
ο φορολογικός σχεδιασμός επένδυσης σε ακίνητα

ένα πρακτικό εργαστήριο από τη φορολογική ομάδα της POTAMITISVEKRIS

Ασπασία Μάλλιου, δικηγόρος ΜΔΕ- οικονομολόγος, εκδότης του ΔΦΝ

Μαρία Κοιλάτου, δικηγόρος ΜΔΕ- οικονομολόγος

Ευγενία Θωμοπούλου, δικηγόρος ΜΔΕ

Δήμητρα Κατσίπη, δικηγόρος ΜΔΕ

Δημήτρης Σούλτης, δικηγόρος

www.potamitisvekris.com

η επένδυση

1. προσυμβατικοί έλεγχοι: νομικός έλεγχος – τεχνικός έλεγχος- χρηματοοικονομικός ακινήτου ή ν.π.
2. φορολογικός σχεδιασμός (φυσικό vs. νομικό πρόσωπο/ ακίνητο vs. μετοχών)
3. επιλογή κατάλληλης νομικής οντότητας
4. απευθείας κτήση ακινήτου (*asset deal*) vs απόκτηση μετοχών (*share deal*)
5. ε.φ.α.
6. επιχειρηματική δραστηριότητα
7. φορολογική κατοικία



βήματα

due diligence ▶ σχεδιασμός επένδυσης ▶ υλοποίηση συναλλαγής ▶ αξιοποίηση

είδη ελέγχου (due diligence)



νομικός έλεγχος

έλεγχος τίτλων και βαρών του ακινήτου

[όμως, ιδίως αν απόκτηση εταιρείας]

- εταιρικά έγγραφα (καταστατικό, πρακτικά, βιβλίο μετόχων, μετοχικοί τίτλοι)
- εμπορικές συμβάσεις (μισθώσεις, δανειοδοτικές – ασφαλιστικές, εγγυήσεις)
- σήματα και λοιπή διανοητική ιδιοκτησία
- συμβάσεις εργασίας - συμμόρφωση με κοινωνική ασφάλιση
- φορολογική συμμόρφωση- εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις

▼
νομικός – τεχνικός
έλεγχος
(συνέχεια)

- αιγιαλός- παραλία
- αρχαιολογικός χώρος
- παραμεθόριες περιοχές
- βιομηχανικές περιοχές
- natura
- δασικές περιοχές
- αυθαίρετο – τακτοποιήσεις
- ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίου

φορολογικός σχεδιασμός - παράμετροι

φορολογικό πλεονέκτημα κατά την απόκτηση +
εκμετάλλευση ακινήτου

[τεχνητή μεθόδευση – φοροδιαφυγή]

↓
επιλογή επενδυτικού οχήματος



απευθείας απόκτηση του ακινήτου από το φυσικό / ν.π.

(asset deal)

vs

έμμεση κτήση ακινήτου/απόκτηση μετοχών εταιρείας (παλιά / νέα)

(share deal)



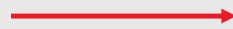
φορολογικός σχεδιασμός – παράμετροι

(σαδφ) - treaty shopping →

μηδενικοί/ ευνοϊκότεροι συντελεστές παρακράτησης φόρου κατά τη διανομή μερισμάτων και την πληρωμή τόκων

πραγματική υπόσταση (substance) - ουσιαστικός επιχειρηματικός σκοπός

χρηματοδότηση εταιρικού σχήματος



εξωτερική χρηματοδότηση

τραπεζικός δανεισμός έκδοση ομολογιακού δανείου φορολογική εξοικονόμηση (**tax shield**) λόγω εκπεσιμότητας δαπανών τόκων και περιορισμού της φορολογητέας ύλης αξιολόγηση κανόνων περιορισμού των τόκων (εφαρμογή τόσο σε αλλοδαπή όσο και σε ημεδαπή εταιρεία καθώς επιφυλάσσεται η ίδια εταιρική φορολογική μεταχείριση)



εσωτερική χρηματοδότηση

εισφορά κεφαλαίου κατά την σύσταση εταιρείας- μεταγενέστερη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

φορολογικός σχεδιασμός - παράμετροι

τεκμήρια/δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (ακινήτου) στην Ελλάδα

δεν εφαρμόζονται σε φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην αλλοδαπή, εφόσον δεν αποκτάται εισόδημα στην Ελλάδα – διασφάλιση ότι δεν αποκτάει εισόδημα στην Ελλάδα.

