Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.24 12:49:39 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΩΠΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ :ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΡΙΘΜ. 27/2026 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΛΜΩΠΙΑΣ

Αριθμ.Απόφ. 174/2026

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) για το έτος 2027 (άρθρα 385, 392–395 και 448 του ν. 5314/2026)

Σήμερα **19 Νοεμβρίου 2026**, ημέρα Πέμπτη και ώρα 20.00΄ το Δημοτικό Συμβούλιο Αλμωπίας συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, στο Δημοτικό Κατάστημα Αριδαίας, στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου «ΣΥΜΕΩΝ ΣΩΤΗΡΙΑΔΗΣ», σύμφωνα με τα άρθρα 121 και 124 του ν.5314/2026, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου Δ.Σ. με αριθμό 24309/13-11-2026**,** η οποία γνωστοποιήθηκε στον δήμαρχο, στους δημοτικούς συμβούλους και τους Προέδρους Κοινοτήτων με το από 13-11-2026 ηλεκτρονικό μήνυμα.

Διαπιστώθηκε πως υπήρχε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο είκοσι πέντε (25) μελών συμμετείχαν τα δεκαοχτώ (18) μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Δοβλέτης Ανέστης - Πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου
2. Ολλανδέζου Όλγα
3. Κωτσόπουλος Δημήτριος
4. Τζέκος Πέτρος
5. Δερμεντζόγλου Παύλος
6. Μήντσης Νικόλαος
7. Χατζηδημητριάδης Γεώργιος
8. Χρυσίδης Παύλος
9. Τσαρκνιάς Πέτρος
10. Σαββίδης Γεώργιος
11. Θεολόγου Ιωάννης
12. Καραμαριάς Αντώνιος
13. Λαζάρου – Παπαδοπούλου Σταυρούλα
14. Νάνου Πολυξένη
15. Γιάντσης Δημήτριος
16. Χατζηγιαννίδης Χρήστος
17. Μπίνος Δημήτριος
18. Χουρσόγλου Χρήστος

ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Θεοδωρίδης Αναστάσιος
2. Σαμαράς Θεόδωρος
3. Μπάτσης Χρήστος
4. Σέλκος Ιωάννης
5. Ουργαντζόγλου Ιωσηφίνα
6. Αβραμίκας Στέφανος
7. Κετικίδης Ιωάννης

ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΠΡΟΕΔΡΟΙ Δ.ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ: τέσσερις (4)

1. Ταρασίδης Δημήτριος – Δ.Κ. Αριδαίας
2. Στεφανίδης Στέφανος – Δ.Κ. Βορεινού
3. Λαμπρίδης Παρασκευάς – Δ.Κ. Εξαπλατάνου
4. Αλεξίου Θεόδωρος – Δ.Κ. Λυκοστόμου

ΑΠΟΝΤΕΣ ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ: είκοσι έξι (26)
οι οποίοι προσκλήθηκαν νόμιμα σύμφωνα με το άρθρο 131 του ν.5314/2026.

Στη συνεδρίαση συμμετέχει ο Δήμαρχος Αλμωπίας, κ. Παρούτογλου Νικόλαος.
Παρούσες στη συνεδρίαση ήταν οι δημοτικοί υπάλληλοι του Τμήματος Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων, Ίσκου Μαρία και Θεοδωρίδου Μεταμόρφη για την τήρηση των πρακτικών.
Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αναφέρει ότι οι απουσίες του κ. Θεοδωρίδη Αναστασίου και του κ.Αβραμίκα Στέφανου είναι δικαιολογημένες.

Οι κ.κ. Κωτσόπουλος Δημήτριος, Λαζάρου – Παπαδοπούλου Σταυρούλα, Σαββίδης Γεώργιος και Νάνου Πολυξένη αποχώρησαν από τη συνεδρίαση πριν τη συζήτηση των θεμάτων ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενος το 2ο θέμα ημερήσιας διάταξης, έδωσε τον λόγο στην Αντιδήμαρχο Οικονομικών Υπηρεσιών, κα Ολλανδέζου Όλγα, η οποία έθεσε υπόψη των μελών α) την αριθ. 24584/17-11-2026 Ειδική έκθεση Οικονομικής Υπηρεσίας για τον καθορισμό συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α) έτους 2027 και β) την αριθ. 24585/17-11-2026 εισήγηση Δημάρχου Αλμωπίας περί Καθορισμού συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α) για το έτος 2027 με συνημμένο το Παράρτημα της ειδικής έκθεσης σε Excel τα οποία τα μέλη έλαβαν γνώση σε ηλεκτρονική μορφή και έχουν ως εξής:

***«ΘΕΜΑ:** «Ειδική έκθεση Οικονομικής Υπηρεσίας (άρθρο 393 παρ. 1 του Ν. 5314/2026) για τον καθορισμό συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) έτους 2027 »*

Σχετ.:

