



Petit guide pratique de l'achat immobilier en Grèce

Editorial :

Les globe-trotteurs sont unanimes ! Quelles que soient les destinations parcourues, la Grèce est un pays qu'on ne perd jamais dans sa mémoire tant il est magnifique. L'ambition d'y retourner un jour ne périt jamais.

Ces rêves grecs ne doivent pas faire oublier que ce pays onirique fait partie de l'Union Européenne et qu'à ce titre, les similitudes administratives avec les autres membres de l'Union sont de mise. Les miracles tarifaires et fiscaux sont ailleurs !

Ainsi, loin des rêves et des illusions, de la cabane au Canada ou des châteaux en Espagne, vous souhaitez maintenant passer aux choses sérieuses et vous engager dans un projet d'achat immobilier en Grèce. Parce qu'après tout, **investir en immobilier dans un pays européen reste confortablement sécurisé.**

C'est dans cette mouvance que, au fil du temps, nous avons acquis une grande expérience dans l'accompagnement des étrangers désirant investir ou acquérir en toute liberté un bien pour les vacances, ou s'installer en Grèce de façon durable.

Passer à l'acte !

Vous pourrez acheter votre bien à titre personnel, mais aussi en tant que personne morale. Ce cas de figure s'est, par ailleurs, considérablement développé au cours des dernières années. Entre acquisition en tant que **personne physique** ou **personne morale**, et selon l'importance des acquisitions immobilières, une étude fiscale approfondie sera nécessaire. Notre agence collabore avec les **meilleurs spécialistes** qui vous permettront d'optimiser votre stratégie immobilière en matière de taxes et impôts.



Que vous soyez sur une trajectoire qui vous conduira vers un investissement dans l'une des nombreuses îles grecques, à Athènes ou dans tout autre endroit de ce merveilleux pays, **les contraintes légales, administratives et financières seront les mêmes.**

Les règles du jeu.

Concernant les règles procédurales d'achat, vous vous apercevrez, néanmoins, assez rapidement des différences nombreuses par rapport à celles que vous connaissez déjà en France en matière d'immobilier. Pour garantir la **réussite harmonieuse et sécurisée** de vos démarches, seul un véritable **accompagnement professionnel** vous apportera toutes les garanties nécessaires.

Vous ne parlez certainement pas la langue, vous ne connaissez pas les **pièges à éviter**, vous n'avez pas de connaissances dans les domaines juridiques et légaux en vigueur en Grèce... Autant d'écueils et de freins qui pourront, au mieux vous épuiser, au pire, vous faire perdre du temps, et parfois de l'argent.

C'est pourquoi nous avons pris l'initiative de ce petit guide pratique afin de **vous préparer au mieux à toutes les étapes d'un projet d'acquisition en Grèce** et vous donner ainsi la meilleure visibilité sur ce qui vous attendrait.

Ce guide ne vous affranchira pas de l'accompagnement de professionnels, mais il contribuera, nous l'espérons, à vous engager sereinement dans votre projet, qu'il soit industriel, professionnel ou résidentiel.

Bien entendu, nous pourrions **mettre nos compétences à votre disposition** à tout moment. Notre savoir-faire est désormais bien reconnu sur la place d'Athènes où nous exerçons maintenant depuis plus de vingt ans. Les membres de notre équipe sont plurilingues et possèdent tous une spécialisation géographique ou technique qui nous permettent de vous proposer le meilleur service à un haut niveau de compétence.

Alors, que vous soyez déjà engagé dans un projet concret, en recherche, ou simplement curieux, nous vous souhaitons une bonne lecture en espérant que ce petit guide vous sera utile dans l'attente de vous accueillir en Grèce.



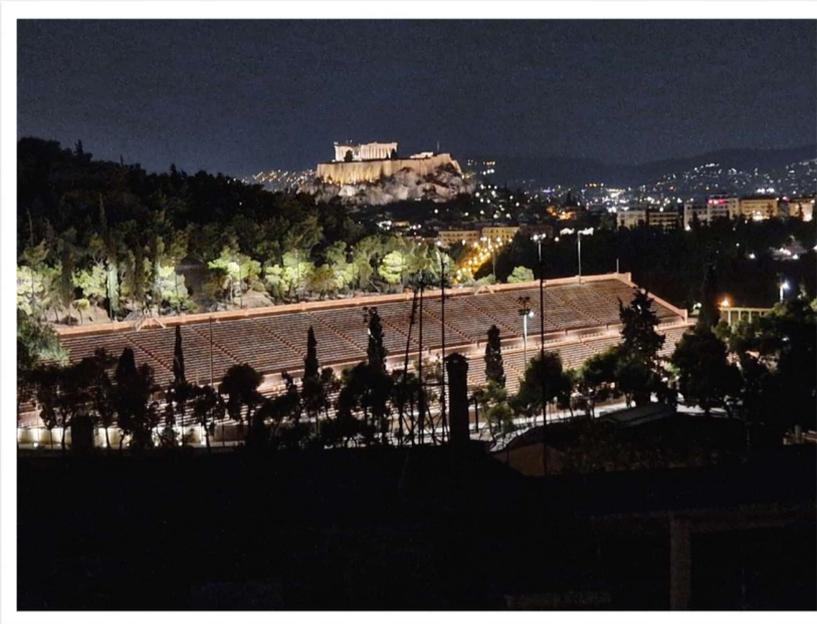
Pourquoi acheter en Grèce ?

