

Διπλωματική Εργασία

Τμήμα Οικονομικής και περιφερικής Ανάπτυξης

ΜΠΣ Οικονομική και περιφερειακή Ανάπτυξη

Ειδίκευση Οικονομικά της αγοράς ακίνητων

Γκάρλας Βασίλειος

AM 0824M002

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τη σύνθετη και πολυδιάστατη σχέση μεταξύ της φορολογίας και των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, με ιδιαίτερη έμφαση στο ελληνικό περιβάλλον. Συγκεκριμένα, αναλύεται ο καθοριστικός ρόλος του φορολογικού πλαισίου στη διαμόρφωση των επενδυτικών αποφάσεων, των αποδόσεων και της συνολικής δυναμικής της αγοράς ακινήτων. Η εργασία ξεκινά με την παρουσίαση του θεωρητικού πλαισίου των επενδύσεων σε ακίνητα, καλύπτοντας έννοιες όπως η αξιολόγηση, οι αποδόσεις, οι κίνδυνοι και οι παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις. Στη συνέχεια, εξετάζεται λεπτομερώς το φορολογικό περιβάλλον στην Ελλάδα, αναλύοντας τους άμεσους και έμμεσους φόρους, οι οποίοι επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία, καθώς και τις σημαντικότερες φορολογικές αλλαγές που έλαβαν χώρα την περίοδο 2010-2025. Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στην επίδραση της φορολογίας στις επενδυτικές αποδόσεις, στον φορολογικό σχεδιασμό και στις στρατηγικές που υιοθετούν οι επενδυτές, συμπεριλαμβανομένης της συγκριτικής ανάλυσης μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων, καθώς και των επιπτώσεων στους ξένους επενδυτές και την αγορά της Golden Visa. Η εμπειρική ανάλυση περιλαμβάνει case studies που αφορούν εισοδηματικά ακίνητα στην Αθήνα, ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb), επενδύσεις μέσω Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), καθώς και μια συγκριτική ανάλυση των φορολογικών πλαισίων Ελλάδας, Κύπρου και Πορτογαλίας. Τα ευρήματα υπογραμμίζουν την πολυπλοκότητα και την αστάθεια του ελληνικού φορολογικού συστήματος, την υψηλή συνολική φορολογική επιβάρυνση, τις στρεβλώσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, αλλά και την αποτελεσματικότητα των προγραμμάτων Golden Visa και των ειδικών φορολογικών καθεστώτων στην προσέλκυση επενδύσεων. Η εργασία ολοκληρώνεται με συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής για μια φορολογική μεταρρύθμιση που θα στοχεύει στην απλοποίηση, τη σταθεροποίηση, τον εξορθολογισμό της επιβάρυνσης και την ενίσχυση των κινήτρων για την προσέλκυση επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, συμβάλλοντας, ως εκ τούτου, στην οικονομική ανάπτυξη και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Λέξεις Κλειδιά: Φορολογία Ακινήτων, Επενδύσεις Ακινήτων, Real Estate Economics, Golden Visa, Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, ΑΕΕΑΠ, Φορολογικός Σχεδιασμός, Ελλάδα, Κύπρος, Πορτογαλία.

Abstract

This master's thesis examines the complex and multifaceted relationship between taxation and real estate investments, with a particular focus on the Greek context. It analyzes the decisive role of the tax framework in shaping investment decisions, returns, and the overall dynamics of the real estate market. The thesis begins by presenting the theoretical framework of real estate investments, covering key concepts such as valuation, returns, risks, and the factors influencing investment behavior. Subsequently, the Greek tax environment is thoroughly examined, including both direct and indirect taxes imposed on real estate, as well as the most significant tax reforms implemented during the period 2010–2025. Special attention is given to the impact of taxation on investment returns, tax planning, and investor strategies, with a comparative analysis between natural and legal persons, as well as the implications for foreign investors and the Golden Visa market.

The empirical analysis includes case studies on income-generating properties in Athens, short-term rental properties (Airbnb), investments through Real Estate Investment Companies (REICs), and a comparative evaluation of the tax frameworks in Greece, Cyprus, and Portugal. The findings highlight the complexity and instability of the Greek tax system, the high overall tax burden, distortions in short-term rentals, but also the effectiveness of Golden Visa programs and special tax regimes in attracting investments.

The thesis concludes with policy recommendations for tax reform, aiming at simplification, stabilization, rationalization of the tax burden, and the enhancement of incentives to attract real estate investments, thereby contributing to economic growth and strengthening the country's competitiveness.

Keywords: Real Estate Taxation, Real Estate Investments, Real Estate Economics, Golden Visa, Short-Term Rentals, REICS, Tax Planning, Greece, Cyprus, Portugal.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή

Κεφάλαιο 1: Θεωρητικό Πλαίσιο των Επενδύσεων σε Ακίνητα

1.1 Εισαγωγή και Έννοιες

1.1.1 Ορισμός και Χαρακτηριστικά των Ακινήτων ως Επενδυτικού Αγαθού

1.1.2 Βασικοί Τύποι Επενδύσεων σε Ακίνητα

1.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν τις Επενδυτικές Αποφάσεις

1.2.1 Μακροοικονομικοί Παράγοντες

1.2.2. Μικροοικονομικοί Παράγοντες

1.2.3 Θεσμικοί και Νομικοί παράγοντες

1.2.4 Ψυχολογικοί Παράγοντες

1.3 Κριτήρια Αποδοτικότητας και Αξιολόγησης

1.3.1 Δείκτες Αποδοτικότητας (Return Metrics)

1.3.2 Μέθοδοι Αποταμίευσης (Valuation Methods)

1.3.3 Άλλα Κριτήρια Αξιολόγησης

1.4 Κίνδυνοι και Αποδόσεις

1.4.1 Τύποι Κινδύνων στις Επενδύσεις Ακινήτων

1.4.2. Σχέση Κινδύνου Απόδοσης και Διαφοροποίηση

1.4.3 Στρατηγικές Διαχείρισης Κινδύνων

Κεφάλαιο 2: Το Φορολογικό Περιβάλλον στην Ελλάδα

2.1 Γενική Επισκόπηση του Φορολογικού Πλαισίου

2.1.1 Βασικές Αρχές της Φορολογίας στην Ελλάδα

2.1.2 Εξέλιξη του Φορολογικού Πλαισίου Ακινήτων

2.2 Άμεσοι Φόροι

2.2.1. Φόρος Εισοδήματος και Ακίνητα

2.2.2 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

2.2.3 Λογιστικός Χειρισμός Ακινήτων

2.3 Έμμεσοι Φόροι (Φ.Π.Α., Φόρος Μεταβίβασης)

2.3.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στα Ακίνητα

2.3.2 Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

2.4 Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών

2.4.1 Έννοια και Υπολογισμός Φορολογικού Κέρδους

2.4.2 Ιστορικό και Αναστολή Φορολογίας Κεφαλαιακών Κερδών

2.4.3 Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών

2.4.4 Επιπτώσεις της Αναστολής

2.4.5 Φορολογία Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (Επικαιροποίηση)

2.5 Φορολογικές Αλλαγές 2010- 2025

2.5.1 Η Περίοδος της Κρίσης (2010-2018)

2.5.2 Η Περίοδος της Σταθεροποίησης και Αναπροσαρμογής (2019-2025)

2.6 Λογιστικός Χειρισμός

2.6.1 Κατηγοριοποίηση Ακινήτων

2.6.2 Αποσβέσεις Ακινήτων

2.6.3 Λογιστικός Χειρισμός Εσόδων και Δαπανών

2.6.4 Φορολογικές και Λογιστικές Διαφορές

2.6.5 Ειδικά Θέματα

Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της Σχέσης Φορολογίας- Επενδύσεων

3.1 Πώς η Φορολογία Επηρεάζει τις Επενδύσεις-Αποδόσεις

3.1.1 Επίδραση στο Κόστος Απόκτησης

3.1.2 Επίδραση στο Λειτουργικό Εισόδημα

3.1.3 Επίδραση στην Υπεραξία και την Έξοδο από την Επένδυση

3.1.4 Συνολική Επίδραση στις Αποδόσεις

3.2 Φορολογικός Σχεδιασμός και Στρατηγικός Επενδυτών

3.2.1 Σημασία του Φορολογικού Σχεδιασμού

3.2.2 Στρατηγικές Φορολογικού Σχεδιασμού

3.3 Συγκριτική Ανάλυση (Φυσικά Πρόσωπα VS Εταιρείες)

3.3.1 Φορολογικές Αναφορές

3.3.2 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Επένδυσης από Φυσικό και από Νομικό Πρόσωπο

3.3.3 Παράδειγμα Συγκριτικής Ανάλυσης

3.4 Επιπτώσεις σε Ξένους Επενδυτές και Αγορά Golden Visa

3.4.1 Η Αγορά της Golden Visa και οι Φορολογικές της Πτυχές

3.4.2 Ειδικά Φορολογικά Θέματα για Ξένους Επενδυτές

3.4.3 Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων

Κεφάλαιο 4: Case Studies/ Εμπειρική Ανάλυση

4.1 Εισοδηματικό Ακίνητο σε Αθήνα- Φυσικό Πρόσωπο

4.1.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

4.1.2 Αρχικά Κόστη Αγοράς

4.1.3 Ετήσιες Φορολογικές Επιβαρύνσεις και Έξοδα

4.1.4 Καθαρή Ετήσια Ταμειακή Ροή

4.1.5 Κόστη Πώλησης μετά από 10 Έτη

4.1.6 Αξιολόγηση της Επένδυσης

4.1.7 Συμπεράσματα Case Study 1

4.2 Ακίνητο Airbnb – Μεταβολή Φορολογικής Επιβάρυνσης

4.2.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

4.2.2 Σενάριο Α: Φορολόγηση ως Εισόδημα από Ακίνητα (Παλαιό Καθεστώς)

4.2.3 Σενάριο Β: Φορολόγηση ως Εισόδημα από Επιχειρηματική Δραστηριότητα (Νέο Καθεστώς)

4.2.4 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα Case Study 2

4.3 Επένδυση μέσω ΑΕΕΑΠ – Φορολογική Αποδοτικότητα

4.3.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

4.3.2 Φορολογική Μεταχείριση της ΑΕΕΑΠ

4.3.3 Φορολογική Μεταχείριση του Επενδυτή (Μετόχου)

4.3.4 Υπολογισμός Καθαρής Απόδοσης

4.3.5 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα Case Study 3

4.4 Σύγκριση Ελλάδας – Κύπρου – Πορτογαλίας: Φορολογικά Πλαίσια και Επενδύσεις Ακινήτων

4.4.1 Φορολογία Εισοδήματος από Ενοίκια

4.4.2 Φορολογία Υπεραξίας από Μεταβίβαση Ακινήτων

4.4.3 Ετήσιοι Φόροι Ακινήτων (Φόροι Κατοχής)

4.4.4 Προγράμματα Golden Visa

4.4.5 Συμπεράσματα Συγκριτικής Ανάλυσης

Κεφάλαιο 5: Ανάλυση έρευνας

Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις Πολιτικής

6.1 Κύρια Ευρήματα

6.1.1 Η Φορολογία ως Καθοριστικός Παράγοντας των Επενδυτικών Αποφάσεων

6.1.2 Πολυπλοκότητα και Αβεβαιότητα του Φορολογικού Πλαισίου

6.1.3 Διαφοροποιημένες Επιπτώσεις ανά Τύπο Επενδυτή και Ακινήτου

6.1.4 Ο Ρόλος των Ειδικών Επενδυτικών Οχημάτων

6.1.5 Επιπτώσεις στην Οικονομία και την Ανάπτυξη

6.2 Προβλήματα και Στρεβλώσεις του Φορολογικού Πλαισίου

6.2.1 Υψηλή και Άδικη Φορολογική Επιβάρυνση

6.2.2 Πολυπλοκότητα και Έλλειψη Σταθερότητας

6.2.3 Στρεβλώσεις στην Αγορά

6.2.4 Έλλειψη Αναπτυξιακού Προσανατολισμού

6.2.5 Διοικητικά Εμπόδια και Έλλειψη Διαφάνειας

6.3 Προτάσεις για Φορολογική Μεταρρύθμιση και Προσέλκυση Επενδύσεων

6.3.1 Αναθεώρηση του ΕΝΦΙΑ και Εξορθολογισμός της Φορολογίας Κατοχής

6.3.2 Σταθεροποίηση και Απλοποίηση της Φορολογίας Μεταβίβασης και Εισοδήματος

6.3.3 Φορολογικά Κίνητρα για Επενδύσεις με Αναπτυξιακό Πρόσημο

6.3.4 Βελτίωση του Θεσμικού και Διοικητικού Πλαισίου

6.3.5 Ενίσχυση της Ανταγωνιστικότητας

6.4 Εμπειρικά Ευρήματα από την Έρευνα σε Μεσιτικά Γραφεία

6.5 Συνοπτικές Προτάσεις Βάσει Εμπειρικών Ευρημάτων

Κεφάλαιο 7: Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Έρευνας

Βιβλιογραφία

Εισαγωγή

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους πλέον σημαντικούς πυλώνες της παγκόσμιας οικονομίας, επηρεάζοντας άμεσα την ανάπτυξη, την απασχόληση και την κοινωνική ευημερία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα, είτε πρόκειται για οικιστικά, είτε για εμπορικά, είτε για βιομηχανικά ακίνητα, αποτελούν διαχρονικά μια ελκυστική επιλογή για ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές, προσφέροντας δυναμικά σταθερές αποδόσεις, προστασία από τον πληθωρισμό, καθώς και δυνατότητες δημιουργίας υπεραξίας. Ωστόσο, η πολυπλοκότητα της αγοράς ακινήτων, σε συνδυασμό με την έντονη εξάρτησή της από το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις δημογραφικές τάσεις και τις νομοθετικές ρυθμίσεις, καθιστά την επενδυτική διαδικασία, διαχρονικά, ιδιαίτερα απαιτητική και πολυπαραγοντική ([Woetzel et al., 2021](#); [PGIM Real Estate, 2022](#))

Στο πλαίσιο αυτό, η φορολογία αναδεικνύεται σε έναν από τους κρισιμότερους παράγοντες που διαμορφώνουν το επενδυτικό τοπίο στον τομέα των ακινήτων. Οι φορολογικές πολιτικές, τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, επηρεάζουν άμεσα το κόστος απόκτησης, κατοχής, εκμετάλλευσης και μεταβίβασης των ακινήτων, καθορίζοντας εν τέλει την καθαρή απόδοση και την ελκυστικότητα μιας επένδυσης. Ένα δυσμενές ή ασταθές φορολογικό περιβάλλον είναι σύνθηρες, παραδείγματος χάριν, να αποθαρρύνει τις επενδύσεις, να οδηγήσει σε στρεβλώσεις της αγοράς και να επηρεάσει αρνητικά την οικονομική ανάπτυξη. Αντίθετα, ένα απλό, σταθερό και αναπτυξιακό φορολογικό σύστημα πιθανότατα θα λειτουργήσει ως καταλύτης για την προσέλκυση κεφαλαίων, την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. ([United Nations, 2021](#); [Roussanoglou, 2014](#))

Η Ελλάδα, ειδικότερα, αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα χώρας όπου η αγορά ακινήτων έχει βιώσει έντονες διακυμάνσεις και σημαντικές φορολογικές παρεμβάσεις, ιδίως κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και των μνημονίων. Από την επιβολή έκτακτων φόρων και την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, έως τις πιο πρόσφατες προσπάθειες εξ ορθολογισμού και παροχής κινήτρων (όπως η αναστολή του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές και η αναστολή του φόρου υπεραξίας), το ελληνικό φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και συνεχή εξέλιξη. Παράλληλα, η ανάπτυξη νέων μορφών εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb), και η υιοθέτηση προγραμμάτων προσέλκυσης ξένων επενδυτών (όπως η Golden Visa), έχουν δημιουργήσει νέες προκλήσεις και ευκαιρίες για τη φορολογική πολιτική. ([PwC, 2016](#); [U.S. Department of State, 2025](#))

Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως βασικό στόχο να διερευνήσει σε βάθος τη σχέση μεταξύ της φορολογίας και των επενδύσεων ακινήτων, αναλύοντας τις επιπτώσεις των φορολογικών πολιτικών στην ελληνική αγορά ακινήτων και συγκρίνοντας τις πρακτικές αυτές με διεθνή παραδείγματα. Η εργασία επιδιώκει να

παρέχει μια ολοκληρωμένη εικόνα του τρόπου με τον οποίο η φορολογία επηρεάζει τις επενδυτικές αποφάσεις, τις αποδόσεις και τη βιωσιμότητα των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς και να διατυπώσει προτάσεις πολιτικής για τη βελτίωση του φορολογικού περιβάλλοντος και την περαιτέρω προσέλκυση επενδύσεων.

