



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

26 Φεβρουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 1072

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α. 1051

Καθορισμός της διαδικασίας και των ειδικότερων ζητημάτων για την επιβολή προσαύξησης στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για ακίνητα πιστωτικών ιδρυμάτων, αγοραστών και διαχειριστών πιστώσεων, καθώς και συνδεδεμένων με αυτά νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, σύμφωνα με την Ενότητα ΣΤ του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130).

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) Του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130) και ιδίως της Ενότητας ΣΤ του άρθρου 11 αυτού,
β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58),
γ) του ν. 5072/2023 «Δάνεια: Διαφάνεια, ανταγωνισμός, προστασία των ευάλωτων - Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2021/2167, επανεισαγωγή του προγράμματος "ΗΡΑΚΛΗΣ" και άλλες επείγουσες διατάξεις» (Α' 198) και ιδίως των περ. 1, 6 και 8 του άρθρου 4 αυτού,
δ) της περ. ζ του άρθρου 2 του ν. 4172/2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις» (Α' 167),
ε) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού,
στ) του π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181),
ζ) του π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44),
η) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (Β' 4738).

2. Την υπ' αρ. 1/20-01-2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με το πρώτο εδαφίο της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, και τις αποφάσεις υπ' αρ. 39/3/30-11-2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε., υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17-01-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) του Υπουργού Οικονομικών και υπ' αρ. 7608/17.1.2025 (Υ.Ο.Δ.Δ. 11) του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

3. Την υπό στοιχεία 47542 ΕΞ 2025/19-03-2025 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Γεώργιο Κώτσηρα» (Β' 1327).

4. Α) Την υπό στοιχεία ΠΟΛ. 1052/17-02-2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της» (Β' 389).

Β) Την υπό στοιχεία Α. 1035/2023 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2023 και επόμενων ετών» (Β' 1831).



Γ) Την υπό στοιχεία Α. 1158/2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Καθορισμός και επικαιροποίηση τύπου και περιεχομένου εντύπων της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 5703).

Δ) Την υπό στοιχεία ΠΟΛ. 1237/2014 εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014».

5. Την ανάγκη καθορισμού της διαδικασίας και των ειδικότερων ζητημάτων που αφορούν την επιβολή προσαύξησης στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για δικαιώματα επί κατοικιών, διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, που ανήκουν σε πιστωτικά ιδρύματα, αγοραστές και διαχειριστές πιστώσεων, καθώς και σε συνδεδεμένα με αυτά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, σύμφωνα τα οριζόμενα στην Ενότητα ΣΤ του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας.

6. Την από 26-2-2026 εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

7. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Προϋπολογισμό της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

8. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας τροποποιείται η διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρησης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» «314585», αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Σκοπός- Πεδίο εφαρμογής

Με την παρούσα απόφαση καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επιβολή προσαύξησης στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για δικαιώματα επί κατοικιών, διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, που ανήκουν σε πιστωτικά ιδρύματα, αγοραστές και διαχειριστές πιστώσεων, καθώς και σε συνδεδεμένα με αυτά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Ενότητα ΣΤ του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας, στο πλαίσιο των μέτρων ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής.

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις για την επιβολή της προσαύξησης

1. Η προσαύξηση του ΕΝΦΙΑ, σύμφωνα με την παρ. 1 της Ενότητας ΣΤ του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας, επιβάλλεται στις περιπτώσεις που υποκείμενος στον φόρο είναι:

α) Πιστωτικό ίδρυμα, όπως ορίζεται στην περ. 1 του άρθρου 4 του ν. 5072/2023, ήτοι επιχείρηση της οποίας η δραστηριότητα συνίσταται στην αποδοχή από το κοινό καταθέσεων ή άλλων επιστρεπτών κεφαλαίων και στη χορήγηση πιστώσεων για ίδιο λογαριασμό, σύμφωνα με την περ. 1 της παρ. 1 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012 (L 176),

β) αγοραστής πιστώσεων, όπως ορίζεται στην περ. 6 του άρθρου 4 του ν. 5072/2023, ήτοι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εκτός από πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα, το οποίο αγοράζει τις απαιτήσεις από συμβάσεις πιστώσεων, στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας,

γ) διαχειριστής πιστώσεων, όπως ορίζεται στην περ. 8 του άρθρου 4 του ν. 5072/2023, ήτοι νομικό πρόσωπο με έδρα κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) το οποίο, στο πλαίσιο των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων, διαχειρίζεται και επιβάλλει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που σχετίζονται με τις απαιτήσεις από συμβάσεις πιστώσεων, για λογαριασμό αγοραστή πιστώσεων, και ασκεί τουλάχιστον μία ή περισσότερες δραστηριότητες διαχείρισης πιστώσεων,

δ) νομικό πρόσωπο και νομική οντότητα, που είναι συνδεδεμένο με τα ανωτέρω υπό περ. α, β, και γ πρόσωπα, ήτοι συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα στη διοίκηση, τον έλεγχο ή το κεφάλαιο των προσώπων αυτών, κατά την έννοια της περ. ζ του άρθρου 2 του ν. 4172/2013.

