

Данъчни задължения на гражданите на ЕС притежаващи или придобиващи имоти в Република Гърция

Резюме: Информацията е насочена към хилядите български граждани, които вече са собственици на ваканционни имоти в Гърция и за които непознаването на местните закони може да доведе до неприятни последици и „консулски случаи”¹. Ако до 2009 г. първият имот придобит от чужденец в Гърция е бил освободен от данъци, то сега данъците са повече от един. Те в еднаква степен засягат гръцките граждани и тези от останалите страни от ЕС, включително и България. Разлика има между собственици, постоянно живеещи в друга страна и не получаващи доходи в Гърция и тези, които постоянно пребивават или получават доход в тази държава. Последните имат допълнителни данъчни задължения, които ги доближават до местните граждани. С промяната в пар. 1 на чл.2 от Данъчния кодекс през 2011 г.² всяко лице, пребиваващо физически повече от 183 дена за календарна година в Гърция, следва да декларира всички свои доходи и да заплаща данъци за тях в гръцките данъчни служби.

І. ГОДИШНИ ДАНЪЦИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ:

Данъчната оценка на имотите в Гърция се базира на концепцията за т.н. обективна стойност. Тя се изчислява за всеки имот от данъчните служби обикновено на 4 години въз основа на карти и таблици изготвени от Министерство на финансите. Отчита се търговската стойност, квадратурата, местоположението, на кой етаж се намира и т.н.. Ключов момент в това отношение са ценовите зони. Почти всички населени места в Гърция са включени и/или разделени на зони според предполагаемата стойност на имотите в тях³ ⁴. Съответно данъчната оценка на имота е „обективната стойност” на квадратен метър в зоната, където се намира жилището умножено по неговата квадрататура. „Обективната стойност” често е по-ниска от пазарната и корекциите са с ясна тенденция към нейното увеличаване. В някои райони в условията на криза „обективната стойност” вече е по-висока от пазарната стойност. Тя може да се оспори в 30 дневен срок след получаване на данъчното съобщение.

Собствениците на имоти в Гърция, живеещи в чужбина, са задължени да подават и данъчна декларация - форма "Е-1" , дори когато нямат никакъв доход в Гърция. Те

¹ Налагат се различни глоби, удвоява се дължимият данък, въвежда се 2% месечна лихва върху дължимата сума и т. н. Въпреки че, като цяло гръцката администрация рядко се характеризира като „ефективна”, има процедури, които се спазват и на 7-8 години се прави индивидуален одит на данъчните декларации, плащането на данъците, оценка на имота и т.н.

² Със закон № 3943/2011, публикуван в гръцкия „Държавен вестник” - Official Journal of the Hellenic Government 66 A/31-3-2011.

³ - <http://s.enet.gr/resources/2011-09/grafima22a--2-thumb-large.jpg>, <http://s.enet.gr/resources/2011-09/grafima22proto-thumb-large.jpg>, <http://s.enet.gr/resources/2011-09/grafima22delta-thumb-large.jpg>.

⁴ Цената в зоната, където се намира дадено жилище е отбелязана на сметката за електричество (ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ), на втора страница в графа Β за допълнителните данъчни задължения при местния данък имоти – ΤΑΠ.

следва да попълват и форма "Е-9", в която описват евентуално настъпили промени в имотите, които притежават. Формата се подава чрез достъп до електронната система на Министерство на финансите. Данните от тази декларация са конфиденциални, но се отразяват в наскоро създадения Имотен регистър, който наблюдава и отразява всяка промяна на собствеността и ползването на имотите в Гърция.. Сроковете за подаване на декларациите се определят всяка година от Министерство на финансите. За закъснение се налага глоба, чиято сума варира през годините. Повечето гърци подават данъчни декларации чрез своите адвокати или нарочни данъчни посредници. За пребиваващите в чужбина за това е необходимо пълномощно.

1. Данък имоти (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας - ФАП) понастоящем е стандартният данък имоти за физически и юридически лица. Облагат се само имоти (сгради и земя) със стойност над 200 000 евро. В сегашния му вид е въведен през 2010 г. със **закон 3842/2010** и се прилага от 1 януари същата година, като замени друг имотен данък ЕТАК. През 2011 год. с член 33, първи параграф на **закон 3986** са заложили нови тарифи, в сила от 1 януари 2011 г. Двойно е намален необлагаемият минимум от 400 000 на 200 000 евро с валидност за 2011 и 2012 г. За неплатени данъци за 2010г. минимумът остава 400 000 евро. Приета е и допълнителна промяна за облагане с данък за 2010, 2011 и 2012г. на имоти над 5 000 000 евро.

