιότερη ανακοίνωση της διοίκησης του Κτηματολογίου, στις αρχές του 2020 θα ξεκινήσει η διαδικασία της «λυπητερής», αφού θα ξεκινήσουν να επιβάλλονται τσουχτερά πρόστιμα σε όσους δεν έκαναν εμπρόθεσμα τη δήλωση της ακίνητης περιουσίας τους.

Προς το παρόν, οι ιδιοκτήτες που πρέπει να βιαστούν προκειμένου να μην χάσουν τις προθεσμίες για την υποβολή δηλώσεων ακινήτων είναι εκείνοι που ανήκουν στις εξής περιφερειακές ενότητες:

- Καστοριάς/Φλώρινας
- Ευβοίας
- Αχαΐας
- Λακωνίας
- Αργολίδας/Κορινθίας
- Σάμου/Χίου/Ικαρίας
- Αιγίου
- Μεσσηνίας
- Στο υπόλοιπο Μαγνησίας και Σποράδων

Καμία παράταση

Σημειώνεται ότι για όλες τις παραπάνω περιοχές, η προθεσμία έγκαιρης υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο λήγει στις 29 Νοεμβρίου 2019. Το Κτηματολόγιο, στη σχετική του ανακοίνωση, υπογραμμίζει πως «καμία περαιτέρω παράταση δεν πρόκειται να δοθεί».

Παράλληλα με την προειδοποίηση, στο email του Κτηματολογίου προς τους πολίτες επισυνάπτονται και οδηγίες σχετικά με το πώς μπορούν να υποβάλλουν τη δήλωσή τους. Συγκεκριμένα, αναφέρεται ότι μπορούν να:

- ΥΠΟΒΑΛΟΥΝ ηλεκτρονικά τη δήλωσή τους μέσα από την ιστοσελίδα του Κτηματολογίου, www.ktimatologio.gr,
- ΑΠΟΦΥΓΟΥΝ την πολύωρη αναμονή, εφαρμόζοντας την διαδικασία διαπίστωσης «εμπρόθεσμης προσέλευσης», προκειμένου να ολοκληρώσουν την υποβολή της δήλωσής τους σε μεταγενέστερο χρόνο με ραντεβού,
- ΛΑΒΟΥΝ δωρεάν υπηρεσίες στα κατά τόπους Γραφεία Κτηματογράφησης από εξειδικευμένους δικηγόρους και τοπογράφους σχετικά με την διαδικασία υποβολής δήλωσης, τα απαραίτητα έντυπα, εντοπισμό, κλπ,
- ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΟΥΝ δωρεάν την υπηρεσία εντοπισμού και οριοθέτησης ακινήτου με χρήση εφαρμογής μέσω έξυπνου κινητού τηλεφώνου,
- ΠΛΗΡΩΣΟΥΝ το πάγιο τέλος σε δόσεις μέσω της χρήσης πιστωτικής κάρτας,
- ΚΑΛΕΣΟΥΝ για περισσότερες πληροφορίες στο 210 6505600 ή στο 1015 και να επισκεφθούν την ιστοσελίδα www.ktimatologio.gr.

(ΤΕ 20/11/19)



Ακίνητα : Μπλόκο στις μεταβιβάσεις

Ηλεκτρονικό... κομφούζιο αναμένεται από το ερχόμενο καλοκαίρι στις πολυκατοικίες.

Και αυτό διότι οι καθυστερήσεις στην αγορά ακινήτων, η αύξηση του κόστους των μεταβιβάσεων και το μπλοκάρισμα στην αγοραπωλησία πολλών ακινήτων (και σε ορισμένες περιπτώσεις όλων των ακινήτων μιας πολυκατοικίας), αλλά και η διατάραξη των προσωπικών σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών πολυκατοικιών, είναι κατά τους ειδικούς ορισμένες μόνο από τις επιπτώσεις από την εφαρμογή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίων...

Όπως είναι γνωστό, από τον Ιούλιο του 2020 πρόκειται να τεθεί σε εφαρμογή ο νέος νόμος για τα αυθαίρετα, ο οποίος θα συνδεθεί με την έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων.

Ωστόσο, με βάση τις τελευταίες ανακοινώσεις (την περασμένη Τετάρτη 13 Νοεμβρίου), ο δρόμος για την εφαρμογή στην πράξη του προαναφερόμενου μέτρου δεν είναι στρωμένος με... ροδοπέταλα.

Ειδικότερα, όπως λέει στα «ΝΕΑ» ο πρόεδρος του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων -Τοπογράφων Μηχανικών Μιχάλης Καλογιαννάκης, το μεγάλο αγκάθι είναι η υποχρέωση του πρώτου ιδιοκτήτη διαμερίσματος που θα χρειαστεί να κάνει ηλεκτρονική ταυτότητα να τακτοποιήσει στην πράξη – εάν υπάρχουν – και τις αυθαιρεσίες των υπολοίπων ιδιοκτητών στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας!

Στην περίπτωση αυτή «Αλίμονό μας...» σχολιάζει χαρακτηριστικά ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς.

Αλλά ας δούμε ένα παράδειγμα: ιδιοκτήτης μιας γκαρσονιέρας σε μια πολυκατοικία με 20 διαμερίσματα που είναι χτισμένη πριν από 30 χρόνια, προκειμένου να πουλήσει ή να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του θα πρέπει (με βάση τις πρόσφατες ανακοινώσεις), για να συνταχθεί η ταυτότητα κτιρίου, να δηλώσει και τα χιλιοστά που του αναλογούν στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας (!).

Και όταν μιλάμε για κοινόχρηστους χώρους, αυτοί, κατά τον πρόεδρο της ΠΟΜΙΔΑ, είναι μεταξύ άλλων η είσοδος και οι διάδρομοι του κτιρίου, το κλιμακοστάσιο (και η απόληξή του στην ταράτσα), οι φωταγωγοί, το φρέαρ του ανελκυστήρα, το λεβητοστάσιο, το γκαράζ, η πυλωτή κ.ά.

Η παγίδα

Πού είναι τώρα η παγίδα: στην περίπτωση που υπάρχει κάποια αυθαιρεσία στους κοινόχρηστους χώρους, αυτή θα πρέπει να δηλωθεί και να τακτοποιηθεί.

Η τακτοποίηση όμως θα πρέπει να αφορά εξ ολοκλήρου την αυθαιρεσία και όχι μόνο τα χιλιοστά που αναλογούν στον ιδιοκτήτη της γκαρσονιέρας.

Εκεί, το πιθανότερο σενάριο είναι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων να αρνηθούν να συμμετάσχουν στη δήλωση και στα έξοδα. Και εδώ αρχίζουν τα προβλήματα.

«Το πιο πιθανό είναι ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης να αναγκαστεί να επωμιστεί το κόστος της τακτοποίησής τους.

Και το χειρότερο είναι ο ιδιοκτήτης αυτός – κατά κάποιον τρόπο – να είναι αυτός που θα καταγγείλει τους συνιδιοκτήτες για τις αυθαιρεσίες με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις μεταξύ τους σχέσεις» εξηγεί ο Μιχάλης Καλογιαννάκης.

Το μπλοκάρισμα

Σύμφωνα με συμβολαιογραφικούς κύκλους, η κατάσταση που θα δημιουργηθεί με τη σύνταξη της ηλεκτρονικής ταυτότητας – πάντα με βάση τις τελευταίες ανακοινώσεις της περασμένης Τετάρτης – δυσκολεύει σημαντικά ή και καθιστά αδύνατη την υπογραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων είτε λόγω

πώλησης είτε λόγω γονικής παροχής/δωρεάς με την υποχρεωτική δήλωση των αυθαιρεσιών στους κοινόχρηστους χώρους.

Κατά τους ίδιους κύκλους, η δυσκολία έγκειται, μεταξύ άλλων, στο γεγονός πως σε καμία πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν υπάρχει ούτε η περιγραφή ούτε η επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων.

Επιπλέον, δεν υπάρχει η νομική υποχρέωση – και η φυσική δυνατότητα ελέγχου των επιφανειών εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους.

Ειδικότερα, κατά τους συμβολαιογράφους όταν οι αυθαιρεσίες αφορούν κλειστούς ή υπόγειους χώρους, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, δώματα, φωταγωγούς κ.λπ., δεν υπάρχει καμία νομική δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους αυτούς.

Προβλήματα

Και σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη αυθαιρεσιών σε κοινόχρηστους χώρους δεν μπορεί να αποτελέσει εμπόδιο σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που είναι καθ' όλα νόμιμη από την κατασκευή της ή έχει νόμιμα τακτοποιηθεί να τη μεταβιβάσει με οποιονδήποτε τρόπο.

Ο έλεγχος είναι πολύ δύσκολος. Και αν λείπουν σχέδια, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να προβεί σε ανασύσταση φακέλου, δηλαδή να βγει μια καινούργια άδεια ολόκληρης της οικοδομής που από την 1η Ιουλίου 2020 απειλεί να φρακάρει κάθε συναλλαγή, σε όλη τη χώρα.

Την ίδια ώρα πηγές του υπουργείου Περιβάλλοντος έλεγαν πως το προσεχές διάστημα θα υπάρξει νέα νομοθετική ρύθμιση και θα γίνουν σχετικές δηλώσεις από τον αρμόδιο υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κωστή Χατζηδάκη.

ΕΝΤΥΠΗ ΕΚΔΟΣΗ ΤΑ ΝΕΑ

ΠΗΓΗ:<https://www.tovima.gr/2019/11/19/society/akinita-mploko-s-tis-metavivaseis/>



Αυθαίρετα: Νέα παράταση – Δείτε μέχρι πότε – Έρχονται «τσουχτερά» πρόστιμα

Νέα παράταση έως τα τέλη Ιουνίου 2020 για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και τελευταία για όσα υπάγονται στην κατηγορία 5, ανακοίνωσε ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Κ. Χατζηδάκης, ύστερα από σχετική συνάντηση που είχε το απόγευμα με τους προέδρους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), Γ. Στασινό, και της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων

(ΠΟΜΙΔΑ), Στρ. Παραδιά.

Όπως ανακοίνωσε ο κ. Χατζηδάκης, όποιος, έως τότε, δεν έχει τακτοποιήσει το ακίνητό του, θα καταβάλει 20% παραπάνω χρήματα για την τακτοποίησή του. Και για κάθε χρόνο περαιτέρω καθυστερήσεων, θα καταβάλλεται ένα επιπλέον 5%. Δηλαδή για καθυστέρηση ενός χρόνου, θα καταβάλλεται επιπλέον 25%, δύο χρόνων 30%, κ.ο.κ..

«θεωρούμε ότι η ρύθμιση αυτή είναι δίκαιη και λειτουργική. Δίκαιη, διότι συνδέει το ύψος των χρημάτων που καταβάλλονται, με την ταχύτητα με την οποία κάποιος ιδιοκτήτης σπεύδει να τακτοποιήσει το ακίνητό του. Λειτουργική, διότι το υπουργείο αυτό, τουλάχιστον στο συγκεκριμένο ζήτημα, παύει να είναι υπουργείο παρατάσεων και γίνεται ένα υπουργείο συνολικής ρύθμισης για τα αυθαίρετα. Ρύθμιση η οποία δεν είναι αποτέλεσμα συναλλαγής, αλλά αποτέλεσμα συνεννόησης. Επίσης, έχει ως βάση το Σύνταγμα και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας» δήλωσε ο κ. Χατζηδάκης.

Είπε ακόμη, ότι από το τέλος του Ιουνίου και μετά, θα υπάρξει «σφαιρική και μονιμότερη λύση για το ζήτημα των αυθαιρέτων», διευκρινίζοντας ότι θα εξακολουθήσει να υπάρχει η κόκκινη γραμμή του 2011. Ως εκ τούτου, η διαδικασία αφορά αυθαίρετα που με βάση τους σημερινούς νόμους, τον νόμο του 2013 και τον νόμο του 2017, έχουν αναγνωριστεί ως αυθαίρετα και για τα οποία μιλάει έτσι κι αλλιώς η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επιπλέον, η τακτοποίηση των αυθαιρέτων από τον Ιούνιο και μετά, θα συνδεθεί με την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας.

Ο υφυπουργός ΠΕΝ, Δ. Οικονόμου, από την πλευρά του, αναφέρθηκε στη διπλή ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου. Όπως είπε, για τα

κτήρια που κατασκευάζονται από εδώ και πέρα, η ηλεκτρονική ταυτότητα θα είναι σε επίπεδο κτηρίου.

«Αυτό είναι εύκολο γιατί υπάρχει πλέον μια άδεια συνολική, δεν υπάρχει καμιά πρακτική δυσκολία ή κάποιο ιδιαίτερο κόστος για να δηλώνεται με ενιαίο τρόπο όλο το κτίριο» πρόσθεσε. «Για τα παλαιότερα κτήρια, πάλι στο τέλος θα καταλήξουμε σε ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, ασφαλώς θα προκύψει κι εκεί, αλλά με μια σταδιακή διαδικασία, η οποία θα μπορεί να γίνεται κατά διηρημένη ιδιοκτησία. Δηλαδή, όποιος έχει μια διηρημένη ιδιοκτησία και θέλει να κάνει μια μεταβίβαση ή για κάποιον άλλο λόγο ενδιαφέρεται να το νοικιάσει ή ο,τιδήποτε, θα μπορεί να δημιουργήσει ηλεκτρονική ταυτότητα αποκλειστικά της διηρημένης ιδιοκτησίας του. Σιγά-σιγά θα προστίθενται και οι υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες και στο τέλος πάλι θα έχουμε το συνολικό ακίνητο. **Ο πρώτος που θα θέλει να κάνει μια τέτοια ηλεκτρονική ταυτότητα διηρημένης ιδιοκτησίας, θα πρέπει να δηλώσει και το ποσοστό που του αντιστοιχεί σε χιλιοστά επί των κοινοχρήστων και αν υπάρχουν αυθαιρεσίες στα κοινόχρηστα, θα πρέπει να δηλώσει και τα κοινόχρηστα, δηλαδή να υπάρξουν σχετικά σχέδια.** Αν υπάρχουν αυθαιρεσίες, δεν υπάρχει κάποια τέτοια υποχρέωση. Αυτό θα είναι θέμα μιας δήλωσης. Αν κάποιος σκόπιμα δεν το δηλώσει, θα το βρει μπροστά του αργότερα».