αξιολόγηση κινδύνου απόκτησης φορολογικής κατοικίας/ μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα λόγω εκμετάλλευσης του ακινήτου

- σκοπός επένδυσης
- ένταση χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου
- ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ. εκμετάλλευση ξενοδοχείου και παροχής συναφών υπηρεσιών διαμονής, εστίασης κ.λπ.)
- διατήρηση μόνιμου προσωπικού – ανάλογα με τη ποιότητα των δεσμών ενδέχεται



ειδικότερα: απευθείας κτήση ακινήτου από φυσικό πρόσωπο (asset deal)

- **στάδιο επένδυσης/ απόκτησης ακινήτου**

φόρος μεταβίβασης (ΦΜΑ) και λοιπά κόστη (συμβολαιογραφικά, μεταγραφής κ.λπ.) (= 5%)
βαρύνεται ο αγοραστής

- **στάδιο αξιοποίησης/εκμετάλλευσης του ακινήτου**

φορολογητέο εισόδημα από κεφάλαιο (εκμίσθωση ακινήτου) – προοδευτική κλίμακα (έως 45%),
έκπτωση δαπανών 5% στο ακαθάριστο εισόδημα + ειδική εισφορά αλληλεγγύης (έως 10%)

- **στάδιο αποεπένδυσης/πώλησης του ακινήτου**

αναστολή φόρου υπεραξίας έως 31.12.2022

ειδικότερα: έμμεση κτήση (share deal)

- **στάδιο επένδυσης/ απόκτησης ακινήτου**

δεν ανακύπτει ζήτημα έμμεσης φορολογίας (ΦΠΑ, τέλος χαρτοσήμου κ.λπ.)

- **στάδιο αξιολόγησης/εκμετάλλευσης του ακινήτου**

σε επίπεδο εταιρείας → φορολογητέο κέρδος επιχειρηματικής δραστηριότητας - εκμετάλλευση (εκμίσθωση) καθώς και εκποίηση του ακινήτου (φορολογικός συντελεστής: 22%), διενέργεια αποσβέσεων 4% (επί κτιρίων – όχι γηπέδων), έκπτωση λοιπών δαπανών π.χ. ΕΝΦΙΑ – ακόμη και αν πρόκειται για υποκατάστημα/μόνιμη εγκατάσταση αλλοδαπή εταιρείας

σε επίπεδο μετόχου → διανομή μερίσματος (φορολογικός συντελεστής: 5%/0%, ενδοομιλικά μερίσματα/ εφαρμογή ΣΑΔΦ)

- **στάδιο αποεπένδυσης/πώλησης του ακινήτου**

μέτοχος/νομικό πρόσωπο: φορολογητέο κέρδος επιχειρηματικής δραστηριότητας 22%

- **στάδιο αποεπένδυσης/πώλησης των μετοχών**

μέτοχος/φυσικό πρόσωπο: φόρος υπεραξίας 15% (τιμή πώλησης – τιμή κτήσης)

μέτοχος/νομικό πρόσωπο: φορολογητέο κέρδος επιχειρηματικής δραστηριότητας 22% / απαλλαγή εντός ομίλου (πρόϋποθέτας)

ειδικότερα: φορολογικά ζητήματα πωλητή

- **πώληση ακινήτου**

αναστολή φόρου υπεραξίας έως 31.12.2022, αν φυσικό πρόσωπο
φορολογητέο κέρδος επιχειρηματικής
δραστηριότητας 22%, αν ν.π.

- **πώληση μετοχών**

μέτοχος/φυσικό πρόσωπο: φόρος υπεραξίας
15% (τιμή πώλησης – τιμή κτήσης)

μέτοχος/νομικό πρόσωπο: φορολογητέο κέρδος
επιχειρηματικής δραστηριότητας 22% / απαλλαγή
εντός ομίλου (προϋποθέσεις)



ειδικός φόρος ακινήτων (ε.φ.α.)
(αρ. 15 Ν. 3091/2002 / αρ.57 Ν. 3842/2010)

σκοπός

διαφάνεια + αποκάλυψη πραγματικού δικαιούχου

vs

μεθόδευση + φοροαποφυγή



ειδικός φόρος ακινήτων (ε.φ.α.)
(αρ. 15 Ν. 3091/2002 / αρ.57 Ν. 3842/2010)

- **αντικείμενο:** το εμπράγματο δικαίωμα πλήρους/ψιλής κυριότητας, επικαρπίας επί ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα
- **υποκείμενο:** νομικά πρόσωπα/οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε. (συνήθως αλλά όχι μόνο offshore εταιρείες, κάθε μορφής εταιρεία ιδιωτικών επενδύσεων, κάθε μορφής καταπίστευμα κ.λπ.)
- **συντελεστής:** 15% επί της αξίας του ακινήτου (αντικειμενική αξία ή αγοραία αξία)
- **χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης:** 1η Ιανουαρίου κάθε έτους
- **παραγραφή:** υποβολή δήλωσης 5ετής/ μη υποβολή δήλωση 10ετής
- **δήλωση:** έως την 20η Μαΐου κάθε έτους φορολογίας

ειδικός φόρος ακινήτων (συνέχεια)

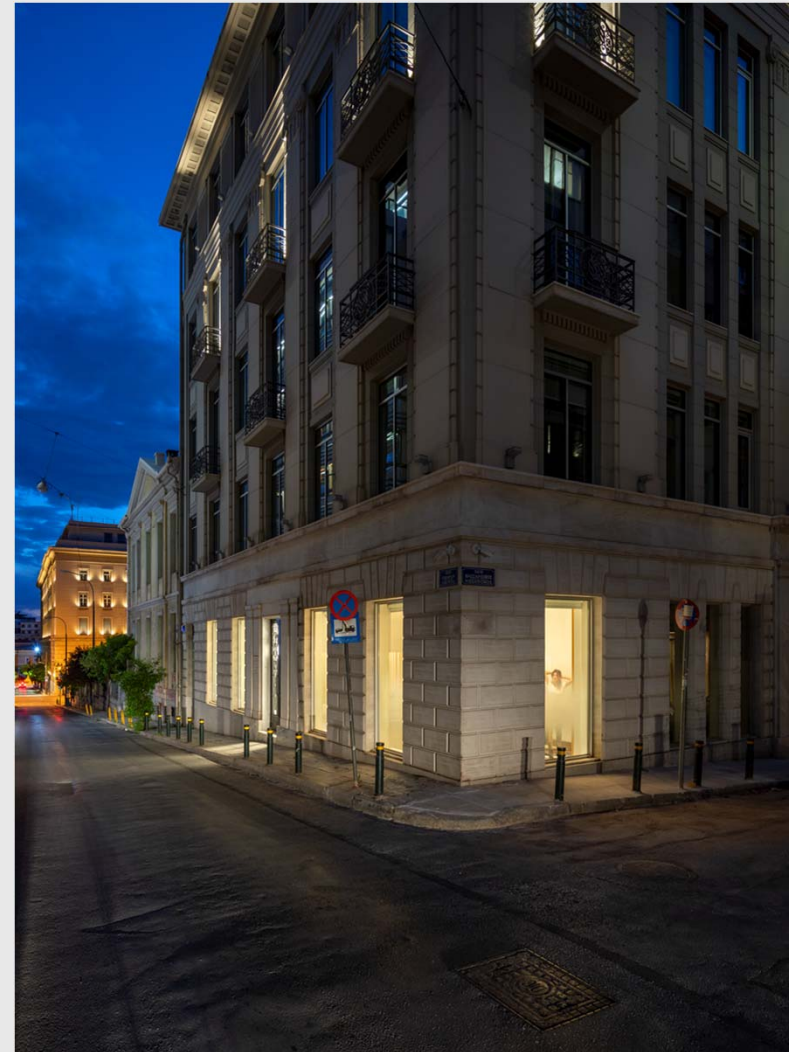
➤ **απαλλαγές:**

1. απαλλαγές ανεξαρτήτως χώρας καταστατικής έδρας
2. απαλλαγές με καταστατική έδρα Ελλάδα / χώρα ΕΕ