Η παρούσα διπλωματική εργασία εντάσσεται στο ευρύτερο πεδίο της Οικονομικής των Ακινήτων (Real Estate Economics), ενός κλάδου που συνδυάζει αρχές από την οικονομική επιστήμη, τη χρηματοοικονομική, αλλά και την πολεοδομία, με σκοπό την ανάλυση της λειτουργίας των αγορών ακινήτων. Η Οικονομική των Ακινήτων εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο οι οικονομικές δυνάμεις, οι κυβερνητικές πολιτικές και οι κοινωνικές τάσεις επηρεάζουν την προσφορά, τη ζήτηση, τις τιμές, καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Σε αυτό το πλαίσιο, η φορολογία αποτελεί ένα κεντρικό στοιχείο, καθώς επηρεάζει άμεσα το κόστος ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης, τις αποδόσεις των επενδύσεων και, κατ' επέκταση, την κατανομή των πόρων στην αγορά ακινήτων.

Η έρευνα στον τομέα της φορολογίας ακινήτων έχει μακρά ιστορία, με τις πρώτες αναλύσεις να χρονολογούνται ήδη από τον 18ο αιώνα και τους κλασικούς οικονομολόγους, όπως ο Adam Smith και ο David Ricardo. Οι πρώτες αυτές θεωρίες έθεσαν τα θεμέλια για την κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι φόροι ακινήτων επηρεάζουν την παραγωγή, την κατανάλωση και την κατανομή του πλούτου. Στη σύγχρονη εποχή, η πολυπλοκότητα των φορολογικών συστημάτων έχει αυξηθεί, με την εισαγωγή πολλαπλών φόρων σε διάφορα στάδια της ιδιοκτησίας και των συναλλαγών ακινήτων. Αυτή η πολυπλοκότητα καθιστά απαραίτητη τη συνεχή έρευνα και ανάλυση των επιπτώσεων των φορολογικών πολιτικών, ιδίως σε χώρες που επιδιώκουν την προσέλκυση επενδύσεων και την τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης.

Η Ελλάδα, ως μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υπόκειται σε ένα πλαίσιο φορολογικών αρχών και κατευθυντήριων γραμμών, οι οποίες μεν διαμορφώνονται σε ευρωπαϊκό επίπεδο, αλλά διατηρεί, ταυτόχρονα, και την αυτονομία της στη διαμόρφωση των εθνικών φορολογικών της πολιτικών. Η ελληνική αγορά ακινήτων, ιστορικά, έχει χαρακτηριστεί από υψηλή ιδιοκτησία κατοικίας και σημαντική συμβολή στην εθνική οικονομία. Ωστόσο, η δεκαετής οικονομική κρίση που ξεκίνησε το 2009, είχε καταστροφικές επιπτώσεις στον κλάδο των ακινήτων, οδηγώντας σε δραματική πτώση των τιμών, μείωση των συναλλαγών και αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης. Η περίοδος αυτή χαρακτηρίστηκε από την επιβολή έκτακτων φόρων, την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών και μια γενικότερη αβεβαιότητα που αποθάρρυνε τις επενδύσεις. (Eurostat, 2024; PwC, 2016)

Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, η κατάσταση είναι διαφορετική. Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει εισέλθει σε μια φάση ανάκαμψης, με τις τιμές να παρουσιάζουν ανοδική τάση και το επενδυτικό ενδιαφέρον να αναζωπυρώνεται. Αυτή η ανάκαμψη οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, όπως η βελτίωση των μακροοικονομικών δεικτών, η σταθεροποίηση του πολιτικού περιβάλλοντος, η ανάπτυξη του τουρισμού και η εφαρμογή πολιτικών προσέλκυσης επενδύσεων, όπως το πρόγραμμα Golden VISA. Η βιωσιμότητα, βέβαια, αυτής της ανάκαμψης δεν είναι θέσφατη. Αντιθέτως, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη διαμόρφωση ενός σταθερού, δίκαιου και προβλέψιμου φορολογικού περιβάλλοντος, το οποίο θα ενθαρρύνει τις μακροπρόθεσμες επενδύσεις,

αφενός, και, αφετέρου, θα διασφαλίζει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής αγοράς σε διεθνές επίπεδο. (Enterprise Greece, 2024; U.S. Department of State, 2025)

Η παρούσα εργασία φιλοδοξεί να συμβάλει σε αυτή τη συζήτηση, παρέχοντας μια ολοκληρωμένη ανάλυση των φορολογικών επιπτώσεων στις επενδύσεις ακινήτων στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις και τις διεθνείς πρακτικές. Μέσω της συνδυαστικής προσέγγισης της θεωρίας, της ανάλυσης του νομοθετικού πλαισίου και των Case Studies, η εργασία επιδιώκει να προσφέρει πολύτιμες γνώσεις και πρακτικές κατευθύνσεις για τους επενδυτές, τους φορείς χάραξης πολιτικής και τους ερευνητές που ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων. Η κατανόηση των φορολογικών παραμέτρων είναι ζωτικής σημασίας για τη λήψη ορθολογικών επενδυτικών αποφάσεων και τη διαμόρφωση πολιτικών που θα προάγουν την ανάπτυξη και την ευημερία στον τομέα των ακινήτων.

Το ανά χείρας πόνημα, πέρα από την ανάλυση των φορολογικών επιπτώσεων, στοχεύει, επίσης, στην ανάδειξη της σημασίας του φορολογικού σχεδιασμού για τους επενδυτές ακινήτων. Ο φορολογικός σχεδιασμός δεν είναι απλώς μια διαδικασία συμμόρφωσης με τις φορολογικές υποχρεώσεις, αλλά μια στρατηγική προσέγγιση που επιτρέπει τη βελτιστοποίηση των αποδόσεων και την ελαχιστοποίηση των κινδύνων. Η επιλογή του κατάλληλου επενδυτικού οχήματος (φυσικό πρόσωπο, νομικό πρόσωπο, ΑΕΕΑΠ), η αξιοποίηση των φορολογικών κινήτρων και απαλλαγών, καθώς και η προσεκτική διαχείριση των δαπανών, μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την καθαρή κερδοφορία μιας επένδυσης. Η εργασία θα αναδείξει πρακτικές στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού, παρέχοντας στους επενδυτές τα εργαλεία για να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις.

Επιπλέον, η εργασία θα εξετάσει τις επιπτώσεις της φορολογίας στην κοινωνική διάσταση της αγοράς ακινήτων. Η φορολογική πολιτική μπορεί να επηρεάσει την προσβασιμότητα στην κατοικία, την αστική ανάπτυξη και την κατανομή του πλούτου. Για παράδειγμα, η υπερβολική φορολόγηση της ιδιοκτησίας μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των ενοικίων και να καταστήσει την απόκτηση κατοικίας δυσκολότερη για ορισμένα εισοδηματικά στρώματα. Αντίθετα, στοχευμένα φορολογικά κίνητρα μπορούν να ενθαρρύνουν την ανακαίνιση παλαιών κτιρίων, την ενεργειακή αναβάθμιση και την ανάπτυξη νέων υποδομών, συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση των αστικών κέντρων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Η εργασία θα διερευνήσει αυτές τις κοινωνικές επιπτώσεις, προσφέροντας μια πιο ολιστική προσέγγιση στο θέμα της φορολογίας ακινήτων.

Τέλος, η παρούσα διπλωματική εργασία θα συμβάλει στην υπάρχουσα βιβλιογραφία μέσω της επικαιροποιημένης ανάλυσης του ελληνικού φορολογικού πλαισίου, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες νομοθετικές αλλαγές και τις τάσεις της αγοράς. Η ενσωμάτωση των Case Studies και η συγκριτική ανάλυση με άλλες χώρες προσφέρουν μια εμπειρική διάσταση, η οποία συχνά απουσιάζει από τις θεωρητικές προσεγγίσεις. Η εργασία θα αποτελέσει μια χρήσιμη πηγή πληροφοριών για φοιτητές, ακαδημαϊκούς, επαγγελματίες του real eState, καθώς και για φορείς χάραξης πολιτικής, παρέχοντας μια εις βάθος κατανόηση των φορολογικών παραμέτρων που διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων. Η προσέγγιση αυτή, που συνδυάζει τη θεωρία με την πράξη και την εθνική με τη διεθνή διάσταση, φιλοδοξεί να προσφέρει μια ολοκληρωμένη και επίκαιρη εικόνα του

θέματος, συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της γνώσης στον τομέα της Οικονομικής των Ακινήτων.

Η δομή της εργασίας έχει ως εξής:

Κεφάλαιο 1: Θεωρητικό Πλαίσιο των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Το κεφάλαιο αυτό θα αναλύσει τις βασικές έννοιες των επενδύσεων σε ακίνητα, τους παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις, τα κριτήρια αποδοτικότητας και αξιολόγησης, καθώς και τους κινδύνους και τις αποδόσεις που συνδέονται με αυτές τις επενδύσεις. Θα γίνει αναφορά σε κλασικές θεωρίες επενδύσεων και στην εφαρμογή τους στην αγορά ακινήτων.

Κεφάλαιο 2: Το Φορολογικό Περιβάλλον στην Ελλάδα. Το κεφάλαιο αυτό θα παρουσιάσει μια γενική επισκόπηση του ελληνικού φορολογικού συστήματος, εστιάζοντας στους άμεσους και έμμεσους φόρους που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία. Θα αναλυθούν οι σημαντικότερες φορολογικές αλλαγές που έλαβαν χώρα την περίοδο 2010-2025, καθώς και τα φορολογικά κίνητρα και οι απαλλαγές που ισχύουν.

Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της Σχέσης Φορολογίας – Επενδύσεων. Το κεφάλαιο αυτό θα διερευνήσει πώς η φορολογία επηρεάζει τις επενδυτικές αποφάσεις, τον φορολογικό σχεδιασμό και τις στρατηγικές που υιοθετούν οι επενδυτές. Θα γίνει συγκριτική ανάλυση μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων ως επενδυτικών οχημάτων, και θα εξεταστούν οι επιπτώσεις στους ξένους επενδυτές και την αγορά της Golden Visa.

Κεφάλαιο 4: Case Studies / Εμπειρική Ανάλυση. Το κεφάλαιο αυτό θα παρουσιάσει επιλεγμένα Case Studies που θα αναδείξουν τις πρακτικές επιπτώσεις της φορολογίας σε διαφορετικούς τύπους επενδύσεων ακινήτων. Θα περιλαμβάνονται παραδείγματα εισοδηματικών ακινήτων, ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb), επενδύσεων μέσω ΑΕΕΑΠ, καθώς και μια συγκριτική ανάλυση των φορολογικών πλαισίων Ελλάδας, Κύπρου και Πορτογαλίας.

Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα και Προτάσεις Πολιτικής. Το τελευταίο κεφάλαιο θα συνοψίσει τα κύρια ευρήματα της εργασίας, θα αναδείξει τα προβλήματα και τις στρεβλώσεις του υφιστάμενου φορολογικού πλαισίου και θα διατυπώσει συγκεκριμένες προτάσεις για φορολογική μεταρρύθμιση και προσέλκυση επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Οι προτάσεις θα στοχεύουν στην απλοποίηση, τη σταθεροποίηση, τον εξορθολογισμό της επιβάρυνσης και την ενίσχυση των κινήτρων για την προσέλκυση κεφαλαίων.

Μέσω αυτής της ολοκληρωμένης προσέγγισης, η εργασία φιλοδοξεί να συμβάλει στην κατανόηση της δυναμικής της αγοράς ακινήτων, υπό το πρίσμα της φορολογίας, και, εν συνεχεία, να προσφέρει χρήσιμες κατευθύνσεις για τη χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα του τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα.

Η σημασία της παρούσας εργασίας έγκειται στην ανάγκη για μια συστηματική και εις βάθος ανάλυση των φορολογικών επιπτώσεων στις επενδύσεις ακινήτων, δεδομένης της πολυπλοκότητας και της συνεχούς εξέλιξης του ελληνικού φορολογικού συστήματος. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, μετά από μια παρατεταμένη περίοδο ύφεσης, έχει εισέλθει σε μια φάση ανάκαμψης, προσελκύοντας το ενδιαφέρον τόσο εγχώριων όσο και ξένων επενδυτών. Ωστόσο, η βιωσιμότητα αυτής της ανάκαμψης και η περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη διαμόρφωση ενός σταθερού, δίκαιου και προβλέψιμου φορολογικού περιβάλλοντος. Η εργασία αυτή φιλοδοξεί να συμβάλει στον δημόσιο διάλογο για τη φορολογική πολιτική στον τομέα των ακινήτων, παρέχοντας τεκμηριωμένα στοιχεία και προτάσεις που μπορούν να αξιοποιηθούν από φορείς χάραξης πολιτικής, επενδυτές και ερευνητές.

Επιπλέον, η εργασία αναδεικνύει τη σημασία της κατανόησης των διεθνών πρακτικών και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων άλλων χωρών. Η παγκοσμιοποίηση των κεφαλαιαγορών και η αυξημένη κινητικότητα των επενδυτών καθιστούν επιτακτική την ανάγκη για ανταγωνιστικότητα σε φορολογικό επίπεδο. Η ανάλυση των προγραμμάτων Golden Visa και των ειδικών φορολογικών καθεστώτων σε χώρες όπως η Κύπρος και η Πορτογαλία προσφέρει πολύτιμα διδάγματα για την Ελλάδα, αναδεικνύοντας τις δυνατότητες προσέλκυσης ξένων επενδύσεων και την ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας μέσω στοχευμένων φορολογικών κινήτρων. Η προσαρμογή στις διεθνείς τάσεις και η υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών μπορούν να ενισχύσουν την ελκυστικότητα της ελληνικής αγοράς ακινήτων και να διασφαλίσουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξή της.

Τέλος, η εργασία δίνει έμφαση στην πρακτική εφαρμογή της θεωρίας μέσω των case Studies. Η ανάλυση πραγματικών ή υποθετικών σεναρίων επένδυσης, όπως αυτά που αφορούν τα εισοδηματικά ακίνητα, τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τις επενδύσεις μέσω ΑΕΕΑΠ, επιτρέπει την εις βάθος κατανόηση των φορολογικών επιπτώσεων σε διαφορετικά επενδυτικά μοντέλα. Αυτή η εμπειρική προσέγγιση είναι κρίσιμη για την παροχή πρακτικών συμβουλών σε επενδυτές και για την ανάδειξη των σημείων όπου το φορολογικό πλαίσιο δημιουργεί στρεβλώσεις ή και ευκαιρίες. Η κατανόηση των λεπτομερειών της φορολογικής μεταχείρισης σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη για τον ορθολογικό φορολογικό σχεδιασμό και τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων.

Συνοψίζοντας, η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μια ολοκληρωμένη προσπάθεια να φωτίσει την περίπλοκη σχέση μεταξύ φορολογίας και επενδύσεων ακινήτων στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις διεθνείς διαστάσεις και τις πρακτικές εφαρμογές. Μέσα από την ανάλυση, τα ευρήματα και τις προτάσεις πολιτικής, η εργασία φιλοδοξεί να συμβάλει στην ανάπτυξη ενός πιο αποτελεσματικού και δίκαιου φορολογικού συστήματος που θα υποστηρίζει την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων και θα ενισχύει την οικονομική ευημερία της χώρας.

Κεφάλαιο 1: Θεωρητικό Πλαίσιο των Επενδύσεων σε Ακίνητα

1.1 Εισαγωγή και Έννοιες

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν μια ξεχωριστή κατηγορία επενδύσεων, η οποία συνδυάζει χαρακτηριστικά τόσο των χρηματοοικονομικών όσο και των πραγματικών επενδύσεων. Η κατανόηση των βασικών εννοιών και του θεωρητικού πλαισίου που διέπει τις επενδύσεις αυτές είναι απαραίτητη για την αξιολόγηση των κινδύνων και των αποδόσεων, καθώς και για τη λήψη ορθολογικών επενδυτικών αποφάσεων. Το παρόν κεφάλαιο θα αναλύσει τις θεμελιώδεις έννοιες, τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ως επενδυτικού αγαθού και τους βασικούς τύπους επενδύσεων στον τομέα του real estate.

