

Athanasia Braimi, LLM



Aquistare una proprietà immobiliare in Grecia

Un consiglio legale e fiscale prima di acquistare

Aquistare una proprietà immobiliare in Grecia in tempi di crisi finanziaria può essere un affare a lungo termine, ma l'occasione va studiata con diligenza ed intelligenza. L'entusiasmo di acquistare una casa per le vacanze può essere sommerso da complicazioni legali e da un complesso regime fiscale. Pertanto, un'attenta programmazione sin dall'inizio appare necessaria. Qualsiasi investitore straniero di immobili deve ottenere un codice fiscale dall'Agenzia delle Entrate greca. Chi diventa proprietario in Grecia è obbligato a compilare una dichiarazione fiscale, di solito tramite un commercialista. Le leggi fiscali greche cambiano di continuo e quindi la situazione che oggi prospettiamo può cambiare nei prossimi mesi. Pertanto, una consulenza legale è sempre necessaria.

Imposte sull'acquisto

All'acquisto di un immobile il compratore pagherà un'imposta sul trasferimento (foros metavivavis akiniton) che verrà calcolata sul valore più alto tra quello scritto nel contratto e il "valore obiettivo" della proprietà. Questo valore è quello accertato dallo Stato, secondo standard definiti. Il valore obiettivo, simile alla rendita catastale italiana, può essere più basso (occasionalmente più alto) del valore di mercato (e/o del valore di contratto) della proprietà. Secondo le norme attuali (art.22 della legge fiscale 3842/2010) le aliquote per il trasferimento di immobili sono le seguenti: 1) 8 per cento fino a 20 mila euro e 10 per cento sulla parte eccedente.

In certi casi è possibile ottenere un'esenzione. Ciò è possibile quando l'investitore estero dimostra che la casa è destinata a diventare la sua prima residenza e dichiara di volerla usare come tale. In alcuni casi, per esempio quando la proprietà viene acquistata da una società di costruzione invece che da un privato, si applica l'IVA in luogo dell'imposta di trasferimento. Al momento del rogito il notaio sarà assistito da un legale del venditore e un legale del compratore. I costi del notaio sono pari all'1,2% della transazione mentre quelli legali variano tra l'1 e il 2%. I costi legali variano in funzione della complessità della transazione, delle ricerche necessarie sulla provenienza o due diligence richiesta, nonché del prezzo dell'immobile.

Tasse sulla manutenzione

Il proprietario sarà soggetto alle imposte municipali (Dimotika Teli) che comprendono: raccolta dell'immondizia, illuminazione delle strade etc, imposte dal Comune. Queste spese vanno sopportate anche se il proprietario non usa l'immobile. Inoltre, esiste una tassa patrimoniale o TAP (teli akinitis periousias). Queste imposte vengono raccolte tramite le bollette della luce da parte della DEH (la società ellenica di elettricità) e vengono calcolate in base ai mq. Le aliquote vengono fissate dallo Stato e variano in funzione del valore e della vetustà dell'immobile. I proprietari sono obbligati anche a pagare il canone della televisione (ERT) che secondo la legge 2005 è pari a 4,24 euro al mese.

In presenza di grandi portafogli immobiliari o proprietà di grande valore è possibile che si debba pagare anche la "tassa sul possesso di grandi proprietà": L'imposta si base sul valore della proprietà. Le dichiarazioni fiscali vanno presentate annualmente anche se il proprietario dell'immobile non produce redditi in Grecia. Si tratta di riempire i modelli E1ed E9. Chi si appresta ad acquistare immobili in Grecia dovrebbe consultare un legale per verificare che il fisco greco non possa chiedere di più.

Donazione ed eredità

Le imposte di successione dipendono dal valore dell'eredità e dalla posizione nell'asse ereditario. Queste imposte come quelle di donazione vanno studiate attentamente caso per caso con l'aiuto di un legale.

Consigli utili

In generale, qualsiasi investitore dovrebbe ottenere un consiglio legale prima di acquistare un immobile, che non sia ristretto alla tipica due diligence ma anche ad eventuali problemi legali, in modo da assicurarsi della bontà del titolo di acquisto (per esempio particolare attenzione va posta alle proprietà fuori piano regolatore nelle isole). Infine potrebbe essere consigliabile in alcuni casi la costituzione di una società per l'acquisto di immobili.

Queste informazioni sono notizie di carattere generale e non possono essere considerate un parere legale. Nè l'autore, nè lo studio legale possono essere ritenuti responsabili di qualsiasi transazione effettuata sulla base di esse.