Таксата за облагане на имоти на юридически лица засега е 0.6%. Таксата за сгради, използвани за присъща производствена и бизнес дейност е 0.1% , а за организации с нестопанска цел - таксата е 0.3%. За 2010, за хотели бе въведена такса от 0.033%.

За 2011 и 2012г. е валидна следната тарифа на ФАП за физически лица :

„ЕТАЖИ” НА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА В ЕВРО	ТАРИФА ОБЛАГАНЕ В %	ДАНЪК В ЕВРО	ОБЩО ДАНЪЧНА ОСНОВА В ЕВРО	ОБЩО ДАНЪК В ЕВРО
до 200 000	0	0	200 000	0
следващите 300 000	0,2	600	500 000	600
следващите 100 000	0,3	300	600 000	900
следващите 100 000	0,6	600	700 000	1 500
следващите 100 000	0,9	900	800 000	2 400
следващите 420 000	1	42 000	5 000 000	44 400

От 1 януари 2011 год. изключения за физически лица има за парцели извън регулация, както и за сгради в строеж за срок до 3 години от даването на

разрешението за строителство. Въведено е и минимално заплащане на данъка от 1 евро на кв.м.

Данъчна декларация за имота следва да се подаде до 31 май на настоящата година. Плаща се на три вноски на 2 месеца като първата е при подаването на декларацията. След изборите през м. юни 2012 г. се очаква масово разпращане на съобщения за ФАП за 2010 и за 2011 г.

2. Местен данък (Telos Akinitis Periousias (TAP)) е местният данък имоти. Подобно на ФАП данъчната оценка на имота се изчислява въз основа на квадратурата на жилището х „обективна стойност“ на квадратен метър в зависимост от ценовата зона. Получена стойност се умножава с коефициент между 0.25‰ - 0.35‰.

Не се заплаща местен данък за:

- сгради в строеж за 7 годишен период от издаването на разрешителното за строеж или докато започнат да бъдат използвани преди този период
- общите части на жилищните блокове,
- сгради - паметници на културата.

Данъкът се заплаща на вноски на всеки два месеца чрез държавната електрическа компания ДЕИ . Отбелязан е в сметката за тока на втора страница в графа В. Ако на имота няма построена сграда, данъкът се изчислява на квадратен метър от парцела и се заплаща от собственика годишно директно в общината.

Останалите данъци са специални или извънредни. Някои от тях вече са отменени, но продължава събирането на дължимите суми за минали години.

3. Извънреден специален данък за електрифицирани сгради (Εκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομηθένων Επιφανείων - ΕΕΤΗΔΕ) е наложен само за 2011 и 2012 г с чл. 53 на закон № 4021 от 27 септември 2011 г. в съответствие с препоръките на ЕС и МВФ. Законът бе публикуван на 19 октомври 2011 г., а допълнения и изменения са направени на 20 октомври, 1 и 16 декември 2011, 3 февруари, 2 март и май 2012 г. Касае всички застроени имоти, свързани с електрическата мрежа, включително вили и селски къщи, независимо дали електрификацията е от държавната електрическа компания ДЕИ или от други източници. Задълженията по него са валидни и за собственици, които са се разсединили от електрическата мрежа на ДЕИ след 17 септември 2011 г.

Данъчно задължени са собствениците на жилищни и търговски имоти, независимо дали живеят в страната или чужбина. Събира се заедно със сметките за електрически ток. Наемателят, ако има такъв, е длъжен да плати този данък, а в последствие да си възстанови платеното за сметка на дължимия от него наем. ДЕИ събира данъка от името на държавата и бе задължена да прекъсва подаването на електричество за жилището, за което не е платен въпросният данък.

ΕΕΤΗΔΕ се изчислява въз основа на 1) квадратурата на жилището, така както се води в електрическата компания умножена по 2) определена такса на квадратен метър в зависимост от ценовата зона и се коригира с 3) годините на имота. На 15

септември 2011 г. гръцкото Министерство на финансите публикува следната таблица с таксите на квадратен метър в зависимост от зоната, в която се намира:

ЦЕНОВА ЗОНАТА	ТАКСА ЕВРО/КВ.М
за уязвими групи	0,5
до 500 евро	3
501 – 1 000	4
1001 - 1500	5
1501 - 2000	6
2001 - 2500	8
2501 - 3000	10
3001 - 4000	12
4001 - 5000	14
над 5000	16

Размерът на дължимия данък се коригира според годините на жилището по следната таблица:

ГОДИНИ НА ЖИЛИЩЕТО	КОРЕКЦИЯ
до 26 години	1
25 - 20 години	1,05
19 – 15 години	1,1
14 – 10 години	1,15
9 – 5 години	1,2
4 – 0 години	1,25

Пример за жилище 80 кв.м, построено преди 20 години и намиращо се в зона с официални цени на имотите между 2001 и 2500 евро:

$$80 \times 1,05 \times 8 \text{ евро} = 672 \text{ евро}$$

Подобно уравнение, в тази последователност, се появява и на втората страница в графа В – Е.Е.Т.Н.Д.Е. за допълнителните данъчни задължения, плащани със сметката за електричество.