1.1.1 Ορισμός και Χαρακτηριστικά των Ακινήτων ως Επενδυτικού Αγαθού

Ένα ακίνητο, από επενδυτική σκοπιά, ορίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο που περιλαμβάνει γη και οτιδήποτε είναι μόνιμα προσαρτημένο σε αυτήν, όπως κτίρια, υποδομές και βελτιώσεις. Τα ακίνητα διακρίνονται από άλλα επενδυτικά αγαθά λόγω των εξής μοναδικών τους χαρακτηριστικών:

- **Ακίνησία (Immobility):** Τα ακίνητα είναι φυσικά σταθερά και δεν μπορούν να μετακινηθούν. Αυτό σημαίνει ότι η αξία τους επηρεάζεται άμεσα από την τοποθεσία (location) τους, η οποία καθίσταται ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες προσδιορισμού της αξίας και της απόδοσης. [\(Investopedia, 2024\)](#)
- **Μοναδικότητα (Uniqueness):** Κάθε ακίνητο είναι μοναδικό. Ακόμη και αν δύο ακίνητα είναι πανομοιότυπα στην κατασκευή, η τοποθεσία τους τα καθιστά διαφορετικά. Αυτή η μοναδικότητα περιορίζει την τέλεια υποκαταστασιμότητα και επηρεάζει τη διαμόρφωση των τιμών. [\(Investopedia, 2024\)](#)
- **Ανθεκτικότητα (Durability):** Τα ακίνητα έχουν μεγάλη διάρκεια ζωής, γεγονός που τα καθιστά μακροπρόθεσμες επενδύσεις. Ωστόσο, απαιτούν συνεχή συντήρηση και ανακαίνιση για να διατηρήσουν την αξία τους. [\(Investopedia, 2024\)](#)
- **Υψηλό Κόστος και Έλλειψη Ρευστότητας (High Cost and Illiquidity):** Οι επενδύσεις σε ακίνητα απαιτούν συνήθως μεγάλα κεφάλαια και η μετατροπή τους σε μετρητά (πώληση) μπορεί να είναι χρονοβόρα και δαπανηρή, σε αντίθεση με τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά προϊόντα. [\(Investopedia, 2024\)](#)

- **Διαφάνεια (Transparency):** Η αγορά ακινήτων είναι συχνά λιγότερο διαφανής από τις χρηματιστηριακές αγορές, καθώς οι πληροφορίες για τις συναλλαγές και τις αξίες μπορεί να μην είναι άμεσα διαθέσιμες ή πλήρεις. (Evelyn Partners, 2016)
- **Διαχειριστική Ένταση (Management Intensive):** Η κατοχή και εκμετάλλευση ακινήτων απαιτεί ενεργή διαχείριση, όπως συντήρηση, είσπραξη ενοικίων, αντιμετώπιση προβλημάτων με ενοικιαστές, κ.λπ., εκτός αν η διαχείριση ανατεθεί σε τρίτους. (Investopedia, 2024)
- **Ευαισθησία σε Μακροοικονομικούς Παράγοντες:** Η αγορά ακινήτων επηρεάζεται έντονα από μακροοικονομικούς παράγοντες όπως τα επιτόκια, ο πληθωρισμός, η οικονομική ανάπτυξη, η ανεργία και η δημογραφική εξέλιξη. (J.P. Morgan, 2024)

1.1.2 Βασικοί Τύποι Επενδύσεων σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν με διάφορους τρόπους, ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου, τον σκοπό της επένδυσης και τον τρόπο απόκτησης:

1. Επενδύσεις ανά Τύπο Ακινήτου

- **Κατοικίες (Residential Properties):** Περιλαμβάνουν μονοκατοικίες, διαμερίσματα, πολυκατοικίες. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν για ιδιοκατοίκηση, μακροχρόνια μίσθωση ή βραχυχρόνια μίσθωση (π.χ., Airbnb).
- **Επαγγελματικά Ακίνητα (Commercial Properties):** Περιλαμβάνουν γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία. Αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια και η αξία τους συνδέεται στενά με την οικονομική δραστηριότητα και την ανάπτυξη των επιχειρήσεων.
- **Βιομηχανικά Ακίνητα (Industrial Properties):** Περιλαμβάνουν εργοστάσια, αποθήκες, κέντρα διανομής. Η ζήτηση για αυτά τα ακίνητα επηρεάζεται από την παραγωγή, το εμπόριο και την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου.
- **Γη (Land):** Επενδύσεις σε αγροτεμάχια, οικοπέδα ή εκτάσεις γης με σκοπό την ανάπτυξη ή την εκμετάλλευση (π.χ., γεωργική, τουριστική). Η αξία της γης επηρεάζεται από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και τις αναπτυξιακές προοπτικές.
- **Ειδικά Ακίνητα (Special Purpose Properties):** Περιλαμβάνουν νοσοκομεία, σχολεία, αθλητικές εγκαταστάσεις, φοιτητικές εστίες. Η αξία τους εξαρτάται από την εξειδικευμένη χρήση τους και τη ζήτηση για τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

2. Επενδύσεις ανά Σκοπό

- **Επενδύσεις Εισοδήματος (Income-Generating Investments):** Ο κύριος στόχος αυτού του είδους των επενδύσεων είναι η απόκτηση τακτικού εισοδήματος μέσω ενοικίων. Ο επενδυτής αναζητά σταθερές ταμειακές ροές και μακροπρόθεσμη δια κράτηση.
- **Επενδύσεις Υπεραξίας (Capital Appreciation Investments):** Ο στόχος είναι η απόκτηση κέρδους από την αύξηση της αξίας του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου. Οι συγκεκριμένες επενδύσεις μπορεί να περιλαμβάνουν την αγορά ακινήτων σε

αναπτυσσόμενες περιοχές, την ανακαίνιση και μεταπώληση (flipping) ή την ανάπτυξη νέων έργων.

- Επενδύσεις για Προσωπική Χρήση (Owner-Occupied Properties): Αν και δεν αποτελεί αμιγώς επένδυση, η αγορά ιδιοκατοίκησης συνιστά μια σημαντική απόφαση, η οποία συνδυάζει την κάλυψη στεγαστικών αναγκών με την επενδυτική διάσταση (αύξηση αξίας, εξοικονόμηση ενοικίου).

3. Επενδύσεις ανά Μορφή Απόκτησης

- Άμεση Ιδιοκτησία (Direct Ownership): Ο επενδυτής αγοράζει και κατέχει απευθείας το ακίνητο. Η άμεση ιδιοκτησία προσφέρει πλήρη έλεγχο, αλλά απαιτεί μεγάλο κεφάλαιο και ενεργή διαχείριση.

- Έμμεση Ιδιοκτησία (Indirect Ownership): Ο επενδυτής αποκτά έκθεση στην αγορά ακινήτων μέσω χρηματοοικονομικών προϊόντων ή εταιρικών σχημάτων:

- Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (AEEAP / REITs):

Πρόκειται για εταιρείες που κατέχουν και διαχειρίζονται χαρτοφυλάκια ακινήτων και διανέμουν το μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους στους μετόχους. Προσφέρουν ρευστότητα (λόγω διαπραγμάτευσης σε χρηματιστήρια), διαφοροποίηση και επαγγελματική διαχείριση.

- Επενδυτικά Κεφάλαια Ακινήτων (Real Estate Funds): Κεφάλαια που επενδύουν σε ακίνητα ή σε μετοχές εταιρειών ακινήτων. Μπορεί να είναι ανοιχτού ή κλειστού τύπου.

- Συμπράξεις (Partnerships / Joint Ventures): Συνεργασίες επενδυτών για την από κοινού ανάπτυξη ή απόκτηση ακινήτων.

Η επιλογή του κατάλληλου τύπου επένδυσης εξαρτάται από τους επενδυτικούς στόχους, το διαθέσιμο κεφάλαιο, την ανοχή στον κίνδυνο και τις φορολογικές επιπτώσεις, οι οποίες θα αναλυθούν εκτενέστερα στα επόμενα κεφάλαια. ([McKinsey Global Institute, 2021](#))

1.2 Παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις

Οι επενδυτικές αποφάσεις στον τομέα των ακινήτων είναι πολυδιάστατες και επηρεάζονται από ένα πλήθος παραγόντων, οι οποίοι μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε μακροοικονομικούς, μικροοικονομικούς, θεσμικούς και ψυχολογικούς. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων είναι ζωτικής σημασίας για την ορθή αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, καθώς και για τη διαχείριση του κινδύνου. ([Brueggeman & Fisher, 2019](#))

1.2.1 Μακροοικονομικοί Παράγοντες

Οι μακροοικονομικές συνθήκες διαμορφώνουν το γενικότερο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί η αγορά ακινήτων. Οι κυριότεροι μακροοικονομικοί παράγοντες περιλαμβάνουν:

- Οικονομική Ανάπτυξη (ΑΕΠ): Η αύξηση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) συνδέεται θετικά με τη ζήτηση για ακίνητα, καθώς υποδηλώνει αυξημένα εισοδήματα, απασχόληση και επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, η ζήτηση για κατοικίες, γραφεία και εμπορικά ακίνητα τείνει να αυξάνεται, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών και, συνακόλουθα, των ενοικίων.
- Επιτόκια: Τα επιτόκια των στεγαστικών και επιχειρηματικών δανείων επηρεάζουν άμεσα το κόστος χρηματοδότησης των επενδύσεων σε ακίνητα. Χαμηλά επιτόκια καθιστούν την αγορά ακινήτων πιο προσιτή, αυξάνουν τη ζήτηση και συμβάλλουν στην άνοδο των τιμών. Αντίθετα, υψηλά επιτόκια αυξάνουν το κόστος δανεισμού, μειώνουν τη ζήτηση και μπορούν να οδηγήσουν σε πτώση των τιμών.
- Πληθωρισμός: Ο πληθωρισμός μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις σε ακίνητα με δύο τρόπους. Αφενός, τα ακίνητα θεωρούνται παραδοσιακά ως αντιστάθμισμα έναντι του πληθωρισμού, καθώς οι αξίες και τα ενοίκια τείνουν να αυξάνονται με τον πληθωρισμό. Αφετέρου, ο υψηλός πληθωρισμός μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων, επηρεάζοντας αρνητικά την αγορά.
- Ανεργία και Εισόδημα: Τα επίπεδα ανεργίας και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών επηρεάζουν άμεσα τη ζήτηση για κατοικίες και την ικανότητα των ενοικιαστών να πληρώνουν ενοίκια. Υψηλή ανεργία και χαμηλά εισοδήματα οδηγούν σε μειωμένη ζήτηση και πτώση των τιμών/ενοικίων.
- Δημογραφικές Τάσεις: Η αύξηση του πληθυσμού, η μετανάστευση, η γήρανση του πληθυσμού και οι αλλαγές στη δομή των νοικοκυριών επηρεάζουν τη ζήτηση για συγκεκριμένους τύπους ακινήτων (π.χ., μικρότερα διαμερίσματα για μονομελή νοικοκυριά, κατοικίες για ηλικιωμένους).
- Πολιτική Σταθερότητα: Η πολιτική σταθερότητα και η προβλεψιμότητα του οικονομικού περιβάλλοντος είναι κρίσιμες για την προσέλκυση επενδύσεων, ιδίως ξένων. Η αβεβαιότητα μπορεί να αποθαρρύνει τους επενδυτές και να οδηγήσει σε εκροή κεφαλαίων. (Brueggeman & Fisher, 2019)

1.2.2 Μικροοικονομικοί Παράγοντες

Οι μικροοικονομικοί παράγοντες αφορούν τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και της τοπικής αγοράς:

- Τοποθεσία (Location): Η τοποθεσία είναι ο πιο σημαντικός παράγοντας για την αξία ενός ακινήτου. Η πρόσβαση σε υποδομές (μεταφορές, σχολεία, νοσοκομεία), η εγγύτητα σε κέντρα απασχόλησης και εμπορίου, η ασφάλεια της περιοχής και η ποιότητα του περιβάλλοντος επηρεάζουν άμεσα τη ζήτηση και τις τιμές.
- Χαρακτηριστικά Ακινήτου: Ο τύπος, το μέγεθος, η παλαιότητα, η κατάσταση, η ποιότητα κατασκευής, η ενεργειακή απόδοση και οι παροχές του ακινήτου (π.χ., πάρκινγκ, αποθήκη, κήπος) επηρεάζουν την ελκυστικότητά του για ενοικιαστές ή αγοραστές.
- Προσφορά και Ζήτηση στην Τοπική Αγορά: Η ισορροπία μεταξύ της διαθέσιμης προσφοράς ακινήτων και της ζήτησης στην τοπική αγορά καθορίζει τις τιμές και τα

ενοίκια. Η υπερπροσφορά μπορεί να οδηγήσει σε πτώση των τιμών, ενώ η έλλειψη προσφοράς σε αύξηση.

- Κόστος Κατασκευής: Το κόστος των υλικών, της εργασίας και των αδειών επηρεάζει το κόστος ανάπτυξης νέων ακινήτων και, κατ' επέκταση, τις τιμές πώλησης. (Brueggeman & Fisher, 2019)

1.2.3 Θεσμικοί και Νομικοί Παράγοντες

Το θεσμικό και νομικό πλαίσιο διαμορφώνει τους κανόνες του παιχνιδιού στην αγορά ακινήτων:

- Φορολογία: Όπως αναφέρθηκε, η φορολογία (φόροι απόκτησης, κατοχής, εισοδήματος, μεταβίβασης) επηρεάζει άμεσα την καθαρή απόδοση και το κόστος της επένδυσης. Το συγκεκριμένο ζήτημα θα αναλυθεί εκτενέστερα στα επόμενα κεφάλαια.
- Πολεοδομική Νομοθεσία: Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, οι χρήσεις γης, οι συντελεστές δόμησης και οι περιορισμοί στην ανάπτυξη επηρεάζουν τη δυνατότητα αξιοποίησης της γης και την αξία των ακινήτων.
- Νομοθεσία Μισθώσεων: Οι νόμοι που διέπουν τις μισθώσεις (π.χ., διάρκεια συμβολαίων, δικαιώματα και υποχρεώσεις ενοικιαστών/ιδιοκτητών, διαδικασίες έξωσης) επηρεάζουν την ελκυστικότητα των ακινήτων για εκμετάλλευση.
- Δικαιώματα Ιδιοκτησίας και Προστασία Επενδυτών: Η σαφήνεια των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, η αποτελεσματικότητα του νομικού συστήματος στην επίλυση διαφορών και η προστασία των επενδυτών είναι κρίσιμες για την εμπιστοσύνη στην αγορά.
- Διαφάνεια και Πληροφορίες Αγοράς: Η διαθεσιμότητα αξιόπιστων δεδομένων για τις τιμές, τις συναλλαγές, τα ενοίκια και τις τάσεις της αγοράς συμβάλλει, επίσης, καθοριστικά στη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. (U.S. Department of State, 2025)

1.2.4 Ψυχολογικοί Παράγοντες

Οι ψυχολογικοί παράγοντες, αν και λιγότερο μετρήσιμοι, μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τις επενδυτικές αποφάσεις:

- Εμπιστοσύνη και Προσδοκίες: Αφενός, η γενική εμπιστοσύνη στην οικονομία και, αφετέρου, οι προσδοκίες για τη μελλοντική πορεία των τιμών των ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε αύξηση ή μείωση της ζήτησης.
- Συμπεριφορική Οικονομική: Οι επενδυτές δεν είναι πάντα ορθολογικοί. (Brueggeman & Fisher, 2019)

1.3 Κριτήρια αποδοτικότητας και αξιολόγησης

Η αξιολόγηση της αποδοτικότητας μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι μια σύνθετη διαδικασία που απαιτεί τη χρήση διαφόρων χρηματοοικονομικών δεικτών και μεθόδων. Οι δείκτες αυτοί βοηθούν τους επενδυτές να συγκρίνουν διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες, να εκτιμήσουν την αναμενόμενη κερδοφορία και να λάβουν τεκμηριωμένες αποφάσεις. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

Οι κυριότεροι δείκτες και μέθοδοι αξιολόγησης περιλαμβάνουν:

1.3.1 Δείκτες Αποδοτικότητας (Return Metrics)

- **Ακαθάριστη Απόδοση Ενοικίων (Gross Rental Yield):** Υπολογίζεται ως το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα από ενοίκια διαιρούμενο με την τιμή αγοράς του ακινήτου. Είναι ένας απλός δείκτης που δεν λαμβάνει υπόψη τα λειτουργικά έξοδα και τους φόρους, αλλά δίνει μια γρήγορη εκτίμηση της αρχικής απόδοσης.

- Τύπος: $(\text{Ετήσιο Ακαθάριστο Εισόδημα από ενοίκια} / \text{Τιμή αγοράς Ακινήτου}) * 100\%$

- **Καθαρή Απόδοση Ενοικίων (Net Rental Yield / Capitalization Rate - Cap Rate):**

Υπολογίζεται ως το ετήσιο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (Net Operating Income - NOI) διαιρούμενο με την τιμή αγοράς του ακινήτου. Το NOI προκύπτει αφαιρώντας από το ακαθάριστο εισόδημα τα λειτουργικά έξοδα (συντήρηση, διαχείριση, ασφάλειες, δημοτικά τέλη), αλλά όχι τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι δανείων) ή τους φόρους εισοδήματος. Ο Cap Rate είναι ένας από τους πιο συχνά χρησιμοποιούμενους δείκτες στην αγορά ακινήτων για τη σύγκριση επενδύσεων.