Όπως εξήγησε ο κ. Οικονόμου, σε κάθε περίπτωση θα απαιτούνται τα ίδια δικαιολογητικά, με μία εξαίρεση για τη στατική επάρκεια, στην περίπτωση της διηρημένης ιδιοκτησίας, για μια πενταετία. Παραμένει όμως η υποχρέωση δήλωσης βεβαίωσης τρωτότητας. Αν η βεβαίωση τρωτότητας αναφέρει ότι υπάρχει πρόβλημα στατικότητας ή οτιδήποτε άλλο, προφανώς οποιοσδήποτε θέλει, μπορεί να προχωρήσει και στο επόμενο στάδιο αμέσως. Αλλά δεν θα είναι υποχρεωτικό εξαρχής, διότι είναι μια βαριά διαδικασία και σε πολλές περιπτώσεις δεν είναι απαραίτητη επί της ουσίας από την αρχή.

Ο υφυπουργός τόνισε ότι οι προβλεπόμενοι, από τη σημερινή νομοθεσία, έλεγχοι των δηλώσεων αυθαιρέτων σε ποσοστό 5% που δεν έχουν ενεργοποιηθεί, θα ενεργοποιηθούν πάρα πολύ γρήγορα. Θα γίνονται από ιδιώτες ελεγκτές δόμησης και στην περίπτωση που θα εντοπίζονται αυθαιρεσίες, θα υπάρχουν σοβαρές κυρώσεις.

Για καλή συνεργασία με το υπουργείο, που οδήγησε «σε ένα βήμα παραπέρα», έκανε λόγο ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γ. Στασινός. «Ο συνδυασμός αυτών των μέτρων, θα μας οδηγήσει να μη θέλει ο κάθε πολίτης και να μην έχει καν στο μυαλό του κάποιος να χτίζει αυθαίρετο, γιατί θα του κοστίζει πάρα πολύ ακριβά και δεν θα υπάρχει ούτε μια περίπτωση να μην τον πιάσουν.

Πηγαίνουμε σε μια πολύ σημαντική ρύθμιση που προβλεπόταν και στους προηγούμενους νόμους. Σαν ΤΕΕ, είμαστε έτοιμοι να την εφαρμόσουμε. Η ηλεκτρονική πλατφόρμα θέλει ενδεχομένως κάποιες μικρές αλλαγές. Άρα θα μπορούμε από 30 Ιουνίου να υποστηρίξουμε αυτή τη διαδικασία και έτσι λύνουμε ένα τεράστιο πρόβλημα που υπήρχε μέχρι σήμερα. Είναι πολύ σημαντικό βήμα, γιατί έτσι μόνον μπορούμε να αλλάξουμε νοοτροπία. Να ξέρει ο καθένας ότι δεν μπορεί να χτίσει αυθαίρετο και ότι θα του το κατεδαφίσουν κάποια στιγμή και ότι σε αυτό θα πρέπει να ληφθούν πρωτοβουλίες όταν το χτίσει αυθαίρετα, και θα είναι αυστηρές οι ποινές και ότι θα υπάρχει μια κανονικότητα στη χώρα που ο καθένας θα είναι ίσος απέναντι στους νόμους» τόνισε.

«Με τη νέα ρύθμιση, ταυτότητα κτιρίου θα αποκτά κάθε κτίριο που μεταβιβάζεται ολόκληρο, καθώς και κάθε κτίριο που η πλειοψηφία των ιδιοκτητών του θα επιλέξει να αποκτήσει ταυτότητα για όλο το κτίριο, αντί να πληρώνουν κάθε φορά μηχανικό για μία-μία ιδιοκτησία. Θα είναι ένα μέτρο χρήσιμο για την κοινωνία και ελπίζουμε ότι δεν θα προκύψει καμία επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες ακινήτων» δήλωσε, τέλος, ο

πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ, Στρ. Παραδιάς.

ΠΗΓΗ:<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1029125/aythairet-a-nea-paratasi-deite-mexri-pote-erxontai-tsoyxtera-prostima>

‘ ‘ ‘ Ηγγικεν η ώρα της κρίσης’ ’ ! Ο γερμανικός οίκος αξιολόγησης Scope προειδοποιεί ότι δεν αντέχει η αγορά υπερπροσφορά ακινήτων, συνιστώντας άμεσο κούρεμα των δανείων και ρυθμίσεις με τους δανειολήπτες ! !

Την ώρα που οι τράπεζες ετοιμάζονται να μεταφέρουν σε ‘ ‘επενδυτές’ ’ προβληματικά δάνεια δεκάδων δισεκατομμυρίων ευρώ μέσω των τιτλοποιήσεων, αναθέτοντας την είσπραξη τους σε ‘ ‘ειδικές’ ’ εταιρείες διαχείρισης και η κυβέρνηση αναφέρεται στα ‘ ‘επιτεύγματα του Ηρακλή’ ’ και σε κρατικές εγγυήσεις, ο γερμανικός οίκος αξιολόγησης Scope προειδοποιεί ότι θα ήταν καταστροφικό για όλους, αν επιλεγεί η οδός των μαζικών πλειστηριασμών, καθώς η ελληνική αγορά θα «γονατίσει» από την

υπερπροσφορά ακινήτων γιατί οι όποιες πωλήσεις θα πραγματοποιηθούν με τεράστια έκπτωση και οι ίδιες οι τράπεζες θα βγουν χαμένες, ενώ ταυτόχρονα θα μειωθεί και η αξία των «κόκκινων» δανείων που θα παραμείνουν στα χαρτοφυλάκιά τους...!

Σε ειδική έκθεση για τις επερχόμενες τιτλοποιήσεις, η Scope υπογραμμίζει ότι η μαζική ρευστοποίηση ενεχύρων με πλειστηριασμούς «θα αποδώσει συγκριτικά πιο φτωχά αποτελέσματα ακόμη κι αν χρειαστεί να προχωρήσουν οι τράπεζες σε ιδιαίτερα γενναιόδωρα κουρέματα δανείων με βάση συμφωνίες αναδιάρθρωσης, επειδή η ρευστοποίηση ενεχύρων έχει πολύ πιο σοβαρά μειονεκτήματα, που θα διαβρώσουν σημαντικά την παρούσα αξία των μη εξυπηρετούμενων δανείων και αναφέρεται σ' αυτά αναλύοντας τα ένα προς ένα, φτάνοντας στο απόφθεγμα να συνιστά τελικά στις τράπεζες γενναία κουρέματα και ρυθμίσεις απευθείας με τους δανειολήπτες»!

Πλέον αυτού, αν δεν ακολουθήσουν την προτροπή τους θα γιγαντώσουν και θα οξύνουν το πρόβλημα τους στις ταμιακές τους εισροές, λόγω των μεγάλων καθυστερήσεων στις διαδικαστικές ενέργειες είσπραξης των δανείων.

Όλα αυτά στιγμές που δέχονται ένα νέο μπαράζ σκληρού γερμανικού «πρέσινγκ» για τα κόκκινα δάνεια καλούμενες να μειώσουν άμεσα αυτά σε μονοψήφιο ποσοστό, για να μη χάσουν το «τρένο» της ευρωπαϊκής εγγύησης καταθέσεων, κάτι που σαφώς θα συμβεί αν δεν αλλάξουν έγκαιρα ρότα παραμένοντας στις «τακτικές» τους!!!

Ο Γερμανός υπουργός Οικονομικών Όλαφ Σόλτς, δήλωσε χαρακτηριστικά στους Financial Times για πρώτη φορά, ότι η Γερμανία είναι έτοιμη να εγκρίνει την κοινή ευρωπαϊκή εγγύηση στις τραπεζικές καταθέσεις, αφήνοντας να εννοηθεί ότι το

Βερολίνο θα μπορούσε να άρει τις ενστάσεις του για τη συμμετοχή της Ελλάδος, υπό τον απαραίτατο όρο ότι θα επιταχυνθεί η εξυγίανση των τραπεζικών ισολογισμών της χώρας, σε ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων που δεν θα ξεπερνούν τον μονοψήφιο Μ.Ο. της Ε.Ε., κάτι που υπό τις ισχύουσες & προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι αδύνατον να συμβεί!

Φίλοι μας, όσες και όσοι ανήκετε στους παλιούς αναγνώστες μας, ξέρετε πολύ καλά τον αγώνα που έχουμε δώσει και εξακολουθούμε να δίνουμε απέναντι σε όλες τις τελευταίες κυβερνήσεις, σκεπτόμενοι τον λαό και τη χώρα μας πάντα, πέρα και πάνω από κόμματα!

Μετά από τόσα χρόνια ήρθαν τώρα οι διώκτες μας, οι υπεύθυνοι της καταστροφής μας και λεηλάτες μας να δικαιώσουν τις θέσεις μας, τις προτροπές μας και τον αγώνα μας. Ας ελπίσουμε η παρέμβαση των 'έκτελεστών' μας έστω και τώρα, να αναγκάσει την κυβέρνηση και τους τραπεζίτες να αλλάξουν 'ρότα' άμεσα, να σωθούν ζωές, σπίτια και περιουσίες, να σωθούν τελικά και οι τράπεζες, να ανασάνει η αγορά, να σωθεί επιτέλους και η οικονομία της χώρας μας!

Θέλουμε να πιστεύουμε, ότι οι τελευταίες αυτές εξελίξεις είναι ικανές να πείσουν κυβέρνηση και τραπεζίτες να καλέσουν άμεσα όλους τους δανειολήπτες της χώρας, να διαπραγματευτούν μαζί τους γενναία ποσοστά κουρέματος, ούτως ώστε να προχωρήσουν στις ρυθμίσεις των δανείων τους, να κλείσει αυτό το δαιδαλώδες και δυσώδες κεφάλαιο για τον τόπο, τις κυβερνήσεις, τους τραπεζίτες και τις τράπεζες, μέσα σε λίγους μήνες!!!

ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΙ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΜΟΝΟΔΡΟΜΟ ΓΙΑ ΧΙΛΙΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ, ΕΙΝΑΙ ΤΕΛΙΚΑ ΑΥΤΟ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΑΤΑΛΑΒΟΥΝ ΟΛΟΙ, ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΑΛΛΗ ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΦΥΓΗ!!!

Και κλείνοντας: Έχω τόσα πολλά να σας πω, αλλά ο χρόνος και ο χώρος δεν επαρκεί, ένα μόνο θα σχολιάσω. Υπάρχουν άραγε κάποιοι νοήμονες και σοβαροί μέσα στους 300 που δεν συμμετέχουν σ' αυτόν τον "ανελέητο πόλεμο" της σύσσωμης αντιπολίτευσης εναντίον της κυβέρνησης, σ' αυτό το "αιμοσταγές έγκλημα" των Μπάρμπεκιου μπριζολών που διεξήχθη εντός των συνόρων μας, σε ένα περιβάλλον ψυχροπολεμικού πολέμου μεταξύ ΗΠΑ & ΡΩΣΙΑΣ; Συγγνώμη έκανα λάθος... εννοούσα μεταξύ Ελλήνων και της νέας πολυεθνικής δύναμης των "νεοεισβολέων"!

Μετά κι απ' αυτή τη γελοιότητα φίλοι μου, να ασχολούνται όλα τα Μ.Μ.Ε. και οι 300 της βουλής των Ελλήνων με μπριζόλες και με την Πολακιάδα, σε μια περίοδο που από στιγμή σε στιγμή περιμένουμε να εμπλακούμε σε πόλεμο με τη Τουρκία και με κάποια εκατομμύρια πολίτες να νοιώθουν ως μελλοθάνατοι, να ληλατούνται και να οδηγούνται πολλοί απ' αυτούς έως και στον θάνατο, ποιος μπορεί να περιμένει ότι θα μας πάρουν στα σοβαρά εχθροί και σύμμαχοι για να σώσουν τον λαό μας και τη πατρίδα μας;

Η κρίση και οι απαντήσεις δικές σας!

Β. Αναγνώστου

Συγγραφέας- αρθρογράφος

www.manifesto.com.gr

ΠΗΓΗ:<https://katohika.gr/ellada/%ce%84ingiken-i-ora-tis-krisis-o-germanikos-oikos-aksiologisis-scope-proeidopoiei-oti-den-antechei-i-agera-yperprosfora-akiniton-synistontas-ameso-kourema-ton-dan/>

Προστασία α' κατοικίας: Όλες οι αλλαγές και οι βελτιώσεις που δίνουν «ανάσα» σε χιλιάδες οφειλέτες

Προστασία α' κατοικίας: Στόχος του υπουργείου Οικονομικών να μπορούν να ενταχθούν στις προστατευτικές ρυθμίσεις του νόμου περισσότεροι δικαιούχοι.

Σε βελτιώσεις του θεσμικού πλαισίου για την προστασία της πρώτης κατοικίας προχωρά το υπουργείο Οικονομικών.

Οι αλλαγές **αφορούν τόσο σε νέες αιτήσεις** που θα υποβληθούν όσο και σε αιτήσεις που έχουν ήδη υποβληθεί **αλλά δεν έχουν ολοκληρωθεί**.

Σύμφωνα με δημοσίευμα του «Ελεύθερου Τύπου», οι αλλαγές είναι οι εξής:

1. Ρυθμίζεται η προστασία της κύριας κατοικίας των φυσικών προσώπων, οι οποίοι διαμένουν προσωρινά εντός της περιφερειακής ενότητας που βρίσκεται η κύρια κατοικία τους, για επαγγελματικούς λόγους.

2. Διευρύνεται η έννοια των πιστωτών που κατέχουν απαιτήσεις

επιδεκτικές ρύθμισης μέσω του ν. 4605/2019 ώστε να καθίσταται πλέον δυνατή η ρύθμιση δανείων προς εταιρείες παροχής πιστώσεων.

3. Αντιμετωπίζεται το ζήτημα της προστασίας του συνόλου της κατοικίας, σε περίπτωση που αυτή ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα. Αν η κύρια κατοικία ανήκει σε περισσότερους συγκύριους και αυτοί πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας, η ρύθμιση θα είναι ανάλογη με το ποσοστό που κατέχει ο καθένας.

4. Προβλέπεται δυνατότητα συνυποβολής της αίτησης από όλους τους συγκύριους, προκειμένου να ενταχθούν σε ρύθμιση ανάλογα με το ποσοστό του καθενός, ενώ αντιμετωπίζεται και το ζήτημα της μη υποβολής αίτησης περισσότερων συγκύριων.

5. Θεσπίζεται συγκεκριμένη προθεσμία εντός της οποίας μπορεί να ζητήσει ο πιστωτής από τον οφειλέτη να διαγράψει και να επανυποβάλει την αίτηση προκειμένου να γίνουν διορθώσεις σφαλμάτων ή ελλείψεων.

6. Καθορίζεται η διαδικασία για την εξεύρεση κοινώς αποδεκτού εγγυητή για την υπαγωγή στη ρύθμιση, εφόσον ο ίδιος ο αιτών επιλέξει να συμβληθεί και τρίτο πρόσωπο ως εγγυητής στη σχετική διαδικασία.

7. Ρυθμίζεται η προστασία της πρώτης κατοικίας επί συζύγων που έχουν διακόψει την έγγαμη συμβίωση χωρίς να έχει λυθεί ακόμα ο γάμος τους, μέσω της δυνατότητας ένταξης στη ρύθμιση, ακόμη και αν δεν συνυπογράψει την αίτηση ο ένας εκ των δύο συζύγων.

8. Καθιερώνεται η ενδεχόμενη συνδρομή του πληρεξούσιου

δικηγόρου στην υποβολή της αίτησης, ανεξαρτήτως εάν προσυπογράψει την αίτηση ή όχι.

9. Ορίζεται η αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου. Εάν ο αιτών κριθεί επιλέξιμος ο πληρεξούσιος δικηγόρος δικαιούται αμοιβής ύψους 120 ευρώ, η οποία προκαταβάλλεται από την πιστώτρια τράπεζα που είναι πρώτη στην υποθηκική τάξη επί της προς διάσωση κύριας κατοικίας έναντι νόμιμου παραστατικού. Αν ο αιτών έχει δηλώσει ότι στη διαδικασία έχει συμπράξει πληρεξούσιος δικηγόρος και επιτευχθεί ρύθμιση, η πιστώτρια τράπεζα που είναι πρώτη στην υποθηκική τάξη προκαταβάλλει ως ελάχιστη δικηγορική αμοιβή στον πληρεξούσιο δικηγόρο το ποσό των 220 ευρώ.

10. Αντιμετωπίζεται το ζήτημα της προώθησης της αίτησης του συνόλου των συγκύριων στους πιστωτές για τη χορήγηση ρύθμισης.

11. Παρατείνεται η προθεσμία υποβολής πρότασης ρύθμισης εκ μέρους του πιστωτή από έναν σε δύο μήνες, σε περίπτωση συνυποβολής της αίτησης από συγκύριους λόγω της αναγκαιότητας περαιτέρω επεξεργασίας της αίτησης.

12. Ρυθμίζονται και αποσαφηνίζονται οι έννομες συνέπειες επί αποδοχής της σύμβασης εκ μέρους του εγγυητή. Σε περίπτωση που συμβάλλεται και εγγυητής, προκειμένου να παρασχεθεί ρύθμιση με χρονικό όριο αποπληρωμής τα 25 έτη, θα πρέπει είτε ο αιτών είτε ο εγγυητής κατά το πέρας της 25ετίας να μην υπερβαίνει το 80ο έτος της ηλικίας του.

13. Ορίζεται ότι και ο εγγυητής, εφόσον συμβάλλεται τέτοιος, οφείλει να αποδεχθεί την πρόταση και ότι η αποδοχή του τεκμαίρεται και ως υπογραφή της σύμβασης ρύθμισης.

14. Αντιμετωπίζεται το ζήτημα του αρνητικού επιτοκίου euribor και διατυπώνεται ρητώς ότι στην περίπτωση αυτή το επιτόκιο της ρύθμισης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από μηδέν.

15. Προβλέπεται ότι η συνεισφορά του Δημοσίου θα μπορεί να εγκριθεί και σε περιπτώσεις που η προσφερόμενη ρύθμιση δεν αντιστοιχεί στο 120% επί της αξίας της κύριας κατοικίας, επειδή υφίστανται πλείονες συγκύριοι και συνοφειλέτες επί της ίδιας οφειλής. Στην περίπτωση αυτή δύναται να προτείνεται ρύθμιση μικρότερη από 120% της αξίας της πρώτης κατοικίας για έκαστο εκ των συγκυρίων και συνοφειλετών, έτσι ώστε να ισούται με το συνολικό ποσό της οφειλής.

ΠΗΓΗ:<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1026692/prostasia-a-katoikias-oles-oi-allages-kai-oi-veltioseis>

Ανατροπή στα ακίνητα: Οι παρεμβάσεις που αλλάζουν τον χάρτη – Πού θα πάνε οι τιμές

Το 2020 προβλέπεται να είναι έτος μεγάλων αλλαγών στη φορολογία των ακινήτων.

Το σχέδιο του υπουργείου Οικονομικών με τις αλλαγές στο φορολογικό σκηνικό των ακινήτων **προβλέπεται να υλοποιηθεί σε δύο φάσεις.**

• **VIRAL ΕΙΔΗΣΗ:**Καιρός ΤΩΡΑ: Σφοδρή καταιγίδα «χτυπά» την Αττική

Πρώτα με την **κατάθεση και ψήφιση στη Βουλή του νέου φορολογικού νομοσχεδίου** που θα προβλέπει, μεταξύ άλλων, το **πάγωμα για 3 χρόνια του ΦΠΑ** στα νεόδομητα ακίνητα και την τριετή αναστολή του φόρου υπεραξίας στις αγοραπωλησίες ακινήτων, μέτρα που αναμένεται να δώσουν ώθηση στην αγορά και να τονώσουν την ανάπτυξη. Στο νομοσχέδιο θα περιλαμβάνονται επίσης τα κίνητρα για όσους προχωρούν σε ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων τους οι οποίοι θα κερδίζουν έκπτωση φόρου 40% για τις εργασίες που πραγματοποιούνται στα ακίνητα τους.

Η δεύτερη φάση των αλλαγών θα κλιμακωθεί τον Μάιο του 2020. Τότε, προβλέπεται ότι θα ολοκληρωθεί η «άσκηση» που έχει αρχίσει να τρέχει το υπουργείο Οικονομικών για την **αναπροσαρμογή και επέκταση των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα**. Το αποτέλεσμα της άσκησης αυτής αποτελεί το κλειδί που θα ξεκλειδώσει τη νέα μείωση του **ΕΝΦΙΑ του 2020**. Στο υπουργείο Οικονομικών εκτιμούν ότι στο βαθμό που διαπιστωθεί από την άσκηση αυτή νέος δημοσιονομικός χώρος για το 2020 θα υπάρξουν τα περιθώρια για τη νέα μείωση του **ΕΝΦΙΑ μεσοσταθμικά 10%**, η οποία θα είναι μεγαλύτερη στις περιοχές στις οποίες θα είναι **υψηλότερη αύξηση των αντικειμενικών τιμών**. Τα έσοδα που θα προκύψουν από την προσέγγιση των αντικειμενικών στις εμπορικές τιμές και την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε 7.000 περιοχές που βρίσκονται σήμερα εκτός συστήματος εκτιμάται ότι μπορεί να ανέλθουν στο επίπεδο των 400-500 ευρώ.

Ειδικότερα οι παρεμβάσεις που δρομολογούνται στο μέτωπο των ακινήτων προβλέπουν:

– **Αναστολή του ΦΠΑ για τρία χρόνια:** Όλα τα νεόδμητα ακίνητα με άδεια οικοδομής μέχρι και τα τέλη του 2022 θα πωλούνται χωρίς ΦΠΑ 24%. Αυτό σημαίνει ότι θα επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης 3% ο οποίος επιβάλλεται σήμερα στην αγορά πρώτης κατοικίας εφόσον η αξία της υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια και στις πωλήσεις «μεταχειρισμένων» ακινήτων. Η αναστολή της επιβολής του ΦΠΑ θα ισχύσει για όλα τα κτίσματα τα οποία έχουν οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά και είτε έχουν παραμείνει ημιτελή μέχρι σήμερα είτε έχουν αποπερατωθεί αλλά έχουν μείνει μέχρι σήμερα απούλητα. Το μέτρο αγγίζει άμεσα περίπου 100.000 ακίνητα που παρέμειναν στα αζήτητα λόγω της κρίσης και της υψηλής φορολογίας τους αλλά και την αντιπαροχή η οποία αρχίζει να επιστρέφει στον χάρτη της κτηματαγοράς. Από το ΦΠΑ θα γλιτώσουν και οι ιδιοκτήτες οικοπέδων οι οποίοι σήμερα πληρώνουν φόρο 24% για τα ακίνητα που παίρνουν ως αντιπαροχή από τους κατασκευαστές.

– **Πάγωμα φόρου υπεραξίας:** Αναστέλλεται για ακόμα τρία χρόνια και συγκεκριμένα μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2022 ο φόρος υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι ένας φόρος ο οποίος επιβαρύνει τους πωλητές ακινήτων και επιβάλλεται στη διαφορά που προκύπτει μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου. Στην πράξη ο φόρος αυτός δεν εφαρμόστηκε ποτέ από το 2013 που θεσμοθετήθηκε.

– **Έκπτωση φόρου για εργασίες ανακαίνισης ακινήτων:** Από τον επόμενο χρόνο οι φορολογούμενοι που θα προχωρούν στην ανακαίνιση, επισκευή ή ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων τους θα κερδίζουν έκπτωση φόρου περιορίζοντας ή ακόμα και μηδενίζοντας τη φορολογική τους επιβάρυνση. Το 40% της δαπάνης που αφορά στις εργασίες και όχι τα υλικά θα αφαιρείται από το φόρο εισοδήματος.

– **Νέες αντικειμενικές αξίες:** Στο υπουργείο Οικονομικών έχει

ήδη πιάσει δουλειά η ειδική επιτροπή που έχει συσταθεί για τον εξορθολογισμό του συστήματος των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Σύμφωνα με το σχεδιασμό οι τιμές ζώνης θα ευθυγραμμιστούν με τις εμπορικές αξίες με τις υψηλότερες αυξήσεις να αναμένονται στις περιοχές όπου η ψαλίδα μεταξύ των εμπορικών και των αντικειμενικών τιμών παραμένει μεγάλη ακόμα και μετά την τελευταία αναπροσαρμογή τον Ιούνιο του 2018. Η εξίσωση αντικειμενικών και εμπορικών τιμών θα οδηγήσει και σε μειώσεις των τιμών ζώνης σε περιοχές όπου σήμερα οι τιμές που λαμβάνει υπόψη της η Εφορία κινούνται πάνω από τις εμπορικές αξίες.

– **Επέκταση αντικειμενικών αξιών σε 7.000 περιοχές:** Αυξήσεις στις φορολογητέες αξίες των ακινήτων αναμένεται να φέρει η επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε 7.000 περιοχές σε όλη τη χώρα όπου σήμερα δεν ισχύει το σύστημα των ζωνών των αντικειμενικών τιμών. Με την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος οι τιμές των ακινήτων που βρίσκονται σήμερα σε παραθαλάσσιες περιοχές και νησιά εκτός αντικειμενικού συστήματος θα αυξηθούν

– **Νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ:** Όπως έχει δηλώσει ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας τον ερχόμενο Μάιο όταν θα έχει ολοκληρωθεί η άσκηση της αναπροσαρμογής και επέκτασης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων σε όλη τη χώρα «υπάρχει σοβαρό ενδεχόμενο, να προκύψει επιπλέον δημοσιονομικός χώρος που θα κατευθυνθεί στη μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα νοικοκυριά που σταθερά πληρώνουν τα τελευταία χρόνια πολύ υψηλές υποχρεώσεις για την ακίνητη περιουσία τους». Με δεδομένο ότι ο ΕΝΦΙΑ του 2020 θα υπολογιστεί με βάση τις νέες αντικειμενικές αξίες που θα καθοριστούν τον ερχόμενο Μάιο στο υπουργείο Οικονομικών σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε νέα μείωση του φόρου κατά μέσο όρο 10%.

Πηγή πληροφοριών: Αθηναϊκό/Μακεδονικό Πρακτορείο Ειδήσεων

ΠΗΓΗ:<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1026420/anatropi-sta-akinita-oi-paremvaseis-poy-allazoyn-ton-xarti-poy-tha-pane-oi-times>

Ποιοι κερδίζουν από την αναστολή του ΦΠΑ στα ακίνητα

Τα κέρδη από την εξαγγελία Μητσοτάκη – Το μέτρο θα ισχύσει μέχρι το 2022 – Αναθερμαίνεται η κτηματαγορά και οι οικοδομικές εργασίες – Αναμένεται άνοδος του ΑΕΠ και της αξίας των ακινήτων – «Όπλο» και για την εξυγίανση των τραπεζών μέσω της υψηλότερης αποτίμησης των ακινήτων που έχουν στα χαρτοφυλάκιά τους

Στον «πάγο» μπαίνει ξανά ο ΦΠΑ στις αγοραπωλησίες ακινήτων. Από τις αρχές του 2020 και για τρία χρόνια δεν θα επιβάλλεται **ΦΠΑ** στις μεταβιβάσεις νεόδμητων **ακινήτων**. Το νέο μέτρο θα ενισχύσει την κτηματαγορά αλλά και την αντιπαροχή για την ανέγερση οικημάτων, καθώς θα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ και οι οικοπεδούχοι για τα διαμερίσματα που λαμβάνουν.

Εκτός από την αναθέρμανση της κτηματαγοράς και των οικοδομικών εργασιών (π.χ. ολοκλήρωση χιλιάδων ημιτελών κτισμάτων κ.λπ.) το μέτρο θα συμβάλει επίσης στην άνοδο του ΑΕΠ και στην άνοδο των αξιών των ακινήτων, στην ανάκτηση της αξίας των περιουσιών των ιδιοκτητών, αλλά και στην εξυγίανση των τραπεζών –μέσω της υψηλότερης αποτίμησης των ακινήτων που έχουν στα χαρτοφυλάκιά τους.

Κοκτέιλ μέτρων

Και αυτό είναι ένα μόνον, από το πλέγμα μέτρων που εξήγγειλε ο **πρωθυπουργός** προκειμένου να πυροδοτήσει την Ανάπτυξη, με παράλληλη ενίσχυση των φορολογικών εσόδων. Μιλώντας στο συνέδριο του Economist έδωσε έμφαση στις μεταρρυθμίσεις, στις συμφωνίες εργαζομένων – εργοδοτών με σκοπή τη διάσωση επιχειρήσεων και θέσεων εργασίας, στην δικαιότερη κατανομή του ΕΝΦΙΑ με επέκταση του Τιμών Ζώνης σε περιοχές με βίλες που φορολογούνται ελάχιστα, την υποχρεωτική πληρωμή μέσω τράπεζης του 30% του εισοδήματος, η εφαρμογή της ηλεκτρονικής τιμολόγησης από το 2020 πιλοτικά, αλλά και το σχέδιο “ΗΡΑΚΛΗΣ” για τις τράπεζες. Ενόψει μάλιστα της σημερινής συνάντησης με τους Τραπεζίτες, έστειλε το μήνυμα πως πρέπει να εξαλειφθούν οι άδικες χρεώσεις.

