

Comprare una casa a Karpathos Domande frequenti (FAQ)

1) Ho bisogno di un avvocato per acquistare un immobile in Grecia?

Sì. Spetterà all'avvocato incaricato

- effettuare le indagini preliminari sui titoli di proprietà dell'immobile
- verificare gli eventuali trasferimenti della proprietà occorsi nei 20 anni antecedenti all'acquisto,
- che l'immobile sia libero da vincoli di qualsiasi genere e da note ipotecarie, reclami, espropriazioni, diritti di passaggio etc.

Con l'avvocato è anche possibile accertare preventivamente che le tasse di proprietà che gravano sul venditore siano state pagate.

2) Ho bisogno di un notaio per acquistare un immobile in Grecia?

Sì. Come in Italia il notaio

- certifica tutte le operazioni di compravendita di immobili,
- effettua una verifica dei titoli di provenienza e gli elementi identificativi del bene , e degli eventuali diritti di terzi
- assicura l'espletamento dei connessi obblighi fiscali preventivi e relativi alla compravendita dell'immobile per dare corso al regolare trasferimento della proprietà tra i contraenti .

3) Ho bisogno di una verifica da parte di un geometra e/o di un architetto al momento dell'acquisto della casa ?

Sì. Per evitare brutte sorprese, è fortemente raccomandato che sia fatta una verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni delle autorità competenti e alla normativa vigente.

4) Ho bisogno dell' assistenza di una commercialista dal momento dell'acquisto di un immobile in Grecia?

Sì. È consigliato essere aiutati da un commercialista abilitato per adempiere alle dichiarazioni dei redditi e alla obbligazioni fiscali connesse con la proprietà di un immobile in Grecia, soprattutto a partire dal 2012 dato che la normativa sulle imposte e sulle compravendite immobiliari è fortemente cambiata negli ultimi mesi .

5) Ho bisogno di un codice fiscale (AFM), al fine di acquistare un immobile in Grecia?

Sì. Richiedere ed ottenere un codice fiscale (AFM) è una attività propedeutica ed obbligatoria per tutti gli acquirenti di beni immobili, siano essi Italiani o Europei o ovviamente Greci.

L'AFM viene rilasciato presso gli uffici delle imposte del luogo dove ci si stà accingendo a comprare l'immobile. E' una procedura che non ha alcun costo.

Per ottenerlo tutti i potenziali acquirenti devono presentare il proprio passaporto.

Alternativamente se hanno rilasciato una delega ad un avvocato di fiducia in loco, quest'ultimo può ritirare un AFM per loro conto.

6) Che cosa è il valore fiscale di un bene immobile?

il valore fiscale è il valore monetario di un immobile determinato dalle autorità fiscali locali. Di regola, il valore dell'imposta oggetto di una proprietà è significativamente inferiore al suo valore commerciale o prezzo di acquisto fino (da 1/10 a ¼) .

7) Ho bisogno di un conto di banca in Grecia?

Sì. Tutti i pagamenti necessari connessi con l'acquisto della proprietà dovranno essere effettuati attraverso un conto bancario. Il conto corrente bancario Vi aiuterà in seguito anche a dimostrare che i fondi utilizzati per l'acquisto della vostra proprietà sono venuti da un altro paese e che, quindi, non sono tassabili in Grecia. I fondi non tracciabili sono infatti assunti essere ottenuti da guadagni o illeciti o che non hanno pagato le imposte dovute.

Aprire un conto bancario in Grecia richiede solo pochi minuti e non richiede un deposito minimo di apertura. Tutto ciò che serve è la carta di identità o il passaporto unitamente all' AFM e l'indirizzo dove possono essere notificate le comunicazioni ovvero una bolletta riportante il vostro indirizzo.

8) Quali documenti è necessario fare per poter acquistare una casa in Grecia?

Se stai leggendo questa breve guida introduttiva stai molto probabilmente pensando di acquistare una casa in Grecia. Se la casa è in prossimità delle frontiere orientali greche (cioè in alcune isole come Rodi e quelle dell'Egeo orientale), è necessario un ottenere preventivamente permesso di soggiorno temporaneo chiamato Carta blu.

La si ottiene presentando la propria domanda presso la locale stazione di polizia.

Viene rilasciata dopo circa due settimane, e per il ritiro può provvedere l'agente immobiliare, un delegato o il vostro avvocato. Questo permesso per i cittadini dell'UE e in particolare dall'Italia, è una formalità.

Al di fuori di queste aree, non è necessario avere questo permesso di soggiorno.

Diversa è la normativa per i cittadini extracomunitari che investono nelle isole in prossimità della frontiera orientale. Per essi è infatti necessario richiedere un permesso speciale rilasciato dal Ministero della Difesa nella sede di Atene.

Per altro diversi investitori extraeuropei hanno acquistato case attraverso l'intermediazione tramite una società offshore, con sede in un paese UE. Questa modalità, abbastanza comune, richiede in aggiunta al costo dell'acquisto dell'immobile, la costituzione ed il mantenimento della società (si parla di circa 2.000 euro per la costituzione e di circa 1.500-2.000 euro all'anno per il mantenimento).

Anche per essi al di fuori di queste aree non è necessario il permesso di soggiorno.

9) Quali sono i costi relativi all'acquisto ?

Una volta definito il prezzo di acquisto con il venditore / costruttore, per calcolare con una sufficiente approssimazione il valore complessivo dell'investimento bisogna tenere conto delle seguenti componenti

- 1) imposte di registro, che possono variare dal 9 all'11% del valore catastale dell'immobile. L'ufficio delle imposte sta dando corso ad un aggiornamento dei valori catastali che al momento sono considerevolmente inferiori al valore commerciale della casa. Insomma lo scenario attuale in Grecia è simile a quello vigente in Italia una decina di anni fa, quando era possibile registrare la compravendita di un immobile ad un valore catastale minimo indifferentemente dal valore concordato.
- 2) I costi del notaio sono determinabili in un valore tra i 2000 e 3000 euro. Ad essi si aggiungono quelli dell'avvocato, di norma non superiori ai 2000 euro ma potrebbero essere applicate tariffe percentuali al valore dell'investimento. A questi si aggiungono i costi dell'agente immobiliare che segue la trattativa e passo passo la procedura di acquisto per l'acquirente straniero. Le fee dell'agente possono andare da un 2 ad un 3,5% del valore della casa.
- 3) Qualora volessi acquistare la casa con l'intervento di una banca locale e quindi con l'attivazione di un mutuo (la cui procedura è attualmente non poco laboriosa) bisogna

contare anche le tasse ipotecarie che sono da quantificarsi nel 1,6% del prezzo contrattuale. Diversamente da quanto è avvenuto fino al 2010, anni in cui la banca interveniva frequentemente erogando un mutuo fino al 70 % del valore dell'immobile, oggi i mutui accordati difficilmente superano il 50 % del valore contrattuale .

In conclusione i costi di acquisto possono calcolarsi in un range tra l'12 e il 15% del prezzo di acquisto .

10) Quali sono le formalità fiscali da espletare una volta diventato proprietario di una Casa In Grecia ?

In quanto residente in Italia e proprietario di una casa in Grecia hai degli obblighi nei confronti del Fisco italiano al quale sarai tenuto a riportare la tua proprietà all'estero in un apposito allegato al tuo modello della dichiarazione dei redditi .

Avrai anche degli obblighi verso il Fisco greco con riferimento allo stesso immobile.

Sarai tenuto - per il tramite del commercialista incaricato - alla presentazione di una dichiarazione fiscale e al pagamento di una tassa sulla proprietà che al momento della stesura della presente guida e sulla base di una legge entrata in vigore nel 2008 è dovuta solo per gli immobili che hanno un valore fiscale superiore ai 400.000 € l'aliquota minima parte da 0,1% e aumenta marginalmente di uno 0,1% per ciascuno dei successivi scaglioni di 100.000 € fino alla soglia massima di 900.000 € . oltre questa soglia l'imposta sull'importo eccedente è definita in maniera fissa ed è pari all' 1% .

Qualora il valore risultante da questo calcolo fosse inferiore al prodotto di 1€ per ciascun metro quadro della superficie catastale dell'immobile si applica il valore maggiore dei 2 risultati .

Al momento si può calcolare che, qualora fossi proprietario di una casa per le vacanze delle dimensioni di 70mq accatastati, potrai essere tenuto a pagare un importo orientativo di 400€ all'anno.

Qualunque sia comunque l'imposta pagata in Grecia, in virtù della convenzione per evitare la doppia imposizione sullo stesso reddito sottoscritta tra l'Italia e la Grecia, essa verrà scomputata dalle imposte relative allo stesso immobile nella tua dichiarazione fiscale italiana.

Tieni conto che le informazioni della presente guida potrebbero essere superate al momento della tua lettura ed è per questo che ti consigliamo vivamente di fare riferimento ad un fiscalista greco . In ogni caso è bene sapere che nel corso del 2012, al pari dei parametri catastali in corso di aggiornamento, anche i parametri della tassa sulla proprietà potrebbero variare .

In ogni caso la presentazione della tua dichiarazione dei redditi si riferirà al tuo codice fiscale (AFM) ottenuto preventivamente all'acquisto dell'immobile .

Ti consigliamo di assicurarti di mantenere la tua posizione fiscale rispetto all'immobile sempre in regola perché, diversamente dall'Italia, qualora non lo fosse non potrai disporre la vendita o il trasferimento anche parziale dello stesso immobile se dopo aver pagato le eventuali pendenze o sanato le eventuali irregolarità.

Acquirente e venditore possono procedere a notarizzare il proprio contratto solo sulla base di un lasciapassare preventivo rilasciato dall'autorità fiscale rilasciato ad entrambi, attestato che certifica l'assenza di pendenze fiscali in capo ad essi .

Tieni presente che se fino al 2011 l'inosservanza delle obbligazioni fiscali era sanzionato solo con disposizioni di natura amministrativa, dallo scorso anno è stata introdotta in Grecia, allo scopo di ridurre il fenomeno dell'evasione, la responsabilità penale per determinate inosservanze della citata normativa fiscale.

Ribadiamo che le informazioni presenti in questa guida sono solo indicative e non possono sostituire le indicazioni proprie di un professionista abilitato (fiscalista o avvocato)

11) Se dopo l'acquisto procedo alla vendita della mia casa ad un prezzo maggiore a quello di acquisto, sono soggetto all'imposta sulla plusvalenza ?

Al momento della stesura della guida non vi è nessuna imposta sulle plusvalenze (è stata abolita nel 2010) .

12) In caso di successione la mia famiglia sarà tenuta al pagamento di una imposta di successione ?

Nel caso più verosimile di successione di parenti di primo e secondo grado, la tassa di successione in vigore è una tantum e si ottiene applicando l'1% al valore fiscale della proprietà e deducendo una franchigia - abbastanza elevata - di € 95,000 per ciascuno degli eredi. Questa franchigia al momento in vigore rende di fatto nella maggior parte dei casi la tassazione della successione della casa molto lieve se non nulla

13) E' possibile ottenere un mutuo in Grecia? In caso affermativo, quali sono i requisiti?

Sì, è possibile ottenere un mutuo in Grecia. Il processo è simile a quello vigente nella maggior parte dei paesi europei. Per richiedere un mutuo è necessario avere un valido documento di riconoscimento - il passaporto - allegare alla richiesta la dichiarazione dei redditi degli ultimi 2 anni.

Dato che a garanzia della restituzione del mutuo la banca richiede l'iscrizione di un sull'immobile è bene ricordare che l'ipoteca viene cancellata solo ad avvenuto pagamento di tutte le rate e le spese previste.

14) Posso comprare una casa per conto di altri?

Sì. È normalmente possibile acquistare una casa in comproprietà con il proprio coniuge e / o con altri co-acquirenti, e in nome dei figli o terzi (con corrispondente mandato), o in nome di una società. Ulteriori dettagli dovranno essere chiariti con un avvocato professionista .

15) E' consigliato aprire una assicurazione sulla proprietà?

Anche se non esistono degli obblighi ne degli standard consolidati di mercato quanto alle forme di assicurazione che possono essere stipulate, è ragionevole coprire la proprietà contro i rischi di incendio, terremoto, furto, e responsabilità civile verso terzi. Valgono le comuni considerazioni di buon senso applicabili per un immobile di proprietà in Italia.

16) Cosa succede se le ricerche legali evidenziano eventuali problemi con la proprietà?

Qualora l'acquisto è stato effettuato con l'intervento di un agente immobiliare abilitato e abbia trattenuto per conto dell'acquirente la caparra, qualora le verifiche rivelassero l'esistenza di problemi , vincoli , difetti , riceverete indietro la totale somma versata come caparra. Questo è il motivo per il deposito è pagato al procuratore legale e non al venditore.

17) Cosa succede se cambio idea?

Con la firma di un contratto preliminare ed il versamento di una caparra avete univocamente manifestato e formalizzato il vostro intento di acquisto. E fondamentale che diate corso al contratto preliminare ed al versamento della caparra solo quando siete assolutamente certi che è la proprietà individuata è quella che voi volete. Se non ne siete più convinti e volete recedere dal contratto, perdereste la vostra caparra .

18) Cosa succede nel caso in cui viceversa il venditore cambi idea e decidere di non vendere ?

Se avete firmato il contratto preliminare e avete versato la caparra confirmatoria, avrete diritto a richiedere ed ottenere indietro il doppio del deposito versato.