- Τύπος: $(\text{Ετήσιο Καθαρό Λειτουργικό Εισόδημα (NOI)} / \text{Τιμή Αγοράς Ακινήτου}) * 100\%$

- **Απόδοση επί των Ιδίων Κεφαλαίων (Cash-on-Cash Return):** Υπολογίζεται ως το ετήσιο καθαρό εισόδημα μετά την αφαίρεση όλων των εξόδων (συμπεριλαμβανομένων των τόκων δανείων και των φόρων) διαιρούμενο με το αρχικό ποσό των ιδίων κεφαλαίων που επενδύθηκαν. Αποτελεί ένα σημαντικό δείκτη για επενδυτές που χρησιμοποιούν μόχλευση (δανεισμό), καθώς δείχνει την πραγματική απόδοση επί των χρημάτων που έχουν επενδύσει.

- Τύπος: $(\text{Ετήσιο Καθαρό Εισόδημα μετά φόρων και Τόκων} / \text{Αρχικά Ιδια Κεφάλαια}) * 100\%$

- **Συνολική Απόδοση (Total Return):** Περιλαμβάνει τόσο το εισόδημα από ενοίκια όσο και την υπεραξία (αύξηση της αξίας του ακινήτου) κατά τη διάρκεια της περιόδου διακράτησης. Πρόκειται, σαφώς, για έναν πιο ολοκληρωμένο δείκτη, αλλά απαιτεί εκτίμηση της μελλοντικής αξίας του ακινήτου.

- Τύπος: $(\text{Ετήσιο καθαρό εισόδημα μετά φόρων και τόκων} / \text{Αρχικά Ιδια κεφάλαια}) * 100\%$

1.3.2 Μέθοδοι Αποτίμησης (Valuation Methods)

Πέρα από τους δείκτες αποδοτικότητας, χρησιμοποιούνται διάφορες μέθοδοι για την αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, οι οποίες είναι κρίσιμες για τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων:

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Αγοράς (Sales Comparison Approach):

Βασίζεται στην ανάλυση πρόσφατων πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην ίδια περιοχή. Προσαρμογές γίνονται για διαφορές στα χαρακτηριστικά (μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση, τοποθεσία) μεταξύ του υπό αξιολόγηση ακινήτου και των συγκριτικών. Αποτελεί τη πιο συχνά χρησιμοποιούμενη μέθοδο για κατοικίες.

- Μέθοδος Εισοδήματος (Income Capitalization Approach): Χρησιμοποιείται κυρίως για εισοδηματικά ακίνητα και βασίζεται στη μετατροπή των αναμενόμενων μελλοντικών εισοδημάτων σε παρούσα αξία. Υπάρχουν δύο βασικές παραλλαγές:

- Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization), στην οποία η αξία υπολογίζεται διαιρώντας το ετήσιο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης (Cap Rate).

- Ανάλυση Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF), κατά την οποία προβλέπονται οι μελλοντικές ταμειακές ροές (εισοδήματα και έξοδα) για μια συγκεκριμένη περίοδο (π.χ., 5 ή 10 χρόνια), καθώς και η αξία μεταπώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου. Στη συνέχεια, όλες αυτές οι μελλοντικές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο (απαιτούμενη απόδοση). Είναι μια πιο σύνθετη και ακριβής μέθοδος, κατάλληλη για μεγαλύτερες και πιο πολύπλοκες επενδύσεις.

- Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach): Υπολογίζει την αξία ενός ακινήτου ως το κόστος κατασκευής ενός νέου, πανομοιότυπου ακινήτου, μείον τη συσσωρευμένη απόσβεση (φυσική, λειτουργική, οικονομική). Χρησιμοποιείται κυρίως για νέα ακίνητα ή για ειδικά ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία ή εισοδήματα. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

1.3.3 Άλλα Κριτήρια Αξιολόγησης

Πέρα από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες, οι επενδυτές λαμβάνουν υπόψη και άλλα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια:

- **Κίνδυνος (Risk):** Η αξιολόγηση του κινδύνου είναι εξίσου σημαντική με την αξιολόγηση της απόδοσης. Οι κίνδυνοι περιλαμβάνουν τον κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών), τον κίνδυνο ρευστότητας (δυσκολία πώλησης), τον κίνδυνο ενοικιαστή (κενά, μη πληρωμές), τον κίνδυνο επιτοκίων, τον πολιτικό/θεσμικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φυσικών καταστροφών. Οι επενδυτές αναζητούν την καλύτερη δυνατή απόδοση για ένα δεδομένο επίπεδο κινδύνου.

- **Διαφοροποίηση Χαρτοφυλακίου (Portfolio Diversification):** Οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να προσφέρουν διαφοροποίηση σε ένα επενδυτικό χαρτοφυλάκιο, καθώς η απόδοσή τους δεν συσχετίζεται πάντα άμεσα με αυτή των χρηματιστηριακών αγορών. Αυτό μπορεί να μειώσει τον συνολικό κίνδυνο του χαρτοφυλακίου.

- **Φορολογικές Επιπτώσεις (Tax Implications):** Οι φορολογικές επιπτώσεις είναι κρίσιμες για την καθαρή απόδοση μιας επένδυσης. Η κατανόηση των φόρων κατά την απόκτηση, κατοχή, εκμετάλλευση και μεταβίβαση είναι απαραίτητη για τον ακριβή υπολογισμό της

πραγματικής απόδοσης. Το συγκεκριμένο ζήτημα θα αναλυθεί εκτενέστερα στα επόμενα κεφάλαια.

- Προοπτικές Ανάπτυξης Περιοχής: Η αξιολόγηση των μελλοντικών προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο (π.χ., νέα έργα υποδομής, επιχειρηματική ανάπτυξη, δημογραφικές αλλαγές) μπορεί να επηρεάσει σημαντικά την υπεραξία του ακινήτου.

- Διαχειριστική Επιβάρυνση: Ο χρόνος και η προσπάθεια που απαιτούνται για τη διαχείριση του ακινήτου αποτελούν επίσης ένα κριτήριο, ιδίως για επενδυτές που δεν επιθυμούν ενεργό εμπλοκή.

Οι δείκτες, καθώς και οι μέθοδοι, που προαναφέρθηκαν, σε συνδυασμό με μια ολοκληρωμένη ανάλυση των ποιοτικών παραγόντων, επιτρέπει στους επενδυτές να λάβουν ορθολογικές και τεκμηριωμένες αποφάσεις στον πολύπλοκο κόσμο των επενδύσεων σε ακίνητα. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

1.4 Κίνδυνοι και αποδόσεις

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, όπως κάθε επενδυτική δραστηριότητα, ενέχουν κινδύνους, οι οποίοι πρέπει να αναγνωρίζονται, να αξιολογούνται και να διαχειρίζονται αποτελεσματικά. Η σχέση μεταξύ κινδύνου και απόδοσης είναι θεμελιώδης στην επενδυτική θεωρία, δεδομένου ότι υψηλότερες αναμενόμενες αποδόσεις συνήθως συνοδεύονται από υψηλότερους κινδύνους. Η κατανόηση των διαφόρων τύπων κινδύνου και των τρόπων μετριάσής τους είναι κρίσιμη για τη λήψη ορθολογικών επενδυτικών αποφάσεων στον τομέα των ακινήτων. (McKinsey Global Institute, 2021)

1.4.1 Τύποι Κινδύνων στις Επενδύσεις Ακινήτων

Οι κίνδυνοι στις επενδύσεις ακινήτων μπορούν να διακριθούν στις εξής κατηγορίες:

- Κίνδυνος Αγοράς (Market Risk): Αναφέρεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας του ακινήτου ή των ενοικίων, ο οποίος προκύπτει λόγω αλλαγών στις γενικές συνθήκες της αγοράς (π.χ., οικονομική ύφεση, υπερπροσφορά ακινήτων, μείωση ζήτησης). Αυτός ο κίνδυνος είναι συστηματικός και επηρεάζει όλα, ανεξαιρέτως, τα ακίνητα σε μια δεδομένη αγορά.

- Κίνδυνος Ρευστότητας (Liquidity Risk): Τα ακίνητα είναι σχετικά μη ρευστά περιουσιακά στοιχεία. Εντούτοις, ο κίνδυνος ρευστότητας υφίσταται και αναφέρεται στη δυσκολία ή το κόστος (π.χ., χαμηλότερη τιμή πώλησης) που μπορεί να προκύψει κατά την προσπάθεια μετατροπής του ακινήτου σε μετρητά σε σύντομο χρονικό διάστημα. Η πώληση ενός ακινήτου μπορεί να απαιτήσει μήνες ή και χρόνια, σε αντίθεση, για παράδειγμα, με τις μετοχές ή τα ομόλογα.

- Κίνδυνος Ενοικιαστή (Tenant Risk / Vacancy Risk): Αναφέρεται στον κίνδυνο να παραμείνει το ακίνητο κενό (χωρίς ενοικιαστή) για παρατεταμένο χρονικό διάστημα ή στον κίνδυνο μη πληρωμής ενοικίων από τον ενοικιαστή. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος επηρεάζει άμεσα τις ταμειακές ροές και την απόδοση της επένδυσης.

- **Κίνδυνος Επιτοκίων (Interest Rate Risk):** Επηρεάζει κυρίως επενδύσεις που χρηματοδοτούνται με δανεισμό. Η αύξηση των επιτοκίων μπορεί να αυξήσει το κόστος εξυπηρέτησης του δανείου, μειώνοντας την καθαρή απόδοση. Επίσης, τα υψηλότερα επιτόκια μπορούν να μειώσουν τη ζήτηση για ακίνητα, επηρεάζοντας τις τιμές.
- **Κίνδυνος Διαχείρισης (Management Risk):** Αναφέρεται στον κίνδυνο που προκύπτει από την αναποτελεσματική διαχείριση του ακινήτου (π.χ., κακή συντήρηση, ανεπαρκής επιλογή ενοικιαστών, μη βέλτιστη τιμολόγηση ενοικίων). Η καλή διαχείριση, ως εκ τούτου, είναι απαραίτητη για τη διατήρηση της αξίας και της απόδοσης.
- **Νομικός και Θεσμικός Κίνδυνος (Legal and Regulatory Risk):** Προκύπτει από αλλαγές στη νομοθεσία (π.χ., πολεοδομικές ρυθμίσεις, νόμοι μισθώσεων, περιβαλλοντικοί κανονισμοί) ή στο φορολογικό πλαίσιο. Οι απρόβλεπτες αλλαγές μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την αξία ή την εκμετάλλευση του ακινήτου. Αυτός ο κίνδυνος είναι ιδιαίτερα σημαντικός στην Ελλάδα, όπως αναλύθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια.
- **Κίνδυνος Φυσικών Καταστροφών (Natural Disaster Risk):** Ο κίνδυνος ζημιών στο ακίνητο από φυσικά φαινόμενα (π.χ., σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές). Οι συνέπειες του κινδύνου αυτού δύνανται να μετριαστούν από την ασφάλιση, αλλά δεν εξαλείφονται πλήρως.
- **Κίνδυνος Απαξίωσης (Obsolescence Risk):** Αναφέρεται στον κίνδυνο το ακίνητο να καταστεί λιγότερο ελκυστικό ή λειτουργικό λόγω τεχνολογικών εξελίξεων, αλλαγών στις προτιμήσεις των χρηστών ή γήρανσης της κατασκευής. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε μείωση των ενοικίων ή της αξίας.

1.4.2 Σχέση Κινδύνου-Απόδοσης και Διαφοροποίηση

Η σχέση μεταξύ κινδύνου και απόδοσης είναι κεντρική στην επενδυτική θεωρία. Οι επενδυτές αναζητούν τη βέλτιστη ισορροπία μεταξύ των δύο, επιδιώκοντας την υψηλότερη δυνατή απόδοση για ένα δεδομένο επίπεδο κινδύνου ή το χαμηλότερο δυνατό κίνδυνο για μια δεδομένη απόδοση. Στις επενδύσεις ακινήτων, αυτό σημαίνει:

- **Αντιστάθμιση Κινδύνου-Απόδοσης:** Επενδύσεις σε ακίνητα με υψηλότερο κίνδυνο (π.χ., ακίνητα σε αναπτυσσόμενες περιοχές, ακίνητα που απαιτούν σημαντική ανακαίνιση, επενδύσεις σε εξειδικευμένους τύπους ακινήτων) αναμένεται να προσφέρουν υψηλότερες αποδόσεις για να αντισταθμίσουν τον αυξημένο κίνδυνο.
- **Διαφοροποίηση Χαρτοφυλακίου (Portfolio Diversification):** Η επένδυση σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων (κατοικίες, επαγγελματικά, βιομηχανικά), σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές ή μέσω διαφορετικών επενδυτικών οχημάτων (άμεση ιδιοκτησία, ΑΕΕΑΠ) μπορεί να μειώσει τον συνολικό κίνδυνο του χαρτοφυλακίου. Η διαφοροποίηση βοηθά στην εξομάλυνση των επιπτώσεων από αρνητικά γεγονότα που επηρεάζουν έναν συγκεκριμένο τύπο ακινήτου ή μια συγκεκριμένη αγορά.
- **Μείωση Κινδύνου μέσω Πληροφορίας και Ανάλυσης:** Η ενδελεχής έρευνα αγοράς, η ανάλυση των τάσεων, η αξιολόγηση των κινδύνων και η χρήση εξειδικευμένων

συμβούλων μπορούν να μειώσουν τον κίνδυνο που συνδέεται με την άγνοια ή την ελλιπή πληροφόρηση.

1.4.3 Στρατηγικές Διαχείρισης Κινδύνου

Οι επενδυτές μπορούν να εφαρμόσουν διάφορες στρατηγικές για τη διαχείριση και τον μετριασμό των κινδύνων:

- **Ενδελεχής Δέουσα Επιμέλεια (Due Diligence):** Πριν από κάθε επένδυση, είναι απαραίτητη η λεπτομερής εξέταση όλων των πτυχών του ακινήτου (νομική, τεχνική, οικονομική, περιβαλλοντική) για την αναγνώριση και την αξιολόγηση των κινδύνων.
- **Ασφάλιση:** Η ασφάλιση του ακινήτου έναντι κινδύνων όπως πυρκαγιά, σεισμός, πλημμύρα, κλοπή, είναι δυνατόν να προστατεύσει την επένδυση από απρόβλεπτες ζημιές.
- **Επαγγελματική Διαχείριση Ακινήτων:** Η ανάθεση της διαχείρισης σε εξειδικευμένους επαγγελματίες μπορεί να μειώσει τον κίνδυνο ενοικιαστή, τον κίνδυνο διαχείρισης και να εξασφαλίσει τη βέλτιστη λειτουργία του ακινήτου.
- **Συμβόλαιο Μίσθωσης:** Η σύνταξη σαφών και ολοκληρωμένων συμβολαίων μίσθωσης, με ρήτρες που προστατεύουν τον ιδιοκτήτη, μπορεί να μειώσει τους νομικούς κινδύνους και τους κινδύνους ενοικιαστή.
- **Παρακολούθηση Αγοράς:** Η συνεχής παρακολούθηση των τάσεων της αγοράς ακινήτων, των μακροοικονομικών δεικτών και των νομοθετικών αλλαγών επιτρέπει την έγκαιρη προσαρμογή των επενδυτικών στρατηγικών.
- **Ευελιξία:** Η διατήρηση ευελιξίας στις επενδυτικές αποφάσεις, ώστε να είναι δυνατή η προσαρμογή σε απρόβλεπτες συνθήκες, είναι σημαντική.

Συμπερασματικά, οι επενδύσεις σε ακίνητα προσφέρουν σημαντικές ευκαιρίες για απόδοση, αλλά συνοδεύονται από ένα ευρύ φάσμα κινδύνων. Η επιτυχία εξαρτάται από την ικανότητα του επενδυτή να αναγνωρίζει αυτούς τους κινδύνους, να τους αξιολογεί σε σχέση με τις αναμενόμενες αποδόσεις και να εφαρμόζει αποτελεσματικές στρατηγικές διαχείρισης κινδύνου. Η φορολογία, ως ένας σημαντικός παράγοντας κινδύνου και κόστους, θα αναλυθεί λεπτομερώς στα επόμενα κεφάλαια, αναδεικνύοντας τον τρόπο με τον οποίο επηρεάζει την καθαρή απόδοση και τις επενδυτικές αποφάσεις.

Κεφάλαιο 2: Το Φορολογικό Περιβάλλον στην Ελλάδα

2.1 Γενική Επισκόπηση του Φορολογικού Πλαισίου

Το φορολογικό περιβάλλον στην Ελλάδα, ειδικά όσον αφορά την ακίνητη περιουσία, είναι ένα σύνθετο και δυναμικό σύστημα που έχει υποστεί, αναντίρρητα, σημαντικές αλλαγές τα τελευταία χρόνια, ιδίως μετά την οικονομική κρίση. Η φορολογία ακινήτων αποτελεί σημαντική πηγή εσόδων για το κράτος, αλλά ταυτόχρονα επηρεάζει άμεσα τις επενδυτικές αποφάσεις, την ανάπτυξη του κλάδου των κατασκευών και την ευρύτερη οικονομία. Η κατανόηση των βασικών αρχών και των επιμέρους φόρων είναι απαραίτητη για κάθε επενδυτή ή ιδιοκτήτη ακινήτου. (PGIM Real Estate, 2022)

2.1.1 Βασικές Αρχές της Φορολογίας στην Ελλάδα

Το ελληνικό φορολογικό σύστημα βασίζεται σε γενικές αρχές που διέπουν τη φορολόγηση εισοδήματος, περιουσίας και συναλλαγών. Σύμφωνα με τον Καραβοκύρη (2022), το φορολογικό δίκαιο στην Ελλάδα διέπεται από τις αρχές της νομιμότητας, της καθολικότητας, της ισότητας και της αναλογικότητας. Αυτές οι αρχές, αν και θεωρητικά κατοχυρωμένες, στην πράξη συχνά αμφισβητούνται, λόγω της πολυπλοκότητας και των συχνών αλλαγών της νομοθεσίας.

Η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από:

- **Πολλαπλότητα Φόρων:** Υπάρχει ένα πλήθος φόρων που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία, τόσο κατά την απόκτηση, όσο και κατά την κατοχή, ή ακόμη και κατά τη μεταβίβαση (πώληση, κληρονομιά, δωρεά). Αυτό δημιουργεί ένα δυσνόητο και συχνά επαχθές πλαίσιο.
- **Συχνές Αλλαγές:** Η φορολογική νομοθεσία για τα ακίνητα έχει αλλάξει πολλές φορές τα τελευταία χρόνια, δημιουργώντας αβεβαιότητα και δυσκολία στον μακροπρόθεσμο

σχεδιασμό για τους επενδυτές. Αυτό επισημαίνεται και από τις ετήσιες φορολογικές αναλύσεις μεγάλων ελεγκτικών εταιρειών όπως η PwC, η KPMG και η Deloitte.

- **Σύνδεση με Αντικειμενικές Αξίες:** Πολλοί φόροι ακινήτων υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες, οι οποίες, αν και έχουν αναπροσαρμοστεί, συχνά αποκλίνουν από τις εμπορικές αξίες, δημιουργώντας στρεβλώσεις στην αγορά.
- **Διαχωρισμός Φυσικών και Νομικών Προσώπων:** Υπάρχουν διαφοροποιήσεις στον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων ανάλογα με το αν ο ιδιοκτήτης είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, καθώς και ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου (π.χ., ιδιοκατοίκηση, ενοικίαση, επαγγελματική χρήση). ([U.S. Department of State, 2025](#))

2.1.2 Εξέλιξη του Φορολογικού Πλαισίου Ακινήτων

Ιστορικά, η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα ήταν σχετικά χαμηλή. Ωστόσο, η οικονομική κρίση του 2010 και η ανάγκη για αύξηση των δημοσίων εσόδων οδήγησαν σε μια δραματική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας. Ως εκ τούτου, εισήχθησαν νέοι φόροι, όπως το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) και το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ), τα οποία αργότερα ενσωματώθηκαν στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Ο ΕΝΦΙΑ, που θεσπίστηκε το 2014, αποτελεί τον κύριο φόρο κατοχής ακινήτων και έχει δεχθεί έντονη κριτική για την πολυπλοκότητά του και την επιβάρυνση που επιφέρει στους ιδιοκτήτες. Παρά τις κατά καιρούς αναπροσαρμογές και τις προσπάθειες για δικαιότερη κατανομή, παραμένει ένα από τα πιο αμφιλεγόμενα φορολογικά μέτρα.

Οι αλλαγές, βέβαια, του ελληνικού φορολογικού συστήματος δεν περιορίστηκαν μόνο στους φόρους κατοχής. Αναθεωρήθηκαν, επίσης, οι φόροι μεταβίβασης, οι φόροι κληρονομιάς και δωρεών, καθώς και η φορολογία εισοδήματος από ακίνητα, με στόχο την αύξηση των εσόδων και την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής. Ωστόσο, όπως επισημαίνει και η μελέτη του IOBE (2018), η υπερφορολόγηση είχε αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, οδηγώντας σε πτώση τιμών, μείωση συναλλαγών και συρρίκνωση του κλάδου των κατασκευών.

Το τρέχον φορολογικό πλαίσιο δε, αν και έχει σταθεροποιηθεί σε κάποιο βαθμό, εξακολουθεί να παρουσιάζει προκλήσεις. Η συνεχής προσπάθεια για εναρμόνιση με τις ευρωπαϊκές οδηγίες και τις διεθνείς πρακτικές, καθώς και η ανάγκη για προσέλκυση επενδύσεων, διαμορφώνουν ένα περιβάλλον που απαιτεί συνεχή παρακολούθηση και προσαρμογή. Η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα, όπως αναλύεται και από τον Κ. Παπαδημητρίου (2023), αποτελεί ένα κρίσιμο πεδίο για την οικονομική πολιτική της χώρας.

2.2 Άμεσοι Φόροι (φόρος εισοδήματος, ΕΝΦΙΑ)

Οι άμεσοι φόροι αποτελούν ένα σημαντικό μέρος του φορολογικού πλαισίου στην Ελλάδα και επιβάλλονται απευθείας στο εισόδημα ή την περιουσία των φυσικών και

νομικών προσώπων. Στην περίπτωση των ακινήτων, οι κυριότεροι άμεσοι φόροι είναι ο φόρος εισοδήματος από ακίνητα και ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

2.2.1 Φόρος Εισοδήματος από Ακίνητα

Ο φόρος εισοδήματος από ακίνητα επιβάλλεται στο εισόδημα που αποκτάται από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας. Αυτό περιλαμβάνει ενοίκια από κατοικίες, επαγγελματικούς χώρους, γη, καθώς και εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις (π.χ., Airbnb).

Φυσικά Πρόσωπα

Για τα φυσικά πρόσωπα, το εισόδημα από ακίνητα φορολογείται αυτοτελώς με ειδική φορολογική κλίμακα, η οποία είναι προοδευτική. Οι συντελεστές φορολόγησης διαμορφώνονται ως εξής:

- Έως 12.000 €: 15%
- Από 12.001 € έως 35.000 €: 35%
- Πάνω από 35.000 €: 45%

Από το ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα εκπίπτουν ορισμένες δαπάνες, όπως οι τόκοι στεγαστικών δανείων (υπό προϋποθέσεις), οι δαπάνες επισκευών και συντήρησης (με όρια), τα ασφάλιστρα, και οι αμοιβές διαχειριστών. Ωστόσο, οι εκπιπτόμενες δαπάνες είναι περιορισμένες και δεν καλύπτουν το σύνολο των πραγματικών εξόδων, γεγονός που συχνά οδηγεί σε υψηλή φορολογική επιβάρυνση.

Νομικά Πρόσωπα

Για τα νομικά πρόσωπα (εταιρείες), το εισόδημα από ακίνητα προστίθεται στα λοιπά εισοδήματα της επιχείρησης και φορολογείται με τον ενιαίο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων, ο οποίος ανέρχεται σε 22% (για το φορολογικό έτος 2024). Σε αυτή την περίπτωση, οι εκπιπτόμενες δαπάνες είναι ευρύτερες και περιλαμβάνουν όλα τα έξοδα που σχετίζονται με τη λειτουργία και τη συντήρηση του ακινήτου, εφόσον είναι παραγωγικά και τεκμηριωμένα.

Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (π.χ., μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb) έχουν ειδικό φορολογικό καθεστώς. Για τα φυσικά πρόσωπα, το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητα με την παραπάνω κλίμακα. Ωστόσο, εάν παρέχονται και άλλες υπηρεσίες (π.χ., καθαριότητα, πρωινό), τότε το εισόδημα

μπορεί να θεωρηθεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και να φορολογηθεί με την αντίστοιχη κλίμακα.

2.2.2 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Ο ΕΝΦΙΑ είναι ο κύριος φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και επιβάλλεται ετησίως σε όλα τα ακίνητα που βρίσκονται στην ελληνική επικράτεια, ανεξαρτήτως αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου, δομημένα ή αδόμητα. Θεσπίστηκε το 2014, αντικαθιστώντας προηγούμενους φόρους ακινήτων (όπως το ΕΕΤΗΔΕ και το ΕΕΤΑ), με στόχο την απλοποίηση και τη δικαιότερη κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης, αν και στην πράξη έχει δεχθεί έντονη κριτική.

Ο ΕΝΦΙΑ αποτελείται από δύο μέρη:

- **Κύριος Φόρος:** Υπολογίζεται για κάθε ακίνητο ξεχωριστά, με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου, την επιφάνεια, την παλαιότητα, τον όροφο, τη χρήση (κατοικία, επαγγελματική στέγη, οικόπεδο) και την τιμή ζώνης της περιοχής. Οι συντελεστές διαφέρουν ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου και την τιμή ζώνης.
- **Συμπληρωματικός Φόρος:** Επιβάλλεται μόνο στα φυσικά πρόσωπα και υπολογίζεται επί της συνολικής αντικειμενικής αξίας της ακίνητης περιουσίας τους, εφόσον αυτή υπερβαίνει ένα συγκεκριμένο αφορολόγητο όριο (π.χ., 250.000€). Ο συμπληρωματικός φόρος είναι προοδευτικός, με συντελεστές που αυξάνονται όσο αυξάνεται η συνολική αξία της περιουσίας. Για τα νομικά πρόσωπα, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται επί της συνολικής αντικειμενικής αξίας των ακινήτων τους, χωρίς αφορολόγητο όριο, με σταθερό συντελεστή (π.χ., 0,55% για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας και 0,1% για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται).

Απαλλαγές και Μειώσεις ΕΝΦΙΑ

Υπάρχουν ορισμένες απαλλαγές και μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ, οι οποίες αφορούν κυρίως ευάλωτες κοινωνικές ομάδες ή συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων:

- **Μειώσεις για Χαμηλά Εισοδήματα:** Νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα και μικρή ακίνητη περιουσία δικαιούνται μειώσεις ή πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ, υπό προϋποθέσεις.
- **Απαλλαγές για Ειδικές Κατηγορίες:** Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ ακίνητα που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ακίνητα που χρησιμοποιούνται για κοινωνικές σκοπούς, καθώς και ορισμένες κατηγορίες αγροτεμαχίων.

Ο ΕΝΦΙΑ, παρά τις αναπροσαρμογές του, παραμένει ένας φόρος που επηρεάζει σημαντικά το διαθέσιμο εισόδημα των ιδιοκτητών ακινήτων και αποτελεί παράγοντα που λαμβάνεται σοβαρά υπόψη στις επενδυτικές αποφάσεις. Η υψηλή φορολογική επιβάρυνση μέσω του ΕΝΦΙΑ έχει συνδεθεί με την απαξίωση της ακίνητης περιουσίας και την αποθάρρυνση νέων επενδύσεων.

2.2.3 Λογιστικός Χειρισμός Ακινήτων

Ο λογιστικός χειρισμός των ακινήτων αποτελεί ένα κρίσιμο κομμάτι για τις επιχειρήσεις και τους επενδυτές, καθώς επηρεάζει άμεσα την απεικόνιση της οικονομικής τους θέσης, την κερδοφορία και, κατ' επέκταση, τη φορολογική τους επιβάρυνση. Στην Ελλάδα, ο λογιστικός χειρισμός διέπεται κυρίως από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) για τις περισσότερες επιχειρήσεις, ενώ οι εισηγμένες εταιρείες και ορισμένες μεγάλες οντότητες εφαρμόζουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Αρχική Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα ακίνητα καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους, το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και όλες τις άμεσα επιρριπτόμενες δαπάνες για την απόκτηση και προετοιμασία του ακινήτου για την προβλεπόμενη χρήση του (π.χ., φόροι μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές μηχανικών, δικηγόρων).

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα ακίνητα επιμετρώνται:

- **Μοντέλο Κόστους:** Σύμφωνα με το μοντέλο κόστους, τα ακίνητα απεικονίζονται στην αξία κτήσης τους μειωμένη κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Αυτό είναι το πιο συνηθισμένο μοντέλο για τις ελληνικές επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα ΕΛΠ.
- **Μοντέλο Εύλογης Αξίας (Fair Value Model):** Τα ΔΠΧΑ επιτρέπουν, για τα επενδυτικά ακίνητα (ακίνητα που κατέχονται για την απόκτηση ενοικίων ή/και για την αύξηση της αξίας του κεφαλαίου), την επιμέτρηση στην εύλογη αξία. Στο μοντέλο αυτό, οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικές αυξομειώσεις στα κέρδη, χωρίς να υπάρχει αντίστοιχη ταμειακή ροή.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα λογιστικά και φορολογικά θέματα για τα ακίνητα. Τα κτίρια, ως πάγια περιουσιακά στοιχεία, υπόκεινται σε φθορά και απαξίωση με την πάροδο του χρόνου. Η αξία αυτής της φθοράς αναγνωρίζεται λογιστικά μέσω των αποσβέσεων.

- **Μέθοδοι Απόσβεσης:** Οι πιο κοινές μέθοδοι είναι η σταθερή (γραμμική) και η φθίνουσα. Στην Ελλάδα, για φορολογικούς σκοπούς, χρησιμοποιείται κυρίως η σταθερή μέθοδος.
- **Φορολογική Αναγνώριση:** Για τα νομικά πρόσωπα, οι αποσβέσεις των κτιρίων αναγνωρίζονται ως εκπιπτόμενη δαπάνη, μειώνοντας τη φορολογητέα βάση. Οι συντελεστές απόσβεσης καθορίζονται από τη φορολογική νομοθεσία (π.χ., 4% για κτίρια, 10% για βιομηχανικά κτίρια). Η δυνατότητα έκπτωσης των αποσβέσεων αποτελεί σημαντικό φορολογικό όφελος, καθώς μειώνει το φορολογητέο εισόδημα χωρίς να υπάρχει αντίστοιχη ταμειακή εκροή.
- **Διαφορές μεταξύ Λογιστικών και Φορολογικών Αποσβέσεων:** Συχνά, οι λογιστικές αποσβέσεις (που βασίζονται στην ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου) διαφέρουν από τις φορολογικές αποσβέσεις (που βασίζονται σε σταθερούς συντελεστές). Αυτές οι

διαφορές δημιουργούν προσωρινές διαφορές, οι οποίες, ακολούθως, οδηγούν σε αναβαλλόμενους φόρους.

Δαπάνες Συντήρησης και Βελτίωσης

Η διάκριση μεταξύ δαπανών συντήρησης/επισκευής και δαπανών βελτίωσης/αναβάθμισης είναι κρίσιμη για τον λογιστικό και φορολογικό χειρισμό:

- **Δαπάνες Συντήρησης/Επισκευής:** Αφορούν τη διατήρηση του ακινήτου στην αρχική του κατάσταση και την αποκατάσταση φθορών. Αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο που πραγματοποιούνται και εκπίπτουν από τα έσοδα.
- **Δαπάνες Βελτίωσης/Αναβάθμισης:** Αφορούν την αύξηση της αξίας, της ωφέλιμης ζωής ή της παραγωγικής ικανότητας του ακινήτου. Κεφαλαιοποιούνται, δηλαδή προστίθενται στην αξία κτήσης του ακινήτου και αποσβένονται σταδιακά.

Η ορθή κατηγοριοποίηση των παραπάνω δαπανών είναι σημαντική, καθώς επηρεάζει το φορολογητέο εισόδημα της τρέχουσας περιόδου και τις μελλοντικές αποσβέσεις.

Επενδυτικά Ακίνητα

Για τις επιχειρήσεις που κατέχουν ακίνητα με σκοπό την εκμίσθωση ή/και την αύξηση της αξίας τους (και όχι για ιδιοχρησιμοποίηση), τα ΕΛΠ και τα ΔΠΧΑ έχουν ειδικές προβλέψεις:

- **ΕΛΠ:** Τα επενδυτικά ακίνητα αντιμετωπίζονται ως πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μειωμένο κατά τις αποσβέσεις.
- **ΔΠΧΑ (ΔΛΠ 40):** Τα επενδυτικά ακίνητα μπορούν να επιμετρηθούν είτε στο κόστος κτήσης είτε στην εύλογη αξία. Η επιλογή της εύλογης αξίας, όπου οι μεταβολές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, προσφέρει μια πιο ρεαλιστική απεικόνιση της αξίας του χαρτοφυλακίου, αλλά είναι πιθανό να οδηγήσει σε μεγάλη μεταβλητότητα στα κέρδη.

Φορολογικές Διαφορές και Αναβαλλόμενοι Φόροι

Οι διαφορές μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης των ακινήτων (π.χ., λόγω διαφορετικών αποσβέσεων, κεφαλαιοποίησης δαπανών) δημιουργούν προσωρινές διαφορές. Οι εν λόγω διαφορές οδηγούν στην αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων (αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις). Οι αναβαλλόμενοι φόροι αντικατοπτρίζουν τη μελλοντική φορολογική επίδραση των προσωρινών διαφορών.