Les inconditionnels et les amoureux de ce pays ne se poseront pas la question tant leur cœur porte en lui les évidences de leur démarche.



Mais, en dehors des coups de foudre, il est bien des raisons objectives qui conduisent à envisager l'acquisition immobilière en Grèce.

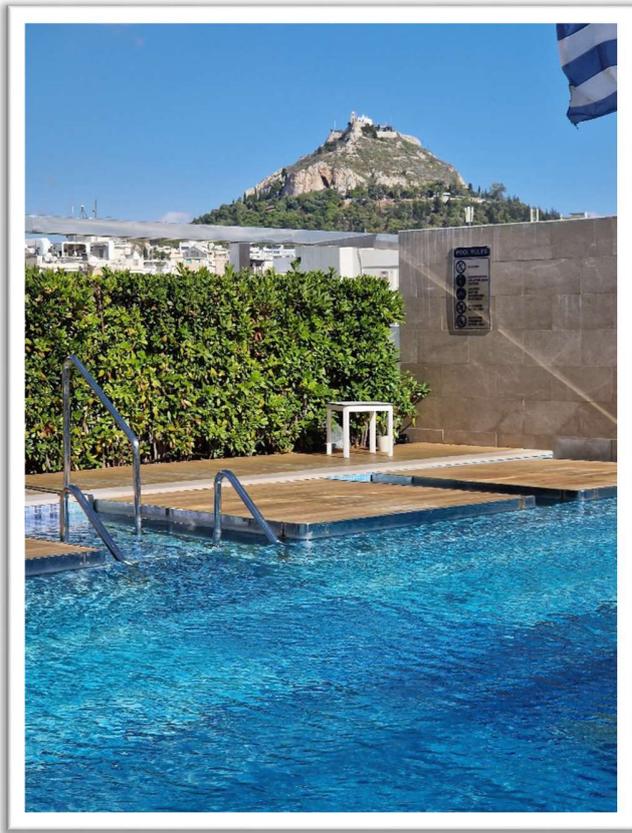
Après presque dix années de crise pendant lesquelles le marché de l'immobilier s'est effondré en raison de l'arrivée massive de biens à vendre et de l'incapacité financière des Grecs, tout comme du système bancaire, l'heure est maintenant à un **renouveau du marché**. Les prix incroyablement bas n'ont plus cours. Cependant, **les prix restent très attractifs** par rapport à de nombreux pays de l'Union Européenne et on peut toujours réaliser des investissements intéressants.



La construction neuve, bien que ralentie, constitue encore une offre à considérer. Pourtant, il s'agit principalement de constructions à vocation touristique dans des lieux proches de la mer ou de beaux espaces naturels. Dans les grandes villes, des opérations de
réhabilitation

immobilière sont de plus en plus nombreuses et elles constituent une forme de réponse aux désirs d'une clientèle internationale. Il faut alors savoir que ces projets immobiliers sont tous de gamme supérieure et qu'ils n'appartiennent pas au mythe





de la maison grecque à bas prix. Mais les prix sont compétitifs, spécialement dans une **grande capitale européenne** comme Athènes ou dans des lieux qui présentent des paysages de rêves, sur le continent comme sur les îles.

Pour le reste, il existe une offre importante d'appartements et de maisons moins prestigieuses mais bien plus abordables. Les atouts sont pourtant les mêmes avec plus de 300 jours d'ensoleillement, les eaux turquoise et céruléennes qui ne sont jamais bien loin, et surtout, ce plaisir

de vivre « à la grecque » si appréciable.

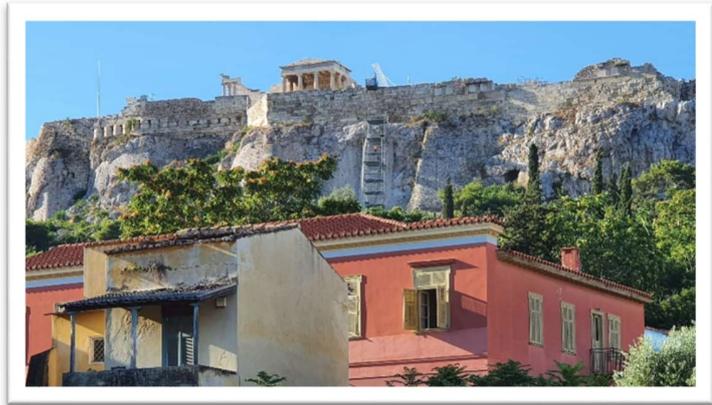
Il faut apprendre ce plaisir et on apprend vite. Le lien social au sein des quartiers est développé, on apprécie rapidement les longues après-midis sur la terrasse des appartements que les Grecs ornent de force plantes. Il faut aussi apprécier les marchés d'alimentation où les étiquettes feraient rêver plus d'un en France.

acheter ou louer ?

Qu'il s'agisse de faire l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'une habitation pour y vivre en permanence comme commencent à le faire de plus en plus de retraités français ou autres Européens, **acheter en Grèce est toujours une bonne idée.**



D'autres préféreront acheter pour **mettre leur bien en location**. Dans certaines limites, il peut y avoir de réelles opportunités car la demande est cycliquement forte de la part des nombreux étrangers qui viennent s'installer dans le pays, soit parce qu'ils travaillent pour une grande



société multinationale, soit parce qu'ils viennent pour y développer un projet économique ou y créer une entreprise.