2. Η προσαύξηση επιβάλλεται στον κύριο φόρο που αναλογεί στα δικαιώματα επί κατοικιών, διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, που ανήκουν στα πρόσωπα ή οντότητες της παρ. 1, όπως τα δικαιώματα αυτά αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9), στον Πίνακα 1, στη στήλη 9 «Κατηγορία Ακινήτου», με κωδικούς 1 «Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας» και 2 «Μονοκατοικία», σύμφωνα με τον τύπο και το περιεχόμενο που ορίζεται στην υπό στοιχεία Α.1035/2023 απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ.

3. Η προσαύξηση προσδιορίζεται σε εκατό τοις εκατό (100%) του κύριου φόρου της προηγούμενης παραγράφου, όπως υπολογίζεται με βάση την Ενότητα Α του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας. Η προσαύξηση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο ήταν μισθωμένο για χρονικό διάστημα τουλάχιστον έξι (6) μηνών εντός του έτους που προηγείται του έτους επιβολής του ΕΝΦΙΑ.



Άρθρο 3

Διαδικασία επιβολής της προσαύξησης

1. Για την εφαρμογή της παρούσας απόφασης χορηγούνται στην ΑΑΔΕ, κατόπιν έγγραφου ή ηλεκτρονικού αιτήματος του Διοικητή σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 5104/2024, τα στοιχεία των πιστωτικών ιδρυμάτων, των αγοραστών και των διαχειριστών πιστώσεων, από την Τράπεζα της Ελλάδος, ως αρμόδια εποπτική αρχή κατ' άρθρο 4 του ν. 4261/2014 (Α' 107) και άρθρο 25 του ν. 5072/2023.

2. Τα στοιχεία των συνδεδεμένων με τα πρόσωπα της παρ. 1 νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, ημεδαπών ή αλλοδαπών με ΑΦΜ στην Ελλάδα, αντλούνται από τις υποβληθείσες από τα πρόσωπα της παρ. 1 καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (κωδικός 037 του εντύπου Ε3) του προηγούμενου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο επιβολής του ΕΝΦΙΑ η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, καθώς και από τα τυχόν λοιπά δεδομένα που τηρούνται στα πληροφοριακά συστήματα της ΑΑΔΕ.

3. Τα στοιχεία των μισθωμένων ακινήτων αντλούνται από τις δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης που έχουν υποβληθεί στην ΑΑΔΕ από τα πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 2. Ειδικά για το έτος 2026, τα στοιχεία των μισθωμένων ακινήτων για τουλάχιστον έξι (6) μήνες εντός του 2025, δύνανται να διαβιβάζονται, έως την 2 Μαρτίου 2026, από τους υπόχρεους στη Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης της ΑΑΔΕ σε ηλεκτρονικό κρυπτογραφημένο αρχείο με υποχρεωτική αναγραφή του ΑΦΜ, του ΑΤΑΚ και προαιρετικά του Αριθμού Καταχώρισης Μισθωτηρίου.

4. Η προσαύξηση του κύριου φόρου επιβάλλεται στα δικαιώματα επί ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 2, με την κεντρική εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ. Για τα δικαιώματα για τα οποία επιβάλλεται προσαύξηση τίθεται ένδειξη στη γραμμή του σχετικού ΑΤΑΚ και ειδική επισήμανση επί της δήλωσης ΕΝΦΙΑ - πράξης προσδιορισμού φόρου.

5. Στις περιπτώσεις που περιέλθουν στην ΑΑΔΕ στοιχεία σχετικά με υποκείμενους στην προσαύξηση του φόρου, τα οποία δεν είχε στη διάθεσή της κατά τη διενέργεια της πρώτης κεντρικής εκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ, διενεργείται νέα κεντρική εκκαθάριση και εκδίδεται νέα πράξη προσδιορισμού φόρου, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 5104/2024, για την επιβολή της προσαύξησης. Η πράξη αυτή κοινοποιείται στο υπόχρεο πρόσωπο σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 5104/2024.