Λογιστικός Χειρισμός Ειδικών Περιπτώσεων

- **Ακίνητα προς Πώληση:** Ακίνητα που προορίζονται για πώληση στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ., από κατασκευαστικές εταιρείες) αντιμετωπίζονται ως αποθέματα και επιμετρούνται στο χαμηλότερο μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

- Ακίνητα από Αναδιαρθρώσεις: Ο λογιστικός χειρισμός ακινήτων που αποκτώνται μέσω αναδιαρθρώσεων δανείων ή πλειστηριασμών έχει ιδιαιτερότητες και απαιτεί προσεκτική ανάλυση.

Ο ορθός λογιστικός χειρισμός των ακινήτων είναι απαραίτητος όχι μόνο για τη συμμόρφωση με τη νομοθεσία, αλλά και για την παροχή αξιόπιστων πληροφοριών στους επενδυτές, τις τράπεζες και άλλους ενδιαφερόμενους. Η πολυπλοκότητα του θέματος απαιτεί συχνά τη συμβολή εξειδικευμένων λογιστών και φοροτεχνικών.

2.3 Έμμεσοι Φόροι (ΦΠΑ, φόρος μεταβίβασης)

Πέρα από τους άμεσους φόρους, οι επενδύσεις και οι συναλλαγές ακινήτων στην Ελλάδα υπόκεινται και σε έμμεσους φόρους, οι οποίοι επιβάλλονται στην κατανάλωση ή στις συναλλαγές και όχι απευθείας στο εισόδημα ή την περιουσία. Οι κυριότεροι έμμεσοι φόροι που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων είναι ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ).

2.3.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στα Ακίνητα

Ο ΦΠΑ είναι ένας γενικός φόρος κατανάλωσης, ο οποίος επιβάλλεται στην πώληση αγαθών και στην παροχή υπηρεσιών. Στην αγορά ακινήτων, ο ΦΠΑ εφαρμόζεται κυρίως στις νέες οικοδομές, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

- Εφαρμογή ΦΠΑ: Ο ΦΠΑ επιβάλλεται στην πώληση νεόδμητων ακινήτων (πρώτη μεταβίβαση) των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά, εφόσον ο πωλητής είναι κατασκευαστής ή επιχείρηση που ασχολείται με την ανέγερση και πώληση ακινήτων. Ο συντελεστής ΦΠΑ ανέρχεται σε 24% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (ή της εμπορικής, αν είναι μεγαλύτερη).
- Αναστολή ΦΠΑ: Με στόχο την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και της αγοράς ακινήτων, έχει τεθεί σε ισχύ αναστολή εφαρμογής του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές μέχρι το τέλος του 2024 (με δυνατότητα παράτασης). Κατά τη διάρκεια της αναστολής, οι μεταβιβάσεις αυτών των ακινήτων υπόκεινται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) αντί για ΦΠΑ. Αυτή η αναστολή αποτελεί ένα σημαντικό κίνητρο για τους αγοραστές, καθώς ο ΦΜΑ είναι σημαντικά χαμηλότερος από τον ΦΠΑ.
- Εξαιρέσεις από ΦΠΑ: Δεν επιβάλλεται ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις παλαιών ακινήτων (με οικοδομική άδεια πριν από την 1η Ιανουαρίου 2006), στις μεταβιβάσεις ακινήτων από ιδιώτες (μη κατασκευαστές), καθώς και σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις (π.χ., μεταβιβάσεις ακινήτων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί για πρώτη φορά).

Είναι σαφές ότι ο ΦΠΑ, όταν εφαρμόζεται, αυξάνει σημαντικά το κόστος απόκτησης ενός νεόδμητου ακινήτου, επηρεάζοντας την ελκυστικότητα των νέων κατασκευών και, κατ' επέκταση, την οικοδομική δραστηριότητα. Η αναστολή του ΦΠΑ έχει συμβάλει στην αναθέρμανση της αγοράς, καθώς μειώνει το αρχικό κόστος για τους αγοραστές.

2.3.2 Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ)

Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) επιβάλλεται σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα (πώληση), εφόσον η μεταβίβαση δεν υπόκειται σε ΦΠΑ. Ο ΦΜΑ καταβάλλεται από τον αγοραστή και υπολογίζεται επί της μεγαλύτερης μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο τιμής.

- **Συντελεστής ΦΜΑ:** Ο συντελεστής του ΦΜΑ ανέρχεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Σε αυτό το ποσό προστίθεται και ένα ποσοστό 3% επί του ΦΜΑ υπέρ ΟΤΑ (Δήμων και Κοινοτήτων), ανεβάζοντας το συνολικό ποσοστό στο 3,09%.

- **Απαλλαγές ΦΜΑ:** Η κυριότερη απαλλαγή από τον ΦΜΑ αφορά την αγορά πρώτης κατοικίας. Υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις (όρια αξίας ακινήτου, επιφάνειας, οικογενειακής κατάστασης), ο αγοραστής απαλλάσσεται από τον ΦΜΑ για την απόκτηση της κύριας κατοικίας του. Αυτή η απαλλαγή αποτελεί ένα σημαντικό κοινωνικό μέτρο και κίνητρο για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης.

Ο ΦΜΑ αποτελεί ένα σημαντικό κόστος κατά την απόκτηση ακινήτου και πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στον συνολικό υπολογισμό της επένδυσης. Η ύπαρξη της απαλλαγής πρώτης κατοικίας διευκολύνει την πρόσβαση στην ιδιοκτησία για τους νέους αγοραστές, ενώ η αναστολή του ΦΠΑ έχει αυξήσει τις περιπτώσεις εφαρμογής του ΦΜΑ στις νέες οικοδομές, καθιστώντας τις πιο προσίτες. Όπως αναφέρεται και σε αναλύσεις της PwC (PwC Greece, Real Estate Tax Advisory and Compliance Services), η κατανόηση αυτών των έμμεσων φόρων είναι κρίσιμη για τον αποτελεσματικό φορολογικό σχεδιασμό στον τομέα των ακινήτων. ([Eurostat, 2024](#))

2.4 Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών

Η φορολογία κεφαλαιακών κερδών αποτελεί ένα κρίσιμο στοιχείο του φορολογικού πλαισίου που επηρεάζει τις επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς αφορά την επιβάρυνση που προκύπτει από την πώληση ενός ακινήτου σε τιμή υψηλότερη από την τιμή κτήσης του. Στην Ελλάδα, η φορολογία αυτή έχει υποστεί σημαντικές αλλαγές και αναστολές, δημιουργώντας ένα περιβάλλον αβεβαιότητας αλλά και ευκαιριών για τους επενδυτές. ([McKinsey Global Institute, 2021](#))

2.4.1 Έννοια και Υπολογισμός Κεφαλαιακού Κέρδους

Κεφαλαιακό κέρδος από την πώληση ακινήτου είναι η θετική διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής κτήσης του ακινήτου. Η τιμή κτήσης περιλαμβάνει το αρχικό κόστος αγοράς, καθώς και τις δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση (π.χ., φόρος μεταβίβασης, έξοδα συμβολαιογράφου, δικηγόρου, μεσίτη) και τις δαπάνες βελτίωσης ή ανακαίνισης του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του φορολογητέου κεφαλαιακού κέρδους, λαμβάνονται υπόψη και ορισμένοι συντελεστές απομείωσης λόγω πληθωρισμού, ανάλογα με τον χρόνο διακράτησης του ακινήτου.

2.4.2 Ιστορικό και Αναστολή της Φορολογίας Κεφαλαιακών Κερδών

Η φορολογία κεφαλαιακών κερδών από την πώληση ακινήτων στην Ελλάδα έχει μια περίπλοκη ιστορία. Ενώ υπήρχε πρόβλεψη για επιβολή φόρου υπεραξίας από το 2013, η εφαρμογή του αναστέλλεται συνεχώς. Αρχικά, ο φόρος υπεραξίας είχε οριστεί σε 15% επί του κεφαλαιακού κέρδους, με πρόβλεψη για μειωτικούς συντελεστές ανάλογα με τον χρόνο διακράτησης του ακινήτου. Ωστόσο, λόγω των δυσκολιών στην εφαρμογή, της

γραφειοκρατίας και της προσπάθειας τόνωσης της αγοράς ακινήτων, η επιβολή του φόρου έχει ανασταλεί επανειλημμένα.

Η τελευταία αναστολή ισχύει μέχρι το τέλος του 2024 (με δυνατότητα περαιτέρω παράτασης). Αυτό σημαίνει ότι, επί του παρόντος, δεν επιβάλλεται φόρος κεφαλαιακών κερδών από την πώληση ακινήτων για τα φυσικά πρόσωπα. Η αναστολή αυτή έχει λειτουργήσει ως ένα σημαντικό κίνητρο για τις αγοραπωλησίες ακινήτων, καθώς οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με επιπλέον φόρο επί της υπεραξίας που ενδεχομένως να αποκομίσουν. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

2.4.3 Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών για Νομικά Πρόσωπα

Για τα νομικά πρόσωπα, η κατάσταση είναι διαφορετική. Τα κέρδη από την πώληση ακινήτων θεωρούνται κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογούνται με τον ενιαίο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων (22% για το φορολογικό έτος 2024). Σε αυτή την περίπτωση, δεν ισχύει η αναστολή που αφορά τα φυσικά πρόσωπα. Ωστόσο, τα νομικά πρόσωπα μπορούν να εκπέσουν από το φορολογητέο εισόδημα όλες τις δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση και τη βελτίωση του ακινήτου, καθώς και τις αποσβέσεις, μειώνοντας έτσι τη φορολογική τους επιβάρυνση. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

2.4.4 Επιπτώσεις της Αναστολής

Η αναστολή της φορολογίας κεφαλαιακών κερδών για τα φυσικά πρόσωπα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων:

- **Τόνωση Συναλλαγών:** Έχει συμβάλει στην αύξηση του αριθμού των αγοραπωλησιών, καθώς οι πωλητές δεν επιβαρύνονται με τον φόρο υπεραξίας, καθιστώντας τις πωλήσεις πιο ελκυστικές.
- **Προσέλκυση Επενδύσεων:** Λειτουργεί ως κίνητρο για επενδυτές που στοχεύουν στην απόκτηση υπεραξίας από την πώληση ακινήτων, καθώς η καθαρή απόδοση της επένδυσης είναι υψηλότερη.
- **Αβεβαιότητα:** Η συνεχής αναστολή, αντί της οριστικής κατάργησης ή θέσπισης ενός σταθερού πλαισίου, δημιουργεί αβεβαιότητα για το μέλλον. Οι επενδυτές δεν μπορούν να είναι σίγουροι για το αν και πότε θα επανέλθει ο φόρος, γεγονός, το οποίο δύναται να επηρεάσει τις μακροπρόθεσμες επενδυτικές τους στρατηγικές.

Η φορολογία κεφαλαιακών κερδών, είτε σε ισχύ είτε σε αναστολή, αποτελεί έναν παράγοντα που πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη στον φορολογικό σχεδιασμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Η διαμόρφωση ενός σταθερού και προβλέψιμου πλαισίου είναι κρίσιμη για την προσέλκυση μακροπρόθεσμων επενδύσεων και την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα. Η συζήτηση για την επανενεργοποίηση ή την οριστική κατάργηση του φόρου υπεραξίας παραμένει ανοιχτή και επηρεάζει τις προσδοκίες των επενδυτών.

2.4.5 Φορολογία Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (Επικαιροποίηση)

Όπως αναφέρθηκε στην ενότητα 2.2.1, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (π.χ., μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb) έχουν ειδικό φορολογικό καθεστώς. Είναι σημαντικό να επικαιροποιήσουμε και να επεκτείνουμε τις πληροφορίες, δεδομένων των πρόσφατων αλλαγών και της αυξανόμενης σημασίας τους στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Για τα φυσικά πρόσωπα, κατ' αρχάς, το εισόδημα από βραχυχρόνιες μισθώσεις φορολογείται με την αυτοτελή κλίμακα του εισοδήματος από ακίνητα (15%, 35%, 45%). Ωστόσο, έχουν εισαχθεί σημαντικές διαφοροποιήσεις:

- **Πολλαπλά Ακίνητα:** Εάν ένα φυσικό πρόσωπο εκμισθώνει τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, τότε θεωρείται ότι ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε αυτή την περίπτωση, το εισόδημα φορολογείται με την κλίμακα των επιχειρηματικών κερδών, η οποία είναι διαφορετική και μπορεί να συνεπάγεται υψηλότερη φορολογική επιβάρυνση, καθώς και την υποχρέωση έναρξης εργασιών στην εφορία και τήρησης βιβλίων.
- **Επιβολή ΦΠΑ:** Για τους εκμισθωτές που διαθέτουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση, επιβάλλεται πλέον και ΦΠΑ 13% στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Αυτό αυξάνει σημαντικά το κόστος για τους επισκέπτες και μειώνει την καθαρή απόδοση για τους ιδιοκτήτες.
- **Τέλος Παρεπιδημούντων και Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση:** Από το 2024, το τέλος διαμονής (τέλος παρεπιδημούντων) έχει αντικατασταθεί από το «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση», το οποίο επιβάλλεται ανά ημερήσια χρήση και ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα. Το ύψος του τέλους κυμαίνεται ανάλογα με την κατηγορία του καταλύματος και την περίοδο (υψηλότερο τους μήνες Μάρτιο-Οκτώβριο). Αυτό το τέλος επιβαρύνει τους επισκέπτες, αλλά ο ιδιοκτήτης/διαχειριστής έχει την υποχρέωση είσπραξης και απόδοσής του στο κράτος.
- **Μητρώο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων:** Όλα τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων της ΑΑΔΕ και να φέρουν ειδικό αριθμό μητρώου (ΑΜΑ). Η μη συμμόρφωση συνεπάγεται αυστηρά πρόστιμα.

Οι αλλαγές αυτές στοχεύουν στη ρύθμιση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων, στην αύξηση των δημοσίων εσόδων και στην αντιμετώπιση του αθέμιτου ανταγωνισμού προς τα ξενοδοχεία. Ωστόσο, έχουν αυξήσει σημαντικά τη φορολογική και διοικητική επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες, καθιστώντας τις επενδύσεις σε αυτόν τον τομέα πιο σύνθετες και απαιτητικές σε διαχείριση. Οι επενδυτές πρέπει να αξιολογούν προσεκτικά τις καθαρές αποδόσεις, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους φόρους και τα τέλη, καθώς και το αυξημένο λειτουργικό κόστος.

2.5 Φορολογικές αλλαγές 2010–2025

Η περίοδος από το 2010 έως σήμερα αποτελεί μια από τις πιο ταραχώδεις και μεταβατικές περιόδους για το ελληνικό φορολογικό σύστημα, ιδίως όσον αφορά την ακίνητη περιουσία. Η οικονομική κρίση, τα μνημόνια, η ανάγκη για δημοσιονομική προσαρμογή, καθώς και η προσπάθεια για ανάκαμψη έχουν οδηγήσει σε μια σειρά από δραματικές αλλαγές, οι οποίες, αδιαμφισβήτητα, έχουν επηρεάσει βαθιά την αγορά

ακινήτων και τις επενδυτικές αποφάσεις. Η κατανόηση αυτής της εξέλιξης είναι κρίσιμη για την ανάλυση της τρέχουσας κατάστασης και των μελλοντικών προοπτικών. (U.S. Department of State, 2025)

2.5.1 Η Περίοδος της Κρίσης (2010-2018)

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίστηκε από μια πρωτοφανή αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας, με στόχο την άμεση αύξηση των δημοσίων εσόδων. Οι κυριότερες αλλαγές περιλάμβαναν:

- **Εισαγωγή Έκτακτων Φόρων:** Το 2011, εισήχθη το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ), το οποίο εισπραττόταν μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος. Αυτό το μέτρο, αν και αποτελεσματικό στην είσπραξη, προκάλεσε έντονες αντιδράσεις λόγω του οριζόντιου και συχνά άδικου χαρακτήρα του. Ακολούθησε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ), το οποίο επίσης επιβάρυνε σημαντικά τους ιδιοκτήτες.
- **Θέσπιση του ΕΝΦΙΑ (2014):** Το 2014, οι έκτακτοι φόροι αντικαταστάθηκαν από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος, όπως αναλύθηκε, αποτελείται από τον κύριο και τον συμπληρωματικό φόρο. Ο ΕΝΦΙΑ, παρά τις κατά καιρούς αναπροσαρμογές, εδραίωσε μια υψηλή και μόνιμη φορολογική επιβάρυνση στην κατοχή ακινήτων, η οποία, σύμφωνα με τη μελέτη του IOBE (2018), είχε αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά.
- **Αύξηση Φόρου Εισοδήματος από Ενοίκια:** Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος από ενοίκια αυξήθηκαν σημαντικά, μειώνοντας την καθαρή απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα προς ενοικίαση.
- **Αναπροσαρμογή Αντικειμενικών Αξιών:** Οι αντικειμενικές αξίες, βάσει των οποίων υπολογίζονται πολλοί φόροι, αναπροσαρμόστηκαν, συχνά χωρίς να ακολουθούν την πτωτική πορεία των εμπορικών τιμών, οδηγώντας σε υπερφορολόγηση.
- **Επιβολή Φόρου Υπεραξίας (σε αναστολή):** Το 2013, θεσπίστηκε ο φόρος υπεραξίας 15% επί των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση ακινήτων, ο οποίος όμως, όπως προαναφέρθηκε, δεν εφαρμόστηκε ποτέ στην πράξη, λόγω συνεχών αναστολών.