L'imposition sur les revenus locatifs en Grèce

- | |
|--------------------------------|
| ● 0 - 12.000 euros 15%. |
| ● 12.001 - 35.000 euros 35%. |
| ● 35.001 euros et au-delà 45%. |

Dans ce cas, la démarche est différente, et il faut sélectionner son bien dans des zones bien ciblées. A la condition de faire les bons choix, cette option promet, à moyen terme, la réalisation **de bonnes plus-values** en cas de revente car le marché immobilier, déjà reparti à la hausse ces derniers mois, semble devoir se conforter encore.

Pour toutes ces raisons, l'achat immobilier en Grèce doit être considéré comme une opportunité à relever.

Différentes approches personnelles.



Les acheteurs de biens immobiliers se répartissent en **trois catégories** bien identifiées : les athéniens, les insulaires et les investisseurs.

Pour ce qui est des Athéniens, seul l'amour inconditionnel que peut provoquer cette ville les motivent. Bien que les appartements et maisons



à vendre ne constituent plus l'offre pléthorique que nous avons connue pendant les années les plus noires de la crise, il existe une offre immobilière diversifiée et bien répartie sur tous les quartiers de la ville.

Athènes est désormais une **ville qui bouge** et qui croit en son avenir.

En parcourant les rues, chaque jour on découvre un nouveau projet commercial ou résidentiel récent ou en cours de réalisation.

Même si les investissements neufs ne sont pas encore nombreux, les restaurations d'immeubles anciens des années 50 à 60 contribuent à densifier et faire revivre les quartiers. Les prix sont légèrement repartis à la hausse depuis un peu plus d'un an et les investisseurs doivent y trouver une motivation supplémentaire pour acheter à Athènes un bien qui promet une plus value à terme.

Les insulaires choisissent la **beauté**, le **confort**, la **mer** et la **tranquillité**. On oublie souvent qu'en raison de l'importance du tourisme en Grèce, quel que soit le « bout

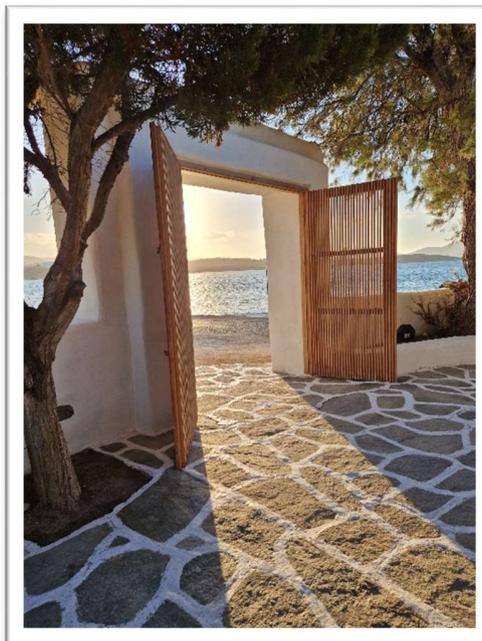




du monde » choisi pour y cultiver son bonheur, on n'est jamais loin d'un port ou d'un aéroport qui vous relie à la capitale et à de multiples villes d'Europe.

Ainsi, vous pourrez par exemple rejoindre « votre » île en empruntant le ferry et goûter le tendre et du voyage en ne de compte, que de navigation du différentes insulaires présentes permettront peut-être pourra bercer vos

Les investisseurs cibler la Grèce, même a frappé ce pays a plusieurs années, un

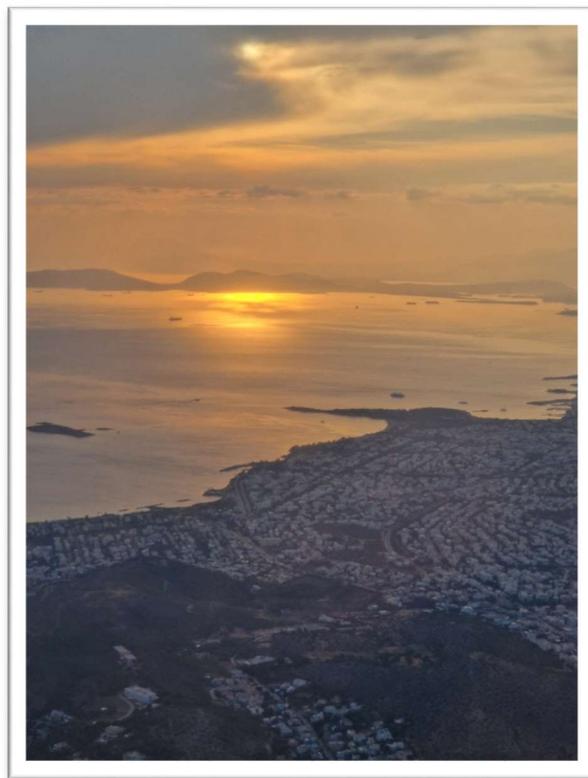


frisson de l'aventure vous éloignant, en fin quelques heures de continent. Les descriptions sur notre site vous de choisir celle qui heures heureuses.

n'ont jamais cessé de si la terrible crise qui provoqué, durant net ralentissement.



Des dispositions particulières en termes de visas ont été décrétées au bénéfice de ressortissants non originaires de la Communauté européenne, et il faut constater que le succès a été au rendez-vous. Par ailleurs, depuis 2015, de nombreux fonds d'investissements professionnels ont su cibler majoritairement les grands buildings du centre d'Athènes qui se métamorphosent un à un au travers de la création de grands hôtels, commerces, ou centres d'affaires.



