



## ΕΡΩΤΗΣΗ

Αχαρνές, 26/2/2026

**Του:** Φωτόπουλου Στυλιανού, Βουλευτή Ανατολικής Αττικής

**ΠΡΟΣ:** Τον κ. Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

**Θέμα:** «Εφαρμογή των διατάξεων περί εξόφλησης φορολογικών οφειλών με μεταβίβαση ακινήτων στο Δημόσιο – Από τη θεσμική αδράνεια στην ανάγκη συγκροτημένης στεγαστικής πολιτικής»

Κύριε Υπουργέ,

Η στεγαστική κρίση που πλήττει σήμερα την ελληνική κοινωνία δεν αποτελεί συγκυριακό φαινόμενο, αλλά διαρκή κοινωνική πίεση, με σαφείς αναδιανεμητικές συνέπειες. Η εκτίναξη των ενοικίων, η συρρίκνωση της διαθέσιμης προσιτής κατοικίας και η αδυναμία πρόσβασης των νέων και των χαμηλών εισοδημάτων σε αξιοπρεπή στέγη συνιστούν συνθήκη κοινωνικής ανισορροπίας. Σε αυτό το περιβάλλον η Πολιτεία οφείλει να αξιοποιεί κάθε θεσμικό εργαλείο που διαθέτει προς την ανωτέρω κατεύθυνση και όχι να αφήνει κρίσιμες διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας να παραμένουν ανενεργές.

Με την παράγραφο 6, του άρθρου 82, του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, (Ν.2961/2001), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4261/2014 και το Ν.4276/2014, ο νομοθέτης αναγνώρισε ρητά τη δυνατότητα εξόφλησης φόρου κληρονομιάς με μεταβίβαση ακινήτου στο Ελληνικό Δημόσιο, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Η πρόβλεψη αυτή δεν υπήρξε τυχαία· αποσκοπούσε στην προστασία φορολογουμένων που διαθέτουν ακίνητη περιουσία αλλά όχι την αναγκαία ρευστότητα, παρέχοντας μια θεσμική διέξοδο που συνδυάζει τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος με τη στοιχειώδη κοινωνική δικαιοσύνη.

Ωστόσο, η προβλεπόμενη κανονιστική πράξη δεν εκδόθηκε, επί μακρόν, καθιστώντας την ανωτέρω διάταξη, ουσιαστικά, ανενεργή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την απόφασή του υπ' αρ. 1057/2019, ακύρωσε την παράλειψη της Διοίκησης να εκδώσει την αναγκαία υπουργική απόφαση, ενώ με την απόφαση 278/2023 υπενθύμισε με έμφαση ότι η διοικητική αδράνεια δεν μπορεί να αποβαίνει σε βάρος των φορολογουμένων και ότι οι φορολογικές αρχές οφείλουν να εξετάζουν αμελλητί τα σχετικά αιτήματα, απέχοντας από πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης μέχρι την έκδοση ρητής κρίσης. Η νομολογία αυτή δεν αποτελεί απλή θεωρητική επισήμανση· αποτυπώνει την πραγματική διοικητική πρακτική, που κρίθηκε αντίθετη προς τις αρχές του Κράτους Δικαίου.

Με το Ν.5219/2025, η δυνατότητα αυτή επανεντάσσεται στο νέο Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας, ιδίως, μέσω του άρθρου 70 και των άρθρων 71–74, του Κεφαλαίου Δ΄. Κατ' αυτόν τον τρόπο η δυνατότητα εξόφλησης φορολογικών υποχρεώσεων με παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο ενσωματώνεται πλέον στο νέο ενιαίο κείμενο του ανωτέρω Κώδικα, επιβεβαιώνοντας τη **διαχρονική** επιλογή του νομοθέτη να διατηρήσει τον θεσμό της «δόσης αντί καταβολής», δημιουργώντας εύλογη προσδοκία ότι η Πολιτεία προτίθεται να τον ενεργοποιήσει ουσιαστικά και όχι απλώς να τον διατηρεί, ως τυπική πρόβλεψη.