2.5.2 Η Περίοδος της Σταθεροποίησης και Αναπροσαρμογής (2019-2025)

Μετά το τέλος των μνημονίων και την έναρξη της οικονομικής ανάκαμψης, η φορολογική πολιτική για τα ακίνητα άρχισε να αλλάζει κατεύθυνση, με στόχο την ελάφρυνση των βαρών και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι κυριότερες αλλαγές σε αυτή την περίοδο περιλαμβάνουν:

- **Μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ:** Έγιναν σταδιακές μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ, με έμφαση στις μικρές και μεσαίες ιδιοκτησίες. Οι μειώσεις αυτές, αν και δεν αναιρούν την ύπαρξη του φόρου, έχουν προσφέρει μια ανάσα στους ιδιοκτήτες.
- **Αναστολή ΦΠΑ στις Νέες Οικοδομές:** Η αναστολή του ΦΠΑ 24% στις νέες οικοδομές (μέχρι το τέλος του 2024) και η υπαγωγή τους σε ΦΜΑ 3% αποτέλεσε ένα ισχυρό

κίνητρο για την αγορά νεόδμητων ακινήτων και την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας.

- Ευνοϊκότερη Φορολογία Κληρονομιών και Δωρεών: Αυξήθηκαν τα αφορολόγητα όρια για κληρονομιές και δωρεές ακινήτων μεταξύ συγγενών πρώτου βαθμού, διευκολύνοντας τη μεταβίβαση περιουσίας εντός της οικογένειας.

- Ψηφιοποίηση Διαδικασιών: Η εισαγωγή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, των ηλεκτρονικών δηλώσεων μεταβίβασης και άλλων ψηφιακών εργαλείων έχει απλοποιήσει τις διαδικασίες και έχει αυξήσει τη διαφάνεια στις συναλλαγές.

- Ρύθμιση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων: Όπως αναλύθηκε, θεσπίστηκε ένα πιο αυστηρό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, με στόχο τη ρύθμιση της αγοράς και την αύξηση των εσόδων.

- Επικείμενες Αλλαγές (έως 2025): Η συζήτηση για το μέλλον της φορολογίας ακινήτων παραμένει ανοιχτή. Τα βασικά ζητήματα που αναμένεται να απασχολήσουν την πολιτική ηγεσία είναι:

- Η τύχη του φόρου υπεραξίας: Η απόφαση για την οριστική κατάργηση ή την επανενεργοποίηση του φόρου μετά το 2024 θα επηρεάσει σημαντικά την αγορά.

- Η εξέλιξη του ΕΝΦΙΑ: Η περαιτέρω μείωση ή αναδιάρθρωση του ΕΝΦΙΑ, με στόχο τη δικαιότερη κατανομή και τη σύνδεσή του με τις εμπορικές αξίες, παραμένει ένα βασικό ζητούμενο.

- Η εναρμόνιση αντικειμενικών και εμπορικών αξιών: Η προσπάθεια για μια πιο ρεαλιστική αποτίμηση των ακινήτων θα συνεχιστεί, με στόχο την εξάλειψη των στρεβλώσεων.

- Πράσινη φορολογία: Η εισαγωγή φορολογικών κινήτρων για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και τις «πράσινες» επενδύσεις αναμένεται να ενισχυθεί.

Η περίοδος 2010-2025 αποτελεί ένα παράδειγμα του πώς η φορολογική πολιτική μπορεί να χρησιμοποιηθεί τόσο ως εργαλείο δημοσιονομικής προσαρμογής όσο και ως μοχλός ανάπτυξης. Η κατανόηση αυτής της δυναμικής είναι απαραίτητη για την ανάλυση της σχέσης μεταξύ φορολογίας και επενδύσεων σε ακίνητα, η οποία θα εξεταστεί στο επόμενο κεφάλαιο.

2.6 Λογιστικός Χειρισμός Ακινήτων

Ο λογιστικός χειρισμός των ακινήτων αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την ορθή απεικόνιση της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων, καθώς και για την ορθή εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων. Ο χειρισμός αυτός διέπεται κυρίως από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) για τις ελληνικές επιχειρήσεις, ενώ οι εισηγμένες και μεγάλες επιχειρήσεις εφαρμόζουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

2.6.1 Κατηγοριοποίηση Ακινήτων

Τα ακίνητα, από λογιστική άποψη, μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- **Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα):** Πρόκειται για ακίνητα που κατέχονται από την επιχείρηση για χρήση στην παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για διοικητικούς σκοπούς, ή για εκμίσθωση σε άλλους στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας. Παραδείγματα περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων, εργοστάσια, καταστήματα που χρησιμοποιεί η ίδια η επιχείρηση. Τα ακίνητα αυτά αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

- **Επενδύσεις σε Ακίνητα:** Ακίνητα (γης ή κτίρια – ή μέρος κτιρίου – ή και τα δύο) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για την απόκτηση ενοικίων ή/και για την αύξηση της αξίας του κεφαλαίου, και όχι για:

- Χρήση στην παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς (ενσώματα πάγια).

- Πώληση στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας (αποθέματα). Παραδείγματα περιλαμβάνουν κτίρια που εκμισθώνονται σε τρίτους, γη που κατέχεται για μακροπρόθεσμη αύξηση της αξίας του κεφαλαίου. Τα ΔΠΧΑ επιτρέπουν την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είτε στο κόστος είτε στην εύλογη αξία, με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

- **Αποθέματα (Ακίνητα προς Πώληση):** Ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την πώληση στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ., ακίνητα που κατασκευάζει ή αγοράζει μια κατασκευαστική εταιρεία για να τα πουλήσει). Τα συγκεκριμένα ακίνητα αποτιμώνται στο χαμηλότερο μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

2.6.2 Αποσβέσεις Ακινήτων

Οι αποσβέσεις αποτελούν τη συστηματική κατανομή του αποσβέσιμου ποσού ενός παγίου στοιχείου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του. Για τα ακίνητα, οι αποσβέσεις υπολογίζονται επί της αξίας του κτιρίου (όχι της γης, η οποία δεν αποσβένεται) και αναγνωρίζονται ως έξοδο στα αποτελέσματα της επιχείρησης.

- **Ωφέλιμη Ζωή:** Η ωφέλιμη ζωή των κτιρίων καθορίζεται από τη φορολογική νομοθεσία (π.χ., 20 χρόνια για κτίρια, 40 χρόνια για ξενοδοχεία) ή από την εκτίμηση της επιχείρησης βάσει των ΕΛΠ/ΔΠΧΑ. Η επιλογή της ωφέλιμης ζωής επηρεάζει το ύψος των ετήσιων αποσβέσεων.

- **Μέθοδοι Απόσβεσης:** Η πιο κοινή μέθοδος είναι η σταθερή (γραμμική) απόσβεση, όπου το αποσβέσιμο ποσό κατανέμεται ομοιόμορφα σε κάθε έτος της ωφέλιμης ζωής. Άλλες μέθοδοι (π.χ., φθίνουσας αξίας) είναι λιγότερο συχνές για ακίνητα.

- **Φορολογική Αναγνώριση:** Οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται ως φορολογική δαπάνη, μειώνοντας το φορολογητέο εισόδημα της επιχείρησης. Αυτό αποτελεί ένα σημαντικό φορολογικό όφελος, καθώς μειώνει την πραγματική φορολογική επιβάρυνση.

2.6.3 Λογιστικός Χειρισμός Εσόδων και Δαπανών

- Έσοδα από Ενοίκια: Αναγνωρίζονται ως έσοδα στην περίοδο που αφορούν, ανεξάρτητα από την είσπραξη. Για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά την παροχή της υπηρεσίας.

- Λειτουργικές Δαπάνες: Περιλαμβάνουν κοινόχρηστα, επισκευές, συντηρήσεις, ασφάλιστρα, δημοτικά τέλη, ΕΝΦΙΑ κ.λπ. Αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο που πραγματοποιούνται.

- Δαπάνες Βελτίωσης: Οι δαπάνες που αυξάνουν την ωφέλιμη ζωή ή την παραγωγική ικανότητα ενός ακινήτου κεφαλαιοποιούνται (προστίθενται στην αξία του ακινήτου) και αποσβένονται μαζί με αυτό. Μάλιστα, οι δαπάνες συντήρησης και επισκευής, οι οποίες συντελούν στη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης αναγνωρίζονται ως έξοδα.

2.6.4 Φορολογικές και Λογιστικές Διαφορές

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι μπορεί να υπάρχουν διαφορές μεταξύ του λογιστικού και του φορολογικού χειρισμού των ακινήτων. Για παράδειγμα:

- Αποσβέσεις: Η φορολογική νομοθεσία μπορεί να ορίζει συγκεκριμένους συντελεστές και μεθόδους απόσβεσης που διαφέρουν από αυτές που εφαρμόζει η επιχείρηση για λογιστικούς σκοπούς. Αυτό οδηγεί σε προσωρινές διαφορές που αντιμετωπίζονται με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων.

- Αναγνώριση Δαπανών: Ορισμένες δαπάνες που αναγνωρίζονται λογιστικά μπορεί να μην αναγνωρίζονται φορολογικά ή να αναγνωρίζονται με διαφορετικούς όρους.

2.6.5 Ειδικά Θέματα

- Απομείωση Αξίας: Εάν η ανακτήσιμη αξία ενός ακινήτου είναι χαμηλότερη από τη λογιστική του αξία, τότε αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης. Αυτό συμβαίνει όταν η αγοραία αξία του ακινήτου έχει μειωθεί σημαντικά.

- Αναπροσαρμογή Αξίας: Τα ΔΠΧΑ επιτρέπουν την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων στην εύλογη αξία τους, με τις υπεραξίες να αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια (αναπροσαρμογή) ή στα αποτελέσματα (για επενδύσεις σε ακίνητα). Τα ΕΛΠ είναι πιο συντηρητικά και επιτρέπουν αναπροσαρμογές μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

- Μισθώσεις: Ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων (λειτουργικές ή χρηματοδοτικές) έχει αλλάξει σημαντικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των περισσότερων μισθώσεων στον ισολογισμό των μισθωτών.

Ο ορθός λογιστικός χειρισμός, λοιπόν, των ακινήτων είναι απαραίτητος όχι μόνο για τη συμμόρφωση με τη νομοθεσία, αλλά και για την παροχή αξιόπιστων πληροφοριών στους επενδυτές, τις τράπεζες και άλλους ενδιαφερόμενους. Η πολυπλοκότητα του θέματος δε απαιτεί εξειδικευμένες λογιστικές και φορολογικές γνώσεις.

Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της Σχέσης Φορολογίας – Επενδύσεων

3.1 Πώς η Φορολογία Επηρεάζει τις Επενδυτικές Αποδόσεις

Η φορολογία αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες που διαμορφώνουν τις επενδυτικές αποφάσεις στον τομέα των ακινήτων και επηρεάζουν άμεσα τις καθαρές αποδόσεις των επενδυτών. Κάθε φόρος που επιβάλλεται σε οποιοδήποτε στάδιο της επενδυτικής διαδικασίας (απόκτηση, κατοχή, λειτουργία, μεταβίβαση) μειώνει το διαθέσιμο εισόδημα ή την τελική υπεραξία, επηρεάζοντας έτσι την ελκυστικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Η κατανόηση αυτών των επιπτώσεων είναι κρίσιμη για τον ορθολογικό φορολογικό σχεδιασμό.

3.1.1 Επίδραση στο Κόστος Απόκτησης

Οι φόροι που επιβάλλονται κατά την απόκτηση ενός ακινήτου αυξάνουν, ως επακόλουθο, το αρχικό επενδυτικό κεφάλαιο και μειώνουν την αρχική καθαρή απόδοση. Οι κυριότεροι φόροι σε αυτό το στάδιο είναι ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) και ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) για τις νέες οικοδομές.

- **Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ):** Ο ΦΜΑ, με συντελεστή 3% (πλέον 3% υπέρ ΟΤΑ), επιβαρύνει τον αγοραστή και προστίθεται στο κόστος αγοράς του ακινήτου. Για παράδειγμα, σε ένα ακίνητο αξίας 100.000 €, ο αγοραστής θα καταβάλει επιπλέον 3.090 € σε ΦΜΑ, αυξάνοντας το συνολικό κόστος απόκτησης σε 103.090 €. Αυτό σημαίνει ότι η επένδυση πρέπει να αποδώσει περισσότερο για να καλύψει αυτό το αρχικό κόστος.

- **Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ):** Αν και επί του παρόντος ανασταλμένος για τις νέες οικοδομές, ο ΦΠΑ 24% αυξάνει δραματικά το κόστος απόκτησης. Σε ένα ακίνητο 100.000 €, ο ΦΠΑ θα ήταν 24.000 €, ανεβάζοντας το κόστος στα 124.000 €. Η αναστολή του ΦΠΑ έχει καταστήσει, όχι τυχαία, τις νέες οικοδομές πιο προσιτές, καθώς οι αγοραστές επιβαρύνονται μόνο με τον ΦΜΑ, γεγονός που έχει τονώσει την οικοδομική δραστηριότητα.

Το αυξημένο κόστος απόκτησης απαιτεί είτε μεγαλύτερο αρχικό κεφάλαιο από τον επενδυτή είτε μεγαλύτερο δανεισμό, αυξάνοντας έτσι τον χρηματοοικονομικό κίνδυνο και μειώνοντας την απόδοση των ιδίων κεφαλαίων.

3.1.2 Επίδραση στο Λειτουργικό Εισόδημα

Οι φόροι που επιβάλλονται κατά την κατοχή και λειτουργία ενός ακινήτου μειώνουν το καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) και, κατά συνέπεια, την απόδοση εισοδήματος (income return) της επένδυσης. Οι κυριότεροι φόροι σε αυτό το στάδιο είναι ο ΕΝΦΙΑ και ο φόρος εισοδήματος από ακίνητα.

- **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ):** Ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί ένα ετήσιο επαναλαμβανόμενο κόστος, το οποίο επιβαρύνει όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Το ύψος του φόρου εξαρτάται από την αντικειμενική αξία, την επιφάνεια, την παλαιότητα και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ένας υψηλός ΕΝΦΙΑ μειώνει άμεσα το καθαρό εισόδημα που αποκομίζει ο επενδυτής από τα ενοίκια. Για παράδειγμα, αν ένα ακίνητο αποφέρει 5.000 € ενοίκια ετησίως και ο ΕΝΦΙΑ είναι 500 €, τότε το καθαρό εισόδημα μειώνεται κατά 10%. Αυτό επηρεάζει αρνητικά το Cap Rate και το Cash-on-Cash Return.

- **Φόρος Εισοδήματος από Ακίνητα:** Το εισόδημα από ενοίκια φορολογείται με προοδευτική κλίμακα για τα φυσικά πρόσωπα και με ενιαίο συντελεστή για τα νομικά πρόσωπα. Η φορολογική αυτή επιβάρυνση μειώνει σημαντικά το διαθέσιμο εισόδημα του επενδυτή. Για παράδειγμα, ένα φυσικό πρόσωπο με εισόδημα 15.000 € από ενοίκια θα πληρώσει φόρο 15% για τα πρώτα 12.000 € και 35% για τα υπόλοιπα 3.000 €, δηλαδή $1.800 € + 1.050 € = 2.850 €$. Αυτό μειώνει το καθαρό εισόδημα μετά φόρων σε 12.150 €, επηρεάζοντας την πραγματική απόδοση της επένδυσης.

- **Τέλη και Εισφορές:** Διάφορα τέλη (π.χ., τέλη καθαριότητας, φωτισμού, τέλος ακίνητης περιουσίας) και εισφορές (π.χ., εισφορά υπέρ ΕΡΤ) επιβαρύνουν επίσης το λειτουργικό κόστος του ακινήτου, μειώνοντας περαιτέρω το καθαρό εισόδημα.

3.1.3 Επίδραση στην Υπεραξία και την Έξοδο από την Επένδυση

Η φορολογία κεφαλαιακών κερδών επηρεάζει την τελική απόδοση της επένδυσης κατά την πώληση του ακινήτου. Αν και στην Ελλάδα ο φόρος υπεραξίας για τα φυσικά πρόσωπα είναι επί του παρόντος σε αναστολή, η πιθανή επανενεργοποίησή του στο μέλλον αποτελεί παράγοντα αβεβαιότητας.