Le programme « golden Visa » Grec est un outil performant pour les investisseurs.

Un « golden visa » est un type de visa de résidence avec des avantages supplémentaires, offerts par plusieurs pays européens, dont la Grèce. Il s'agit d'un programme de soutien aux investissements qui garantit des déplacements et séjours



sans recourir aux visas dans la zone Schengen aux investisseurs non européens et à leurs familles.



Admissibilité au programme Grec

Tous les citoyens non européens sont éligibles au programme Golden Visa, à condition que le demandeur principal soit âgé de plus de 18 ans et que l'investissement total soit supérieur à 250000 euros.

Les bénéficiaires inclus pour une famille sont les enfants de moins de 21 ans, les parents, le conjoint ou le partenaire avec un accord de cohabitation (conclu en Grèce) et la belle-famille de l'investisseur principal. Tous peuvent bénéficier des avantages de l'investissement de 250000 euros et chaque membre de la famille, après déclaration aux autorités, se verra délivrer un permis de séjour européen permanent. Pour mener à bien, et en toute sécurité les démarches nécessaires, nous pouvons vous guider dans le choix d'un conseil parmi notre réseau d'avocats spécialistes qui ont, après des années de collaboration avec notre agence, prouvé leur maîtrise dans ce domaine. **ATTENTION** : ce programme prend fin début 2023, la date exacte n'est pas encore déterminée, et il faudra alors investir 500 000€ pour y être admissible.

Financer votre achat en Grèce

Comme toujours, si vous disposez des fonds propres, la question se réglera aisément et vous pourrez explorer les offres à votre guise. Malheureusement, ce n'est pas le cas de tous et la question du financement est celle qui détermine l'ensemble du projet.

Le financement bancaire est généralement le premier à devoir être exploré. Vous pouvez travailler cet aspect avec votre établissement financier en France. Concernant l'acquisition de biens à l'étranger, certaines banques sont assez frileuses car il est évident qu'il est plus difficile de prendre des garanties sur les biens. La chose était plus facile avant 2010 car plusieurs grandes banques comme la Société



Générale ou le Crédit Agricole avaient racheté certaines banques grecques. Mais avec les bouleversements dus à la crise, elles ont quitté le navire et ne sont plus établies dans le pays.

Il vous faudra donc certainement proposer des garanties hexagonales à votre établissement financier.

Les banques grecques se sont ouvertes au financement de l'acquisition immobilière par des étrangers. Si vous travaillez en Grèce, vous serez traités comme un local et, si vous remplissez les critères du crédit, les choses seront relativement simples.

Si vous traitez avec une banque grecque en résidant de manière permanente en France ou ailleurs, la question des garanties se posera tout autant. Néanmoins, si vous louez votre bien, les loyers domiciliés en Grèce pourront séduire vos interlocuteurs. D'autres domiciliations de fonds ou de revenus pourront convaincre également. Dans tous les cas, faites-vous assister dans vos négociations.

Dans ce cadre, il faut signaler que certaines sociétés de courtage financier proposent, depuis peu, un véritable service d'aide au financement de biens à l'étranger, et les agences immobilières pourront certainement vous en conseiller certaines.

A notre connaissance les deux courtiers suivants ont déjà financé des étrangers investisseurs en Grèce :

-A Athènes

IMS (individual mortgage solution) www.ims-fc.gr +30 210 9513111 demander Mr Konstantinos Doukas, en Anglais.

-En France

Courtier www.vousfinancer.com kevin.eliot@vousfinancer.com Mr Kevin ELIOT Tel : 06.45.13.16.77

Comment l'achat se déroule-t-il ?

Il est indispensable de vous faire attribuer, avant toute procédure, un numéro fiscal, votre AΦM qui vous sera demandé pour toutes les démarches légales, et bancaires.



Cela ne signifie pas obligatoirement que vous aurez à payer des impôts, mais cette immatriculation est le Sésame grec auprès de toutes les administrations.

Vous aurez également à vous choisir un représentant fiscal qui pourra, le cas échéant traiter votre dossier auprès de l'administration et établir les déclarations nécessaires et vous conseiller afin d'optimiser vos obligations.

Ce rôle peut être rempli par un cabinet comptable, certains sont spécialisés dans le suivi des redevables étrangers, ou par votre avocat grec.

Petit conseil pratique pour obtenir rapidement votre numéro fiscal :

1. Faites vous accompagner soit d'une personne de nationalité grecque soit un étranger résident en Grèce (ayant un certificat de résidence) munie de son passeport qui sera votre référent fiscal en Grèce
2. Faites une photocopie de votre passeport
3. Rendez vous au 4 rue Metsovou au centre des impôts des résident étranger au 3 -ème étage à partir de 8h le matin.
4. Complétez les deux formulaires M1 et M7 (jointés au dossier) et le fonctionnaire vous remettra votre numéro fiscal immédiatement sans autre formalité.



