08/10/2026

Φορολογικά υπόχρεη η Εκκλησία της Ελλάδος για ακίνητα Μονών που διαχειρίζεται μέσω ΕΚΥΟ

Αυτοκέφαλες Εκκλησίες / Εκκλησία της Ελλάδος



Τι αλλάζουν τα άρθρα 293 και 294 του πολυνομοσχεδίου – Παραμένουν οι υφιστάμενες απαλλαγές για τη μοναστηριακή περιουσία – Τι ισχύει για τα εκμεταλλεύσιμα ακίνητα

Ρητό φορολογικό υπόχρεο για μια ιδιαίτερη κατηγορία μοναστηριακής ακίνητης περιουσίας ορίζουν δύο διατάξεις του πολυνομοσχεδίου του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, το οποίο αναρτήθηκε χθες για δημόσια διαβούλευση.

Σύμφωνα με δημοσίευμα του **naftemporiki.gr**, με τα άρθρα 293 και 294, η **Εκκλησία της Ελλάδος** εντάσσεται αφενός στους υπόχρεους για τη δήλωση συγκεκριμένων ακινήτων Ιερών Μονών – μέσω της υποβολής του Ε9 – και αφετέρου περιλαμβάνεται στα υποκείμενα του ΕΝΦΙΑ για την ίδια περιουσία, δηλαδή στους υπόχρεους καταβολής του φόρου για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

Οι ρυθμίσεις αφορούν τα ακίνητα Ιερών Μονών που τελούν υπό την άμεση διοίκηση και καθολική διαχείριση της Εκκλησίας της Ελλάδος μέσω της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών (ΕΚΥΟ). Η ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης περιουσίας είναι ότι η κυριότητα μπορεί να παραμένει στη Μονή, ενώ η διοίκηση, διαχείριση, εκπροσώπηση και αξιοποίησή της ασκούνται από την Εκκλησία της Ελλάδος μέσω της ΕΚΥΟ.

Η αλλαγή δεν ισοδυναμεί, όμως, με θέσπιση νέου ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα της Εκκλησίας ή των Μονών. Το ισχύον πλαίσιο ήδη δεν παρέχει γενική απαλλαγή στην εκκλησιαστική ακίνητη περιουσία: οι απαλλαγές συνδέονται με συγκεκριμένες προϋποθέσεις, ιδίως με την ιδιοχρησιμοποίηση για λατρευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο. Έτσι, τα εκμεταλλεύσιμα ή εκμισθούμενα ακίνητα που δεν καλύπτονται από άλλη ειδική απαλλαγή μπορούν ήδη να επιβαρύνονται με ΕΝΦΙΑ. Η ουσία των νέων άρθρων βρίσκεται κυρίως στον ρητό προσδιορισμό της Εκκλησίας της Ελλάδος ως φορολογικά υπόχρεης για την περιουσία που διαχειρίζεται μέσω ΕΚΥΟ.

Τι προβλέπουν τα άρθρα 293 και 294

Το άρθρο 293 τροποποιεί τον Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας ως προς τους υπόχρεους υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9). Προσθέτει ρητά την Εκκλησία της Ελλάδος ως υπόχρεη υποβολής Ε9 για την ακίνητη περιουσία των Ιερών Μονών η οποία τελεί υπό την άμεση διοίκηση και καθολική διαχείρισή της, μέσω της ΕΚΥΟ.

Το άρθρο 294 προχωρά ένα βήμα παραπέρα. Τροποποιεί τη διάταξη του Κώδικα που ορίζει τα υποκείμενα του φόρου και προσθέτει την Εκκλησία της Ελλάδος ως υπόχρεη καταβολής του φόρου για ακριβώς την ίδια κατηγορία μοναστηριακής περιουσίας.

Με άλλα λόγια, το νομοσχέδιο συνδέει πλέον ρητά τη διαχείριση αυτών των ακινήτων από την Εκκλησία της Ελλάδος με δύο φορολογικές ιδιότητες: την υποχρέωση δήλωσής τους και την ιδιότητα του υποκειμένου στον ΕΝΦΙΑ.

Τι είναι η ΕΚΥΟ και ποια περιουσία διαχειρίζεται

Η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών είναι ΝΠΔΔ και υπηρεσία της Εκκλησίας της Ελλάδος. Σύμφωνα με την ίδια την ΕΚΥΟ, διοικεί, διαχειρίζεται και αξιοποιεί τη ρευστοποιητέα μοναστηριακή κινητή και ακίνητη περιουσία που έχει περιέλθει στη διοίκηση και διαχείριση της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και

άλλη περιουσία του πρώην ΟΔΕΠ και περιουσιακά στοιχεία που έχουν περιέλθει στο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

Στην πράξη η ΕΚΥΟ προχωρά και σε αξιοποίηση ακινήτων, μεταξύ άλλων μέσω εκμισθώσεων. Σε προκηρύξεις της περιγράφεται μάλιστα ρητά ότι ακίνητα ρευστοποιητέας μοναστηριακής περιουσίας τελούν υπό τη διοίκηση, διαχείριση, εκπροσώπηση και αξιοποίηση της Εκκλησίας της Ελλάδος μέσω της ΕΚΥΟ.