1. *Ν. 5314/2026 (άρθρα 385, 392–395 και 448).*
2. *Η αριθμ. 39/2026 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (Επιβολή ενιαίου συντελεστή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας Δήμου Αλμωπίας (Επικαιροποίηση της 218/2011 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου), σύμφωνα με την οποία εγκρίνει τον καθορισμό συντελεστή ΤΑΠ στο ύψος του 0,25‰ για όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Αλμωπίας για τα έτη 2026-2027).*
3. *Τα στοιχεία του μητρώου ακινήτων του Δήμου από την εφαρμογή OTS (ενεργά ακίνητα 2025).*
4. *Τα στοιχεία βεβαιώσεων και εισπράξεων Τ.Α.Π. 2024–2025 (ΚΑΕ 0441, 2115, 3215).*

Κύριε Δήμαρχε,

Έχοντας υπόψη το άρθρο 385 του Ν. 5314/2026 σύμφωνα με το οποίο:

*1. Τα τέλη και οι εισφορές υπέρ δήμων και περιφερειών επιβάλλονται με απόφαση του δημοτικού σε όσες περιπτώσεις απαιτείται. Με την ίδια απόφαση προβλέπεται και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου.2. Η απόφαση της παρ. 1 λαμβάνεται **τουλάχιστον δύο (2) μήνες πριν** από την έναρξη κάθε οικονομικού έτους στο οποίο αφορά, και ισχύει από την 1η Ιανουαρίου του έτους αυτού, με την επιφύλαξη των ειδικότερων προβλέψεων του παρόντος Κώδικα, όπως αυτές του άρθρου 402, περί συντελεστή του τέλους διαμονής παρεπιδημούντων, και του άρθρου 406, περί συντελεστή του τέλους επί των ακαθαρίστων εσόδων, με τις οποίες ορίζεται διαφορετική έναρξης ισχύος των σχετικών αποφάσεων.3**. Η συζήτηση και η ψήφιση για τη λήψη της απόφασης της παρ. 1 διεξάγονται επί της εισήγησης του δημάρχου**, η οποία συντάσσεται μέσω της οικονομικής υπηρεσίας, και επί των εναλλακτικών προτάσεων παρατάξεων ή συμβούλων του άρθρου 386, περί εναλλακτικών προτάσεων τελών και εισφορών που τυχόν υποβλήθηκαν στο δημοτικό συμβούλιο. **Στη συνεδρίαση του συμβουλίου παρίσταται ο προϊστάμενος οικονομικών υπηρεσιών του δήμου**.*

4. Η απόφαση της παρ. 1 αναρτάται από τον δήμο στον ιστότοπο του προγράμματος «Διαύγεια» και περίληψη αυτής δημοσιεύεται σε εφημερίδα σύμφωνα με το άρθρο 134, περί δημοσίευσης αποφάσεων δήμων και περιφερειών σε εφημερίδα. Η παράλειψη δημοσίευσης σε εφημερίδα δεν επηρεάζει το κύρος της απόφασης του δημοτικού και περιφερειακού συμβουλίου.5. Κατόπιν της ανάρτησης στον ιστότοπο του προγράμματος «Διαύγεια» η απόφαση της παρ. 1 αναρτάται για έλεγχο νομιμότητας στο πληροφοριακό σύστημα ελέγχου νομιμότητας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης του άρθρου 672.6. Κατά παρέκκλιση του άρθρου 133, περί δημοσίευσης αποφάσεων δημοτικού και περιφερειακού συμβουλίου, τα επιβαλλόμενα τέλη κατόπιν του ελέγχου της παρ. 5 δημοσιεύονται υποχρεωτικά στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου ή της περιφέρειας διακεκριμένα ανά κατηγορία τέλους και παραμένουν διαθέσιμα καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος τους. Για το κάθε τέλος παρατίθενται, κατά τρόπο πλήρη και διαφανή, τα στοιχεία που συγκροτούν τη βάση υπολογισμού και τη μεθοδολογία καθορισμού του και περιλαμβάνονται ιδίως:

α) Το ύψος των συντελεστών και η κατηγοριοποίησή τους,

β) οι κατηγορίες της βάσης επιβολής,

γ) τυχόν ζώνες διαφοροποιημένης επιβολής,

δ) οι προβλεπόμενες μειώσεις, απαλλαγές ή λοιπές ειδικές ρυθμίσεις ανά κατηγορία τέλους.

<u>Επίσης έχοντας υπόψη:</u>

- ***Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 392 του Ν. 5314/2026**, σύμφωνα με τις οποίες: 1. Επί της συνολικής αξίας της κάθε είδους ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της εδαφικής περιφέρειας των δήμων, επιβάλλεται υπέρ αυτών τέλος τοπικής ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.), σύμφωνα με τα παρακάτω οριζόμενα:α) στα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων καιβ) στα κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται εκτός*

του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό συμβούλιο, η αξία των κτισμάτων συν την αξία της διπλάσιας έκτασης από εκείνης που καταλαμβάνουν τα κτίσματα.