Θετικό «σοκ» στην αγορά ακινήτων

Όπως αποκάλυψε χθες ο πρωθυπουργός, η αναστολή του ΦΠΑ στα ακίνητα θα ισχύσει ως 2022 για όλα τα ακίνητα που έχουν οικοδομική άδεια μετά το 2006 (έτος κατά το οποίο θεσπίστηκε ο ΦΠΑ στα ακίνητα). Θα καλύψει έτσι όχι μόνον όσα χτίζονται ή θα χτιστούν από τώρα και στο εξής, αλλά και τα περίπου 200.000 ακίνητα που έχουν ήδη χτιστεί αλλά παραμένουν απούλητα.

Ωστόσο το δίλημμα που είχαν στην κυβέρνηση όλες τις προηγούμενες 100 ημέρες ήταν αν θα έπρεπε το μέτρο να καλύψει ισότιμα όλα τα ακίνητα, παλαιά και νέα, κτισμένα και άκτιστα. Και αυτό γιατί αρχικός στόχος της ιδέας για αναστολή του ΦΠΑ ήταν να δοθεί ώθηση στην οικονομία, με κίνητρα για να κτιστούν νέες κατασκευές –με άδεια κατασκευής 2019 και εξής– τα οποία θα πωλούνταν χωρίς επιβάρυνση ΦΠΑ.

Από την άλλη όμως, μια τέτοια εξέλιξη θα «χαντάκωνε» τους ιδιοκτήτες και τους κατασκευαστές απούλητων ακινήτων, αφού θα τους έμεναν οριστικά στα χέρια. Εφόσον δεν θα απαλλάσσονταν από την επιβάρυνση, δεν θα μπορούσαν να ανταγωνιστούν τα νεόκτιστα ακίνητα που θα πωλούνται χωρίς ΦΠΑ και είναι πιο σύγχρονα.

Με την απόφαση να εξαιρέσει όλα τα νεόδμητα, ασχέτως πότε εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, η κυβέρνηση απεγκλωβίζει χιλιάδες ιδιοκτήτες και μικρούς ή μεγάλους κατασκευαστές, ενώ δίνει και ώθηση στην κτηματαγορά για να αναθερμανθεί καθώς θα πωλούνται ευκολότερα ακίνητα από το «στοκ» των 100.000 απούλητων.

Από την άλλη όμως, αποδυναμώνεται ενδεχομένως το κίνητρο για να κτιστούν νεότερα και να αναθερμανθεί η Οικοδομή, αφού το αγοραστικό ενδιαφέρον θα μοιραστεί και στα ήδη κτισμένα.

Νεόδμητα και... “νεόδμητα”

Ο άλλος «γόρδιος δεσμός» που καλείτο να λύσει η κυβέρνηση είναι και το εξής οξύμωρο: με τον όρο «νεόδμητα ακίνητα», που θα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ, εννοούνται και ακίνητα που έχουν κτιστεί ήδη πριν από 5 ή 6 χρόνια, αλλά δεν έχουν πουληθεί και κατοικηθεί ακόμα.

Για την ακρίβεια από το 2007 και εφεξής, όσα ακίνητα έμειναν απούλητα μετά την οικοδομική έκρηξη που σημειώθηκε στην διετία 2004-2005 (λόγω χαμηλών επιτοκίων δανεισμού αλλά και ενόψει επιβολής ΦΠΑ στα ακίνητα τότε) θεωρούνταν «νεόδμητα» μόνον και μόνον επειδή έμεναν απούλητα, ασχέτως πόσα χρόνια πριν είχαν δομηθεί.

Μετά τη «φούσκα» της Οικοδομής της περιόδου εκείνης, ακολούθησε η διεθνής οικονομική κρίση και, αμέσως μετά, η ελληνική και τα Μνημόνια. Αποτέλεσμα ήταν στα χρόνια αυτά η συσσώρευση ακινήτων στα αζήτητα επί χρόνια.

Και έτσι, για παράδειγμα, ένα ακίνητο με άδεια που εκδόθηκε το 2006 και παραμένει απούλητο, θα μπορεί να πουληθεί το 2020 χωρίς ΦΠΑ σαν νεόδμητο... 14ετίας!

Τι και ποιοι κερδίζουν

Σε αυτήν την περίπτωση, θα οφείλεται μόνον ο φόρος μεταβίβασης 3% της αξίας του ακινήτου, αντί 24% ΦΠΑ.

Πρακτικά πάντως, η αγορά κύριας κατοικίας (για άγαμο ή νέο ζευγάρι κλπ) απαλλάσσεται κατ'αρχήν από τον ΦΠΑ. Συνεπώς από την αναστολή επωφελούνται κυρίως όσοι αγοράζουν β' κατοικία ή επαγγελματική στέγη, ή ακίνητα αξίας πάνω από 250.000 ευρώ.

Χαμένοι βγαίνουν ενδεχομένως οι πωλητές πιο παλαιών ακινήτων (προ του 2006) καθώς χάνουν το συγκριτικό πλεονέκτημα που είχαν έναντι των νεοτέρων τα οποία επιβαρύνονταν με ΦΠΑ.

Με βάση τα παραπάνω, από 1.1.2020 θα ισχύσουν τα εξής:

– ακίνητα κάθε είδους (είτε νεόδμητα είτε «από δεύτερο χέρι») με άδεια οικοδομής πριν από το 2006 θα επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης 3%.

– νεόδμητα ακίνητα με άδεια κατασκευής από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά θα πωλούνται για τρία χρόνια (2020 έως 2022) με φόρο μεταβίβασης 3% και όχι ΦΠΑ 24%.

Αλλιώς πάντως, αν δεν λυνόταν αναδρομικά για όλους το θέμα του ΦΠΑ, θα προκαλείτο αλαλούμ στην αγορά καθώς, για παράδειγμα:

1 για οικοδομικές άδειες που θα εκδίδονταν από τις αρχές του 2020 και μετά η μεταβίβαση των ακινήτων θα γινόταν για τρία χρόνια με φόρο 3% και όχι με συντελεστή ΦΠΑ 24%.

2 νεόδμητα με οικοδομική άδεια του 2019 και τα οποία έχουν αρχίσει να κατασκευάζονται θα επιβαρύνονταν με ΦΠΑ 24%

3 Ακίνητα για τα οποία η οικοδομική άδεια του 2019, που μέχρι την ημερομηνία ενεργοποίησης των νέων διατάξεων δεν θα είχαν ξεκινήσει οι εργασίες ανέγερσης, θα φορολογούνταν κατά τη μεταβίβασή τους με φόρο 3%.

Με βάση τις προεκλογικές εξαγγελίες, οι διατάξεις για την αναστολή επιβολής ΦΠΑ για μία τριετία θα συνοδεύονται και από παράλληλο τριετές «πάγωμα» του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις και αναμένεται να περιληφθούν στο φορολογικό νομοσχέδιο το οποίο θα κατατεθεί στη Βουλή εντός του

Νοεμβρίου.

ΠΗΓΗ:<https://www.protothema.gr/economy/article/938598/anastoli-tou-fpa-kai-stis-metavivaseis-ton-neodmiton-akiniton-14etias/>

Ξεφεύγει η αύξηση των ενοικίων – Airbnb και Κινέζοι σπρώχνουν τις τιμές στα ακίνητα

Όταν η μέση, ζητούμενη τιμή για το ενοίκιο σε ένα διαμέρισμα 100 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας ξεπερνά τα 920 ευρώ κι όταν η μέση αύξηση σε όλη τη χώρα είναι της τάξης του 9% μέσα σε ένα χρόνο, τότε είναι προφανές ότι κάτι δεν πάει καλά και τότε καλείται η Πολιτεία να βρει τα κατάλληλα «αντίδοτα».

Υπάρχει άραγε αντίστοιχη αύξηση εισοδημάτων; Ούτε κατά διάνοια. Τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και της Τράπεζας της Ελλάδας δείχνουν μια οριακή βελτίωση, που σε καμία περίπτωση δεν προσεγγίζει τις αυξήσεις των ενοικίων. Και τότε; Τα πράγματα είναι μάλλον απλά. Στον καιρό της κρίσης, η οικοδομή «πάγωσε» με αποτέλεσμα η προσφορά νέων κατοικιών να είναι μικρή. Επιπλέον, την τελευταία διετία το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων αφαιρεί ακόμα μεγαλύτερο stock κατοικιών από την αγορά, ενώ συν τοις άλλοις οι υψηλές αποδόσεις στα ακίνητα που διατίθενται σε πλατφόρμες τύπου Airbnb «σπρώχνουν» και τις υπόλοιπες κατοικίες.

SPI - Ενοικιάσεις κατοικιών, Ελλάδα - επικράτεια
Ετήσιες μεταβολές



Το φαινόμενο φυσικά δεν περιορίζεται στις συγκεκριμένες περιοχές, που αποτελούν πόλο έλξης, καθώς όσοι δεν βρίσκουν, πλέον, κατοικία εκεί, αναζητούν την τύχη τους σε άλλες γειτονιές, όπου λόγω υψηλής ζήτησης οι τιμές των ενοικίων και εκεί τραβάνε τον ανήφορο. Το αποτέλεσμα είναι ότι από το ξέσπασμα της κρίσης ως σήμερα, να έχουν υπερκαλυφθεί οι μειώσεις τιμών στα ενοίκια. Ενοίκια:

SPI - Ενοικιάσεις κατοικιών, Ελλάδα - επικράτεια
Μηνιαίες μεταβολές



Που καταγράφηκε μείωση των τιμών

Τα στοιχεία του spitogatos επιβεβαιώνουν αυτήν την τάση και με το παραπάνω και είναι ενδεικτικό ότι στο σύνολο της χώρας καταγράφεται στο τρίτο τρίμηνο του 2019 μια αύξηση 8,90% στη μέση ζητούμενη τιμή! Οι μόνες περιοχές, όπου καταγράφεται

μικρή ή μεγαλύτερη μείωση τιμών είναι η Ανατολική Αττική, η Αρκαδία, η Ζάκυνθος, η Καστοριά, το Κιλκίς, η Λέσβος, η Σάμος, το Ρέθυμνο, η Φθιώτιδα. Στον αντίποδα, η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφεται στα νησιά του Αργοσαρωνικού (38,90%), ενώ η υψηλότερη ζητούμενη τιμή καταγράφεται στη Χαλκιδική (30,83 ευρώ/τ.μ.).

Φεύγοντας από αυτές τις ακραίες τιμές, οι οποίες εντοπίζονται σε άκρως τουριστικές περιοχές, μπορεί να αντιληφθεί κανείς το πρόβλημα με τις υψηλές τιμές στις κατ' εξοχήν οικιστικές περιοχές. Για παράδειγμα, στα Δυτικά Προάστια της Αττικής, η μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώνεται στα 6,19 ευρώ/τ.μ. κι αυτό σημαίνει ότι αν μια τετραμελής οικογένεια ψαχτεί για κατοικία 100 τ.μ., θα βρεθεί αντιμέτωπη με ενοίκια άνω των 620 ευρώ. Είναι βιώσιμο αυτό; Προφανώς όχι. Πώς διαμορφώνονται οι τιμές των ενοικίων στα σπίτια Δείτε τις τιμές στον παρακάτω πίνακα:

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΠΠΟΥΣ

ΠΗΓΗ

ΠΗΓΗ: https://thesecretrealtruth.blogspot.com/2019/10/airbnb_21.html?m=1

Αγορά ακινήτων: Σε ρυθμούς

ανάπτυξης μετά από μια δεκαετία κρίσης

Σε φάση ανάπτυξης, αλλά με σημαντικές προκλήσεις μπροστά της, βρίσκεται η αγορά ακινήτων στη χώρα μας, που κινείται πλέον σε θετικούς ρυθμούς μετά μια σχεδόν δεκαετία κρίσης.

Οι τιμές των κατοικιών, όπως αναφέρεται σε πρόσφατη μελέτη της Alpha Bank, που βασίζεται και σε στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ακολουθούν έντονα ανοδική πορεία, η οποία επιταχύνθηκε ιδιαίτερα το πρώτο εξάμηνο του 2019 (+6,3%), έχοντας, ωστόσο, καλύψει μικρό μόνο τμήμα των μεγάλων απωλειών του δείκτη από το 2008 και μετά.

Ειδικότερα, σε σχέση με την παλαιότητα των διαμερισμάτων, η αύξηση των τιμών ήταν οριακά μεγαλύτερη στα νέα διαμερίσματα (μέχρι 5 έτη), κατά 7,7% το δεύτερο τρίμηνο του 2019, έναντι αύξησης κατά 7,6% στα παλαιά διαμερίσματα (άνω των 5 ετών). Σημειώνεται ότι και στις δύο αυτές κατηγορίες παρατηρείται άνοδος τιμών, τόσο σε τριμηνιαία, όσο και σε ετήσια βάση.

Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στην μελέτη, η εικόνα των πρόδρομων δεικτών οικονομικής δραστηριότητας τους δύο πρώτους μήνες του δευτέρου εξαμήνου είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντική. Όπως παρατηρείται, ο δείκτης οικονομικού κλίματος επανήλθε στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα, καθώς διαμορφώθηκε τον Αύγουστο του 2019 στις 108,4 μονάδες, που αποτελεί την καλύτερη επίδοση που έχει καταγραφεί τα τελευταία σχεδόν δώδεκα έτη.

Η αγορά των ακινήτων αφυπνίστηκε από το λήθαργο της κρίσης, αλλά έχουμε μακρύ δρόμο ακόμη μπροστά μας, σημειώνει μιλώντας

στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο πρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) Στράτος Παραδιάς, ενώ ο Ιωάννης Ρεβύθης, μέλος του ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας, αναφέρει ότι η αγορά φέτος θα κάνει ρεκόρ αγοραπωλησιών, εκτιμώντας ότι ο τζίρος που θα λάβουν οι ιδιοκτήτες πωλούμενων κατοικιών θα είναι τουλάχιστον 2 δισ. ευρώ.

Πού οφείλεται η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων

Σύμφωνα με τους αναλυτές της Alpha Bank η ανοδική πορεία των τιμών των οικιστικών ακινήτων οφείλεται, μεταξύ άλλων δομικών παραγόντων, στην προεξόφληση από την πλευρά των αγοραστών μίας μονίμως ελαφρύτερης φορολογικής μεταχείρισης της ακίνητης περιουσίας, μετά την πρόσφατη μεταβολή του φορολογικού πλαισίου και μίας βιώσιμης αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος στο μέλλον καθώς ενδυναμώνεται η αναπτυξιακή πορεία της χώρας. Η επίπτωση της αναζωογόνησης της αγοράς ακινήτων επί του ρυθμού μεγέθυνσης της οικονομίας ενδέχεται επίσης να είναι ισχυρή μέσω των επενδύσεων σε κατοικίες, οι οποίες κατέγραψαν αύξηση κατά 19,5% σε ετήσια βάση το δεύτερο τρίμηνο του 2019.

Οι επενδύσεις πάντως σε κατοικίες – παρά το γεγονός ότι σταδιακά ανακάμπτουν από το πρώτο τρίμηνο του 2018 και έπειτα σημειώνοντας θετικές ετήσιες μεταβολές – απέχουν σημαντικά από τα επίπεδα του 2007. Συγκεκριμένα, το 2007 έφθαναν περί το 11% του ΑΕΠ και κατέρρευσαν στο 0,7% το 2018.

Αναλυτικότερα οι παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι οι ακόλουθοι:

- 0 συγχρονισμός μεταξύ του οικονομικού κύκλου και του

κύκλου των τιμών κατοικιών. Από το 2017 και έπειτα, η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας συνέβαλε στην σταθεροποίηση του δείκτη τιμών κατοικιών και στη σταδιακή του αύξηση από το 2018 και έπειτα.

- Η αλματώδης ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού στην αγορά ακινήτων, η οποία ενίσχυσε τη διαδικασία βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, μέσω ορισμένων δημοφιλών ψηφιακών πλατφορμών, στο κέντρο της Αθήνας και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται και στη μεγάλη άνοδο των τιμών των κατοικιών στην Αθήνα στο δεύτερο τρίμηνο του 2019 (11,1%) σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές (Θεσσαλονίκη: 7%, υπόλοιπες μεγάλες πόλεις: 4,1% και λοιπές περιοχές: 4,9%).
- Οι ευνοϊκές μεταβολές στο φορολογικό πλαίσιο της ακίνητης περιουσίας, με τον ΕΝΦΙΑ να μειώνεται μεσοσταθμικά κατά 22% από το 2019, ενώ σχεδιάζεται η αναστολή της πληρωμής του ΦΠΑ στην οικοδομική δραστηριότητα για τρία έτη.

Αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες

Τις τάσεις στην αγορά ακινήτων δείχνει και αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες, για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο, κατά 19,5% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2019, σύμφωνα με τα πρόσφατα δημοσιευθέντα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Η αναθέρμανση των επενδύσεων σε κατοικίες συνδέεται με τη σημαντική άνοδο των Καθαρών Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ) στην Ελλάδα για κατοικίες.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, οι καθαρές ΑΞΕ για κατοικίες ανήλθαν σε 343,9 εκατ. ευρώ το δεύτερο τρίμηνο του έτους, από 207,8 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018 (αύξηση 65,5%), ενώ στο πρώτο εξάμηνο ανήλθαν σε 736,6 εκατ. από 378,5 εκατ. ευρώ το πρώτο εξάμηνο του 2018. Στην κατεύθυνση αυτή συνέβαλλε η υιοθέτηση του προγράμματος «Golden Visa Greece», δηλαδή η χορήγηση άδειας διαμονής στην Ελλάδα σε πολίτες τρίτων χωρών, που αποκτούν ακίνητο στη χώρα αξίας 250 χιλ. ευρώ και άνω. Στην αγορά ακινήτων αναφέρθηκε στη διάρκεια ομιλίας του ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Γιάννης Στουρνάρας, την εβδομάδα που μας πέρασε, δίνοντας έμφαση στο γεγονός ότι οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται επί έξι συνεχή τρίμηνα, μετά τις σημαντικές μειώσεις που κατέγραφαν από την αρχή της κρίσης.

ΠΟΜΙΔΑ: «Φάνηκε φως στο βάθος του τούνελ, αλλά έχουμε δρόμο ακόμη για να βγούμε από την κρίση»

«Η αγορά των ακινήτων αφυπνίστηκε από το λήθαργο της κρίσης, σε συγκεκριμένες περιοχές και κατηγορίες ακινήτων, που έχουν σχέση με τον τουρισμό, ο οποίος παραμένει η μόνη ζωντανή “βιομηχανία” της χώρας. Στα υπόλοιπα, τα περισσότερα ακίνητα εξακολουθούν να παραμένουν στα αζήτητα. Φάνηκε βέβαια φως στο βάθος του τούνελ, αλλά έχουμε μακρύ δρόμο ακόμη για να βγούμε από την κρίση», αναφέρει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο πρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) Στράτος Παραδιάς.

Αναφερόμενος στις προκλήσεις που έχει μπροστά της η αγορά ακινήτων ο κ.Παραδιάς εκτιμά ότι «στη συνείδηση του κόσμου, η ιδιοκτησία παραμένει ακόμη ως βάρος, παρά ως δικαίωμα. Πρώτον γιατί ο ΕΝΦΙΑ, παρά την επιλεκτική μείωσή του, παραμένει ως απειλή αν ανέβουν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων και αν μειωθεί ο συμπληρωματικός φόρος. Συνεχίζονται οι αποποιήσεις

κληρονομιών σε όλη τη χώρα. Καμιά μείωση στη φορολογία του εισοδήματος από ακίνητα. Η έκπτωση 40% του κόστους ανακαίνισης των υπαρχόντων κτιρίων από το φόρο “κάηκε” ως ουσιαστικό κίνητρο, εφόσον, όπως φαίνεται, θα ισχύσει μόνον στο φορολογητέο εισόδημα».

Ερωτηθείς για ζητήματα που σχετίζονται με την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών αναφέρει ότι «όταν πρόκειται για τη φορολόγηση συναλλαγών (αγοραπωλησιών κλπ.) είναι σαφές ότι αυτό πρέπει να γίνεται με βάση εμπορικές αξίες. Όταν όμως πρόκειται για ετήσιες επιβαρύνσεις όπως ο ΕΝΦΙΑ, αλλά και ο ΤΑΠ, και τα τεκμήρια και άλλα συμπαραμαρτούντα τέλη και εισφορές, κτηματολόγιο, τακτοποίηση αυθαιρέτων κλπ. εκεί υπάρχει μια σοβαρή αντινομία. Αν σε μια ζώνη 10.000 ιδιοκτησιών, έγιναν πέντε ή δέκα δικαιοπραξίες με κάποιο υψηλό τίμημα λόγω π.χ. μικρών διαμερισμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις, γιατί θα πρέπει όλοι οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες της περιοχής, που μένουν στα σπίτια τους και ουδόλως προτίθενται να τα πουλήσουν, να φορολογούνται πλέον κάθε χρόνο με προσαυξημένες αξίες και πολλαπλάσια φορολογική επιβάρυνση;»

«Παντού στον κόσμο, όπου εφαρμόζονται αντικειμενικές αξίες, και στη χώρα μας μέχρι πρόσφατα, οι αντικειμενικές αξίες ήταν χαμηλά μεγέθη, τέτοια που ουδείς να αδικείται, και όλοι οι πολίτες να τα αποδέχονται και να κλείνουν τις φορολογικές διαφορές τους με το Κράτος. Στην Ελλάδα αρχίσαμε εδώ και λίγα χρόνια να χρησιμοποιούμε την καραμέλα “οι αντικειμενικές πρέπει να εξομοιωθούν με τις εμπορικές”, χωρίς να αντιλαμβανόμαστε ποιές δραματικές συνέπειες μπορεί να έχει αυτό όταν ισχύει ένας ετήσιος δημοτικός φόρος σαν τον ΕΝΦΙΑ» εκτιμά ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ.

«Κεντρικά ζητήματα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων είναι και η υλοποίηση της μείωσης του ΕΝΦΙΑ κατά 30% για όλους τους

φορολογούμενους μέσα στην επόμενη διετία και η έκπτωση από το φόρο του 40% του κόστους της ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης κτιρίων, όπως έχει υποσχεθεί ο πρωθυπουργός. Η εκλογίκευση των φορολογικών συντελεστών της φορολογίας των μισθωμάτων, και ιδιαίτερα του 35% συν την εισφορά αλληλεγγύης, για τα μισθώματα άνω των 12.000 ευρώ», προσθέτει επίσης.

Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος: «Οι Έλληνες αδυνατούν να επωφεληθούν των ευκαιριών στα ακίνητα».

«Η αγορά θα κάνει φέτος ρεκόρ αγοραπωλησιών, τουλάχιστον 2 δισ. θα είναι ο τζίρος που θα λάβουν οι ιδιοκτήτες πωλούμενων ακινήτων και βέβαια κερδισμένοι είναι όσοι ασχολούνται με την κτηματαγορά ή τις κατασκευές και φυσικά το κράτος από την είσπραξη φόρων. Το 75% των αγοραπωλησιών πραγματοποιείται από ξένους επενδυτές, ενώ το 25% από Έλληνες. Δυστυχώς οι Έλληνες λόγω της μείωσης των εισοδημάτων τους και της υπέρμετρης φορολογίας αδυνατούν να επωφεληθούν των ευκαιριών στα ακίνητα», αναφέρει από την πλευρά του στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο πρώην πρόεδρος και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος Ιωάννης Ρεβύθης. Επίσης, το 90% των αγοραπωλησιών έχουν γίνει στην Αττική και ιδιαίτερα στο κέντρο των Αθηνών, στην νότια περιοχή αυτής και στα νησιά που διαθέτουν αεροδρόμιο.

Ερωτηθείς για τα βασικά ζητήματα που απασχολούν τους ιδιώτες στην αγορά ακινήτων σήμερα επισημαίνει ότι «η κυβέρνηση οφείλει να εξορθολογήσει άμεσα τις αντικειμενικές αξίες διότι υπάρχουν τεράστιες διαφορές και μεγάλη αδικία, όχι μόνο για όσους αγοράζουν και πληρώνουν τον φόρο μεταβίβασης, αλλά και για αυτούς που καταβάλλουν κάθε χρόνο έναν “ψεύτικο” ΕΝΦΙΑ, δημοτικά τέλη και ό,τι άλλο σχετίζεται με αυτές τις ψεύτικες αξίες».

Ο κ.Ρεβύθης αναφέρει ότι «πρέπει να καταργηθούν τα τεκμήρια διαβίωσης και να υπάρξει άμεση λύση στο θέμα του ΦΠΑ των παλαιών νεόδμητων κατοικιών, οι οποίες δεν μπορούν να πωληθούν λόγω του υπέρμετρου φόρου 24% και δεν μπορούν να ανταγωνιστούν στις τιμές τις καινούριες οικοδομές που βάση εξαγγελίας της κυβέρνησης δεν θα έχουν ΦΠΑ».

Πηγή:

<https://www.iefimerida.gr/ellada/agora-akininton-se-rythmoys-anaptyxis-meta-apo-mia-dekaetia-krisis>

Πρόσβαση στα αρχεία του Κτηματολογίου αποκτά η Εφορία – Ποιοι κινδυνεύουν με τσουχτερά πρόστιμα

Στην on-line σύνδεση των ηλεκτρονικών συστημάτων θα προχωρήσει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων θα προχωρήσει με την ολοκλήρωση του κτηματολογίου.

Σύμφωνα με την εφημερίδα Καθημερινή, με τη διασύνδεσή τους οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ θα αποκτήσουν άμεση πρόσβαση στα αρχεία του κτηματολογίου και θα εντοπίζουν ευκολότερα όλα τα ακίνητα και εμπράγματα δικαιώματα (πλήρη ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία κ.λπ.) που υπάρχουν σε αυτά τόσο στις εντός όσο και στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές. Στη συνέχεια θα διασταυρώνουν τα στοιχεία του κτηματολογίου με αυτά που έχουν δηλώσει οι

φορολογούμενοι στο έντυπο Ε9.

Έτσι, ενδέχεται χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν αποκρύψει το πραγματικό μέγεθος της ακίνητης περιουσίας τους προκειμένου να αποφύγουν την πληρωμή φόρων, να βρεθούν αντιμέτωποι με τσουχτερά πρόστιμα.

Η εφημερίδα αναφέρει ότι στο υπουργείο Οικονομικών υπάρχουν ενδείξεις πως αρκετοί ιδιοκτήτες δεν έχουν δηλώσει στη δήλωση ακινήτων Ε9 το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που διαθέτουν, είτε αποκρύπτοντας ακίνητα είτε δηλώνοντας σκοπίμως στοιχεία που περιορίζουν τη φορολογητέα ύλη (π.χ. λιγότερα τετραγωνικά μέτρα). Με την απόκρυψη του πραγματικού μεγέθους της ακίνητης περιουσίας ουσιαστικά περιορίζεται ο λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ, αλλά και ο φόρος μεταβίβασης.

Σύμφωνα με την Καθημερινή, με τη διασύνδεση των δύο συστημάτων θα ξεκινήσουν διασταυρώσεις προκειμένου:

- Να εντοπιστούν οι ιδιοκτήτες που δεν έχουν δηλώσει την πραγματική αξία των ακινήτων.
- Να αναζητήσουν φορολογουμένους με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς την εφορία τις οποίες αφήνουν απλήρωτες και αρρύθμιστες παρά το γεγονός ότι διαθέτουν μεγάλη ακίνητη περιουσία.

Σήμερα, η φορολογική διοίκηση δεν έχει στη διάθεσή της την πραγματική εικόνα της ακίνητης ιδιοκτησίας. Επομένως η εφορία, στις περιπτώσεις που φορολογούμενοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές, δεν έχει τη δυνατότητα να διασφαλίσει τις απαιτήσεις του Δημοσίου (π.χ. εγγραφή υποθηκών, κατασχέσεις ακινήτων,

πλειστηριασμοί).

Οι φορολογούμενοι που θα εντοπισθούν μετά τη διασταύρωση να έχουν αποκρύψει ακίνητα ή να τα έχουν δηλώσει λανθασμένα θα βρεθούν αντιμέτωποι με:

- Επιβολή κύριου και συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ.
- Πρόσθετο φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ως τόκος εκπρόθεσμης καταβολής.
- Πρόστιμο για την υποβολή ανακριβών δηλώσεων φόρου ακινήτων.