Τα εκμεταλλεύσιμα ακίνητα δεν απαλλάσσονται γενικά σήμερα

Το κρίσιμο στοιχείο για την αποτίμηση της νέας ρύθμισης είναι το σημερινό καθεστώς απαλλαγών. Ο Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας προβλέπει απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για δικαιώματα σε ακίνητα νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων γνωστών θρησκειών και δογμάτων, όταν αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.

Επομένως, δεν υπάρχει γενικός κανόνας σύμφωνα με τον οποίο κάθε ακίνητο της Εκκλησίας ή μιας Ιεράς Μονής απαλλάσσεται από τον ΕΝΦΙΑ. Ένα ακίνητο που αξιοποιείται οικονομικά ή εκμισθώνεται σε τρίτο δεν αποκτά τώρα για πρώτη φορά φορολογητέο χαρακτήρα εξαιτίας των άρθρων 293 και 294. Εφόσον δεν εμπίπτει σε άλλη ειδική απαλλαγή, μπορεί ήδη να υπόκειται στον φόρο.

Αυτό είναι και το σημείο που διαφοροποιεί την τελική ανάγνωση του νομοσχεδίου: οι νέες διατάξεις δεν αλλάζουν το άρθρο του Κώδικα που καθορίζει ποιες κατηγορίες ακινήτων απαλλάσσονται. Αλλάζουν τις διατάξεις που προσδιορίζουν ποιος δηλώνει τα ακίνητα και ποιος θεωρείται υποκείμενο του φόρου.

Οι απαλλαγές παραμένουν

Η υπαγωγή της Εκκλησίας της Ελλάδος στους υπόχρεους δεν σημαίνει ότι όλα τα ακίνητα Μονών που διαχειρίζεται η ΕΚΥΟ θα επιβαρυνθούν με ΕΝΦΙΑ. Αν ένα συγκεκριμένο ακίνητο πληροί τις προϋποθέσεις απαλλαγής που θέτει ο Κώδικας, η απαλλαγή εξακολουθεί να εφαρμόζεται.

Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελούν οι Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, για τις οποίες ο Κώδικας προβλέπει ειδική απαλλαγή για τα ακίνητά τους, εντός ή εκτός Αγίου Όρους, καθώς και η Ιερά Μονή του Θεοβαδίστου Όρους Σινά. Τα άρθρα 293 και 294 δεν καταργούν αυτή την ειδική μεταχείριση.

Πού βρίσκεται τελικά η αλλαγή

Με βάση το γράμμα των διατάξεων και το ισχύον καθεστώς απαλλαγών, δεν προκύπτει ότι το πολυνομοσχέδιο θεσπίζει νέο φόρο ή διευρύνει τις κατηγορίες εκκλησιαστικών ακινήτων που υπόκεινται στον ΕΝΦΙΑ. Η μεταβολή βρίσκεται κυρίως στο πρόσωπο που αναλαμβάνει ρητά τη φορολογική υποχρέωση για τη συγκεκριμένη μοναστηριακή περιουσία.

Έτσι, για ακίνητο Ιεράς Μονής που τελεί υπό την άμεση διοίκηση και καθολική διαχείριση της Εκκλησίας της Ελλάδος μέσω ΕΚΥΟ, το νομοσχέδιο ορίζει την Εκκλησία της Ελλάδος ως υπόχρεη για τη δήλωση και ως υποκείμενο του φόρου. Στη συνέχεια εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι υφιστάμενοι κανόνες για το εάν το συγκεκριμένο ακίνητο απαλλάσσεται ή φορολογείται.

Επειδή δεν συνοδεύονται από αιτιολογική έκθεση που να εξηγεί ειδικότερα τον σκοπό τους, δεν είναι ασφαλές να χαρακτηριστούν οι διατάξεις αποκλειστικά ως τυπικές ή νομοτεχνικές. Η αλλαγή του υποκειμένου μπορεί να έχει πρακτικές συνέπειες ως προς το Ε9, τη βεβαίωση του φόρου, την ευθύνη και τη διοικητική διαχείριση. Από το κείμενο, όμως, δεν προκύπτει αλλαγή στους ίδιους τους κανόνες που καθορίζουν ποια εκκλησιαστικά ακίνητα απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ και ποια όχι.

Η ουσία σε μία φράση

Η είδηση, συνεπώς, δεν είναι ότι «μπαίνει ΕΝΦΙΑ στα μοναστήρια». Τα μη απαλλασσόμενα εκκλησιαστικά ακίνητα μπορούν ήδη να φορολογούνται. Η ουσιαστική παρέμβαση των άρθρων 293 και 294 είναι ότι η Εκκλησία της Ελλάδος κατονομάζεται πλέον ρητά ως φορολογικά υπεύθυνη για την ακίνητη περιουσία Ιερών Μονών που βρίσκεται υπό την άμεση διοίκηση και καθολική διαχείρισή της μέσω ΕΚΥΟ.