- ***Τις διατάξεις της παρ. 1 &2 του άρθρο 448 του Ν. 5314/2026****, σύμφωνα με τις οποίες: 1. Το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) επιβάλλεται από την 1η Ιανουαρίου 2027, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος και τις σχετικές κανονιστικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων, οι οποίες εκδίδονται εντός του 2026. Οι διατάξεις περί επιβολής του Τ.Τ.Α. εφαρμόζονται επί λογαριασμών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος που αφορούν περιόδους κατανάλωσης οι οποίες αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2027 και εφεξής. Για περιόδους κατανάλωσης που έχουν αρχίσει πριν από την ημερομηνία αυτή, οι σχετικές επιβαρύνσεις υπολογίζονται σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο έναρξης της οικείας περιόδου κατανάλωσης, ανεξαρτήτως του χρόνου έκδοσης του λογαριασμού. 2. Ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (Φ.Η.Χ.) και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) επιβάλλονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος και έως την 31η Δεκεμβρίου 2026, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 1080/1980 (Α' 246) και το άρθρο 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62). Οφειλές από Φ.Η.Χ. και Τ.Α.Π. βεβαιώνονται και εισπράττονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ' του παρόντος Μέρους, περί του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης.*
- ***Τις διατάξεις του άρθρου 393 του Ν. 5314/2026 (Συντελεστής Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης) , σύμφωνα με τις οποίες:*** *1. Ο συντελεστής του τέλους τοπικής ανάπτυξης καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 385, περί επιβολής τελών και εισφορών, κυμαίνεται από μηδέν κόμμα τριάντα τοις χιλίοις (0,30‰) μέχρι μηδέν κόμμα εβδομήντα τοις χιλίοις (0,70‰) επί της αξίας των ακινήτων και δύναται να διαφοροποιείται ανά δημοτική ενότητα.Κατ' εξαίρεση, εφόσον από ειδική έκθεση της οικονομικής υπηρεσίας του δήμου προκύπτει ότι η επιβολή του τέλους με τον ανώτατο συντελεστή μηδέν κόμμα εβδομήντα τοις χιλίοις (0,70‰) οδηγεί σε εκτιμώμενα ετήσια έσοδα κατώτερα του ενενήντα πέντε τοις εκατό (95%) των συνολικώς εισπραχθέντων εσόδων από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (Φ.Η.Χ.) του οικονομικού έτους 2025, το δημοτικό συμβούλιο δύναται, με ειδικώς αιτιολογημένη απόφασή του, να καθορίζει συντελεστή ανώτερο του μηδέν κόμμα εβδομήντα τοις χιλίοις (0,70‰), αποκλειστικά μέχρι του ύψους που απαιτείται, ώστε τα εκτιμώμενα έσοδα από το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης να ανέρχονται στο ανωτέρω ποσοστό.*

2. Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη τα τετραγωνικά μέτρα, το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται με την κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 5219/2025 (Α' 130), περί προσδιορισμού αξίας ακινήτων με βάση το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Στις περιοχές που δεν έχει γίνει καθορισμός της τιμής των ακινήτων με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατά την ανωτέρω διαδικασία, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια Φορολογική Αρχή στοιχεία καθώς και τα στοιχεία των άλλων μητρώων που τηρούνται και παρέχονται στους δήμους σύμφωνα με το άρθρο 743, περί παροχής στοιχείων στους δήμους και τις περιφέρειες.

Σας παραθέτουμε την ειδική έκθεση της Οικονομικής Υπηρεσίας:
ΜΕΡΟΣ Α

- *Πώς υπολογίζεται η φορολογητέα Αξία Ακινήτων:*

Σύμφωνα με το Μητρώο Ακινήτων του Δήμου (πηγή ΟΤS, ενεργά ακίνητα 2025, με τιμές ζώνης και συντελεστές 2025. Αξία κτισμάτων = τ.μ. × τιμή ζώνης × συντελεστής παλαιότητας· αξία οικοπέδων κατά τον υπολογισμό της εφαρμογής. . Περιλαμβάνονται μόνο ακίνητα που υπάγονται σήμερα στο Τ.Α.Π. Το μητρώο δίνει τη συνολική αξία και την κατανομή ανά Δημοτική Ενότητα.)

Δημοτική Ενότητα	***Ηλεκτροδοτούμενα κτίσματα (€)***	***Μη ηλεκτροδοτούμενα κτίσματα (€)***	***Οικόπεδα (€)***	***Σύνολο (€)***
Αριδαίας (17 κοινότητες)	*574.972.012*	*119.377.607*	*70.592.331*	*764.941.950*
Εξαπλατάνου (13 κοινότητες)	*208.510.589*	*55.618.863*	*1.414.923*	*265.544.375*
Σύνολο Δήμου	***783.482.601***	***174.996.470***	***72.007.254***	***1.030.486.326***

Πηγή: μητρώο ακινήτων του Δήμου (εφαρμογή ΟΤS), ενεργά ακίνητα 2025, με τιμές ζώνης και συντελεστές 2025.

Ωστόσο, για την εκτίμηση των εσόδων χρησιμοποιείται η πραγματική βεβαίωση Τ.Α.Π. 2025 με τον ισχύοντα συντελεστή 0,25‰ (238.453,27 €), που αντιστοιχεί σε βεβαιωμένη αξία ακινήτων 953.813.080 €. (ενότητα Α.3), γιατί τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και τα οικόπεδα του μητρώου δεν βεβαιώνονται σήμερα σε όλη τους την έκταση.

