

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 7082  
Αριθμ. Πρωτ. Αίτησ. Κατ. Εγγράφων: 752  
Ημερομ. Κατάθεσης: 16/7/2026



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ  
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ  
ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**

**Αθήνα, 16 Ιουλίου 2026**

**ΕΡΩΤΗΣΗ & ΑΚΕ**

**Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**

**Θέμα: Σοβαρά ερωτήματα σχετικά με την αύξηση του αριθμού των περιπτώσεων και του δημοσιονομικού κόστους των απαλλαγών νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων από τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων**

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στην έκθεσή της για την ελληνική οικονομία για το έτος 2026, η οποία δημοσιεύθηκε πριν από λίγες ημέρες, διαπιστώνει ότι η Ελλάδα χάνει σημαντικά έσοδα εξαιτίας των φορολογικών δαπανών (απαλλαγών). Η Επιτροπή, επικαλούμενη την έκθεση φορολογικών δαπανών έτους 2024, η οποία δημοσιεύθηκε ως παράρτημα του κρατικού προϋπολογισμού έτους 2026, εκτιμά ότι οι φορολογικές δαπάνες αντιστοιχούσαν στο 33% των συνολικών φορολογικών εσόδων της Γενικής Κυβέρνησης, ενώ, σύμφωνα με την Παγκόσμια Βάση Δεδομένων Φορολογικών Δαπανών, ανήλθαν το 2024 στο 7,78% του ΑΕΠ, έναντι 6,87% το 2023.

Η Επιτροπή προτείνει, πέρα από την ανωτέρω καταγραφή των φορολογικών δαπανών, τη θέσπιση μηχανισμού για την αξιολόγησή τους και την αποτίμηση της αποτελεσματικότητάς τους, σε συνδυασμό με την απλοποίησή τους. Παράλληλα, υπογραμμίζει ότι μεταξύ των σημαντικότερων φορολογικών δαπανών συγκαταλέγονται εκείνες που αφορούν τη φορολογία κεφαλαίου —ιδίως τη φορολογία ακίνητης περιουσίας και κληρονομιών—, οι οποίες ανέρχονται σε 9,10 δισ. ευρώ.

Σημειώνεται ότι για το 2024 από τα ανωτέρω 9,1 δισ. ευρώ τα 6,3 δισ. ευρώ, ήτοι σχεδόν το 70%, αφορούσαν απαλλαγές από τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων.

Υπενθυμίζεται ότι, με τα άρθρα 15 έως 18 του ν.3091/2002 (330 Α΄) επιβλήθηκε, από την τότε Κυβέρνηση του ΠΑΣΟΚ, ειδικός φόρος επί των ακινήτων (ΕΦΑ), με συντελεστή 3% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, σε εταιρείες που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα. Η επιβολή του ΕΦΑ επί των ακινήτων δεν είχε εισπρακτικό χαρακτήρα, αλλά αποσκοπούσε πρωτίστως στη δημιουργία αντικινήτρων και στην πάταξη της εκτεταμένης φοροαποφυγής που παρατηρούνταν γύρω από την εκμετάλλευση ακινήτων τα οποία ιδιώτες μεταβίβαζαν σε εξωχώριες εταιρείες, δηλαδή εταιρείες που κατείχαν ακίνητα στην Ελλάδα χωρίς να έχουν άλλη δραστηριότητα στη χώρα στην οποία εφέροντο ότι έχουν την καταστατική τους έδρα και των οποίων οι μέτοχοι ή τελικοί πραγματικοί ιδιοκτήτες ήταν κατά κανόνα ανώνυμοι. Πρόδηλος στόχος τους ήταν η απόκρυψη ισχυρών περιουσιακών

στοιχείων για να μην συσχετιστούν με χαμηλά δηλούμενα εισοδήματα, η αδιαφανής κατοχή σε περίπτωση εμπλοκής σε εγκληματικές δραστηριότητες και, τέλος, η αποφυγή φόρων κληρονομιάς ή μεταβίβασης ιδιοκτησίας.

Με τον ν. 3842/2010 (Α' 58), ο οποίος αποτέλεσε επίσης νομοθετική πρωτοβουλία του ΠΑΣΟΚ, ο συντελεστής αυξήθηκε από 3% σε 15% της αντικειμενικής αξίας, με σκοπό τη βελτίωση της απόδοσης του φορολογικού πλαισίου που διέπει τα ακίνητα των εξωχώριων εταιρειών, ιδιαίτερα μάλιστα σε συνθήκες οικονομικής κρίσης. Επίσης, διευρύνθηκε η κατηγορία των υπόχρεων στον ΕΦΑ ώστε, πέραν των εταιρειών, να συμπεριληφθούν στις σχετικές διατάξεις και αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες ανεξάρτητα από τη νομική μορφή με την οποία έχουν συσταθεί στη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους. Λόγω της διεύρυνσης των υποκειμένων στον ΕΦΑ προστέθηκαν ορισμένες κατηγορίες νομικών προσώπων που απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων (π.χ. το Ελληνικό Δημόσιο) και ορίστηκε ότι η απαλλαγή ορισμένων νομικών προσώπων από τον ΕΦΑ χορηγείται κατόπιν αίτησης, σχετικής αξιολόγησης και έγκρισης.

Ωστόσο, **ειδικά από το 2019 και μετά**, επήλθε σειρά τροποποιήσεων των άρθρων 15 έως 18 του ν.3091/2002 με αποτέλεσμα να περιοριστεί αισθητά η περίμετρος εφαρμογής των διατάξεων.

Μεταξύ των τροποποιήσεων του ν. 3091/2002 περιλαμβανόταν και η προσθήκη της περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 15, με το άρθρο 153 του ν. 4600/2019 (Α' 43), η οποία εισήχθη με την υπ' αρ. 2007/160/5.3.2019 τροπολογία, με αναδρομική ισχύ από 1.1.2013.

Η ανωτέρω απαλλαγή από τον ΕΦΑ, με το άρθρο 82 παρ.2 του ν.4646/2019 (Α' 201), που εισήχθη με την παρ.2 του άρθρου 7 της 117/31/5.12.2019 τροπολογίας, επεκτάθηκε «για λόγους ίσης μεταχείρισης» επίσης αναδρομικά, από 1.1.2013, σε όλα τα νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα και από 1.1.2012 σε εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκει σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό που αποδεδειγμένα επιδιώκει τους ανωτέρω σκοπούς.

Σημειώνεται ότι η συγκριμένη απαλλαγή εισήχθη με την ανωτέρω τροπολογία στον ν.4646/2019 παρότι στο άρθρο 50 του σχετικού νομοσχεδίου περιλαμβανόταν επέκταση των κατηγοριών κτιρίων της υφιστάμενης απαλλαγής από τον ΕΦΑ, που ιδιοχρησιμοποιούνται από ή εκμισθώνονται σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, ενώ στην κατηγορία των απαλλασσόμενων νομικών προσώπων προστέθηκε και σειρά επενδυτικών φορέων που «δύνανται να επενδύσουν σε ακίνητα».

Η διεύρυνση της περιμέτρου των απαλλαγών από τον ΕΦΑ φαίνεται να έχει συμβάλει σημαντικά, μετά το 2021 και έως το 2024, στην αύξηση τόσο του αριθμού των περιπτώσεων απαλλαγής όσο και του συνολικού δημοσιονομικού κόστους, όπως προκύπτει από τα σχετικά στοιχεία που καταγράφονται, από το 2016 και εξής, στις

Εκθέσεις Φορολογικών Δαπανών που συνοδεύουν τους Κρατικούς Προϋπολογισμούς και συγκεντρώνονται στον παρακάτω πίνακα.

| ΕΤΟΣ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ ΠΟΥ ΚΑΝΟΥΝ ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ | ΚΟΣΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ (σε €) | ΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ (σε €) |
|------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2024 | 12.519                                                       | 6.348.806.188                     | 507.133,65 €                                         |
| 2023 | 11.932                                                       | 6.110.386.253                     | 512.100,76 €                                         |
| 2022 | 10.113                                                       | 5.348.793.925                     | 528.902,79 €                                         |
| 2021 | 8.499                                                        | 3.710.409.700                     | 436.570,15 €                                         |
| 2020 | 8.573                                                        | 4.039.589.720                     | 471.199,08 €                                         |
| 2019 | 7.570                                                        | 3.636.118.902                     | 480.332,75 €                                         |
| 2018 | 6.792                                                        | 3.467.419.814                     | 510.515,28 €                                         |
| 2017 | 6.561                                                        | 3.500.000.000                     | 533.455,27 €                                         |
| 2016 | 6.770                                                        | 3.483.863.013                     | 514.603,10 €                                         |

Η περίμετρος των απαλλαγών από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων όμως επεκτάθηκε περαιτέρω και με την αντικατάσταση των διατάξεων των άρθρων 15 έως 17 του ν.3091/2002 από τα άρθρα 18 έως 21 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν.5219/2025) καθώς και μετά από αυτήν, με την παρ. 1 άρθρου 243 Ν. 5222/2025 αλλά κυρίως με το άρθρο 186 του ν.5259/2025 (Α' 228) με την οποία η απαλλαγή από τον ΕΦΑ καταλαμβάνει πλέον **κάθε είδος ακινήτου** των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, το σύνολο των μετοχών, μεριδίων ή μερίδων, **ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους** (και όχι εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης όπως ίσχυε).

Δεδομένου ότι η πολύ μεγάλη αύξηση των περιπτώσεων και του κόστους φορολογικής δαπάνης των απαλλαγών από τον ΕΦΑ καταδεικνύει ότι υπονομεύεται ουσιαδώς ο αρχικός σκοπός θέσπισης του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων ως μηχανισμού διαφάνειας και αποτροπής της χρήσης εταιρικών σχημάτων για την απόκρυψη της πραγματικής ιδιοκτησίας ακινήτων.

Δεδομένου ότι το μέσο κόστος φορολογικής δαπάνης ανά περίπτωση παρέμεινε σχετικά σταθερό κατά την εξεταζόμενη περίοδο, η σημαντική αύξηση της συνολικής φορολογικής δαπάνης φαίνεται να οφείλεται πρωτίστως στην αύξηση του αριθμού των απαλλασσόμενων περιπτώσεων και όχι στην αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.

Δεδομένου ότι στους Προϋπολογισμούς και τους Απολογισμούς του Κράτους και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) δεν δημοσιοποιούνται διακριτά οι εισπράξεις του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων.

Δεδομένου ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επισημαίνει την ανάγκη αξιολόγησης των φορολογικών δαπανών και αποτίμησης της αποτελεσματικότητάς τους:

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

1. Πού αποδίδει το γεγονός ότι το 2024 ο αριθμός των περιπτώσεων απαλλαγής από τον ΕΦΑ ήταν αυξημένος κατά 4.020, ήτοι κατά 47%, ενώ το δημοσιονομικό κόστος τους ήταν αυξημένο κατά περίπου 2,6 δισ. ευρώ, ήτοι κατά 71%, σε σχέση με το 2021;
2. Πόσες από τις 12.519 περιπτώσεις απαλλαγής του έτους 2024 αφορούν νομικά πρόσωπα ή εταιρείες που επικαλούνται κοινωνικές, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς και ποια είναι η αντίστοιχη φορολογική δαπάνη ανά κατηγορία;»
3. Ποια είναι η εξέλιξη των ανωτέρω μεγεθών για το 2025 και το α' εξάμηνο του 2026;
4. Σκοπεύει να παρέμβει στο σχετικό πλαίσιο, ώστε να αποτραπεί η καταστρατήγηση του σκοπού θέσπισης του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων;

Αιτούμαστε την κατάθεση των ακόλουθων στοιχείων:

- Αναλυτικά στοιχεία για τις ετήσιες εισπράξεις από τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων (ΕΦΑ) για κάθε έτος από το 2003 έως και σήμερα, διακριτά ανά φορολογικό έτος και, εφόσον είναι δυνατόν, ανά κατηγορία υπόχρεων.
- Τον αριθμό των προληπτικών και κατασταλτικών φορολογικών ελέγχων που έχουν διενεργηθεί από την ΑΑΔΕ, από την ίδρυσή της και εφεξής, οι οποίοι αφορούν την εφαρμογή των διατάξεων του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων, καθώς και τα βασικά αποτελέσματα των ελέγχων αυτών (βεβαιωθέντες φόροι, πρόστιμα, προσαυξήσεις, εισπράξεις και τυχόν ακυρώσεις απαλλαγών).
- Την αναλυτική κατανομή των 12.519 περιπτώσεων απαλλαγής του έτους 2024 και των περιπτώσεων των ετών 2025 και 2026 ανά κατηγορία προβλεπόμενης απαλλαγής βάσει του σχετικού θεσμικού πλαισίου.

**Οι Ερωτώντες Βουλευτές**

**Κουκουλόπουλος Παρασκευάς (Πάρις)**

**Μπιάγκης Δημήτριος**

**Αποστολάκη Μιλένα**

**Γερουλάνος Παύλος**

**Κατρίνης Μιχάλης**

**Σπυριδάκη Αικατερίνη**

**Σταρακά Χριστίνα**