Formulaire M1 à complété par vous

M1 **ΔΗΛΩΣΗ**
 ΑΠΟΔΟΣΗΣ Α.Φ.Μ./ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΤΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
 Δ.Ο.Υ.:

α Α.Φ.Μ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
 Επώνυμο Α', Ονόμα Α', Ονομα Πατρός, Ονομα Μητρός, Ημερομηνία Γέννησης, Τόπος Γέννησης στο Εξωτερικό, Χώρα Γέννησης στο Εξωτερικό

β ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ
 Είδος, Αριθμός, Ημερίδα Έκδοσης, Είδος Αρχείου, Είδος Αρχ. Αποδεικτικού Εγγράφου

γ Υποκατάσταση
 Οικονομική Κατάσταση, Παραρτήματα, Α.Φ.Μ. Σύζυγου, Οικονομική Σύνταξη

δ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
 Διεύθυνση Κατοικίας, Είδη, Οδός-Αριθμός, Τ.Κ., Πόλη/Πορτο-Μαρίνα/Κωμόκτιστο, Νερό, Τηλέφωνο, Fax, Νέα Αρχαία Τελεω Γραφείο, Ελεγκτικό, Χώρα Κατοικίας στο Εξωτερικό

ε ΣΥΝΤΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΣΤΟΛΑΛΕΤΑΙ ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ
 ΣΥΝΤΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΣΤΟΛΑΛΕΤΑΙ ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ
 ΕΝΔΕΙΧΕ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΘΕΤ
 ΥΠΟ ΛΕΠΤΩΝ ΘΕΤ
 Ημερίδα Παραλαβής Δήλωσης, Ο Υποβάλλων, Ημερίδα Υποβολής Δήλωσης, Ο Δελφίν, Ημερίδα Παραλαβής Βεβαίωσης, Ο Παραδέχων

Formulaire M7 à complété par le référent

M7 **ΔΗΛΩΣΗ**
 ΣΥΣΤΕΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ
 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
 Δ.Ο.Υ.:

α ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ
 Οικονομολογική / Εταιρεία

β ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ
 Α.Φ.Μ., Ημερίδα, Είδη, Διεύθυνση, Οικονομολογική / Εταιρεία, Είδος Σχεδίου, Αποδεικτικό Εγγράφου, Αρ. Εγγράφου, Ημερίδα Εγγράφου, Είδος Αρχ. Αποδεικτικού Εγγράφου

γ ΣΥΣΤΕΣΕΙΣ
 ΣΥΣΤΕΣΕΙΣ ΑΦΜ, Εμφύλιος, Μεταβολικός, Δικαστικός, Μεταβολικός Αρ. Στοιχείων, Υπό Ψηφου Φ.Π., Υπό Ψηφου μη Φ.Π.

Ημερίδα Παραλαβής Δήλωσης, Ο Υποβάλλων, Ημερίδα Υποβολής Δήλωσης, Ο Δελφίν, Ημερίδα Παραλαβής Βεβαίωσης, Ο Παραδέχων

Il est également souhaitable de choisir assez rapidement un avocat qui sera votre précieux auxiliaire pour établir tous les actes légaux délicats et nombreux, afin que votre achat soit légalement sécurisé. Vous choisirez ensuite un notaire pour l'enregistrement des actes.

Inutile de vous angoisser dans cette phase, il existe un bon nombre de professionnels et juristes francophones qui pourront vous porter assistance. Les agences immobilières ont, par ailleurs, l'habitude de traiter ces aspects et sont en relation constante avec des avocats et notaires qu'ils pourront vous conseiller et vous pourrez ainsi déléguer l'exercice de cette phase légale, ce qui vous simplifiera grandement la tâche.



Une fois que vous aurez trouvé votre bien, vous serez tenté, comme il est d'usage de le faire en France, de signer une promesse ou un compromis de vente. Il ne faut pas s'alarmer, mais cette pratique n'existe pas en Grèce. Prenez la précaution consistant à vous référer au rapport de visite de votre agent immobilier qui aura fait les premières constatations sur l'adéquation du bien et l'existence des documents nécessaires.

Rassuré sur ces points, vous pourrez signer un contrat « sous seing privé » qui vous donnera toute légitimité pour demander les documents, titres et rapports afin de préparer la transaction proprement dite. Dans ce cas, la procédure sera plus simple et plus facile. Ce contrat sous seing privé est accompagné d'une remise d'un petit acompte au vendeur lui signifiant le réel intérêt de l'acheteur pour sa propriété.

Si, en France, l'usage est de payer un acompte de 10%, malgré tout ce que vous avez pu lire sur bien des sites internet, jamais ce niveau n'est exigé. Vous déterminerez avec votre vendeur le montant qui lui semble fixer sa confiance en vous.

A ce stade, le rôle de l'avocat est primordial. Dans la mesure où il n'existe pas encore de système cadastral totalement unifié et centralisé, tel que nous le connaissons en France par exemple, il s'agit alors pour l'avocat de vérifier la validité des titres de propriété auprès des services du registre de la conservation des hypothèques, service qui depuis toujours fait office de cadastre. Les surfaces, la légalité des constructions et les éventuelles restrictions concernant le bien que vous voulez acquérir doivent être vérifiées par des professionnels, ce travail est à la charge du vendeur et fait l'objet de l'émission de certificat.

Outre la préparation du contrat de vente, votre avocat se chargera de l'inscription des mutations de propriété auprès du service central des hypothèques, ce qui est indispensable pour que vous soyez légalement propriétaire de plein droit.

Il vous restera encore à signer et faire enregistrer le contrat de vente devant un notaire. Vous pourrez également mandater votre avocat pour signer en tant que représentant légal.

Le cadastre

Oubliez ces légendes selon lesquelles les propriétés ne seraient pas répertoriées en Grèce. Dès 2020, les 394 bureaux de conservation des hypothèques repartis sur le



territoire Grec vont disparaître pour être remplacés par un système centralisé et numérisé. Jusqu'à présent tous les enregistrements et transferts de titres de propriété étaient répertoriés à la conservation des hypothèques sous forme papier. Une page se tourne...