Υπολογισμός εσόδων Τ.Α.Π. 2024–2025

Ο Δήμος δεν επιβάλλει Φ.Η.Χ.· η βάση σύγκρισης του άρθρου 393 είναι μόνο ο Τ.Α.Π. (συντελεστής 0,25‰, απόφαση ΔΣ 39/2026). Εκτιμώμενη είσπραξη = βεβαίωση × 86,08%, όσο ήταν το ποσοστό είσπραξης του Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους 2025 (205.252,37 € / 238.453,27 €).

Έσοδο	*Βεβαιωθέντα 2024 (€)*	*Εισπραχθέντα 2024 (€)*	*Βεβαιωθέντα 2025 (€)*	*Εισπραχθέντα 2025 (€)*
Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους (ΚΑΕ 0441)	*245.251,52*	*204.441,69*	*238.453,27*	*205.252,37*
Τ.Α.Π. ΠΟΕ (ΚΑΕ 2115/3215)	*308.449,42*	*74.719,47*	*230.787,38*	*84.722,31*
Σύνολο	***553.700,94***	***279.161,16***	***469.240,65***	***289.974,68***

Όριο 95% των εισπραχθέντων 2025 (με τις εισπράξεις ΠΟΕ): ***275.476 €****.*

Σενάρια Συντελεστή :

Εκτιμώμενη είσπραξη = βεβαίωση × 86,08%, όσο ήταν το ποσοστό είσπραξης του Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους 2025 (205.252,37 € / 238.453,27 €).

Συντελεστής	*Βεβαίωση (€)*	*Εκτιμώμενη είσπραξη (€)*	*Είσπραξη έναντι βεβαίωσης Τ.Α.Π. 2025*
Τ.Α.Π. 2025 (0,25‰)	*238.453*	*205.252*	*–*
0,30‰	***286.144***	***246.303***	***+3,3%***
0,35‰	*333.835*	*287.353*	*+20,5%*
0,40‰	*381.525*	*328.404*	*+37,7%*
0,45‰	*429.216*	*369.454*	*+54,9%*
0,50‰	*476.907*	*410.505*	*+72,2%*
0,55‰	*524.597*	*451.555*	*+89,4%*
0,60‰	*572.288*	*492.606*	*+106,6%*
0,65‰	*619.979*	*533.656*	*+123,8%*
0,70‰	*667.669*	*574.707*	*+141,0%*

Οι συγκρίσεις γίνονται με τον Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους, γιατί οι οφειλές Τ.Α.Π. παρελθόντων ετών θα συνεχίσουν να εισπράττονται και μετά το 2027 (448 παρ. 3). ***Αν βεβαιωθούν όλα τα ακίνητα του μητρώου (1.030,5 εκ. €), η βεβαίωση με 0,30‰ μπορεί να φτάσει τα 309.146 €.***

Με 0,70‰ η εκτιμώμενη είσπραξη (574.707 €) ξεπερνά το 95% των εισπράξεων Τ.Α.Π. 2025 (275.476 €), άρα δεν συντρέχει περίπτωση συντελεστή άνω των 0,70‰. Ο συντελεστής που αποδίδει είσπραξη ίση με τη βεβαίωση του Τ.Α.Π. 2025 είναι 0,29‰, δηλαδή πρακτικά ο κατώτατος νόμιμος συντελεστής 0,30‰.

Έλεγχος ορίου 95% και ουδέτερος συντελεστής

- *Είσπραξη με 0,70‰: 574.707 € > 275.476 € (όριο 95%). Δεν εφαρμόζεται η εξαίρεση του άρθρου 393 παρ. 1 εδ. β΄. Το όριο του 95% αφορά μόνο στη δυνατότητα συντελεστή άνω των 0,70‰.*
- *Συντελεστής για βεβαίωση ίση με τον Τ.Α.Π. 2025: 0,25‰ (ο ισχύων του Τ.Α.Π.), κάτω από το νόμιμο ελάχιστο.*
- *Συντελεστής για είσπραξη ίση με τη βεβαίωση του Τ.Α.Π. 2025: 0,25‰ / 86,08% =* ***0,29‰****.*
- *Άρα ο κατώτατος νόμιμος συντελεστής 0,30‰ είναι ο συντελεστής βάσης: με αυτόν ο Δήμος θα εισπράττει περίπου όσα βεβαίωνε με το Τ.Α.Π. (246.303 € έναντι 238.453 €, +3,3%).*

Ενδεικτικό ετήσιο τέλος τυπικών ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων

Ακίνητο	*Τ.μ.*	*Τιμή ζώνης (€)*	*Συντ. παλαιότητας*	*Αξία (€)*	*Τ.Α.Π. 2026 (€)*	*Τ.Τ.Α. 2027 (€)*	*Διαφορά (€)*
Κατοικία στην Αριδαία	*86*	*800*	*0,60*	*41.280*	*10,32*	*12,38*	*+2,06*
Νεότερη κατοικία στην Αριδαία	*120*	*800*	*0,80*	*76.800*	*19,20*	*23,04*	*+3,84*
Κατοικία στον Εξαπλάτανο	*85*	*600*	*0,60*	*30.600*	*7,65*	*9,18*	*+1,53*
Κατοικία σε χωριό	*86*	*550*	*0,60*	*28.380*	*7,10*	*8,51*	*+1,42*
Κατάστημα στην Αριδαία	*36*	*800*	*0,80*	*23.040*	*5,76*	*6,91*	*+1,15*
Επαγγελματικός χώρος στον Εξαπλάτανο	*40*	*550*	*0,80*	*17.600*	*4,40*	*5,28*	*+0,88*

Τα τ.μ., οι τιμές ζώνης και οι συντελεστές παλαιότητας είναι οι διάμεσες τιμές του μητρώου.

Συνοψίζοντας:

- *Η επιβολή του Τ.Τ.Α. είναι υποχρεωτική από 1/1/2027 και ο νόμος ορίζει ελάχιστο συντελεστή 0,30‰. Με την επιβολή του συντελεστή αυτού ο Δήμος θα λαμβάνει περίπου όσα βεβαίωνε μέχρι σήμερα με το Τ.Α.Π. (246.303 € έναντι 238.453 €).Τα έσοδα του Προϋπολογισμού 2027 δεν μειώνονται: η εκτιμώμενη είσπραξη ξεπερνά τις εισπράξεις Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους 2025 (205.252 €).Η επιβάρυνση των ιδιοκτητών διατηρείται στο χαμηλότερο επίπεδο που επιτρέπει ο νόμος· για μια τυπική κατοικία το ετήσιο Τ.Τ.Α. είναι περίπου 8,5–12,4 €.Οι τιμές ζώνης σε όλο τον Δήμο κυμαίνονται μεταξύ 500–900 €, οπότε δεν χρειάζεται διαφοροποίηση ανά Δημοτική Ενότητα.*

ΜΕΡΟΣ Β΄ – Εισήγηση της Υπηρεσίας

Η Υπηρεσία εισηγείται την κατάργηση των 218/2011 και 39/2026 Αποφάσεων Δημοτικού Συμβουλίου & αναφέρει ότι οποιοσδήποτε συντελεστής ΤΤΑ ***μεταξύ 0,30‰ και 0,70 ‰*** *και για όλες τις Δημοτικές Ενότητες για το έτος 2027, είναι δυνατό να επιβληθεί.*

Συνημμένα:

1. *Σχέδιο εισήγησης Δημάρχου προς το Δημοτικό Συμβούλιο, με σχέδιο απόφασης.*

Παράρτημα της ειδικής έκθεσης σε Excel (αρχείο ΤΤΑ_2027_Αλμωπία_Παράρτημα_ειδικής_έκθεσης.xlsx): πίνακες Α.1–Α.5 και τα στοιχεία του μητρώου ακινήτων της εφαρμογής OTS.

ΣΟΦΙΑ Λ. ΕΠΙΓΑΡΙΔΟΥ

ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ»

«ΘΕΜΑ: «Καθορισμός συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) για το έτος 2027 (άρθρα 385, 392–395 και 448 του ν. 5314/2026)»
ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Ο Δήμαρχος Αλμωπίας, εισηγείται ενιαίο συντελεστή Τ.Τ.Α. 0,30‰ για όλες τις Δημοτικές Ενότητες, από 1/1/2027. Με βάση τη βεβαίωση του Τ.Α.Π. 2025 με τον ισχύοντα συντελεστή 0,25‰, η εκτιμώμενη βεβαίωση Τ.Τ.Α. είναι 286.144 € και η εκτιμώμενη είσπραξη 246.303 €, δηλαδή περίπου όσο βεβαίωνε μέχρι σήμερα ο Δήμος με το Τ.Α.Π. (238.453 €). Η εισήγηση στηρίζεται στην υπηρεσιακή εισήγηση και ειδική έκθεση της Διεύθυνσης Οικονομικών (άρθρα 385 παρ. 3 και 393 παρ. 1), που επισυνάπτεται.

1. *Νομικό πλαίσιο*
Από 1/1/2027 το Τ.Τ.Α. αντικαθιστά το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (Φ.Η.Χ.), που επιβάλλονται έως 31/12/2026 (άρθρο 448 παρ. 2 ν. 5314/2026). Ο Δήμος Αλμωπίας δεν επιβάλλει Φ.Η.Χ., άρα το Τ.Τ.Α. αντικαθιστά μόνο το Τ.Α.Π.