ΠΡΟΣΟΧΗ: (τελικός δικαιούχος) φυσικό πρόσωπο = ελληνικό ΑΦΜ

• **ευθύνη (όρια παραγραφής):**

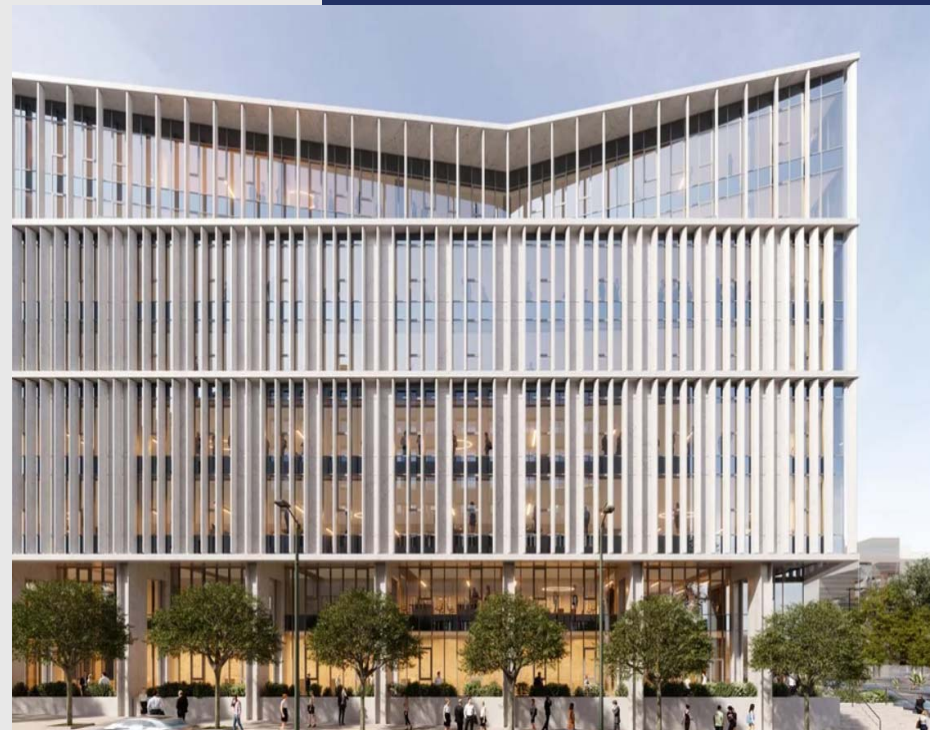
- αν ακίνητο: **αλληλέγγυα και εις ολόκληρο με τον υπόχρεο για τον νέο κύριο**
- αν μετοχές: **βεβαίωση με έλεγχο στο ν.π.**



ειδικός φόρος ακινήτων (συνέχεια)

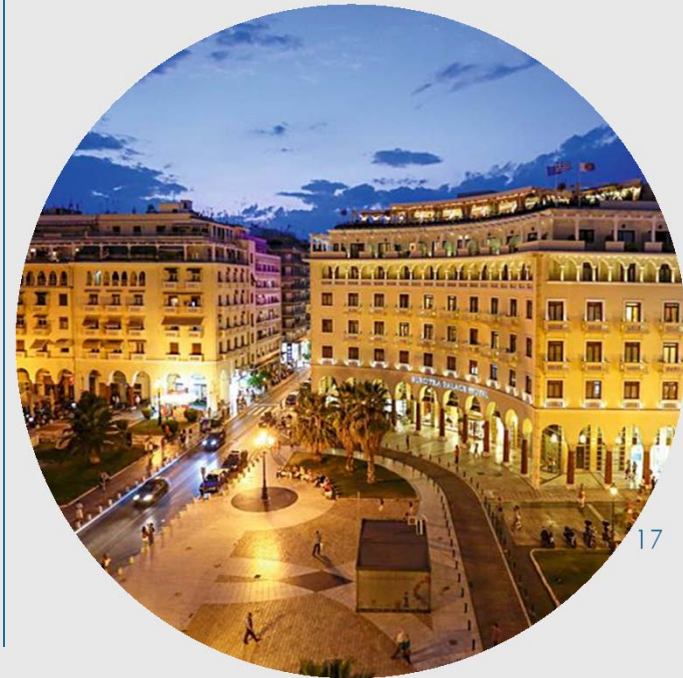
Τι ελέγχω ?

- υποβολή δηλώσεων (εντός ορίων παραγραφής)
- ορθή επιλογή κωδικού απαλλαγής που συντρέχει 1.1.
- δικαιολογητικά (υ.α.)
- καταβολή φόρου (3 εργάσιμες από την υποβολή της δήλωσης)



επιχειρηματική δραστηριότητα αγοραπωλησίας ακινήτων (άρθρο 21 κφε)

- συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό την επίτευξη κέρδους
- διενέργεια 3 τουλάχιστον συναλλαγών σε διάστημα δύο (2) ετών:
 - επιχειρηματική συναλλαγή
 - «τρεις συναλλαγές»
 - «διάστημα» δύο ετών
- δεν αφορά σε ακίνητα που:
 - αποκτήθηκαν αιτία κληρονομιάς ή με χαριστική αιτία από συγγενείς μέχρι δεύτερου βαθμού
 - έχουν διακρατηθεί για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών



φυσικό πρόσωπο + φορολογική κατοικία στην Ελλάδα

μετά την αγορά του ακινήτου, ο αγοραστής δύναται:

- ❖ να το αξιοποιήσει ως δευτερεύουσα κατοικία του } έλεγχος δεσμών με την Ελλάδα, για **φορολογική κατοικία**
- ❖ να το εκμισθώσει

αλλά

- εκμίσθωση με ταυτόχρονη παροχή και λοιπών υπηρεσιών γεννά ζητήματα επιχειρηματικής εγκατάστασης στην Ελλάδα (ατομική επιχείρηση)



φυσικό πρόσωπο + φορολογική κατοικία στην Ελλάδα

υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 5^Α ΚΦΕ

- επένδυση σε αγορά ακινήτου στην Ελλάδα ποσού που υπερβαίνει τις 500.000 ευρώ
- ολοκλήρωση της επένδυσης εντός 3 ετών
- καταβολή σε ετήσια βάση φόρου εισοδήματος 100.000 ευρώ
- **εξάντληση** της φορολογικής υποχρέωσης για εισόδημα αλλοδαπής
- χωρίς πίστωση φόρου αλλοδαπής αλλά και **χωρίς αποκάλυψη αλλοδαπής πηγής εισοδήματος**
- **απαλλαγή** από φόρο κληρονομιών ή δωρεών περιουσίας που βρίσκεται στην αλλοδαπή
- υπαγωγή για περίοδο έως 15 έτη

προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 5^ο του ν. 4172/2013

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ
ΚΑΤΟΙΚΟΣ
ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΤΑ 7
ΑΠΟ ΤΑ
ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΑ 8
ΕΤΗ

ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΠΟΣΟΥ
ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ
500.000 ΕΥΡΩ*

ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ
ΤΗΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΕΝΤΟΣ 3 ΕΤΩΝ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ
ΕΩΣ ΤΗΝ 31/3
ΚΑΘΕ ΕΤΟΥΣ

ΕΦΑΠΑΞ
ΚΑΤΑΒΟΛΗ
ΦΟΡΟΥ 100.000
ΕΥΡΩ / ΕΤΟΣ ΓΙΑ
ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ
ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ

* Για τον προσδιορισμό του ποσού της επένδυσης λαμβάνεται υπόψη το μικρότερο ποσό μεταξύ της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου κατά τον χρόνο αγοράς, προσαυξημένης κατά 10%, και της αξίας αγοράς βάσει του οικείου συμβολαίου.

POTAMITISVEKRIS

Thank You!

www.potamitisvekris.com