Le processus de transaction vu par un avocat Français à Athènes

L'avocat est en Grèce, lorsqu'il représente l'acheteur, celui qui est chargé de veiller au contrôle des titres de propriété du vendeur. Il assiste son client dans les négociations, prépare en collaboration avec le notaire le projet de contrat et assiste son client lors de la signature de l'acte de vente.

L'avocat représente donc son client alors que le notaire a, en Grèce, pour missions essentielles, de dresser officiellement l'acte de vente, veiller aux intérêts de l'Etat et au paiement par les co-contractants de leurs obligations fiscales.

L'avocat de l'acquéreur doit tout d'abord procéder au contrôle des titres de propriété.

Le vendeur doit remettre à l'avocat de l'acheteur une copie des titres de propriété (acte de vente, déclaration d'acceptation d'héritage si le vendeur a hérité du bien qu'il se propose de vendre, acte notarié attestant d'une donation ...).

Une fois les titres de propriété en sa possession, l'avocat de l'acheteur effectuera des recherches dans les registres tenus par la Conservation des Hypothèques et/ou aux services du cadastre, lorsque dans le ressort du lieu de situation du bien immobilier un service du cadastre existe, afin de contrôler

- *que le bien en question a bien été acquis légalement par son actuel propriétaire et archivé en tant que tel au registre ad hoc,*
- *l'absence d'hypothèques, de demande de saisie, d'action en contestation/revendication de propriété*

Un rapport de contrôle des titres de propriété daté, signé et revêtu de mon cachet, sera fourni au client. Ce document engage ma responsabilité quant à l'absence d'hypothèques, de demande de saisie, d'action en contestation/revendication de propriété et sur l'étendue des droits de propriété de celui qui se présente comme étant le vendeur.

Démarches administratives et fiscales préalables à la signature du contrat



a) *Acquisition d'un numéro d'immatriculation fiscale*

Après avoir réalisé le contrôle des titres, si le client souhaite toujours acquérir le bien, l'avocat devra procéder aux formalités fiscales. Si le client ne dispose pas d'un numéro d'immatriculation fiscale, son avocat fera les démarches nécessaires à son obtention auprès des services compétents.

b) *Paiement de la taxe sur le transfert de bien immobilier*

Une attestation du fisc certifiant que l'impôt sur le transfert de bien immobilier a bien été payé devra être remise ensuite au notaire, faute de quoi celui-ci ne pourrait légalement dresser l'acte de vente.

Signature du contrat

Le contrat est signé devant notaire, en présence des parties au contrat et de leurs avocats. Si l'acheteur (ou le vendeur) le souhaite, il peut ne pas assister à la signature du contrat et être représenté par son avocat. Une procuration aura préalablement été donnée en ce sens.

Le vendeur devra remettre une attestation établie par un ingénieur attestant qu'il n'y a pas de constructions illégales.*

Suite à la signature, le contrat devra impérativement être enregistré aux services de la Conservation des Hypothèques ou, le cas échéant, aux services du cadastre dans le ressort desquels se trouve le bien immobilier acheté.

Principaux Frais

- a) *Honoraires avocat pour le contrôle des titres de propriété et la rédaction de l'acte de vente : selon accord passé avec le client. Montant minimum défini par le Barreau d'Athènes : 1,5% + droits de contribution sociale prélevés par le Barreau : prix de vente x 0,00675 + 10€*
- b) *Honoraires du notaire pour l'établissement de l'acte de vente s'élèvent à approximativement 1,25% - 2% du prix de vente*
- c) *Honoraires du conservateur des hypothèques : environ 0,5%*
- d) *Aux honoraires susmentionnés, il convient d'ajouter la TVA (24%)*
- e) *Taxe sur le transfert de bien immobilier : 3,09% du montant du prix de vente. Si le bien est neuf et vendu pour la 1^{ère} fois par un professionnel, ce n'est pas la taxe sur le transfert de propriété qui est exigible mais la TVA (24%)*

Si la valeur fiscale du bien était supérieure à la valeur convenue entre les parties au contrat de vente, le montant des frais serait calculé sur la base de cette 1^{ère} valeur. La valeur fiscale est déterminée par les services du fisc dans le ressort desquels est situé le bien immobilier.



A chaque transaction l'ingénieur civil en charge réalise l'enregistrement, la mise à jour, le contrôle et le suivi de l'Identité du bâtiment et de la propriété en général et délivre un Certificat d'Achèvement conformément aux dispositions prévues par la loi 4495/2017. Ce certificat (qui en réalité est un code chiffre) est remis au notaire le jour de la transaction et de la rédaction des nouveaux titres de propriété. Cette procédure simplifie donc désormais les transactions.