Άρθρο 4

Διαδικασία διορθώσεων λόγω εσφαλμένης επιβολής της προσαύξησης

1. Στις περιπτώσεις που επιβληθεί προσαύξηση του φόρου σε δικαίωμα επί ακινήτου για το οποίο δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας, ο υποκείμενος στον φόρο δύναται να υποβάλει αίτηση-δήλωση για τη διενέργεια επανεκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ, σύμφωνα με το έντυπο «Δ500 Αίτηση - Δήλωση για τη χορήγηση απαλλαγής, έκπτωσης ή για την επανεκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ» που επισυνάπτεται στην υπό στοιχεία Α. 1158/2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ. Η αίτηση- δήλωση υποβάλλεται στη ΔΟΥ ή στο ΚΕΦΟΚ που έχει συνθέσει τη δήλωση ΕΝΦΙΑ και εκδώσει την πράξη προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

2. Στην αίτηση- δήλωση επισυνάπτονται τα δικαιολογητικά από τα οποία αποδεικνύεται ότι το δικαίωμα επί ακινήτου δεν υπόκειται σε προσαύξηση του φόρου. Ενδεικτικά, προσκομίζεται:

α) Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, από την οποία προκύπτει ότι το ακίνητο ήταν μισθωμένο για χρονικό διάστημα τουλάχιστον έξι (6) μηνών εντός του έτους που προηγείται του έτους επιβολής του ΕΝΦΙΑ,

β) λοιπά δικαιολογητικά έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 2 για την επιβολή προσαύξησης.

3. Εάν η αίτηση γίνει αποδεκτή εκδίδεται νέα δήλωση- πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ, η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 5104/2024. Σε περίπτωση που η αίτηση απορριφθεί, εκδίδεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της παρ. 1, πράξη απόρριψης στην οποία αναφέρονται οι λόγοι της απόρριψης, σύμφωνα με το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Η πράξη απόρριψης κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 5104/2024.

Άρθρο 5

Καταχώρηση εσόδων που προκύπτουν από την προσαύξηση

Τα ποσά που προκύπτουν από την προσαύξηση του φόρου της παρούσας καταγράφονται ως έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού στον αναλυτικό λογαριασμό εσόδου [ΑΛΕ: 1130108001].

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και καταλαμβάνει τον ΕΝΦΙΑ των ετών 2026 έως και 2028.



Υπόδειγμα Ι



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

1

.....
(Τόπος Ημερομηνία)

Αρ. Πράξης:

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι

ΠΡΑΞΗ ΑΠΟΡΡΙΨΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ- ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΦΙΑ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Τ.... 1

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του ν. 5219/2025 «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» (Α' 130) και ιδίως της Ενότητας ΣΤ του άρθρου 11 αυτού,

β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

2. Την υπό στοιχεία απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Β').

3. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ2020/23.10.2020 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

4. Την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α. 1065199 ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής «Με εντολή Διοικητή» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης»(Β' 3886).

5. Την με αριθ. πρωτ. _____ αίτηση του _____² με ΑΦΜ _____³ και τα _____ προσκομιζόμενα δικαιολογητικά

_____ 4.

Απορρίπτει

τη με αριθ. πρωτ. _____ αίτηση του _____² με ΑΦΜ _____³ για τη διενέργεια νέου προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ για το/ τα δικαίωμα/ δικαιώματα επί ακινήτου/των _____⁵ με ΑΤΑΚ

_____ επειδή

1 Αναγράφεται κατά περίπτωση η υπηρεσία που εκδίδει την πράξη.

2 Αναγράφεται η επωνυμία του αιτούντος

3 Αναγράφεται ο ΑΦΜ του αιτούντος

4 Αναγράφονται τα δικαιολογητικά που προσκομίζει ο αιτών

5 Περιγραφή του ακινήτου



6

Η παρούσα πράξη να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

Με εντολή Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.
Ο Προϊστάμενος τ... _____¹

Σε περίπτωση αμφισβήτησης της παρούσας πράξης, ο υπόχρεος οφείλει να υποβάλει, κατά τις διατάξεις του άρθρου 72 του ν. 5104/2024, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας από την κοινοποίηση αυτής, ενδικοφανή προσφυγή, με αίτημα την επανεξέταση της πράξης από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Α.Α.Δ.Ε. Άσκηση προσφυγής κατά της πράξης απευθείας στα Διοικητικά Δικαστήρια είναι απαράδεκτη.

⁶ Αναγράφονται οι λόγοι απόρριψης



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Ο Υφυπουργός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΤΣΗΡΑΣ

