ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 893
Ημερομ. Κατάθεσης: 30/10/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Αθήνα, 30/10/2026

Ερώτηση

Προς Τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Θέμα: «Στοχευμένες εξαιρέσεις και δομικές στρεβλώσεις στην επιβολή του αυξημένου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων 15% για αγοραστές εκτός Ε.Ε. — Η θεσμική πριμοδότηση των νομικών προσώπων του real estate»

Μετά τις κυβερνητικές εξαγγελίες στη ΔΕΘ 2026 για την αύξηση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) από το 3% στο 15% για αγοραστές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης — μέτρο που παρουσιάστηκε ως εργαλείο αποκλιμάκωσης των τιμών στην εγχώρια κτηματαγορά — βλέπουν το φως της δημοσιότητας κρίσιμες λεπτομέρειες και «αναδιπλώσεις» ως προς το πραγματικό πεδίο εφαρμογής του.

Όπως προκύπτει από τις επίσημες ανακοινώσεις του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, το οποίο προχώρησε στην εξειδίκευση των μέτρων, το πλαίσιο περιβάλλεται από σοβαρές εξαιρέσεις και «παράθυρα διαφυγής» που ακυρώνουν στην πράξη τον δεδηλωμένο σκοπό της νομοθετικής ρύθμισης. Ειδικότερα:

Η αύξηση του συντελεστή στο 15% περιορίζεται αποκλειστικά στα φυσικά πρόσωπα τρίτων χωρών που αγοράζουν οικιστικά ακίνητα.

Εξαιρούνται πλήρως τα νομικά πρόσωπα (εταιρείες), καθώς και οι αλλοδαποί που διαθέτουν καθεστώς επί μακρόν διαμένοντος.

Εκφεύγουν του αυξημένου φόρου οι αγορές επαγγελματικών ακινήτων, τα οικόπεδα, οι μετατροπές χρήσης (π.χ. από επαγγελματικά σε κατοικίες), καθώς και οι μεγάλες επενδυτικές αγορές μέσω εταιρικών σχημάτων (SPVs).

Επιπλέον, σύμφωνα με δημόσιες επισημάνσεις και αναλύσεις (μεταξύ άλλων η σχετική παρέμβαση του δημοσιογράφου Τ. Τέλλογλου), η έναρξη ισχύος του μέτρου μετατίθεται για την 1η Ιουλίου 2027 (αντί της 1ης Ιανουαρίου), ενώ εξετάζεται η διατήρηση του χαμηλού συντελεστή 3% για ακίνητα με αλλαγή χρήσης και διατηρητέα

κτίρια — κατηγορίες που εμπίπτουν στο ευνοϊκό όριο των 250.000 ευρώ για τη Golden Visa.

Το περιεχόμενο των ανωτέρω είναι προκλητικό, προξενεί θεσμική δυσαναλογία και επιτείνει την άνιση πρόσβαση στο δικαίωμα στη στέγαση: το αυξημένο φορολογικό βάρος επιβάλλεται σχεδόν κατ' εξαίρεση σε φυσικά πρόσωπα, ενώ τα μεγάλα ξένα επενδυτικά κεφάλαια και οι εταιρείες real estate συνεχίζουν να επιβαρύνονται με τον χαμηλό συντελεστή 3%, διατηρώντας ακέραιη την πίεση στις τιμές των ακινήτων.

Με άλλα λόγια, την ίδια στιγμή που η κυβέρνηση εξαγγέλλει τη λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, πριμοδοτεί κολοσσιαία τα νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στην ελληνική κτηματαγορά, νομιμοποιώντας στην πράξη την καταστρατήγηση του μέτρου μέσω εταιρικών σχημάτων.

Με βάση τα ανωτέρω, ερωτάται ο κ. Υπουργός:

1. Πώς δικαιολογείται η εξαίρεση των νομικών προσώπων (εταιρειών) από τον αυξημένο φόρο μεταβίβασης 15%, όταν η πλειονότητα των μεγάλων επενδύσεων σε ακίνητα από κατοίκους τρίτων χωρών πραγματοποιείται μέσω εταιρικών σχημάτων;

2. Ποιο είναι το εκτιμώμενο ποσοστό των αγοραπωλησιών από υπηκόους τρίτων χωρών που θα υπαχθεί πράγματι στο 15%, και ποιο ποσοστό αναμένεται να διαφύγει κάνοντας χρήση των εξαιρέσεων (π.χ. μέσω σύστασης εταιρειών ή αγοράς μη οικιστικών ακινήτων);

3. Προτίθεται το Υπουργείο να επανεξετάσει τις εξαιρέσεις αυτές, ώστε να αποτραπεί η καταστρατήγηση του νόμου μέσω εταιρικών μετασχηματισμών και να υπάρξει ουσιαστική προστασία της προσβάσιμης κατοικίας για τους Έλληνες πολίτες;

4. Δεδομένου ότι το μέτρο μετατίθεται για την 1η Ιουλίου 2027 και ότι εξετάζονται πρόσθετες εξαιρέσεις για αλλαγές χρήσης και διατηρητέα κτίρια, ποια είναι η συνολική εκτίμηση του Υπουργείου για το δημοσιονομικό και στεγαστικό αποτύπωμα της ρύθμισης, σε σχέση με τον αρχικό σχεδιασμό που ανακοινώθηκε στη ΔΕΘ;

Οι ερωτώντες βουλευτές

Αθανάσιος (Νάσος) Ηλιόπουλος

Χουσείν Ζεϊμπέκ

Δημήτριος Τζανακόπουλος

Μερόπη Τζούφη

Θεανώ Φωτίου