ΠΗΓΗ:<https://www.enikos.gr/economy/677786/prosvasi-sta-archeia-tou-ktimatologiou-apokta-i-eforia-ποιοι-kind>

Τι φέρνει το φορολογικό νομοσχέδιο για τα ακίνητα

Του Σπύρου Δημητρέλη

Δέσμη παρεμβάσεων για την περαιτέρω τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και γενικότερα της κτηματαγοράς δρομολογεί το υπουργείο Οικονομικών. Παράλληλα θετικά προς αυτήν την

κατεύθυνση κινείται και η πρόθεση των τραπεζών να χαλαρώσουν την κάνουλα για την χρηματοδότηση απόκτησης κατοικίας σε νέους και φερέγγυους δανειολήπτες.

Στο δεύτερο φορολογικό νομοσχέδιο της κυβέρνησης, το οποίο αναμένεται να κατατεθεί στο Βουλή το αργότερο έως το τέλος Οκτωβρίου, έχει αποφασιστεί να περιληφθούν διατάξεις για την ενίσχυση της οικοδομής. Συγκεκριμένα θα προβλέπει:

– τη θέσπιση ειδικής φοροαπαλλαγής για την ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση ακινήτων. Για τις παραπάνω δαπάνες θα προσφέρεται έκπτωση 40% από τον φόρο εισοδήματος ή τον ΕΝΦΙΑ. Το ποσό της έκπτωσης θα πιστώνεται στον φορολογικό λογαριασμό κάθε ιδιοκτήτη και εφόσον δεν μπορεί να αποσβεστεί σε μια χρονιά θα μεταφέρεται στις επόμενες χρήσεις. Η δαπάνη θα πρέπει να αποδεικνύεται με παραστατικά, όπως είναι τα τιμολόγια και οι αποδείξεις παροχής υπηρεσιών για οικοδομικές εργασίες.

– το πάγωμα για μια τριετία του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα. Ο φόρος που θα παγώσει επιβάλλεται με συντελεστή 24% στη διαφορά μεταξύ του κατασκευαστικού κόστους και του τιμήματος πώλησης που αναγράφεται στο συμβόλαιο ή την αντικειμενική αξία του νεόδμητου ακινήτου, όποιο είναι υψηλότερο. Αντί για ΦΠΑ που ο υπολογισμός του είναι περίπλοκος και γραφειοκρατικός θα επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 3% επί της αντικειμενικής αξίας ή του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο, όποιο από τα δύο είναι υψηλότερο.

– η αναστολή για μια ακόμη τριετία, δηλαδή έως το τέλος του 2022 του φόρου υπεραξίας ακινήτων. Ο φόρος υπολογίζεται με συντελεστή 15% επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας κτήσης ενός ακινήτου και της αξίας πώλησής του. Ο φόρος επιβάλλεται στον

πωλητή αλλά δεν έχει ακόμη εφαρμοστεί καθώς λόγω προβλημάτων που θα δημιουργήσει στην κτηματαγορά αναστέλλεται συνεχώς από το 2014 που επιβλήθηκε τυπικά.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι τιμές στα ακίνητα έχουν αρχίσει να παίρνουν την ανηφόρα και τα μέτρα στήριξης της κτηματαγοράς αναμένεται να επιταχύνουν αυτήν την αύξηση. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η αύξηση των τιμών το β' τρίμηνο του 2019 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018 ήταν 7,7% για τα "νέα" διαμερίσματα, δηλαδή ηλικίας έως 5 ετών, και 7,6% για τα "παλαιά", δηλαδή ηλικίας άνω των 5 ετών. Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' τρίμηνο του 2019, σημειώθηκε αύξηση των τιμών των "νέων" διαμερισμάτων κατά 5,1%, ενώ οι τιμές των "παλαιών" διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 4,9% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018. Για το σύνολο του 2018, οι τιμές για τα "νέα" και τα "παλαιά" διαμερίσματα αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,9% και 1,6% αντίστοιχα.

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το β' τρίμηνο του 2019 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018 ήταν 11,1% στην Αθήνα, 7,0% στη Θεσσαλονίκη, 4,1% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 4,9% στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Με βάση τα τελευταία στοιχεία, εκτιμάται ότι κατά το α' τρίμηνο του 2019 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,1% στην Αθήνα, 5,4% στη Θεσσαλονίκη, 2,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 3,2% στις λοιπές περιοχές της χώρας σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2018. Για το σύνολο του 2018, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2017 ήταν 2,7%, 1,0%, 0,8% και 1,1% αντίστοιχα.

Έκπτωση για την αναβάθμιση ακινήτων - Τι προβλέπει το φορολογικό νομοσχέδιο

Λύση στο «γρίφο» της έκπτωσης για τις δαπάνες αναβάθμισης ακινήτων θα δώσει ειδική διάταξη στο φορολογικό νομοσχέδιο της κυβέρνησης.

Το προσχέδιο του Προϋπολογισμού που κατατέθηκε στη Βουλή δεν έδωσε σαφή απάντηση στο ερώτημα αν θα προκύψει έκπτωση φόρου ή έκπτωση από το εισόδημα για τις δαπάνες ενεργειακής και αισθητικής αναβάθμισης ακινήτων.

Σύμφωνα με πληροφορίες, ωστόσο, το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης έχει ήδη καταλήξει στον τύπο της έκπτωσης για τις παρεμβάσεις σε ακίνητα, η οποία θα παρουσιαστεί στο φορολογικό νομοσχέδιο, κατά το δεύτερο δεκαπενθήμερο του Οκτωβρίου.

Αναβαθμίσεις κτιρίων: Προς έκπτωση από το εισόδημα

Αρμόδια πηγή ανέφερε στο *economistas* και στον Γιώργο Παπού πως «δεν υπάρχει δημοσιονομικός χώρος για έκπτωση από το φόρο», αναγνωρίζοντας με αυτόν τον τρόπο ότι το όφελος για

τους φορολογούμενος θα ήταν πολύ μεγαλύτερο.

Το κύριο ερώτημα που αναμένει απάντηση είναι αν αυτή η έκπτωση από το εισόδημα θα είναι τέτοια που θα ισοφαρίζει το «κέρδος» των φορολογούμενων από το αν συμφωνούσαν αλλαγές κάτω από το τραπέζι -δηλαδή συναλλαγές με μετρητό, χωρίς το ΦΠΑ 24%, που επιβαρύνει εργασίες συντήρησης ενός κτιρίου. Καθώς αυτού του τύπου οι δαπάνες είναι μεγάλες, το κίνητρο για την «εξαφάνιση» είναι πολύ ισχυρό.

Τι έκπτωση προέβλεπε το αρχικό σχέδιο

Το αρχικό σχέδιο προέβλεπε έκπτωση 40% για τις δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων. Παρά ταύτα, στο Προσχέδιο του Προϋπολογισμού δεν δίνεται αναφορά σε συγκεκριμένο ποσοστό.

Η ίδια πηγή επιβεβαιώνει, λοιπόν, ότι εξετάζεται το περιθώριο αυτή η έκπτωση να ανέβει ψηλότερα, πιθανώς στο 50%, έτσι ώστε το κίνητρο «μαύρων» επισκευών χωρίς ΦΠΑ να αδυνατίσει.

Από την άλλη πλευρά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων κρούουν τον κώδωνα του κινδύνου στο υπουργείο Οικονομικών για αποτυχία του μέτρου και με συγκεκριμένα παραδείγματα επιχειρούν να αναστρέψουν τις αποφάσεις. Δεν είναι, άλλωστε, τυχαίο ότι ο κυβερνητικός εκπρόσωπος μόλις πριν από μερικά 24ωρα είχε κάνει λόγο για έκπτωση από το φόρο.

Εντονη αντίδραση από την ΠΟΜΙΔΑ

Στα όσα περιελάμβανε το προσχέδιο του προϋπολογισμού για την

έκπτωση αντέδρασε έντονα η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ).

Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, η εξάλειψη της έκπτωσης από φόρους ύψους 40% και ο περιορισμός σε εφάπαξ έκπτωση από το φορολογητέο εισόδημα «όχι μόνον δεν θα αποτελέσει το παραμικρό κίνητρο για την έκδοση νόμιμων φορολογικών παραστατικών, όπως προκύπτει από τους συνημμένους πίνακες, αλλά αντίθετα θα αναγκάσει το Υπουργείο Οικονομικών να επιστρέψει και χρήματα σε όσους θα εξέδιδαν ούτως ή άλλως παραστατικά αγοράς οικοδομικών υλικών κ.λπ».

Ενδεικτικά, όπως αναφέρει η ΠΟΜΙΔΑ, σε μια δαπάνη αναβάθμισης 10.000 ευρώ, αντιστοιχεί ΦΠΑ 1.935 ευρώ, συνεπώς αν αυτή η συναλλαγή γίνει «μαύρη», τότε ο φορολογούμενος γλιτώνει αυτόν το ΦΠΑ και ο επαγγελματίας κρύβει εισόδημα 8.065 ευρώ. Τι θα συμβεί, αν προβλεφθεί έκπτωση του 40% της δαπάνης από το εισόδημα του εν λόγω φορολογούμενου μισθωτού; Εάν το εισόδημα του δεν ξεπερνά τις 41.000 ευρώ, τότε έχει μεγαλύτερο όφελος να «γλιτώσει» το ΦΠΑ, καθώς η μέγιστη μείωση φόρου φτάνει στα 1.870 ευρώ.

Πίνακας με παραδείγματα για μισθωτούς

Ο πρώτος πίνακας με τα παραδείγματα αφορά σε όφελος από την έκπτωση για δαπάνη ίση με το 20% του ετήσιου εισοδήματος όταν αφαιρείται κατά 40% από το εισόδημα.

Κάντε κλικ στον παρακάτω πίνακα για να το δείτε αναλυτικά τα στοιχεία του πίνακα:

ΘΕΛΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑΚΑΛΙΨΗΣ 10.000 ΕΥΡΩ ΟΤΑΝ ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ 40% ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ (ΑΓΑΘΟΣ Η ΕΓΓΑΜΟΣ ΧΩΡΙΣ ΤΕΚΝΑ, ΜΕΦΟΤΣΕ, ΝΕΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ 2023)												
ΕΙΣΟΔΗΜΑ			ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΒΩΗΜΑΤΟΣ				ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΛΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ				
				Φόρος Κλίμακας	Επιφύλαξη Αλληλεγγύης	Έκπτωση (Αποδοχή)	Σύνολο			Όφελος		
10.000 €	10.000 €	4.000 €	6.000 €	540 €	0 €	777 €	0 €	123 €	0 €	123 €	1.935 €	
20.000 €	10.000 €	4.000 €	16.000 €	2.220 €	88 €	697 €	1.611 €	2.659 €	1.611 €	1.048 €	1.935 €	
30.000 €	10.000 €	4.000 €	26.000 €	4.780 €	476 €	497 €	4.759 €	6.959 €	4.759 €	1.499 €	1.935 €	
40.000 €	10.000 €	4.000 €	36.000 €	8.860 €	1.068 €	257 €	8.829 €	10.809 €	8.829 €	1.780 €	1.935 €	
41.000 €	10.000 €	4.000 €	37.000 €	8.429 €	1.131 €	277 €	9.274 €	11.944 €	9.274 €	1.870 €	1.935 €	
42.000 €	10.000 €	4.000 €	38.000 €	8.780 €	1.196 €	267 €	9.719 €	11.679 €	9.719 €	1.960 €	1.935 €	
50.000 €	10.000 €	4.000 €	46.000 €	12.140 €	1.776 €	97 €	13.819 €	15.959 €	13.819 €	2.140 €	1.935 €	
60.000 €	10.000 €	4.000 €	56.000 €	16.540 €	2.526 €	0 €	19.066 €	21.926 €	19.896 €	2.030 €	1.935 €	
70.000 €	10.000 €	4.000 €	66.000 €	20.940 €	3.291 €	0 €	24.231 €	26.361 €	24.231 €	2.130 €	1.935 €	
80.000 €	10.000 €	4.000 €	76.000 €	25.340 €	4.191 €	0 €	29.531 €	31.661 €	29.531 €	2.130 €	1.935 €	
90.000 €	10.000 €	4.000 €	86.000 €	29.740 €	5.091 €	0 €	34.831 €	36.961 €	34.831 €	2.130 €	1.935 €	
100.000 €	10.000 €	4.000 €	96.000 €	34.140 €	5.991 €	0 €	40.131 €	42.261 €	40.131 €	2.130 €	1.935 €	

Πίνακας για παραδείγματα με εισόδημα από ακίνητα

Ελαφρώς καλύτερα είναι τα πράγματα εάν το εισόδημα του φορολογούμενου προέρχεται από την εκμίσθωση ακινήτων. Σε αυτήν την περίπτωση, το όφελος της έκπτωσης από μια τέτοια δαπάνη 10.000 ευρώ, ξεκινά από τις 38.000 ευρώ.