Υποχρέωση λήψης απόφασης και εύρος χρέωσης. Με το άρθρο 392 παρ. 1 ν. 5314/2026 επιβάλλεται υπέρ των δήμων Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας της εδαφικής τους περιφέρειας. Κατά το άρθρο 448 παρ. 1, το Τ.Τ.Α. επιβάλλεται από 1/1/2027 σύμφωνα με τις κανονιστικές αποφάσεις των δημοτικών συμβουλίων, οι οποίες εκδίδονται εντός του 2026, ενώ το Τ.Α.Π. και ο Φ.Η.Χ. επιβάλλονται μόνο έως 31/12/2026 (άρθρο 448 παρ. 2). Κατά το άρθρο 393 παρ. 1, ο συντελεστής καθορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κυμαίνεται από 0,30‰ έως 0,70‰ επί της αξίας των ακινήτων. Επομένως το Δημοτικό Συμβούλιο υποχρεούται να καθορίσει εντός του 2026 συντελεστή Τ.Τ.Α. μέσα στο εύρος αυτό· δεν επιτρέπεται ούτε συντελεστής κάτω του 0,30‰ ούτε η διατήρηση του συντελεστή Τ.Α.Π. (0,25‰), αφού το Τ.Α.Π. καταργείται.

- *Άρθρο 392 (βάση επιβολής): το τέλος επιβάλλεται στην αξία κάθε ακινήτου εντός σχεδίου πόλης, οικισμών προ του 1923 ή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Εκτός αυτών επιβάλλεται μόνο στα κτίσματα, με αξία κτίσματος συν διπλάσιας έκτασης γης. Οι παρ. 2–3 ορίζουν τις απαλλαγές (φορείς Γενικής*

Κυβέρνησης, ναοί, μη κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα, νεκροταφεία, κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών, σταύλοι εκτός οικισμού κ.λπ.).

- *Άρθρο 393 (συντελεστής): ο συντελεστής ορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου από 0,30‰ έως 0,70‰ και μπορεί να διαφοροποιείται ανά Δημοτική Ενότητα. Συντελεστής άνω των 0,70‰ επιτρέπεται μόνο αν, κατά ειδική έκθεση της Οικονομικής Υπηρεσίας, με 0,70‰ τα έσοδα θα ήταν κάτω από το 95% των εισπραχθέντων Τ.Α.Π. και Φ.Η.Χ. του 2025. Η αξία υπολογίζεται από τα τετραγωνικά μέτρα, την τιμή ζώνης και τον συντελεστή παλαιότητας του συστήματος αντικειμενικών αξιών (ν. 5219/2025 άρθρο 4 παρ. 2).*
- *Άρθρο 394 (υπόχρεοι): ο κύριος, επικαρπωτής ή νομέας του ακινήτου στις 1 Ιανουαρίου.*
- *Άρθρο 395 (βεβαίωση και είσπραξη): για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, οι καταστάσεις υπόχρεων και η απόφαση συντελεστή καταχωρούνται στην εφαρμογή του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. έως 30 Νοεμβρίου. Η καταχώριση αυτή είναι και η ταμειακή βεβαίωση. Το τέλος συνεισπράττεται με τους λογαριασμούς ρεύματος και ο πάροχος παρακρατεί 2%. Τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα χρεώνονται με χρηματικούς καταλόγους, πληρωτέους σε τρεις τετραμηνιαίες δόσεις.*
- *Άρθρο 448 παρ. 1: οι αποφάσεις για το Τ.Τ.Α. του 2027 εκδίδονται εντός του 2026.*
- *Άρθρα 385–386 (διαδικασία): η απόφαση λαμβάνεται επί εισήγησης του Δημάρχου, που συντάσσεται μέσω της Οικονομικής Υπηρεσίας, και επί τυχόν εναλλακτικών προτάσεων. Στη συνεδρίαση παρίσταται ο προϊστάμενος των Οικονομικών Υπηρεσιών. Η απόφαση αναρτάται στη Διαύγεια, υποβάλλεται σε έλεγχο νομιμότητας και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Δήμου με τη βάση και τη μεθοδολογία υπολογισμού (385 παρ. 4–6).*

2. *Υπηρεσιακή εισήγηση και ειδική έκθεση της Οικονομικής Υπηρεσίας*

Η Διεύθυνση Οικονομικών, με την υπ' αριθ. 24584/17-11-2026 υπηρεσιακή εισήγηση και ειδική έκθεση (άρθρα 385 παρ. 3 και 393 παρ. 1), που επισυνάπτεται, διαπιστώνει τα εξής:

- *Βάση υπολογισμού είναι η βεβαίωση Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους 2025 με τον ισχύοντα συντελεστή 0,25‰ (238.453,27 €), που αντιστοιχεί σε βεβαιωμένη αξία ακινήτων 953.813.080 €. Το ποσοστό είσπραξης του Τ.Α.Π. 2025 ήταν 86,08%.*
- *Με συντελεστή 0,30‰ η εκτιμώμενη βεβαίωση Τ.Τ.Α. είναι 286.144 € και η εκτιμώμενη είσπραξη 246.303 €.*
- *Με 0,70‰ η εκτιμώμενη είσπραξη (574.707 €) ξεπερνά το 95% των εισπράξεων Τ.Α.Π. 2025 (275.476 €), άρα δεν συντρέχει περίπτωση συντελεστή άνω των 0,70‰.*
- *Ο συντελεστής που αποδίδει είσπραξη ίση με τη βεβαίωση του Τ.Α.Π. 2025 είναι 0,29‰, δηλαδή πρακτικά ο κατώτατος νόμιμος συντελεστής 0,30‰.*