При уязвимите групи, които плащат по най-ниската тарифа от 0,5 евро/кв.м. са включени семейства с 4 и повече деца, (до поправката на 3 февруари имаше изискване за годишен семеен доход до 30 000 евро), различни категории инвалиди и неизлично болни. Значителен брой физически и юридически лица са освободени от този данък. Не плащат безработни за повече от една година, не получаващи помощи за безработни и с деклариран годишен доход за 2010 г. под 8 000 евро, или регистрирани безработни за 6 месеца през последната година с деклариран годишен доход за 2011 г. под 12 000 евро., незряци (от 20 октомври 2011г.), пенсионери с 35 годишен стаж първа категория труд, ненаети регистрирани моряци и пенсионираны моряци. Освобождаването от този данък или ползването на облекченията касае само жилища под 120 кв.м. + 20 кв.м. за всяко дете до 200 кв.м. на стойност по-малка от 150 000 евро + 10 000 евро за всеки зависим и намиращо

се в зона, където средната цената на кв. м. е оценена под 3 000 евро. В първоначалните сметки, освобождаването от данък или включването в уязвима група не е отчетено, така че лицата покриващи тези критерии се очаква да подадат отделни молби в местната данъчна служба за включването в тези групи и възстановяване на вече платения данък.

Не се облагат и общите части на жилищни блокове, държавни, общински и обществени сгради, собственост на благотворителни организации с нестопанска цел, спортни зали и съоръжения за аматьори, исторически и археологически паметници, дипломатически представителства и гробища. Освободени от този данък са сградите, използвани изключително за земеделие, животновъдство и производство, но не и магазините и другите бизнес имоти. Собствениците на хотели оспорват данъка на основание, че не отчита сезонността на тяхната работа и затварянето на повечето хотели през зимата. Църквата, която притежава имоти за над 700 млрд. евро, също е освободена от този данък, освен за тези от нейните имоти, които се използват за търговски или жилищни цели.

Предвидено бе дължимият за 2011 г. данък да се плати на две равни вноски от октомври 2011 до януари 2012г., а за следващата година на 4 вноски от м. май до декември 2012 г като в последствие бе предвидена и 5 вноски през м. януари 2013 г.

За последното тримесечие на 2011 г. правителството се надяваше чрез този данък да събере около 1,7 – 2 млрд. евро. Но профсъюзите подеха масова кампания за гражданско неподчинение срещу тази „несправедливост“, което значително подкопа събираемостта. За това допринесоха и решенията на гръцките съдилища по дела заведени от данъкоплатци, които атакуват съответните разпоредби за въвеждане на данъка като противоконституционни и по-конкретно наказанието предвидено в случай на неплащане. Първоинстанционният съд в Каламата бе първият, който забрани прекъсването на тока на данъкоплатец, който не е платил данъка, тъй като същият очевидно е бил определен неточно. На свое пленарно заседание от 2 декември 2011 г. под председателството на сегашния министър-председател Панайотис Пикраменос Върховният административен съд реши, че ЕЕТНДЕ не противоречи на гръцката Конституция, само ако е временна мярка, докато прекъсването на тока за неплащането му ѝ противоречи.

В свое циркулярно писмо 1244 от 1-ви декември 2011 г. Министерство на финансите направи необходимите корекции и внесе някои допълнителни разяснения по:

- метода на прилагане на по-ниските тарифи за инвалиди и други нуждаещи се;
- времето, когато се издава заповед за прекъсване на тока;
- освобождаването от ЕЕТНДЕ на сгради за индустриални и сходни цели, земеделие, животновъдство, както и хотели, когато има погрешно издадена сметка за електричество, включваща ЕЕТНДЕ;
- плащането на ЕЕТНДЕ в местните данъчни служби за сгради на лизинг;
- повторното свързване на домакинства, на които токът е бил прекъснат;
- плащането на ЕЕТНДЕ на вноски;
- освобождаването на юридически лица със седалище в чужбина при условията на реципрочност и др.

Тези уточнения, обаче, не доведоха до увеличаване на събираемостта на данъка. През първото тримесечие на 2012 г. размерът на неплатените сметки надхвърли 1 млрд. евро, което постави в затруднение самото функциониране на ДЕИ. През април държавата бе принудена да го финансира с 250 млн. евро за текущите разходи по снабдяването с електроенергия на населението в цялата страна. ДЕИ, което по начало не бе склонно да прекъсва тока, бе принудено допълнително да реагира и, явно с неофициалното съгласие на Министерство на финансите, се отказа от събирането на данъка за 2012 г. Въпреки изискванията на закона, ΕΕΤΗΔΕ не бе включен в новите сметки, а старите задължения бяха редуцирани с неплатения данък за 2011 г. Данъкът вече ще се събира от данъчни служби, а не от електрическата компания. Вече има предложение от 2013 г. ΕΕΤΗΔΕ и стандартният данък ΦΑΠ да бъдат интегрирани в нов данък имоти.

4. Единният данък имоти (Εναίο Τέλος Ακινήτων – ΕΝΑΚ) е наложен със **закон № 3808/2009** и е валиден за данъци за календарните 2008 и 2009 г., но на практика не е бил масово събиран. През 2010 г. този данък е заменен от ΦΑΠ. След изборите се очаква кампания за събиране на дължимия данък за 2009 г., която касае над 1,2 млн. данъкоплатци и се очаква да събере над 70 млн. евро.

По същество ΕΝΑΚ е плосък данък и възлиза на 0,1 % от данъчната оценка на имота. От данъка се изключва основното жилище на всяко домакинство с данъчна оценка до 100 000 евро, (при съсобственост на двамата съпрузи – 200 000) или размер до 200 кв. м и с 25 кв. м повече за всяко следващо дете, след третото. Същевременно се определя и минимална облагаема стойност на квадратен метър от 1 евро за всички сгради в места с население над 1000 души, което засегна отрицателно не дотам заможните прослойки.

5. Извънреден данък за големи имоти (Εκτακτη Εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία) е въведен през 2009 г. и само за 2009 г. със **закон № 3808/09** с цел спешно осигуряване на приходи предвид бюджетния дефицит. Данъкът се изчислява на основа на официалната „обективна стойност” на имота и за физически лица има следните тарифи:

Стойност на имота в евро	Данъчни такси %
400 000 – 600 000	0,1%
600 001 – 800 000	0,2%
800 001 – 1 000 000	0,3%
1 000 001 - 1 300 000	0,4%
1 300 001 - 1 600 000	0,5%
1 600 001 - 2 000 000	0,6%
2 000 001 - 2 500 000	0,7%
2 500 001 - 3 000 000	0,8%
над 3 000 000	0,9%

През 2012 г. ще продължи събирането на дължимите суми по този данък от 2009 г.

Сходен данък е еднократният „**Извънреден данъчен принос**” (**Εκτακτη Εισφορά**) гласуван през 2011 г. и валиден за календарната 2010 г. С него се облагат годишни доходи над 12 000 евро, луксозни коли, лодки, яхти, самолети и други. Данъкът се

изчислява за всеки обект отделно и е 5% от предполагаемия доход необходим за поддържането на тяхното поддържане. Данъчно задължени са собствениците и ползвателите. По отношение на имотите той засяга плувните басейни и възлиза на около 5 евро на квадратен метър от площта на басейна. Плаща се в данъчната служба на две вноски. Ако се плати наведнъж има 5% отстъпка.

6. Текмерия

Сумите, които евентуално се дължат по т.н текмерия не са самостоятелен имотен данък. Те се плащат по данъчната декларация - форма "Е-1" – като част от облагането на всички доходи получени в Гърция. **От 1 януари 2011 г. от нея са освободени чуждите граждани, притежаващи имоти в Гърция, които не получават доход от тях и живеят постоянно извън страната.**

Текмерия е концепция за „предполагаемия доход“, широко използвана в гръцкото законодателство за целите на данъчното облагане. На практика тя се свежда до презумпцията, че за да издържаш себе си и семейството си, за да поддържаш имот, кола, плуven басейн и т.н.в Гърция се нуждаеш от минимум финансови средства, чиито размери се определят отделно⁵. Ако в данъчната декларация е заявен по-нисък доход, се добавя облагане с 5 % на остатъка до предполагаемия доход. Прилагането на тази концепция и към чужденците, притежаващи имоти в Гърция, но без доход, доведе до облагането на нереален фиктивен доход и породило необходимостта да се превеждат предварително в собствената банкова сметка в Гърция, средства в размер около очаквания „предполагаем доход“, за да се избегне допълнително облагане. Тази необходимост отпадна през м. май 2011 год. Новите разпоредби на чл. 18, буква "η" на закон № 2238/1994 (Данъчния кодекс), направени с чл.21 параграф 3а на закон № 3943/2011 отменят, считано от 1.1.2011 г. прилагането по отношение на чужди граждани, постоянно пребиваващи в чужбина, на концепцията за предполагаем доход за тяхното данъчно облагане. Няма гаранции, че това решение няма на определен етап да бъде отменено. Този подход продължава да е валиден за чужди граждани, които работят или получават друг доход в Гърция, независимо от продължителността на тяхното пребиваване в страната.

Изчисляването на предполагаемия доход, достатъчен за поддържане на конкретния имот е съобразено с неговия размер и се начислява по следната тарифа:

⁵ По подобен начин до 17.12.2010г., когато отпадна изискването да се доказва произхода на средствата за закупуване на имот в Гърция, при неясен произход те се облагаха като приход.

КВАДРАТУРА	ГОДИШЕН ПРЕДПОЛАГАЕМ РАЗХОД
до 80 кв.м.	40 евро/кв.м.
следващите 81 – 120 кв.м.	65 евро/кв.м.
следващите 121 – 200 кв.м.	110 евро/кв.м.
следващите 201 – 300 кв.м.	200 евро/кв.м.
следващите над 300 кв.м.	400 евро/кв.м.

Окончателният размер на предполагаемия годишен доход, достатъчен за поддържане на жилището се коригира със следните показатели:

- увеличава се с 40%, ако жилището се намира в ценова зона над 2 800 евро/кв.м.,
- увеличава се с 70%, ако жилището се намира в ценова зона над 5 000 евро/кв.м.,
- увеличава се с 20%, ако имотът е самостоятелна къща (не е апартамент),
- увеличава се с 40 евро/кв. м за помощни помещения и незаконни постройки,
- намалява се с 50%, ако имотът не е основно жилище (само ако постоянното местопребиваване на собственика е в чужбина),
- намалява се с 30% за пенсионери над 65 години.

Допълнително се изчисляват и прибавят предполагаемите разходи за басейн:

ПЛУВЕН БАСЕЙН	ГОДИШЕН ПРЕДПОЛАГАЕМ РАЗХОД
до 60 кв. м.	60 евро/кв.м.
над 60 кв. м.	200 евро/кв.м.
Вътрешен басейн	Сумата де удвоява.

Към така получените суми се прибавя и предполагаемият доход за личната издръжка на собственика - 3 000 евро, ако е неженен - за всеки собственик, ако са повече от един. За семейни двойки сумата е 5 000 евро, ако имотът е на името на двамата. Това задължение е въведено през 2010 год.

Размерът на данъка е 5% от разликата между цялата изчислена сума и декларираните доходи.

II. ДАНЪЦИ И ТАКСИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ В ГЪРЦИЯ:

	НАИМЕНОВАНИЕ	СТОЙНОСТ	ОПИСАНИЕ/ОБЛЕКЧЕНИЯ
1.	Нотариална такса	1,2 % от договорената стойност на имота	- дължи се обичайно от купувача
2.	Такса за вписване в Поземления регистър и/или в Кадастъра		- дължи се обичайно от купувача
3.	Такса за брокера на недв. имоти	до 2% /+23%ДДС/	- няма нормативно определена стойност на таксата, определя се свободно в зависимост от стойността на имота и други фактори
4.	Адвокатска такса	от 1% до 0,01% от договорената стойност на имота /+23% ДДС/	- при прехвърляне на имоти на стойност над 20 000 евро /за Солун и Атина/ участието на адвокат е задължително
5.	ДДС	23%	- данъкът се дължи при първоначална продажба на новопостроен имот от строител или лице, което по занятие извършва строителство и продажба на недвижими имоти
6.	Данък при прехвърляне на недвижим имот	8% за стойност до 20000 евро + 10% за стойността над 20000 евро	- от данъка са освободени гръцки граждани, граждани на държавите-членки на ЕС, Албания, Турция и страните от бившия СССР, бежанци, при придобиване на първо жилище, в случай, че обичайното им пребиваване е в Гърция, както и при условие: <ul style="list-style-type: none"> - жилището е на стойност до 200000 евро за едночленно семейство или парцелът е на стойност до 50000 евро; в зависимост от броя на членовете на семейството, стойностите се завишават. - недвижимата собственост не се прехвърля на трето лице за срок от 5 години.