(Κάντε κλικ στον παρακάτω πίνακα για να το δείτε αναλυτικά τα στοιχεία του πίνακα):

ΘΕΛΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑΚΑΛΙΨΗΣ 10.000 ΕΥΡΩ ΟΤΑΝ ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ 40% ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ (ΑΓΑΘΟΣ Η ΕΓΓΑΜΟΣ ΧΩΡΙΣ ΤΕΚΝΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ)												
ΕΙΣΟΔΗΜΑ			ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΒΩΗΜΑΤΟΣ				ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΛΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ				
				Φόρος Κλίμακας	Επιφύλαξη Αλληλεγγύης	Έκπτωση (Αποδοχή)	Σύνολο			Όφελος		
10.000 €	10.000 €	4.000 €	6.000 €	569 €	0 €	0 €	569 €	1.569 €	569 €	600 €	1.935 €	
20.000 €	10.000 €	4.000 €	16.000 €	3.289 €	88 €	0 €	3.289 €	4.778 €	3.289 €	1.489 €	1.935 €	
30.000 €	10.000 €	4.000 €	26.000 €	6.789 €	476 €	0 €	7.176 €	8.776 €	7.176 €	1.600 €	1.935 €	
37.000 €	10.000 €	4.000 €	33.000 €	9.159 €	871 €	1 €	10.029 €	11.881 €	10.029 €	1.851 €	1.935 €	
38.000 €	10.000 €	4.000 €	34.000 €	9.589 €	936 €	0 €	10.436 €	12.396 €	10.436 €	1.960 €	1.935 €	
40.000 €	10.000 €	4.000 €	36.000 €	10.389 €	1.068 €	0 €	11.366 €	13.426 €	11.366 €	2.060 €	1.935 €	
50.000 €	10.000 €	4.000 €	46.000 €	14.089 €	1.776 €	0 €	16.676 €	18.676 €	16.676 €	2.100 €	1.935 €	
60.000 €	10.000 €	4.000 €	56.000 €	19.389 €	2.526 €	0 €	21.826 €	23.926 €	21.826 €	2.100 €	1.935 €	
70.000 €	10.000 €	4.000 €	66.000 €	23.889 €	3.291 €	0 €	27.091 €	29.251 €	27.091 €	2.160 €	1.935 €	
80.000 €	10.000 €	4.000 €	76.000 €	28.389 €	4.191 €	0 €	32.491 €	34.651 €	32.491 €	2.160 €	1.935 €	
90.000 €	10.000 €	4.000 €	86.000 €	32.889 €	5.091 €	0 €	37.891 €	40.051 €	37.891 €	2.160 €	1.935 €	
100.000 €	10.000 €	4.000 €	96.000 €	37.389 €	5.991 €	0 €	43.291 €	45.451 €	43.291 €	2.160 €	1.935 €	

Πηγή:

iefimerida.gr

—

Εκτίναξη τιμών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας

Ενώπιον μιας πρωτοφανούς –σχεδόν βίαιης– αύξησης τιμών, τόσο στην πώληση όσο και στην ενοικίαση κατοικιών, βρίσκεται η αγορά ακινήτων. Επειτα από σχεδόν 10 χρόνια ύφεσης και πτώσης των αξιών, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων φαίνεται να επιθυμούν να ανακτήσουν μέσα σε μόλις 12 μήνες το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που υπέστησαν στην περιουσία τους, όχι μόνο λόγω της μείωσης των τιμών αλλά και του «εγκλωβισμού» τους για πολλά χρόνια, καθώς αδυνατούσαν να βρουν αγοραστής.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τον δείκτη τιμών που επιμελήθηκε το δίκτυο ηλεκτρονικών αγγελιών ακινήτων Spitogatos (www.spitogatos.gr), στο κέντρο της Αθήνας, με το πέρας του δεύτερου τριμήνου, η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης διαμερισμάτων εμφανίζει ετήσια αύξηση ύψους 31% σε 1.522 ευρώ/τ.μ. Μεγάλη αύξηση, κατά 18,2%, εμφανίζουν και οι ζητούμενες τιμές στον Πειραιά, που ανέρχονται πλέον σε 1.346 ευρώ/τ.μ., ενώ στα νότια προάστια η άνοδος αγγίζει το 13,3% σε 2.530 ευρώ/τ.μ.

Ενδεικτικό των υπερβολικών απαιτήσεων και προσδοκιών των ιδιοκτητών στο κέντρο της Αθήνας είναι ότι η μέση τιμή πώλησης διαμορφώνεται σε επίπεδο υψηλότερο των ανατολικών προαστίων

της Αθήνας (Γέρακας, Παλλήνη, Παιανία, Γλυκά Νερά, Ν. Μάκρη, Μαραθώνας κ.λπ.). Σε πανελλαδικό επίπεδο, η μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώνεται πλέον σε 1.474 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας ετήσια αύξηση της τάξεως του 7,2% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

Η ετήσια άνοδος των τιμών κατοικιών προς πώληση

ΜΕΣΕΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ, ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	β' τρίμ. 2018	β' τρίμ. 2019	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΕΛΛΑΔΑ - ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ	1.375	1.474	7,20%
Κέντρο Αθήνας	1.162	1.522	30,90%
Αθήνα - Βόρεια Προάστια	2.069	2.192	5,90%
Αθήνα - Νότια Προάστια	2.233	2.531	13,30%
Αθήνα - Δυτικά Προάστια	1.111	1.200	8,00%
Αθήνα - Ανατολικά Προάστια	1.400	1.456	4,00%
Πειραιάς	1.139	1.346	18,20%
Προάστια Πειραιά	1.000	1.073	7,30%
Υπόλοιπο Αττικής	1.500	1.544	2,90%
Θεσσαλονίκη - Δήμος	1.000	1.250	25,00%
Θεσσαλονίκη - Περιφ/κοί δήμοι	1.030	1.050	1,90%

και κατοικιών προς ενοικίαση

ΜΕΣΕΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ, ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	β' τρίμ. 2018	β' τρίμ. 2019	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΕΛΛΑΔΑ - ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ	6,29	6,88	9,40%
Κέντρο Αθήνας	8,64	9,52	10,20%
Αθήνα - Βόρεια Προάστια	7,27	8,11	11,60%
Αθήνα - Νότια Προάστια	10,00	10,50	5,00%
Αθήνα - Δυτικά Προάστια	5,00	5,77	15,40%
Αθήνα - Ανατολικά Προάστια	5,69	6,02	5,80%
Πειραιάς	6,30	7,21	14,40%
Προάστια Πειραιά	4,72	5,67	20,10%
Υπόλοιπο Αττικής	5,75	6,33	10,10%
Θεσσαλονίκη - Δήμος	6,67	7,25	8,70%
Θεσσαλονίκη - Περιφ/κοί δήμοι	4,44	5,00	12,60%

ΠΗΓΗ: Spitogatos.gr

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Στην περίπτωση του κέντρου της Αθήνας, όντως η ζήτηση για αγορά διαμερισμάτων έχει τροφοδοτηθεί ιδιαίτερα τα τελευταία δύο – τρία χρόνια από ξένους αγοραστές. Ωστόσο, η πλειονότητα των ανθρώπων αυτών κινείται με γνώμονα την επένδυση, δηλαδή δεν διαθέτει απεριόριστο προϋπολογισμό και κυρίως αγοράζει ακίνητο, καθώς και τη μελλοντική απόδοση και την αξία

μεταπώλησης. Επομένως, όσο πιο υψηλή είναι η τιμή αγοράς, τόσο χαμηλότερα θα κινηθούν η απόδοση και το κέρδος από τη μεταπώληση.

Επιπλέον, μεσίτες σημειώνουν ότι είναι ιδιαίτερα παράδοξο να ζητούνται τιμές 30% υψηλότερες σε σχέση με πέρυσι, όταν απαιτήθηκαν τουλάχιστον επτά ή οκτώ χρόνια κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, προκειμένου οι αξίες των διαμερισμάτων του κέντρου της Αθήνας να υποχωρήσουν κατά 40%-50%. Προειδοποιούν δε ότι τέτοιες απότομες αυξήσεις και διακυμάνσεις είναι δείγμα μιας «ανώριμης» αγοράς ακινήτων, που εντέλει αποθαρρύνει την έλευση περισσότερων επενδυτών.

Πάντως, η ανεβασμένη ψυχολογία των ιδιοκτητών δικαιολογείται εν μέρει με βάση τους αριθμούς, καθώς τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά τη διάρκεια του φετινού πρώτου εξαμήνου κατέδειξαν αύξηση των εισροών κεφαλαίου από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων κατά 94,6%. Εφόσον διατηρηθεί ο ίδιος ρυθμός έως το τέλος του 2019, είναι πιθανόν το τελικό ποσό να προσεγγίσει τα 2,5 δισ. ευρώ, περίπου δεκαπλάσιο σε σχέση με τις αρχές της δεκαετίας, όταν ο κίνδυνος εξόδου από την ευρωζώνη ήταν στο αποκορύφωμά του. Συνολικά το 2018, εισέρρευσαν στην χώρα 1,3 δισ. ευρώ για αγορές κι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, ενώ το 2017, το σχετικό ποσό εκτιμάται ότι προσέγγισε τα 500 εκατ. ευρώ.

Η αύξηση αυτή οφείλεται στην απήχηση του προγράμματος «χρυσή βίζα», που απευθύνεται σε πολίτες από χώρες εκτός της Ε.Ε., αλλά και στην εκτόξευση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι οποίοι επιτρέπουν στους επενδυτές στην αγορά κατοικίας την αξιοποίηση των ακινήτων τους. Μέχρι σήμερα, έχουν εκδοθεί πάνω από 4.500 άδειες διαμονής σε επενδυτές εκτός Ε.Ε. (ελάχιστο ύψος επένδυσης είναι τα 250.000 ευρώ), με το 75% αυτών να αφορά αγορές ακινήτων εντός του Λεκανοπεδίου

της Αττικής. Εφόσον μάλιστα γίνουν πράξη και οι προθέσεις της κυβέρνησης για περαιτέρω ενίσχυση του προγράμματος, μέσω της παροχής της δυνατότητας απόκτησης και της ελληνικής υπηκοότητας, είναι σαφές ότι το ενδιαφέρον θα αυξηθεί, ακόμα κι αν επιβληθεί πλαφόν 200 διαβατηρίων ετησίως (με ελάχιστο όριο επένδυσης όμως τα 2 εκατ. ευρώ).

Ανάλογες «πληθωριστικές» πιέσεις καταγράφονται και στις ενοικιάσεις κατοικιών, με την αύξηση στο σύνολο της χώρας να διαμορφώνεται σε 6,88 ευρώ/τ.μ. (+9,4%) σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2018. Στο κέντρο της Αθήνας, η αύξηση αγγίζει το 10,2% σε 9,52 ευρώ/τ.μ., τιμή υψηλότερη από την αντίστοιχη στα βόρεια προάστια και απλησίαστη για την πλειονότητα των Ελλήνων. Επιβεβαιώνονται έτσι οι επαγγελματίες του κλάδου, που ισχυρίζονται ότι σταδιακά το κέντρο της πόλης και κυρίως οι συνοικίες που βρίσκονται πλησίον των τουριστικών αξιοθέατων, θα καταστούν «θύλακοι τουρισμού», με τα ακίνητα να απευθύνονται αποκλειστικά σε ανθρώπους από το εξωτερικό. Η μόνη περιοχή που είναι ακριβότερη για ενοικίαση είναι τα νότια προάστια της Αττικής, όπου η μέση τιμή διαμορφώνεται σε 10,5 ευρώ/τ.μ., αυξημένη κατά 5% από πέρυσι.

Αξίζει να σημειωθεί ότι από το 2011 μέχρι και το 2015, οι τιμές ενοικίασης στο σύνολο της χώρας υποχώρησαν κατά 40% κατά μέσο όρο, εκμηδενίζοντας την αύξηση του 43% που είχε παρατηρηθεί κατά την περίοδο από το 2000 μέχρι το τέλος του 2010. Σήμερα, φαίνεται να επιχειρείται η άμεση επιστροφή των τιμών στα προ κρίσης επίπεδα.



Η ακτινογραφία 3 εκατομμυρίων αγγελιών

Ο δείκτης τιμών Spitogatos Property Index τροφοδοτείται από τη βάση δεδομένων του δικτύου, όπου είναι καταχωρισμένες πάνω από τρία εκατ. αγγελίες.

Για τη διαμόρφωσή του χρησιμοποιούνται εξειδικευμένα συστήματα επεξεργασίας και ανάλυσης, ώστε να δίνεται μια ευκρινής εικόνα διακύμανσης των τιμών για κάθε είδος ακινήτου σε κάθε περιοχή της χώρας από το 2011 μέχρι σήμερα, τόσο στις πωλήσεις όσο και στις ενοικιάσεις.

Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της εταιρείας, Δημήτρη Μελαχροινό, «λανσάραμε τον δείκτη, ώστε να βοηθήσουμε τους χρήστες της πλατφόρμας μας να σχεδιάσουν τις κινήσεις τους και να λάβουν αποφάσεις για τα ακίνητά τους, να ορίσουν ενδεχομένως το καταλληλότερο χρονικό διάστημα για να

επενδύσουν, αλλά και να έχουν μια αίσθηση όχι μόνο για τη “μεγάλη εικόνα”, αλλά και τους δείκτες στην ευρύτερη περιοχή που τους ενδιαφέρει».

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα δεδομένα του δείκτη ανανεώνονται σε μηνιαία βάση. Για την ακρίβειά του, αναγνωρίζονται αυτόματα σε ποσοστό 95% οι διπλές αγγελίες, ενώ αφαιρούνται και τα ακραία μεγέθη τιμών (π.χ. τιμών, επιφάνειας), ώστε η εικόνα να είναι πιο αντιπροσωπευτική για κάθε περιοχή.

Ο Spitoagos.gr από το 2014 ανήκει στον όμιλο της Real Web, που ελέγχει, μεταξύ άλλων, το Immobiliare.it, την υπ’ αριθμόν 1 ιστοσελίδα αγγελιών ακινήτων στην Ιταλία.

ΠΗΓΗ:<https://www.kathimerini.gr/1044332/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/ektina3h-timwn-akinhtwn-sto-kentro-ths-a8hnas>

Η Κομισιόν αποδέχτηκε την πρόταση της κυβέρνησης για την προστασία της πρώτης κατοικίας & τα «κόκκινα» δάνεια

Μια ακόμα νίκη κέρδισε η νυν κυβέρνηση του Κ.Μητσοτάκη αφού εγκρίθηκε το πρόγραμμα προστασίας της πρώτης κατοικίας από την

Κομισιόν, προκειμένου οι ελληνικές οικογένειες να υποστηριχθούν για να μη χάσουν το σπίτι τους λόγω δυσχερειών που αντιμετωπίζουν στην αποπληρωμή των δανείων με υποθήκη και με αυτόν τον τρόπο μειώνονται σημαντικά και τα «κόκκινα» δάνεια. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έκρινε ότι το πρόγραμμα είναι σύμφωνο με τους κανόνες της ΕΕ για τις κρατικές ενισχύσεις. Το πρόγραμμα, το οποίο έχει ετήσιο προϋπολογισμό ύψους περίπου 132 εκατ. ευρώ, θέτει αυστηρά κριτήρια επιλεξιμότητας όσον αφορά την αξία της πρώτης κατοικίας και του εισοδήματος του δανειολήπτη, ώστε να διασφαλίζεται ότι απευθύνεται σε όσους έχουν ανάγκη.

Οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα λάβουν επιχορήγηση που αντιστοιχεί στο 20% – 50% της μηνιαίας πληρωμής του δανείου, ανάλογα με το εισόδημά τους, υπό την προϋπόθεση ότι τα δάνειά τους είναι εξασφαλισμένα για την κύρια κατοικία τους και συνεχίζουν να πληρώνουν το υπόλοιπο μέρος της μηνιαίας πληρωμής τους.

Εάν ο δανειολήπτης σταματήσει να εξυπηρετεί το δάνειό του, προβλέπεται ότι η τράπεζα μπορεί να ξεκινήσει τον «αποκλεισμό» του ακινήτου. Όλες οι τράπεζες θα πρέπει να αναδιαρθρώσουν τα δάνεια των επιλέξιμων δανειοληπτών, σύμφωνα με τις ίδιες απαιτήσεις που ορίζει το κράτος.