DOCUMENTS REQUIS POUR ETABLIR LA CARTE D'IDENTITÉ DE PROPRIÉTÉ

1. DOSSIER COMPLET DU BUREAU DE L'URBANISME AYANT DÉLIVRÉ LE PERMIS DE CONSTRUIRE
PERMIS DE CONSTRUIRE
PLAN TOPOGRAPHIQUE DE LA PROPRIÉTÉ
PLAN DE PRISE AU SOL
PLANS DE COUPES
PLAN DES ETAGES
2. TOUTE AUTRE LICENCE AYANT ÉTÉ ÉMISE POUR LA PROPRIÉTÉ
REGULARISATIONS
MODIFICATIONS, RENOVATIONS ETC.
3. PLAN DE PROPRIÉTÉ DANS LA SITUATION EXISTANTE (S'IL Y A EU DES CHANGEMENTS INTERNES, UN NOUVEAU PLAN EST NÉCESSAIRE)
4. REGLEMENT DE CO PROPRIETE AVEC SES MODIFICATIONS, SI ELLES IL Y EN EUES
5. PLAN D'ÉTAGE JOINT À LA PRÉSENTATION
6. TABLEAU DE MILLIEMES
7. CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
8. FICHE D'ENREGISTREMENT AU CADASTRE OU APPARAÎT LE CODE DE LA PROPRIÉTÉ ET DE TERRAIN (KAEK)
9. REGULARISATION DE PROPRIÉTÉ S'IL Y EN A EUES SELON LA LOI 3843/2010, 4178/2013, 4495/2017 OU DES LOIS ANTÉRIEURES
10. TITRE DE PROPRIÉTÉ OU ACCEPTATION D'HÉRITAGE



Ce qu'il faudra payer lors de la transaction et l'imposition des biens

Par exemple, M et Mme Dubois achètent un appartement de 120 m² à Athènes dans le quartier de Pangrati cout de l'achat 200 000€

Cout total des frais :

-avocat	3 720 €
-Notaire	3 100 €
-Conservation des hypothèques	1 178 €
-droit de transfert	6 180 €
-Agence immobilière	4 960 €

Le cout total ttc des frais inhérents a l'achat de cet appartement est de 19 138 € soit un peu moins de 10% de la valeur du bien.

La gestion Locative à Athènes

Les services de gestion locative peuvent s'avérer indispensables, spécialement dans le cas d'investissements multiples constitués de biens destinés à la location directe ou par des plateformes internet. En effet, si vous ne pouvez pas assumer seuls la gestion locative de vos biens, les coûts pourraient très vite s'avérer importants (de l'ordre de 20 à 30 % via certains operateurs).

De plus, la nécessité de votre présence en cas de problème restera toujours un impératif et les coûts impartis peuvent très vite devenir importants.

C'est pourquoi notre agence a créé un service de gestion locative qui rencontre un succès certain.



Nos agents et collaborateurs sont sur place et parlent la langue. Ils sont rôdés à toutes les finasseries administratives et techniques et compétents pour mener la relation avec les locataires vous protégeant ainsi de tous conflits et impayés.

D'une manière claire, nous affectons les coûts de gestion locative de la manière suivante :

Loyer perçu du locataire - **paiements** de charges propriétaires (copropriété, réparations, entretien, certificats, assurances etc) - **honoraires** de gestion = **loyer** reverse au propriétaire

Voici un exemple de relevé de gestion que nous envoyons aux propriétaires toutes les fins de mois.





RAPPORT DE GESTION

31/03/2020

MOBILIA PROPERTY MANAGEMENT I.K.E.
 ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ
 ΠΥΛΑΡΟΥ 4 ΤΚ: 11635 ΑΘΗΝΑ
 ΑΦΜ 8008075xx- Δ.Ο.Υ. ΙΖ ΑΘΗΝΩΝ
 Γ.Ε.ΜΗ. : 141540703xxx ΤΗΛ. 210 7563200
 Email : info@mobilia.gr

Madame Monsieur :
 Adresse :
 Pays

Période allant du 01/03/2020 au 31/03/2020

Autres operations

Appartement / F3

Adresse du bien xxxxxx
 RéfBIEN000052

16/03/2020	HYDREN Réparation DOUCHE	DEPENSE Charge-HYDREN	30,00
------------	---------------------------------------	--------------------------	-------

Locataire(s) : Madame/ Monsieur :

Date	Ref piece	Libelle	TVA	Dépenses	Recettes
01/03/2020	Appel	Honoraires de gestion 7%% HT	8,40	43,40	
05/03/2020		Loyer - Période : 01/03/2020 / 31/03/2020			500,00
Total				73,40	500,00

19/03/2020	PMNT	PAIEMENT EN VOTRE FAVEUR Paiement Propriétaire	426,60
------------	------	---	---------------

Total autres opérations	426,60
--------------------------------	---------------

TOTAL PERIODE	500,00	500,00
----------------------	---------------	---------------

SOLDE FINAL (€)	0,00
--------------------------	-------------



Le petit « coup de gueule » :

Je vous parle en tant qu'agent immobilier avec plus de vingt années d'expérience



et de pratique, et, à ce titre, je vous recommande la plus grande vigilance.

Si un agent ne peut vous présenter sa carte professionnelle, numéro d'inscription etc. c'est que, probablement, vous avez à faire à un (e) escroc – la personne peut être sympathique il n'empêche que sa méconnaissance des règles peut vous attirer des ennuis. De plus le contrevenant risque une amende de 30 000€ et 2 ans de prison (loi 4072 article 202) – Il existe à ma connaissance des Francophones et même des Français qui exercent le métier illégalement !

Dans leur pays d'origine ces contrevenants ne s'y risqueraient pas une seule seconde. Le soleil, la liberté, mais un mauvais esprit guident certainement les combinards, mais c'est l'acheteur qui est victime à chaque fois.

Il me semble évident et impératif que vous puissiez rendre visite à votre agent à son bureau ici en Grèce, que ce dernier soit certifié au minimum par l'association des agents immobiliers et, s'il est étranger qu'il vive et soit manifestement intégré dans la société grecque.