Συντελεστής	*Βεβαίωση (€)*	*Εκτιμώμενη είσπραξη (€)*
Τ.Α.Π. 2025 (0,25‰)	*238.453*	*205.252*
0,30‰	*286.144*	*246.303*
0,50‰	*476.907*	*410.505*
0,70‰	*667.669*	*574.707*

3. *Πρόταση: ενιαίος συντελεστής 0,30‰*

Προτείνεται ενιαίος συντελεστής 0,30‰ για όλο τον Δήμο, χωρίς διαφοροποίηση ανά Δημοτική Ενότητα. Εκτιμώμενη βεβαίωση 286.144 € (ΔΕ Αριδαίας ≈212.408 €, ΔΕ Εξαπλατάνου ≈73.736 €, κατά την αναλογία αξίας του μητρώου) και εκτιμώμενη είσπραξη 246.303 €.

Αιτιολογία

1. *Η επιβολή του Τ.Τ.Α. είναι υποχρεωτική από 1/1/2027 και ο νόμος ορίζει ελάχιστο συντελεστή 0,30‰ (άρθρα 392, 393 και 448). Προτείνεται ο κατώτατος συντελεστής του νόμιμου εύρους.*
2. *Είναι ο συντελεστής βάσης: πρακτικά αυτός που αποδίδει είσπραξη ίση με τη βεβαίωση του Τ.Α.Π. (0,29‰). Με την τελική είσπραξη (≈246.303 €) ο Δήμος θα λαμβάνει περίπου όσα βεβαίωνε μέχρι σήμερα με το Τ.Α.Π. (238.453 €).*
3. *Ο Δήμος δεν επιβάλλει Φ.Η.Χ.· με τον κατώτατο συντελεστή η επιβάρυνση των ιδιοκτητών διατηρείται στο χαμηλότερο επίπεδο που επιτρέπει ο νόμος. Για μια τυπική κατοικία το ετήσιο Τ.Τ.Α. είναι περίπου 8,5–12,4 €.*
4. *Ο Δήμος είναι συνοριακός, με πολλές ορεινές και μειονεκτικές κοινότητες και κυρίως αγροτικό εισόδημα. Οι τιμές ζώνης είναι παντού χαμηλές (500–900 €), άρα ένας ενιαίος συντελεστής δεν δημιουργεί ανισορροπίες μεταξύ των Δημοτικών Ενοτήτων.*
5. *Η εκτιμώμενη είσπραξη (246.303 €) ξεπερνά τις εισπράξεις Τ.Α.Π. τρέχοντος έτους 2025 (205.252 €), άρα δεν μειώνονται τα έσοδα του Προϋπολογισμού 2027.*

Ενέργειες της υπηρεσίας πριν από την καταχώριση στον Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. (έως 30/11/2026)

- *Ενημέρωση του μητρώου με τις τιμές ζώνης που ισχύουν (άρθρο 393 παρ. 2).*
- *Έλεγχος των 3.268 ηλεκτροδοτούμενων παροχών με μηδενικά τ.μ.*
- *Επιβεβαίωση από την ΟΤS του τύπου αξίας οικοπέδων.*
- *Εφαρμογή των απαλλαγών του άρθρου 392 παρ. 2–3 (ιδίως σταύλοι εκτός οικισμού).*

4. *Σχέδιο απόφασης*

Κατόπιν των παραπάνω, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει:

1. *Τον καθορισμό ενιαίου συντελεστή Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) μηδέν κόμμα τριάντα τοις χιλίοις (0,30‰) επί της αξίας των ακινήτων του άρθρου 392 ν. 5314/2026, για όλη την εδαφική περιφέρεια του Δήμου Αλμωπίας (Δημοτικές Ενότητες Αριδαίας και Εξαπλατάνου), με ισχύ από 1/1/2027.*
2. *Η αξία των ακινήτων υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα, την τιμή ζώνης και τον συντελεστή παλαιότητας του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων που ισχύουν, κατά το άρθρο 393 παρ. 2 ν. 5314/2026. Για τα κτίσματα εκτός σχεδίου και οικισμών λαμβάνεται η αξία του κτίσματος συν η αξία της διπλάσιας έκτασης από αυτή που καταλαμβάνει (άρθρο 392 παρ. 1 β).*
3. *Από το Τ.Τ.Α. εξαιρούνται και απαλλάσσονται τα ακίνητα των παρ. 2 και 3 του άρθρου 392, και εφαρμόζεται η παρ. 4 του ίδιου άρθρου για τις ανεγειρόμενες οικοδομές.*
4. *Για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, η παρούσα απόφαση και οι καταστάσεις υπόχρεων καταχωρούνται στην ηλεκτρονική εφαρμογή του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. έως 30/11/2026, κατά το άρθρο 395 παρ. 1. Για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα συντάσσονται χρηματικοί κατάλογοι, πληρωτέοι σε τρεις τετραμηνιαίες δόσεις (άρθρο 395 παρ. 7).*
5. *Τα έσοδα του Τ.Τ.Α. εγγράφονται στον Προϋπολογισμό 2027 και διατίθενται για κάθε είδους δαπάνη του Δήμου (άρθρο 395 παρ. 9).*
6. *Η απόφαση αναρτάται στη Διαύγεια, υποβάλλεται σε έλεγχο νομιμότητας, δημοσιεύεται περίληψή της σε εφημερίδα και ο συντελεστής, η βάση και η μεθοδολογία αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Δήμου (άρθρο 385 παρ. 4–6).*