Η Κομισιόν κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, όσον αφορά τα άτομα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που ασκούν οικονομική δραστηριότητα, το μέτρο δεν συνεπάγεται κρατική ενίσχυση. Όσον αφορά τις τράπεζες που χορήγησαν τα δάνεια, η Επιτροπή διαπίστωσε ότι το καθεστώς θα προσφέρει ένα έμμεσο πλεονέκτημα διότι αυξάνει το ποσό αποπληρωμής που οι τράπεζες είναι πιθανό να λάβουν από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

Ταυτόχρονα, η αξιολόγηση της Επιτροπής έδειξε ότι αυτή η έμμεση ενίσχυση δεν θα δημιουργούσε αδικαιολόγητες στρεβλώσεις του ανταγωνισμού, επειδή η ενίσχυση περιορίζεται στα αναγκαία για την επίτευξη του στόχου της να εξασφαλίσει ότι οι δανειολήπτες δεν θα χάσουν το σπίτι στο οποίο ζουν. Επιπλέον, δεδομένου ότι όλες οι τράπεζες στην Ελλάδα θα συμμετάσχουν στο πρόγραμμα, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ τους.

«Ως εκ τούτου, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το καθεστώς είναι καλά στοχοθετημένο και περιορισμένο σε χρόνο και πεδίο εφαρμογής, όπως απαιτείται από τους κανόνες της ΕΕ. Τέλος, το πρόγραμμα αναμένεται να συμβάλει στη μείωση του υψηλού φόρτου των μη εξυπηρετούμενων δανείων στον ελληνικό τραπεζικό τομέα» κατέληξε η Κομισιόν.

ΠΗΓΗ:https://www.pronews.gr/oikonomia/805678_dothike-prasino-fos-apo-tin-komision-gia-tin-prostasia-tis-protis-katoikias

**Χάνουν το μοναδικό τους σπίτι
20.000 φτωχοί και
μικρομεσαίοι δανειολήπτες από
τους Γύπες των τραπεζών, δόξα
να έχει το ευρώ**

Οι ξένοι τραπεζικοί Γύπες που έχουν υφαρπάσει έναντι πινακίου φακής τις Ελληνικές τράπεζες, προωθούν την κατάσχεση 20.000

πρώτων κατοικιών μικρής αξίας μεταξύ 40.000-80.000 ευρώ.
Ο πήχης της αξίας των ακινήτων που βγαίνουν σε πλειστηριασμό, καθώς αποτελούν εγγύηση σε προβληματικά στεγαστικά δάνεια, έχει ήδη χαμηλώσει και κινείται κάτω από τις 50.000 ευρώ. Οι πλειστηριασμοί, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, αναμένεται να «πάρουν φωτιά», ανεξαρτήτως αξίας των ακινήτων αλλά και του ύψους του δανείου, από τον Ιανουάριο.

Τα κατοχικά ΜΜΕ κρύβουν την είδηση ή την σερβίρουν στα μαλακά, περιτυλίγοντάς την με διάφορες παραπλανητικές πληροφορίες ώστε να υποβαθμίσουν την ουσία. Το γεγονός δηλ. ότι, η ευρωασυδοσία φτάνει στο σημείο να κατάσχει ακόμα και πρώτες κατοικίες ελάχιστης αξίας, που προφανώς αφορούν φτωχά ή μικρομεσαία στρώματα του πληθυσμού και όχι μεγαλοϊδιοκτήτες ή συστημικούς κακοπληρωτές.

Ενδιαφέρον είναι να μάθουμε αν μέσα στους 20.000 μικροϊδιοκτήτες που πρόκειται να χάσουν το μοναδικό τους σπίτι, υπάρχουν και ορισμένοι που ακόμα δεν έχουν καταλάβει τι έχει γίνει στη χώρα μας και συνεχίζουν να ευλογούν τη γερμανική ευρωφυλακή. Αν αυτό ισχύει, τότε η χώρα μας είναι καταδικασμένη.

ΠΗΓΗ:<https://kyklwpas.blogspot.com/2019/09/20000.html>

Κτηματολόγιο: Σε ποιες

περιοχές δόθηκε παράταση

Βγήκαν και επίσημα οι ημερομηνίες παρατάσεων στις προθεσμίες υποβολής δηλώσεων στο Κτηματολόγιο – Δείτε αναλυτικά τις νέες καταληκτικές ημερομηνίες

Με απόφαση του **υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Δημήτρη Οικονόμου** δίνονται παρατάσεις στις προθεσμίες υποβολής δηλώσεων στο Κτηματολόγιο.

Αναλυτικά

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την 16 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 30 Σεπτεμβρίου 2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται:

- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Πρέβεζας και Άρτας της Περιφέρειας Ηπείρου και της Περιφερειακής Ενότητας Λευκάδας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων.
- Στους Καλλικρατικούς Δήμους Αγιάς, Κιλελέρ, Λαρισαίων και Φαρσάλων της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας της Περιφέρειας Θεσσαλίας και Παροχή Υποστηρικτικών Υπηρεσιών.

– **Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων** για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την **16 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 31 Οκτωβρίου 2019** επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται:

- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων θάσου και Ροδόπης της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Γρεβενών της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων της Περιφέρειας Ηπείρου.
- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Ευρυτανίας και Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Στην Κοινότητα Οινόης της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

– **Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων** για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την **1 Οκτωβρίου 2019 μέχρι την 31 Οκτωβρίου 2019** επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται:

- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Δράμας και Ξάνθης της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.
- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Βοιωτίας και Φωκίδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.

- Στις υπόλοιπες περιοχές των Καλλικρατικών Δήμων Γόρτυνας, Φαιστού, Μινώα Πεδιάδας, Αρχανών – Αστερουσίων και Βιάννου της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης.
- Στους προκαποδιστριακούς Δήμους Αγίου Κωνσταντίνου, Αγρινίου, Θεσπιέων (πρώην κοινότητες Καινουργίου, Προσηλίων), Νεάπολης και Παραβόλας και στις Κοινότητες Αγίου Νικολάου, Δοκιμίου, Καμαρούλας, Νέας Αβόρανης και Παναιτωλίου της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλίας και Ακαρνανίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος.

– **Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων** για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την **1 Οκτωβρίου 2019** μέχρι την **29 Νοεμβρίου 2019** επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται:

- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Καστοριάς και Φλώρινας της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Σάμου, Ικαρίας και Χίου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου.

– **Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων** για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την **16 Σεπτεμβρίου 2019** μέχρι την **29 Νοεμβρίου 2019** επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Κορινθίας και Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την 28 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 29 Νοεμβρίου 2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την 8 Οκτωβρίου 2019 μέχρι την 31 Οκτωβρίου 2019 στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου της Περιφέρειας Κρήτης.

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την 13 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 31 Οκτωβρίου 2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στους προκαποδιστριακούς Δήμους Ιωλκού (πρώην κοινότητες Αγίου Ονουφρίου, Ανακασιάς και Άνω Βόλου) και Νέας Ιωνίας και στις Κοινότητες Αγίου Βλασίου, Αγίου Λαυρεντίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Λεχωνίων, Διμηνίου, Δρακείας, Κάτω Λεχωνίων, Κατωχωρίου, Μακρινίτσης, Πορταριάς και Σταγιατών της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο από την 13 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 29 Νοεμβρίου 2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στις υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Μαγνησίας και Σποράδων της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό

**Δημόσιο από την 09 Οκτωβρίου 2019 μέχρι την 29 Νοεμβρίου 2019
επί των ακινήτων που
κτηματογραφούνται στους προκαποδιστριακούς Δήμους Αιγίου και
Ερινεού (πρώην κοινότητες Ζήριας, Νέου Ερινεού, Καμαρών) και
στις Κοινότητες Αγίου Κωνσταντίνου, Βαλιμιτικών,
Δημητρόπουλου, Διγελιωτικών, Κουλούρας, Λόγγου, Ροδοδάφνης,
Σελιανιτικών, Σελινούντος και Τεμένης της Περιφερειακής
Ενότητας Αχαΐας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος.**

**– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους
κατοίκους της ημεδαπής από την 01 Οκτωβρίου 2019 μέχρι την 14
Οκτωβρίου 2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στις
υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής της
Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.**

**– Δίνεται παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων για τους
κατοίκους της ημεδαπής, της αλλοδαπής και για το Ελληνικό
Δημόσιο από την 17 Σεπτεμβρίου 2019 μέχρι την 30 Σεπτεμβρίου
2019 επί των ακινήτων που κτηματογραφούνται στις Κοινότητες
Αρχαίας Κορίνθου, Εξαμιλίων, Ξυλοκερίζης και Ισθμίας της
Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.**

ΠΗΓΗ:<https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1012232/ktimatologio-se-poies-perioxes-se-oli-tin-ellada-dothike-paratasi>

Κτηματολόγιο: Σε ποιους

νομούς παίρνουν παράταση οι δηλώσεις

Δύο μήνες περισσότερους θα έχουν στη διάθεσή τους όσοι επιθυμούν να υποβάλουν αντιρρήσεις κατά των **δασικών χαρτών** σε επτά νομούς της χώρας.

Όπως ανακοίνωσε χθες το **υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας**, η προθεσμία που εξέπνεε στις 30 Αυγούστου 2019 παρατείνεται έως τις 31 Οκτωβρίου 2019 με στόχο τη διευκόλυνση των ενδιαφερομένων στην έγκαιρη άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Η επέκταση του χρονικού περιθωρίου υποβολής αντιρρήσεων αφορά τις περιοχές όπου οι δασικοί χάρτες αναρτήθηκαν από τις 19 Οκτωβρίου 2018 έως την 1η Μαρτίου του 2019.

Στο μεταξύ, νέα παράταση δόθηκε, με απόφαση του υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Δημήτρη Οικονόμου, και για την υποβολή δηλώσεων στο πρόγραμμα του Εθνικού **Κτηματολογίου** στη Μεσσηνία. Η νέα προθεσμία, που λήγει στις 28 Σεπτεμβρίου 2019, αφορά όσους κατοικούν στην Ελλάδα, ενώ για τους κατοίκους εξωτερικού είχε δοθεί ήδη προθεσμία έως τις 29 Οκτωβρίου 2019. Η παράταση κρίθηκε επιβεβλημένη λόγω της χαμηλής προσέλευσης στο τοπικό Γραφείο Κτηματογράφησης: σύμφωνα με δημοσιογραφικές πληροφορίες, μέχρι τις 7 Αυγούστου 2019 είχε κατατεθεί μόνο το 20% των δηλώσεων από όσες θα έπρεπε να έχουν κατατεθεί, ενώ το σύνολο των δικαιωμάτων που θα έπρεπε να κτηματογραφηθούν στη Μεσσηνία έως τις 26 Αυγούστου αγγίζουν τα 800.000.

Ως προς τους δασικούς χάρτες, σημειώνεται ότι στις περιοχές

για τις οποίες δόθηκε παράταση περιλαμβάνονται και εκείνες που επλήγησαν πέρυσι από τις πυρκαγιές της 23ης Ιουλίου στην Ανατολική Αττική. Λαμβάνοντας υπόψη αυτό το δεδομένο, οι αρμόδιοι έκριναν σκόπιμο να παραταθεί η προθεσμία μετά τη λήξη της τρέχουσας αντιπυρικής περιόδου. «Για τις υπόλοιπες περιοχές, όπου οι δασικοί χάρτες αναρτήθηκαν ταυτόχρονα, στόχος είναι η ενιαία διαχείρισή τους», αναφέρει το υπουργείο, καθώς «με αυτόν τον τρόπο διευκολύνεται ο τεχνικός χειρισμός και εξοικονομούνται διοικητικοί πόροι».

Προθεσμία

Οι περιοχές για τις οποίες ισχύει νέα προθεσμία υποβολής αντιρρήσεων για τους δασικούς χάρτες είναι οι εξής:

Στην Ανατολική Αττική: οι προκαποδιστριακοί Δήμοι Ραφήνας, Νέας Μάκρης, Πικερμίου, Ζωγράφου, Βύρωνα, Καισαριανής, Ν. Ιωνίας, Αμαρουσίου, Μελισσίων, Φιλοθέης, το Χαλάνδρι, ο Χολαργός, η Παιανία, τα Σπάτα, τα Γλυκά Νερά και η Κρωπία.

Στη Δυτική Αττική: ο προκαποδιστριακός Δήμος Μεγαρέων.

Στη Δράμα: όλες οι περιοχές που βρίσκονται στην αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Δασών Δράμας, εκτός των προκαποδιστριακών Δήμων Δράμας, Καλαμπακίου, Κεφαλαρίου, Αγίου Αθανασίου, Καλαμώνος και Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Στην Κοζάνη: οι χορτολιβαδικές εκτάσεις του προκαποδιστριακού Δήμου Κοζάνης.

Στις Κυκλάδες: οι προκαποδιστριακοί Δήμοι Αδάμαντος (Νήσος Μήλος), Ανάφης (Νήσος Ανάφη), Ανω Μεράς (Νήσος Μύκονος), Βόθωνος, Βουρβούλου, Εξω Γωνιάς, Ημεροβιγλίου, Θήρας, Καρτεράδου, Μεσαριάς, Οίας (Νήσου Θήρας), Θηρασίας (Νήσου Θηρασίας), Σικίνου (Νήσος Σίκινος), Ανω Μεριάς, Φολέγανδρου (Νήσος Φολέγανδρος).

Στη Θεσσαλονίκη: Θεσσαλονίκη, Τριανδρία, Αμπελόκηποι, Μενεμένη, Ελευθέριο – Κορδελιό, Εύοσμος, Πολίχνη, Σταυρούπολη, Ευκαρπία, Άγιος Πάυλος, Νεάπολη, Πεύκα, Συκιές, Ωραιόκαστρο, Ιωνία, Πανόραμα, Πυλαία.

Στην Καρδίτσα: το σύνολο της περιοχής που βρίσκεται στην αρμοδιότητα της τοπικής Διεύθυνσης Δασών.

Στη Μαγνησία: Ν. Αγχίαλος, Βόλος, Σκιάθος, Αλόνησος.

Πηγή: ethnos.gr

ΠΗΓΗ:<https://www.aftodioikisi.gr/ipourgeia/ktimatologio-se-poi-oy-s-nomoys-pairnoyn-paratasi-oi-diloseis/>