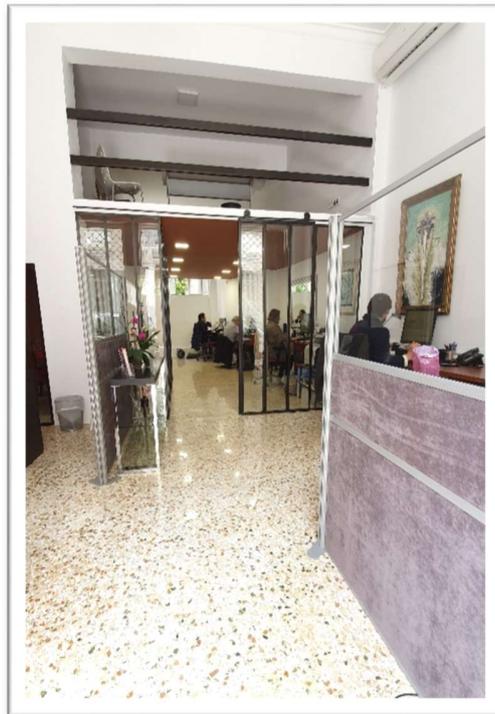
Un bon agent sera toujours votre meilleur atout. Vous économiserez du temps et de l'argent et vous serez protégés de bien des embûches. Laissez-lui du champ pour

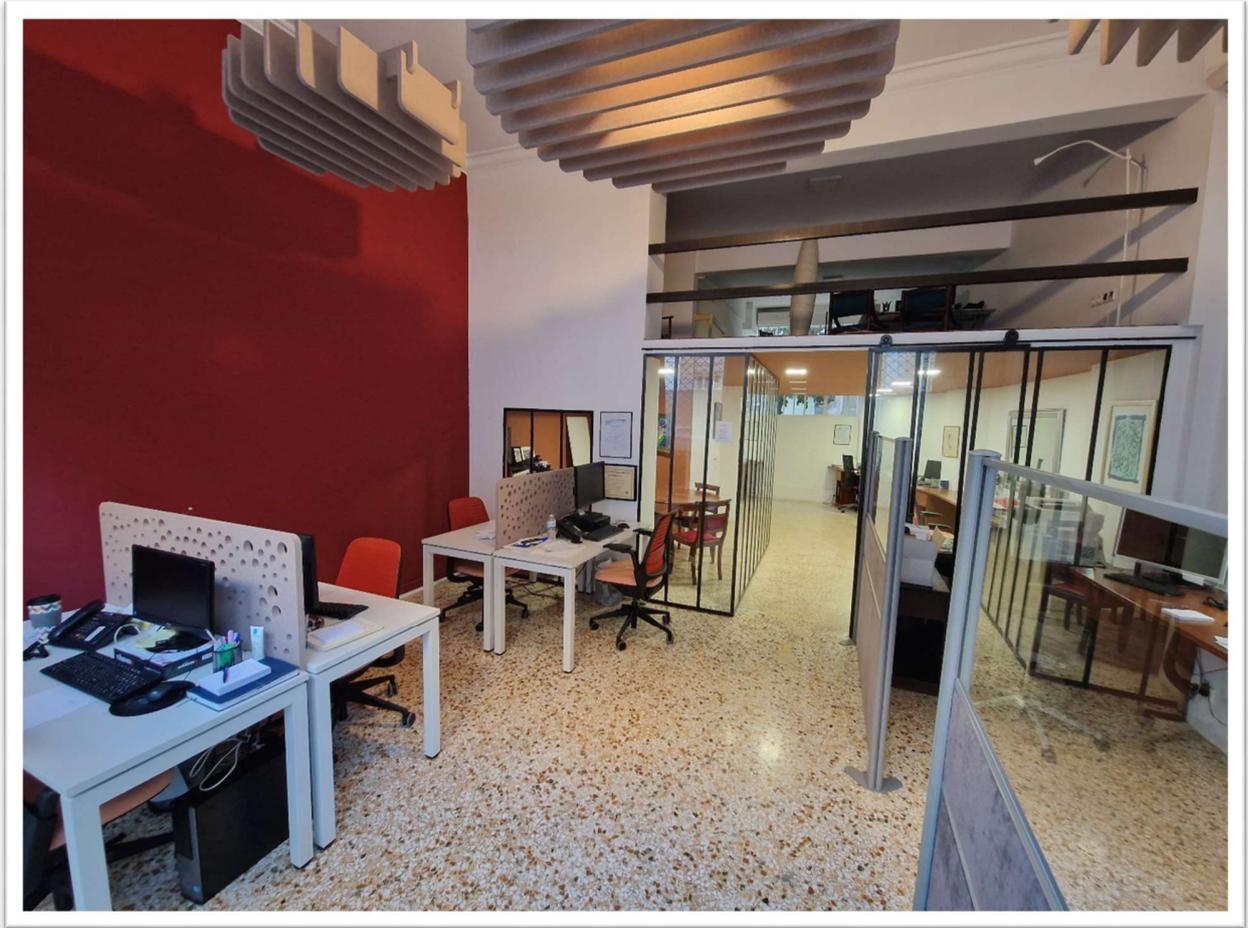


les discussions et négociations et n'intervenez pas en direct avec un propriétaire sans son accord, ce serait contre-productif.

Il ne vous reste plus maintenant qu'à donner corps à vos rêves et commencer à profiter de votre nouvelle vie. Notre équipe vous attend et se met à votre disposition pour la réussite de toutes les étapes de votre projet.

Contactez-moi au +302107563200 et par mail au info@mobilier.gr





Nos bureaux