Την ίδια στιγμή όμως, η διοικητική προτεραιοποίηση φαίνεται να κινείται σε διαφορετική κατεύθυνση. Η ΑΑΔΕ αναδεικνύει τη διαδικασία έκδοσης «βεβαίωσης οφειλής» μέσω της πλατφόρμας “myAADE”, ως μηχανισμό διευκόλυνσης μεταβιβάσεων ή είσπραξης χρημάτων, ακόμη και χωρίς φορολογική ενημερότητα, ενώ παράλληλα εντείνονται οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί και τα μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Δημιουργείται έτσι η εύλογη εντύπωση ότι το Δημόσιο προκρίνει τη ρευστοποίηση μέσω καταναγκαστικών διαδικασιών αντί της οργανωμένης αξιοποίησης της δυνατότητας οικειοθελούς μεταβίβασης.

Επιπλέον δεν προκύπτει από δημόσια διαθέσιμα στοιχεία συγκεντρωμένη και διαφανής αποτύπωση του αριθμού των ακινήτων που περιήλθαν στο Δημόσιο είτε κατόπιν αποδοχής αιτημάτων μεταβίβασης προς απόσβεση οφειλών είτε κατόπιν ολοκλήρωσης ή άγονων πλειστηριασμών ούτε έχει αποτυπωθεί η συνολική αξία τους και το ύψος των αντίστοιχων οφειλών που καλύφθηκαν. Η απουσία αυτής της εικόνας δεν επιτρέπει να αξιολογηθεί το αν η Πολιτεία συγκροτεί, έστω εμμέσως, ένα δημόσιο απόθεμα ακινήτων, το οποίο θα μπορούσε να ενταχθεί σε πολιτικές κοινωνικής κατοικίας.

Σε μια περίοδο που η χώρα στερείται οργανωμένου συστήματος κοινωνικής στέγης και που το κόστος κατοικίας απορροφά ολοένα μεγαλύτερο ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, η δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτων στο Δημόσιο προς απόσβεση οφειλών θα μπορούσε να αποτελέσει πυλώνα μιας ενεργητικής στεγαστικής πολιτικής. Η επιλογή μεταξύ μιας πολιτικής που περιορίζεται στη διοικητική είσπραξη και μιας πολιτικής που αξιοποιεί τα ίδια τα αποκτώμενα ακίνητα προς όφελος της κοινωνίας, αποτελεί κατεξοχήν ζήτημα κυβερνητικής επιλογής και δεν μπορεί πλέον να παραμένει εκκρεμής.

Με δεδομένα όλα τα παραπάνω,

### **Ερωτάται ο κ. Υπουργός:**

1. Έχουν εκδοθεί όλες οι αναγκαίες κανονιστικές πράξεις για την πλήρη εφαρμογή των διατάξεων του Ν.5219/2025 περί μεταβίβασης ακινήτων στο Δημόσιο προς εξόφληση οφειλών; Αν όχι, ποιο είναι το συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του σχετικού κανονιστικού πλαισίου;

2. Πόσα αιτήματα μεταβίβασης ακινήτων προς απόσβεση φόρου κληρονομιάς ή άλλων οφειλών έχουν υποβληθεί, από το 2019 έως σήμερα, πόσα έγιναν δεκτά, πόσα απορρίφθηκαν και για ποιους ειδικότερους λόγους;

3. Ποιες συγκεκριμένες οδηγίες έχουν δοθεί στις φορολογικές Αρχές για τη συμμόρφωση προς τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και την αποχή από πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης ως την εξέταση των σχετικών αιτημάτων;

4. Ποιος είναι ο συνολικός αριθμός και η αντικειμενική και εκτιμώμενη εμπορική αξία των ακινήτων που περιήλθαν στο Δημόσιο, πρώτον κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, και

δεύτερον, κατόπιν πλειστηριασμών για ληξιπρόθεσμες οφειλές και ποιος φορέας έχει την ευθύνη διαχείρισής τους;

5. Υφίσταται ή προτίθεται να εκπονηθεί συγκεκριμένο σχέδιο ένταξης των ακινήτων αυτών σε πρόγραμμα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, με σαφή κριτήρια διάθεσης και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης;

**Ο ερωτών Βουλευτής**

**ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ**