

KOUVELA-PIQUET

Cabinets d'Avocats

PARIS ATHENES



INSTALLATION EN GRECE : LE RETOUR

PREAMBULE :

Après des années de crise et des difficultés parfois insurmontables d'ordre économique, politique et économique, l'économie de la Grèce s'améliore jour après jour comme elle recommence à se financer de manière autonome sur les marchés.

Sa situation géographique stratégique entre l'Europe et le Moyen-Orient fait que la GRECE est toujours convoitée par les investisseurs internationaux.

Ainsi, la France reste bien placée parmi les investisseurs étrangers en Grèce comme, il y sont installées près de 130 filiales d'entreprises françaises, groupes et PME dans quasiment tous les secteurs d'activité comme la grande distribution, industrie, énergie, construction, agroalimentaire...

Les multiples réformes légales et économiques ont contribué pour que la bureaucratie cède au profit d'un traitement rapide et efficace des formalités de création d'entreprises.

Ainsi, s'installer professionnellement en GRECE, c'est devenu simple et rapide.

Dans le texte actuel, nous tenterons d'aborder la question de l'installation d'un investisseur en immobilier conformément à la législation en vigueur.

LE CHOIX DU MODE DE L'INSTALLATION DE L'ENTREPRISE ETRANGERE, PUIS LE CHOIX DE LA FORME DE LA SOCIETE, VEHICULE ADAPTE POUR UN INVESTISSEMENT REUSSI.

Aujourd'hui, plus que jamais, les propriétaires grecs cherchent des moyens d'éviter ou d'alléger le fardeau fiscal subi ces dernières années, qui est inversement proportionnel au revenu qu'ils gagnent.

La très forte réduction des droits de mutation, l'exemption substantielle des vendeurs de l'impôt sur la plus value immobilière et le taux réduit de l'impôt sur les sociétés sont les évolutions qui rendent désormais très avantageux d'investir dans l'immobilier en GRECE **par le biais d'une personne morale.**

Tout d'abord, nous devons exclure le transfert (transfert) du bien à des sociétés offshore, car les dispositions des articles 15 à 18 de la loi 3091/2002 imposent l'impôt spécial annuel à 15% de la valeur des propriétés transférés.

Le choix de la structure à créer dépend des divers avantages et inconvénients que les différentes formes des sociétés présentent.

Selon le projet d'investissement, il existe plusieurs façons pour s'installer en Grèce :

- par la constitution d'une succursale, d'une filiale à savoir de la constitution d'une nouvelle société de droit grec.

Il existe plusieurs formes juridiques de structure :

- Des sociétés dites personnelles comme le partenariat général (OE) et le partenariat limité (EE) qui permettent d'exercer une activité sans avoir à apporter un capital minimum. La responsabilité des associés (au moins deux) est illimitée, et étendue sur leurs patrimoines personnels.
- la société à responsabilité limitée privée (SARL - EPE), avec un capital minimal de 4.500 euros entièrement libérable limitant la responsabilité des associés à la hauteur du capital qu'ils ont apporté,
- La société anonyme avec au moins un associé et trois dirigeants qui forment son Conseil d'administration ou plus avec un capital minimum de 25 000 euros entièrement libérable, limitant la responsabilité de chaque associé au montant de son apport.

INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN GRECE VIA UNE SOCIETE

1. La constitution de la société selon par ex le droit étranger (en l'occurrence française) et le transfert dans son actif du bien immobilier sis en GRECE.

Le transfert du bien à la société étrangère peut se faire par acquisition ou par apport au capital de la société.

Dans tous les cas, l'acte notarié sera rédigé en Grèce, les droits de mutation seront réglés en GRECE (actuellement 3%) ainsi que les frais de notaire et les frais de transcription.

Si c'est un achat, le prix de vente constitue le capital de la société étrangère et, pour sa constitution, l'actionnaire qui apporte les fonds devra prouver leurs origines.

En outre, il convient de souligner que les fonds doivent être impérativement transférés via un système bancaire.

Si les biens immobiliers sont situés dans des zones frontalières, les investisseurs devront recevoir une approbation spéciale de l'État grec.

Il n'est pas exigé que la société étrangère ait un établissement en Grèce du moment où la société est installée dans un pays où ce pays a signé avec la GRECE une convention de double imposition. Dans ce cas, c'est la Convention bilatérale qui règle la majorité des questions.

Lorsqu'une personne morale étrangère est résidente d'un pays avec lequel la Grèce n'a pas signé de convention de double imposition, cette société doit acquérir un établissement stable en Grèce pour l'exploitation du bien immobilier.

Dans les deux cas, la personne morale étrangère est imposée en GRECE pour les résultats issus d'une activité économique.

Les raisons de la création d'une société de gestion immobilière dans certains pays avec un régime fiscal privilégié :

Les avantages d'établir une société à l'étranger pour transférer le bien immobilier peuvent être :

- Anonymat pour le propriétaire du bien par l'intermédiaire d'un trust

- Transfert dépourvu des taxes de la cession d'actions ou même du 100% des actions de la société à laquelle le bien a été rapporté comme actif
- Accès au financement qui devient plus facile quand il y a une propriété en garantie ;
- Protection des biens par les créanciers et l'État.

2. L'installation de la société étrangère via sa succursale en GRECE :

Publication au Registre des sociétés et immatriculation aux Services des impôts.

S'il n'y a aucune obligation de s'installer en Grèce, un représentant fiscal doit être nommé. La succursale (établissement) de l'entité étrangère est gérée par le représentant légal, désigné par l'entreprise étrangère.

Les personnes représentant la société étrangère avec ou sans établissement stable en Grèce ne sont pas tenues d'assurer au système d'assurance maladie et retraite étatique sauf à être salarié.

3. La tenue des livres comptables et fiscaux (ΚΦΑΣ, ΕΛΠ).

Qu'ils acquièrent ou non un établissement stable en GRECE, les sociétés propriétaires des biens immobiliers en GRECE, sont tenues, si elles tirent un revenu de ce bien, de tenir des livres et de publier des données financiers.

Si le bien a une affectation professionnelle ou commerciale les revenus fonciers sont assujettis à la TVA à 24%.

4. L'imposition des résultats

Imposition à 29% pour activité commerciale liée aux résultats fonciers.

Dans le cas de succursale grecque de la société étrangère, le résultat est transféré à la société mère et les impôts seront payés au moment de la distribution des dividendes.

Par contre, il peut avoir imposition des résultats en GRECE lorsque si le lieu de gestion est établi qu'il est en GRECE :

- Le lieu de la gestion quotidienne ;
- Le lieu des décisions stratégiques ;
- Le lieu des AGO annuelles ou des CA des associés ;
- Le lieu des tenues des livres comptables et fiscaux ;

- Le lieu de la résidence habituelle des dirigeants.

En 2013, la législation a introduit la création des « Sociétés Etrangères contrôlées », qui prévoit l'imposition de ces sociétés dans les conditions suivantes :

- 1) lorsqu'un ressortissant grec participe dans la société étrangère directement ou indirectement avec un pourcentage supérieur à 50% ;
- 2) le siège de la société étrangère se trouve sur un pays qui n'a pas conclu une convention de non double imposition avec la Grèce ou il y a une imposition très faible ;
- 3) plus que 30% du résultat de la société étrangère provient des intérêts, dividendes, des revenus fonciers ou au moins 50% du résultat provient des activités d'assurance, boursières ;
- 4) que la société étrangère n'est pas cotée en bourse.

En conséquence, avant d'acquérir un bien immobilier en GRECE pour une exploitation commerciale ou investissement, l'investisseur doit au préalable être correctement informé de ce qu'il doit vraiment gagner de ce processus en voyant les gains potentiels et les engagements éventuels.

LE PROCESSUS DE LA CREATION D'UNE ENTREPRISE LOCALE A ACTIVITE IMMOBILIERE EN GRECE

Inscription à GEMH (Registre des Sociétés)

Pour la création d'une succursale :

PV d'AG décidant la création de la succursale en GRECE, les statuts mis à jour de la société étrangère, le certificat de non faillite et un acte notarié ou consulaire pour la désignation d'un représentant en GRECE.

Pour la création d'une filiale, société de droit grec :

Les critères de sélection la forme juridique d'une filiale (sociétés personnelles OE, EE ou des capitaux IKE (SAS) ou SA :

La constitution de la société IKE (SAS) :

- Capital social libre à compter d'un euro ;
- Statuts sous seing privé (sauf en cas d'apport des actifs, dans ce cas, acte authentique) ;
- Affiliation obligatoire à la SS seulement du Gérant ;
- Alors que pour les sociétés personnelles (OE et EE), les associés garantissent les dettes de la société avec leurs patrimoines personnels, pour IKE il y a la distinction des patrimoines ;
- La prise de décision pour une SARL exige une majorité qualifiée dite double à savoir que si les associés sont 5 il faut que les 3 qui sont d'accord réunissent au moins 51% du capital social. Pour IKE l'associé qui a la majorité décide sauf dispositions statutaires contraires.
- Les montants des cotisations sociales pour IKE sont plus faibles que pour les autres formes des sociétés et il n'y a pas de cotisations sociales sur les dividendes sauf en cas d'IKE unipersonnelle.

Différences entre IKE (SAS) et SA

- Capital social 25.000 euros pour la SA # à partir 1euro pour IKE SAS ;
- Apports en numéraire ou actifs (biens immobiliers ou autres) pour la SA # Apports en numéraire ou actifs (biens immobiliers ou autres) et un industrie pour IKE ;

- Mandat des membres du Conseil d'Administration pour la SA max 6 ans # Mandat du gérant à durée indéterminée ;
- Statuts établis par acte notarié pour la SA # Statuts établis par acte sous seing privé pour les IKE.

LA FISCALITE DES ENTREPRISES EN GRECE : LES IMPOTS SUR LES SOCIETES

Les principaux regimes d'imposition sont établis selon le mode d'exercice de l'activité professionnelle ou commerciale :

1. Pour les entreprises individuelles : l'imposition est celle comme pour les personnes physiques, sans abattements :

- 22% pour bénéfices de 1 jusqu'à 20.000 euros ;
- 29% pour bénéfices de 20.001 jusqu'à 30.000 euros ;
- 37% pour bénéfices de 30.001 jusqu'à 40.000 euros ;
- 45% pour bénéfices à compter de 40.001 euros.

Prélèvement à la source 100% dont la première année d'activité est à 50%.

2. Impôt les sociétés personnelles (OE et EE) et sur les sociétés des capitaux (SA, SARL, IKE) : 29% indépendamment du résultat.

Prélèvement à la source 100% dont les trois premières années d'activité est à 50%.

La société IKE (SAS) en comparaison avec l'entreprise individuelle ou les sociétés personnelles (OE ou EE) ou des capitaux (SARL) procure l'avantage de la faible cotisation sociales (à EFKA).

La législation prévoit que les associés de l'IKE ne cotisent pas à la SS. C'est seulement le gérant (salarié ou pas) qui cotise au titre de SS et retraite pour 26,95% de sa rémunération de gestion (et non pas sur les dividendes s'il est gérant associé).

A défaut de rémunération fixée du gérant, le montant des cotisations dues s'élèvent à ce jour à la somme mensuelle forfaitaire de 167.95 euros.

Par contre en cas de société IKE unipersonnelle où le gérant est aussi associé, les cotisations de 26,95% sont calculées sur le montant total perçu à savoir sur sa rémunération et ses dividendes.

Dans ces conditions, il est conseillé de constituer des IKE avec au moins 2 associés.

3. Le taux d'imposition pour les sociétés étrangères : au même taux que les sociétés des capitaux grecques pour les résultats encaissés en GRECE.

Les entreprises étrangères et non établies, qui ne possèdent pas d'établissement stable en Grèce, doivent s'immatriculer à la TVA si elles se livrent (i) à la fourniture de biens situés en Grèce au moment de l'offre; (ii) aux acquisitions

intra-communautaires; (iii) à la vente à distance d'une valeur supérieure à 35.000 EUR; (iv) à des importations et (v) des services auxquels les charges inverses ne sont pas applicables.

Une entreprise non-UE doit désigner un représentant fiscal de la TVA en Grèce.

4. La taxation des plus-values : Les plus-values sont imposées comme un revenu normal des sociétés au taux de 26% à compter du 1^{er} janvier 2019 à l'exception des établissements de crédit dont le revenu continuera d'être imposé à 29%. Les plus-values immobilières seront imposées à un taux de 15%.

5. Les déductions et les crédits d'impôt : De manière générale, tous les frais et les dépenses engagés pour la recherche scientifique et technologique sont déductibles. Le Code des impôts sur le revenu comprend une liste de dépenses non déductibles. Ce nouveau code, en vigueur depuis 2014, ne fait aucune précision à la déductibilité des dons à des organisations caritatives, contrairement à l'ancien code, et ainsi les déductions dépendent d'un examen cas par cas par les autorités fiscales. Certaines provisions de créances douteuses et amortissements sont déductibles. Les pertes subies en Grèce peuvent être reportées pour compenser les bénéfices des entreprises pour une durée de cinq ans. Le report en arrière des pertes fiscales est interdit.

Les redevances, les intérêts et les frais de service versés aux filiales de sociétés étrangères sont des dépenses déductibles selon certaines exigences et conditions. Des restrictions sur la déductibilité des intérêts s'appliquent.

6. Les autres taxes sur les sociétés : Un droit d'apport de 1% sur les augmentations de capital (l'émission du capital social lors de la création d'une entreprise en est exonérée), la taxe foncière et d'autres régimes fiscaux spéciaux (pour les compagnies maritimes, les sociétés d'investissement immobilier...) sont imposés en Grèce.

Chaque cession de bien immobilier qui n'est pas soumise à la TVA est soumise à la taxe de transfert immobilier (équivalent à 3% de la valeur imposable de la propriété). Une surtaxe municipale s'applique par ailleurs au taux de 3% de la taxe de transfert immobilier.

Les locations de propriétés non résidentielles sont assujetties à un droit de timbre fiscal de 3,6%. En général, les prêts et les intérêts peuvent être soumis à un droit de timbre de 2,4%.

Les cotisations de sécurité sociale sont dues sur le salaire et les avantages en espèces ou en nature accordés par un employeur à ses employés. Pour la caisse primaire de sécurité sociale (IKA-ETAM), les retenues des cotisations de sécurité sociale sont à hauteur de 16% pour l'employé et de 25,06% pour l'employeur.

7. Dividendes : 10% avant impôts sur les résultats.

Enfin, une formule d'exonération fiscale pour une période de trois ans est établie pour la création et l'opération de nouvelles entreprises créées par des personnes âgées jusqu'à 35 ans.

L'IMPOSITION SUR L'ACQUISITION ET DETENTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Les droits de mutation : 3% à la charge de l'acquéreur.

2. Taxe foncière (EN.F.I.A.)

Cette taxe est imposée à toute personne physique ou morale possédant des biens en GRECE.

Elle est calculée sur la valeur fiscale des biens au 1^{er} janvier de tous les ans.

Cette taxe comprend :

La base principale qui est déterminée selon la superficie, le lieu, l'étage, l'ancienneté de l'immeuble, le pourcentage de copropriété...

Sa base complémentaire :

Pour les personnes morales le taux d'imposition est de 0,55%.

Par contre, pour les biens qui sont affectés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, le taux est de 0,10%.

Pour les personnes physiques, la taxe complémentaire est imposée à compter d'une valeur supérieure à €200.000 euros, puis à compter de 200.001 euros avec un taux de 0,10%, puis à 300.000 euros pour 0,15%, et tous les 100.000 euros il augmente de 0,10% jusqu'à 1,10% pour 2.000.000 et à compter de 2M à 1,15%.

3. Taxe spéciale immobilière EFA

La taxe immobilière ne s'applique pas aux personnes physiques.

Par application de la Loi 3091/2002, les personnes morales propriétaires des biens immobiliers sis en GRECE sont imposées à une taxe spéciale annuelle à 15% de la valeur fiscale du bien.

La loi prévoit l'exemption de l'obligation de payer cette taxe dans un certain nombre de cas liés principalement à la nature de l'activité de personnes morales.

Elles sont exemptées, notamment, les sociétés cotées en bourse, les sociétés de transport ayant établi des bureaux en Grèce en vertu de dispositions spéciales et

des sociétés exerçant des activités commerciales, de fabrication, industrielles, artisanales ou de services en Grèce, dans le cas où le résultat brut de cette activité est supérieur au revenus fonciers brut de la propriété.

Dans le cas où, entre l'actionnaire final (personne physique) et la société détenant le bien immobilier, il y a d'autres personnes morales qui s'interposées, ces sociétés doivent remplir à leur tour toutes les conditions susmentionnées (par exemple, actions / parts nominales), non basé dans un Etat non coopératif, etc.).

En pratique, pour l'octroi de l'exonération de l'EFA, de nombreux problèmes ont survenus concernant l'acceptation par les autorités fiscales grecques de documents délivrés par les autorités publiques d'autres États afin de prouver la "chaîne" des actionnaires à l'actionnaire final; d'autant que les "registres de sociétés" et les certificats délivrés (ou non) par chaque pays et la manière dont ils sont délivrés (manuscrits, électronique, etc.) sont très différents.

Ainsi, l'administration fiscale grecque exige que l'actionnaire personne physique ait acquis un numéro d'identification fiscale (SIRET – AFM) en Grèce avant l'expiration du délai de soumission de la déclaration de la taxe EFA de l'année concernée.

Une exemption de cette obligation fiscale est également accordée aux entreprises ayant leur siège statutaire en Grèce ou dans un autre pays de l'UE et qui sont:

a) sociétés à responsabilité limitée avec actions nominatives jusqu'à une personne physique ou les sociétés SA qui déclarent les personnes qui détiennent leurs actions, à condition que ces personnes aient reçu un numéro d'immatriculation fiscale en Grèce

ou (b) des sociétés sous d'autres formes juridiques, à condition que les actions soient détenues par des personnes physiques qui possèdent un numéro d'identification fiscale en Grèce.

4. La plus value immobilière

L'application de la loi sur la plus value est à nouveau reportée pour la fin 2019.

Il sera appliqué au taux de 15% à la charge de vendeur sur le bénéfice constaté entre le prix de l'acquisition et le prix de vente.

Si le bien a été détenu pendant au moins 5 ans, le vendeur sera donc exonéré de plus values sur la somme de 25.000 euros.

Les vendeurs avant acquis leurs biens avant 1995, ils seront exonérés de plus value.

Si un contribuable procède à la vente des 3 biens immobiliers dans un délai de deux ans, la plus value sera considérée comme un revenu provenant d'une activité commerciale et le contribuable sera imposé non pas à 15%, comme le prévoient les dispositions relatives à l'impôt sur les plus-values, mais de 22% à 45%, conformément aux dispositions de l'article 29 du Code des impôts sur les revenus, et avec un acompte de 100% !

L'IMPOSITION SUR LES RESULTATS TIRES DE L'ACTIVITE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Personnes physiques : le bien appartient directement aux personnes physiques pour occupation personnelle, pour l'exploitation ou l'investissement.

Les revenus résultant de la location ou de la concession de biens immobiliers sont taxés au taux de 15% jusqu'à 12 000 €, 35% pour les montants supérieurs à 12 000 € et 45% pour les montants supérieurs à 35 000 €.

Le propriétaire d'une entreprise individuelle qui a également des revenus immobiliers n'affecte pas le traitement fiscal susmentionné des revenus fonciers; il reste donc un revenu fonciers et non pas des revenus d'activités commerciales.

Lorsque l'entreprise individuelle a pour objet une exploitation commerciale, la promotion immobilière et l'investissement immobilier, elle est soumise à un impôt sur le revenu de 22% pour un revenu annuel inférieur ou égal à 20 000 €, 29% pour un montant supérieur à 20 000 € et 37% pour un montant supérieur à 30 000 €.

Au-dessus de 40 000 €, 45%, c'est-à-dire des revenus d'activités commerciales et non des revenus immobiliers.

Ce traitement fiscal s'applique aux personnes physiques qui possèdent une entreprise immobilière individuelle en leur nom propre, telles que les propriétaires d'hébergements touristiques (hôtels, chambres en location, etc.) et qui sont titulaires d'un permis spécial pour cette activité.

Pour les personnes morales : le bien appartient à des sociétés aux fins d'exploitation, investissement, construction ou rénovation.

Les personnes morales en Grèce (OE, UE, IKE, SARL, AE) sont imposées sur leurs revenus perçus en GRECE et à l'étranger. Les sociétés étrangères en Grèce ne sont imposées que sur la base des revenus obtenus en Grèce. Le taux d'imposition des sociétés est de 29% pour tous les revenus d'une entreprise. Les locations reçues d'un bien immobilier sont également considérées comme des bénéfices d'une entreprise. Les dividendes (IKE, EPE, AE) et les autres bénéfices distribués par une société grecque sont soumis à une retenue à la source au taux de 10%.

En ce qui concerne la détention d'actions et des parts de sociétés étrangères, l'exonération de l'impôt sur le revenu est accordée aux dividendes intragroupe reçues ou distribués par une personne morale résidant en Grèce, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

(a) Le bénéficiaire des dividendes est couvert par la directive 2011/96/UE relative au régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et aux filiales d'États membres différents, il est résident fiscal d'un État membre de l'Union et il est soumis à l'une des taxes prévues dans cette directive,

(b) Le bénéficiaire des dividendes possède au moins 10% du capital social et des droits de vote de la société,

c) Ce pourcentage est conservé pendant au moins vingt-quatre mois. L'exonération peut également s'appliquer sans que la durée minimale de conservation ait été atteinte, à condition qu'une lettre de garantie égale au montant de l'exonération fiscale soit fournie.

En résumé, pour les **personnes morales** (SA - IKE), les résultats provenant de biens immobiliers sont imposables avec un taux commun à 29%.

Deux manières sont le plus souvent utilisées pour investir dans l'immobilier par le biais d'une personne morale.

L'une est l'acquisition immédiate de l'actif immobilier, qui suit la même procédure que la transaction entre particuliers.

L'autre consiste indirectement à acquérir la majorité des actions / actions d'une personne morale possédant le bien immobilier (share deal).

L'acquisition d'actions / actions d'une personne morale est plus souvent utilisée car elle permet un changement de propriété plus rapide et plus facile, tout en offrant une stratégie de sortie rapide à l'acheteur lorsque celui-ci souhaite finalement transférer le bien immobilier.

Dans ce cas, une plus value immobilière (15%) sera imposée sur la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente des actions / parts.

Les sociétés qui possèdent des biens immobiliers à des fins commerciales (exploitation, développement, investissement) ont le droit de déduire de leur résultat total, la taxe immobilière ENFIA ainsi que d'autres dépenses d'exploitation liées à l'immobilier comme les cotisations d'assurance du gestionnaire.

En outre, du résultat total sont déduites les amortissements sur la valeur des bâtiments. Toutes ces déductions ont pour effet de réduire le résultat imposable de la société.

Les formes des sociétés de droit grec les mieux adaptées à l'acquisition et à l'exploitation de biens immobiliers sont les suivantes:

- La Société Anonyme (AE) :
- La société privée des capitaux (SAS)

LA LOCATION A COURT TERME COURT (AIRBNB, HOMEAWAY...)

La loi 4446/2016 prévoyait la possibilité de louer à court terme des biens immobiliers sur des plateformes numériques pour une période déterminée inférieure à un an, à condition que le gestionnaire immobilier soit inscrit au "Registre immobilier à court terme".

Par décision ministérielle, des restrictions peuvent être imposées sur ces baux de courte durée, c'est-à-dire ne permettant pas le bail à court terme de plus de deux (2) biens immobiliers par numéro SIRET de propriétaire/gestionnaire et la location de chaque propriété ne doit pas excéder quatre-vingt-dix (90) jours par année civile et soixante (60) jours par année civile pour les îles de moins de dix mille (10 000) habitants.

Le dépassement de la durée est autorisé, à condition que le revenu total du bailleur ou du sous-locataire, sur le total des biens disponibles à la location ou en sous-location, ne dépasse pas douze mille (12 000) euros pour l'année d'imposition concernée.

Dans ce cas, les loyers sont taxés comme revenus fonciers selon le taux d'imposition progressif (15% à 45%) et ne sont pas soumis à la TVA.

Lorsque, en plus du bail, le propriétaire ou le sous-locataire fournit également d'autres services tels que, par exemple, nettoyage, etc., ou si le bailleur exploite une entreprise immobilière, il est alors légalement considéré que nous avons une activité commerciale et que nous sommes taxés en conséquence selon le taux progressif mentionné (22% - 45%).

Dans ce cas, les obligations du propriétaire sont les suivantes:

- Déclarer aux impôts cette activité d'exploitation.
- Obtenir un agrément de l'Office de Tourisme.

CONCLUSIONS

Selon ce qui précède, les trois possibilités d'investissement dans l'immobilier sont possibles:

(a) Une personne physique qui est propriétaire d'un immeuble et conclut un bail à des fins non commerciales (investissement locatif). (revenus fonciers)

(b) En tant que professionnel qui possède une entreprise immobilière individuelle et est titulaire d'un permis spécial pour cette activité (en tant que revenu d'une activité professionnelle)

(c) par l'intermédiaire d'une personne morale / société dont l'activité principale consiste à exploiter des biens immobiliers. (en tant que revenu d'activité économique)

En principe, la possession de biens immobiliers par l'intermédiaire d'une personne morale présente des avantages importants, tels que:

- Le régime fiscal le plus favorable pour les hauts revenus de 29% pour tous les bénéfices imposables alors que pour les personnes physiques (professionnels ou non) peut atteindre jusqu'à 45%, taux d'impôt supplémentaire d'EFIA plus faible,
- la possibilité de déduire des dépenses (ENFIA, amortissements, etc.) ce qui réduit le résultat imposable,
- la distinction entre les biens de la société et le patrimoine de ses associés/actionnaires, ce qui peut protéger les actionnaires en cas des pertes liées à l'investissement ou contre les créanciers potentiels,
- La possibilité de vendre les actifs immobiliers plus rapidement et plus facilement grâce au transfert des actions de la société.

Par ailleurs, les coûts d'exploitation et de gestion liés à l'établissement, à la tenue des livres fiscaux, aux cotisations d'assurance des dirigeants, etc., sont déduits du résultat total de l'entreprise.

À la lumière de ce qui précède, la création d'une entité juridique pour l'exploitation et la promotion de l'immobilier apparaît comme une option favorable et rentable pour un investisseur potentiel disposant d'un revenu immobilier élevé.

Enfin, le schéma intéressant est qu'une société établie dans l'Union européenne devienne l'actionnaire de la société immobilière grecque à plus de 10% afin de bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les dividendes (10%).