Συνημμένα:

1. *Η με αριθμ. Πρωτ: 24584/17-11-2026 Υπηρεσιακή εισήγηση και ειδική έκθεση της Διεύθυνσης Οικονομικών (άρθρα 385 παρ. 3 και 393 παρ. 1).*
2. *Παράρτημα της ειδικής έκθεσης σε Excel (αρχείο ΤΤΑ_2027_Αλμωπία_Παράρτημα_ειδικής_έκθεσης.xlsx): πίνακες Α.1–Α.5 και τα στοιχεία του μητρώου ακινήτων της εφαρμογής ΟΤS.*

Ο Δήμαρχος Αλμωπίας

Νικόλαος Παρούτογλου»

Ακολούθησε αναλυτική διαλογική συζήτηση με ερωτήσεις και τοποθετήσεις των μελών όπως κατεγράφησαν στα μαγνητοφωνημένα πρακτικά της με αριθ. 27/2026 συνεδρίασης Δ.Σ. και κατόπιν ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κάλεσε τα μέλη

να ψηφίσουν σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση

Το Δ.Σ. αφού άκουσε την εισήγηση της κας Ολλανδέζου Όλγας και έλαβε υπόψη:

1. Τα άρθρα 392 έως 395 του ν. 5314/2026
2. το άρθρο 448 παρ. 1, ν. 5314/2026
3. τα Άρθρα 385–386 του ν. 5314/2026
4. την αριθ. 24584/17-11-2026 Ειδική έκθεση Οικονομικής Υπηρεσίας για τον καθορισμό συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α) έτους 2027
5. την αριθ. 24585/17-11-2026 εισήγηση Δημάρχου Αλμωπίας περί Καθορισμού συντελεστή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α) για το έτος 2027 με συνημμένο το Παράρτημα της ειδικής έκθεσης σε Excel
6. την διαλογική συζήτηση των μελών όπως καταγράφηκε στα μαγνητοφωνημένα πρακτικά της ν.27/2026 συνεδρίασης

Αποφασίζει ομόφωνα

1. Τον καθορισμό ενιαίου συντελεστή Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης (Τ.Τ.Α.) μηδέν κόμμα τριάντα τοις χιλίοις (0,30‰) επί της αξίας των ακινήτων του άρθρου 392 ν. 5314/2026, για όλη την εδαφική περιφέρεια του Δήμου Αλμωπίας (Δημοτικές Ενότητες Αριδαίας και Εξαπλατάνου), με ισχύ από 1/1/2027.
2. Η αξία των ακινήτων υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα, την τιμή ζώνης και τον συντελεστή παλαιότητας του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων που ισχύουν, κατά το άρθρο 393 παρ. 2 ν. 5314/2026. Για τα κτίσματα εκτός σχεδίου και οικισμών λαμβάνεται η αξία του κτίσματος συν η αξία της διπλάσιας έκτασης από αυτή που καταλαμβάνει (άρθρο 392 παρ. 1 β).
3. Από το Τ.Τ.Α. εξαιρούνται και απαλλάσσονται τα ακίνητα των παρ. 2 και 3 του άρθρου 392, και εφαρμόζεται η παρ. 4 του ίδιου άρθρου για τις ανεγειρόμενες οικοδομές.
4. Για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, η παρούσα απόφαση και οι καταστάσεις υπόχρεων καταχωρούνται στην ηλεκτρονική εφαρμογή του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. έως 30/11/2026, κατά το άρθρο 395 παρ. 1. Για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα συντάσσονται χρηματικοί κατάλογοι, πληρωτέοι σε τρεις τετραμηνιαίες δόσεις (άρθρο 395 παρ. 7).
5. Τα έσοδα του Τ.Τ.Α. εγγράφονται στον Προϋπολογισμό 2027 και διατίθενται για κάθε είδους δαπάνη του Δήμου (άρθρο 395 παρ. 9).
6. Η απόφαση αναρτάται στη Διαύγεια, υποβάλλεται σε έλεγχο νομιμότητας, δημοσιεύεται περίληψή της σε εφημερίδα και ο συντελεστής, η βάση και η μεθοδολογία αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Δήμου (άρθρο 385 παρ. 4–6).

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό **174/2026**

……

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ — ΤΑ ΜΕΛΗ

(υπογραφή) — (υπογραφές)

Ακριβές Απόσπασμα

Αριδαία **19-11- 2026**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΟΒΛΕΤΗΣ ΑΝΕΣΤΗΣ