Γενικός πίνακας εισφοράς σε χρήμα

Για την τακτική πολεοδομική εισφορά σε χρήμα λόγω ένταξης ή επέκτασης του σχεδίου πόλης, η γενική κλίμακα του άρθρου 21 παρ. 1 του ν. 2508/1997 είναι η ακόλουθη. Τα ποσοστά εφαρμόζονται κλιμακωτά στην αξία του αντίστοιχου τμήματος της ιδιοκτησίας, όχι με ένα ενιαίο ποσοστό στο σύνολό της.

Κλιμάκιο εμβαδού ιδιοκτησίας	Ποσοστό εισφοράς επί της αξίας του συγκεκριμένου τμήματος	Συνολικό υπολογιστικό εμβαδόν εισφοράς
Μέχρι και 500 τ.μ.	10%	Ε × 0,10
Πάνω από 500 μέχρι και 1.000 τ.μ.	15%	50 + [(Ε − 500) × 0,15]
Πάνω από 1.000 μέχρι και 10.000 τ.μ.	20%	125 + [(Ε − 1.000) × 0,20]
Πάνω από 10.000 τ.μ.	25%	1.925 + [(Ε − 10.000) × 0,25]

Στον πίνακα, Ε είναι το εμβαδόν που αποτελεί τη νόμιμη βάση υπολογισμού. Το ποσό της εισφοράς προκύπτει πολλαπλασιάζοντας το αποτέλεσμα της τρίτης στήλης με τη νόμιμη αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Το «υπολογιστικό εμβαδόν» αποτελεί τρόπο έκφρασης του χρηματικού υπολογισμού, όχι πρόσθετη εισφορά σε γη.

Ποιο εμβαδόν και ποια αξία χρησιμοποιούνται

Σήμερα, οι σχετικοί κανόνες περιλαμβάνονται στο άρθρο 141 παρ. 1 του ν. 5306/2026, δηλαδή στον νέο Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας, ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026. Κατά τον γενικό κανόνα, λαμβάνονται το εμβαδόν της ιδιοκτησίας όπως διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσής της. Δεν χρησιμοποιούνται αυτομάτως ούτε το αρχικό εμβαδόν πριν από την πράξη εφαρμογής ούτε οι σημερινές τιμές.

Στις περιοχές αντικειμενικού προσδιορισμού, η εφαρμοζόμενη αξία ανά τετραγωνικό μέτρο είναι η Τιμή Οικοπέδου, η οποία προκύπτει σε συνάρτηση με την Τιμή Ζώνης και τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, πολλαπλασιαζόμενη με τον Συντελεστή Οικοπέδου. Επομένως, δεν αρκεί να χρησιμοποιηθεί αυτούσια η γνωστή «τιμή ζώνης» της περιοχής. Υπάρχει επίσης ειδική ρύθμιση για διορθωτικές πράξεις λόγω άγνωστων ή ελλιπώς καταχωρισμένων ιδιοκτητών.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για τελικό εμβαδόν 1.500 τ.μ. και υποθετική νόμιμη οικοπεδική αξία 100 €/τ.μ.:

Τμήμα ιδιοκτησίας	Υπολογισμός	Εισφορά
Πρώτα 500 τ.μ.	500 × 10% × 100 €	5.000 €
Επόμενα 500 τ.μ.	500 × 15% × 100 €	7.500 €
Υπόλοιπα 500 τ.μ.	500 × 20% × 100 €	10.000 €
Σύνολο	225 υπολογιστικά τ.μ. × 100 €	22.500 €

Το παράδειγμα δίνει την αρχική εισφορά, πριν από τυχόν εφαρμοστέες μειώσεις ή εκπτώσεις.

Ειδική κλίμακα για επεκτάσεις οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους

Για ακίνητα σε περιοχές επέκτασης οικισμών με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους, το άρθρο 73 παρ. 1 του ν. 5306/2026 προβλέπει την ακόλουθη μειωμένη κλίμακα. Και εδώ ο υπολογισμός γίνεται ανά κλιμάκιο.

Κλιμάκιο εμβαδού	Ποσοστό εισφοράς
Μέχρι και 500 τ.μ.	5%
Πάνω από 500 μέχρι και 1.000 τ.μ.	10%
Πάνω από 1.000 μέχρι και 10.000 τ.μ.	12%
Πάνω από 10.000 τ.μ.	15%

Προσοχή στις παλαιές πολεοδομικές μελέτες

Η παραπάνω γενική κλίμακα δεν εφαρμόζεται αυτομάτως σε κάθε καταλογισμό που εκδίδεται σήμερα. Το άρθρο 21 παρ. 4 του ν. 2508/1997 διατηρεί τις προϊσχύουσες εισφορές για περιοχές των οποίων η πολεοδομική μελέτη είχε εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευσή του, στις 13.6.1997, καθώς και για ορισμένες τότε εκκρεμείς διαδικασίες. Προβλέπει, πάντως, δυνατότητα υπαγωγής στη νεότερη κλίμακα με ειδική απόφαση.

Στο παλαιότερο καθεστώς του άρθρου 9 παρ. 2 του ν. 1337/1983, με παραπομπή στο άρθρο 10 του ν. 1221/1981, η κλίμακα ήταν διαφορετική: 1% για τα πρώτα 200 τ.μ., 15% για το τμήμα πάνω από 200 έως 1.000 τ.μ., 20% για το τμήμα πάνω από 1.000 έως 5.000 τ.μ. και 25% για το υπερβάλλον των 5.000 τ.μ.

Συνεπώς, για τον έλεγχο συγκεκριμένου καταλογισμού πρέπει πρώτα να προσδιοριστεί το καθεστώς της πολεοδομικής μελέτης. Η ημερομηνία της σημερινής βεβαίωσης της οφειλής, από μόνη της, δεν καθορίζει ποια κλίμακα εφαρμόζεται.