- **Φόρος Κεφαλαιακών Κερδών (Υπεραξίας):** Εάν ο φόρος υπεραξίας επανενεργοποιηθεί, ένα ποσοστό του κέρδους από την πώληση του ακινήτου θα παρακρατείτε ως φόρος. Για παράδειγμα, αν ένα ακίνητο αγοράστηκε 100.000 € και πωληθεί 150.000 €, με κέρδος 50.000 €, ένας φόρος 15% θα σήμαινε παρακράτηση 7.500 €, μειώνοντας την καθαρή υπεραξία σε 42.500 €. Αυτό επηρεάζει άμεσα την συνολική απόδοση της επένδυσης.

- **Φορολογία Νομικών Προσώπων:** Για τα νομικά πρόσωπα, τα κέρδη από την πώληση ακινήτων φορολογούνται ως επιχειρηματικά κέρδη με τον ενιαίο συντελεστή (22%). Αυτό σημαίνει ότι η υπεραξία ενσωματώνεται στο φορολογητέο εισόδημα της εταιρείας, επηρεάζοντας την τελική κερδοφορία. (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

3.1.4 Συνολική Επίδραση στις Αποδόσεις

Η συνδυαστική επίδραση όλων των φόρων μειώνει την καθαρή απόδοση της επένδυσης σε ακίνητα. Ένας επενδυτής πρέπει να υπολογίσει την απόδοση μετά φόρων για να έχει μια ρεαλιστική εικόνα της κερδοφορίας. Η υψηλή φορολογική επιβάρυνση μπορεί να καταστήσει μια επένδυση μη βιώσιμη ή λιγότερο ελκυστική σε σύγκριση με άλλες επενδυτικές επιλογές.

Επιπλέον, η πολυπλοκότητα και οι συχνές αλλαγές του φορολογικού πλαισίου δημιουργούν πρόσθετο κίνδυνο και κόστος συμμόρφωσης για τους επενδυτές. Η αβεβαιότητα σχετικά με τη μελλοντική φορολογική πολιτική μπορεί να αποθαρρύνει τις μακροπρόθεσμες επενδύσεις και να οδηγήσει σε αναζήτηση ευκαιριών σε χώρες με πιο σταθερό και ευνοϊκό φορολογικό περιβάλλον. Όπως επισημαίνεται και από την Investopedia, η φορολογία είναι ένας καθοριστικός παράγοντας για την απόδοση μιας επένδυσης σε ακίνητα (Investopedia, 2023).

3.2 Φορολογικός Σχεδιασμός και Στρατηγικές Επενδύτων

Ο φορολογικός σχεδιασμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της επενδυτικής στρατηγικής στον τομέα των ακινήτων. Δεδομένης της σημαντικής φορολογικής επιβάρυνσης, η ορθή διαχείριση των φορολογικών υποχρεώσεων μπορεί να βελτιστοποιήσει τις καθαρές αποδόσεις και να μειώσει τους κινδύνους. Οι επενδυτές, είτε πρόκειται για φυσικά, είτε για νομικά πρόσωπα, μπορούν να υιοθετήσουν διάφορες στρατηγικές ώστε να επιτύχουν φορολογική αποτελεσματικότητα, πάντα εντός των ορίων της ισχύουσας νομοθεσίας. (McKinsey Global Institute, 2021)

3.2.1 Σημασία του Φορολογικού Σχεδιασμού

Ο φορολογικός σχεδιασμός δεν αφορά μόνο τη συμμόρφωση με τις φορολογικές διατάξεις, αλλά και την επιλογή των βέλτιστων δομών και πρακτικών που ελαχιστοποιούν τη φορολογική επιβάρυνση. Ένας αποτελεσματικός φορολογικός σχεδιασμός μπορεί να:

- **Αυξήσει τις Καθαρές Αποδόσεις:** Μειώνοντας τους καταβληθέντες φόρους, αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα ή η υπεραξία για τον επενδυτή.
- **Βελτιώσει τη Ρευστότητα:** Η μείωση των φορολογικών υποχρεώσεων απελευθερώνει κεφάλαια, τα οποία μπορούν να επανεπενδυθούν ή να χρησιμοποιηθούν για άλλους σκοπούς.

- Μειώσσει τον Κίνδυνο: Η αποφυγή λαθών ή παραλείψεων στη φορολογική συμμόρφωση προστατεύει τον επενδυτή από πρόστιμα και κυρώσεις.
- Ενισχύσει τη Μακροπρόθεσμη Βιωσιμότητα: Ένας καλά σχεδιασμένος φορολογικός σχεδιασμός συμβάλλει στην οικονομική υγεία της επένδυσης μακροπρόθεσμα.

3.2.2 Στρατηγικές Φορολογικού Σχεδιασμού

Οι στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού ποικίλλουν ανάλογα με τον τύπο του επενδυτή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), το είδος του ακινήτου, τους επενδυτικούς στόχους και το ισχύον φορολογικό πλαίσιο. Οι κυριότερες στρατηγικές περιλαμβάνουν:

1. Επιλογή Κατάλληλου Επενδυτικού Οχήματος

Η επιλογή του νομικού προσώπου ή της δομής μέσω της οποίας θα πραγματοποιηθεί η επένδυση είναι κρίσιμη. Οι βασικές επιλογές είναι:

- Φυσικό Πρόσωπο: Πρόκειται φυσικά για μία απλούστερη διαδικασία, αλλά με περιορισμένες δυνατότητες έκπτωσης δαπανών και, σαφώς, υψηλότερους συντελεστές φορολογίας εισοδήματος από ενοίκια για υψηλά εισοδήματα. Ταυτόχρονα, μάλιστα, δεν επιτρέπονται αποσβέσεις. Ωστόσο, επί του παρόντος, δεν υπάρχει φόρος υπεραξίας για τα φυσικά πρόσωπα.
- Νομικό Πρόσωπο (π.χ., ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΑΕ): Προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στον φορολογικό σχεδιασμό. Το εισόδημα από ακίνητα φορολογείται με ενιαίο συντελεστή (22% για το φορολογικό έτος 2024), ο οποίος μπορεί να είναι χαμηλότερος από τους ανώτατους συντελεστές για φυσικά πρόσωπα. Τα νομικά πρόσωπα μπορούν να εκπέσουν ένα ευρύτερο φάσμα δαπανών (π.χ., αποσβέσεις, τόκοι δανείων, έξοδα συντήρησης, διαχείρισης), μειώνοντας έτσι το φορολογητέο εισόδημα. Πέραν τούτου, η πώληση ακινήτου από νομικό πρόσωπο φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος, χωρίς την αναστολή του φόρου υπεραξίας, η οποία ισχύει για τα φυσικά πρόσωπα. Ωστόσο, η διανομή κερδών από το νομικό πρόσωπο στους μετόχους/εταίρους υπόκειται σε επιπλέον φορολογία (φόρος μερισμάτων).
- Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ): Αποτελούν ένα ειδικό επενδυτικό όχημα με ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς. Οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος και φορολογούνται με ειδικό φόρο επί της εύλογης αξίας των επενδύσεών τους. Αυτό τις καθιστά ιδιαίτερα ελκυστικές για μεγάλες επενδύσεις και θεσμικούς επενδυτές, καθώς προσφέρουν εξίσου φορολογική διαφάνεια και αποτελεσματικότητα. Μάλιστα, τα μερίσματα που διανέμουν φορολογούνται στα χέρια των μετόχων.

2. Αξιοποίηση Εκπιπόμενων Δαπανών

Η σωστή καταγραφή και τεκμηρίωση όλων των εκπιπόμενων δαπανών είναι ζωτικής σημασίας για τη μείωση του φορολογητέου εισοδήματος. Αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Τόκους Δανείων: Οι τόκοι στεγαστικών ή επιχειρηματικών δανείων που χρησιμοποιούνται για την απόκτηση ή βελτίωση ακινήτων είναι συνήθως εκπιπτόμενοι, ειδικά για νομικά πρόσωπα.
- Αποσβέσεις: Τα νομικά πρόσωπα μπορούν να εκπέσουν αποσβέσεις επί της αξίας των κτιρίων, μειώνοντας το φορολογητέο εισόδημα.
- Δαπάνες Συντήρησης και Επισκευών: Οι δαπάνες για τη συντήρηση, επισκευή, καθώς και για την ανακαίνιση των ακινήτων είναι εκπιπτόμενες, υπό προϋποθέσεις και όρια.
- Ασφάλιστρα: Τα ασφάλιστρα ακινήτων είναι, επίσης, εκπιπτόμενα.
- Αμοιβές Διαχείρισης: Οι αμοιβές σε εταιρείες ή επαγγελματίες για τη διαχείριση των ακινήτων είναι εκπιπτόμενες.
- Φόροι και Τέλη: Ορισμένοι φόροι και τέλη (π.χ., ΕΝΦΙΑ, τέλη καθαριότητας) μπορούν να εκπέσουν από το εισόδημα.

3. Χρονικός Προγραμματισμός Συναλλαγών

Ο χρονικός προγραμματισμός των αγοραπωλησιών μπορεί να επηρεάσει τη φορολογική επιβάρυνση, ειδικά σε σχέση με τον φόρο υπεραξίας. Εφόσον ο φόρος υπεραξίας για τα φυσικά πρόσωπα παραμένει σε αναστολή, η πώληση ακινήτων εντός αυτής της περιόδου είναι φορολογικά πιο συμφέρουσα. Οι επενδυτές, άλλωστε, παρακολουθούν στενά τις νομοθετικές εξελίξεις για να προσαρμόσουν τις στρατηγικές τους.

4. Αξιοποίηση Φορολογικών Κινήτρων και Απαλλαγών

Η ελληνική νομοθεσία προβλέπει ορισμένα φορολογικά κίνητρα και απαλλαγές που μπορούν να αξιοποιηθούν:

- Απαλλαγή Πρώτης Κατοικίας: Για φυσικά πρόσωπα που αποκτούν την πρώτη τους κατοικία, προβλέπεται απαλλαγή από τον ΦΜΑ, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Αυτό μειώνει σημαντικά το αρχικό κόστος απόκτησης.
- Αναστολή ΦΠΑ στις Νέες Οικοδομές: Η αναστολή αυτή καθιστά τις νέες οικοδομές πιο προσιτές, καθώς επιβάλλεται ΦΜΑ αντί για ΦΠΑ.
- Φορολογικά Κίνητρα για Ενεργειακή Αναβάθμιση: Υπάρχουν προγράμματα και φορολογικές εκπτώσεις για δαπάνες που αφορούν την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων, ενθαρρύνοντας τις «πράσινες» επενδύσεις.

5. Διαφοροποίηση Χαρτοφυλακίου και Επενδυτικών Στρατηγικών

Η διαφοροποίηση δεν αφορά μόνο τη μείωση του κινδύνου, αλλά και τη βελτιστοποίηση της φορολογικής επιβάρυνσης. Για παράδειγμα, η επένδυση σε ακίνητα μέσω ΑΕΕΑΠ μπορεί να προσφέρει φορολογικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την άμεση ιδιοκτησία, ειδικά για μεγάλους επενδυτές.

6. Συμμόρφωση και Επαγγελματική Συμβουλευτική

Η πολυπλοκότητα του φορολογικού συστήματος καθιστά απαραίτητη τη συνεργασία με εξειδικευμένους φοροτεχνικούς και νομικούς συμβούλους. Η σωστή ενημέρωση, η τήρηση των προθεσμιών, αλλά και η ακριβής υποβολή των δηλώσεων είναι κρίσιμες για την αποφυγή προστίμων και την εξασφάλιση της φορολογικής συμμόρφωσης. Οι επαγγελματίες μπορούν να παρέχουν εξατομικευμένες συμβουλές και να βοηθήσουν στην ανάπτυξη της βέλτιστης φορολογικής στρατηγικής για κάθε επενδυτή.

Οφείλουμε να σημειώσουμε ότι ο φορολογικός σχεδιασμός δεν είναι μια εφάπαξ ενέργεια. Αντιθέτως πρόκειται για μια συνεχή διαδικασία που απαιτεί παρακολούθηση των νομοθετικών αλλαγών και προσαρμογή των στρατηγικών στις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς και του φορολογικού περιβάλλοντος. Η προληπτική προσέγγιση και η συνεργασία με ειδικούς μπορούν να μετατρέψουν τη φορολογία από ένα απλό κόστος σε ένα εργαλείο βελτιστοποίησης των επενδυτικών αποδόσεων.

3.3 Συγκριτική Ανάλυση (φυσικά πρόσωπα vs εταιρείες)

Η επιλογή του επενδυτικού οχήματος – δηλαδή, αν η επένδυση σε ακίνητα θα γίνει από φυσικό πρόσωπο ή μέσω μιας εταιρείας (νομικό πρόσωπο) – έχει σημαντικές φορολογικές και νομικές επιπτώσεις που επηρεάζουν την καθαρή απόδοση και τη διαχείριση της επένδυσης. Η συγκριτική ανάλυση των δύο αυτών επιλογών είναι απαραίτητη για τη λήψη της βέλτιστης απόφασης, καθώς η καταλληλότερη επιλογή εξαρτάται από το μέγεθος της επένδυσης, τους επενδυτικούς στόχους, το προφίλ κινδύνου, καθώς και τη φορολογική κατάσταση του επενδυτή.

3.3.1 Φορολογικές Διαφορές

Οι κυριότερες φορολογικές διαφορές μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων στην κατοχή και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα είναι οι εξής:

1. Φορολογία Εισοδήματος από Ακίνητα

- **Φυσικά Πρόσωπα:** Το εισόδημα από ενοίκια φορολογείται αυτοτελώς με προοδευτική κλίμακα (15%, 35%, 45%). Αυτό σημαίνει ότι όσο αυξάνεται το εισόδημα από ενοίκια, τόσο υψηλότερος είναι ο φορολογικός συντελεστής. Οι εκπιπόμενες δαπάνες είναι περιορισμένες (π.χ., τόκοι στεγαστικών δανείων υπό προϋποθέσεις, ασφάλιστρα, μικρές δαπάνες συντήρησης).

- **Νομικά Πρόσωπα:** Το εισόδημα από ακίνητα προστίθεται στα λοιπά έσοδα της εταιρείας και φορολογείται με τον ενιαίο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων (22% για το φορολογικό έτος 2024). Αυτός ο συντελεστής είναι σταθερός, ανεξάρτητα από το ύψος του εισοδήματος. Τα νομικά πρόσωπα έχουν τη δυνατότητα να

εκπέσουν ένα ευρύτερο φάσμα δαπανών που σχετίζονται με το ακίνητο (π.χ., αποσβέσεις, τόκοι δανείων, έξοδα διαχείρισης, συντήρησης, επισκευών), μειώνοντας έτσι τη φορολογική τους βάση. Ωστόσο, η διανομή κερδών από την εταιρεία στους μετόχους/εταίρους υπόκειται σε επιπλέον φορολογία (φόρος μερισμάτων, π.χ., 5% για Α.Ε. και Ε.Π.Ε., ή φόρος κερδών για Ι.Κ.Ε. μετά την παρακράτηση).

2. Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών (Υπεραξίας)

- **Φυσικά Πρόσωπα:** Ο φόρος υπεραξίας από την πώληση ακινήτων είναι επί του παρόντος σε αναστολή (μέχρι τέλος 2024). Αυτό σημαίνει ότι τα φυσικά πρόσωπα δεν επιβαρύνονται με φόρο επί του κέρδους από την πώληση ακινήτου.
- **Νομικά Πρόσωπα:** Τα κέρδη από την πώληση ακινήτων θεωρούνται επιχειρηματικά κέρδη και φορολογούνται με τον ενιαίο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων (22%). Δεν ισχύει η αναστολή που αφορά τα φυσικά πρόσωπα. Εντούτοις, τα νομικά πρόσωπα μπορούν να εκπέσουν το κόστος κτήσης και τις δαπάνες βελτίωσης του ακινήτου.

3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

- **Φυσικά Πρόσωπα:** Υπόκειται σε κύριο και συμπληρωματικό φόρο. Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται επί της συνολικής αντικειμενικής αξίας της ακίνητης περιουσίας τους, εφόσον αυτή υπερβαίνει ένα αφορολόγητο όριο (π.χ., 250.000 €), με προοδευτικούς συντελεστές.
- **Νομικά Πρόσωπα:** Υπόκεινται μόνο σε κύριο φόρο και σε συμπληρωματικό φόρο με σταθερό συντελεστή (π.χ., 0,55% ή 0,1% για ιδιοχρησιμοποίηση), χωρίς αφορολόγητο όριο. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε υψηλότερη επιβάρυνση για νομικά πρόσωπα με μεγάλη ακίνητη περιουσία.

4. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) / ΦΠΑ

Φυσικά Πρόσωπα & Νομικά Πρόσωπα: Και οι δύο κατηγορίες υπόκεινται σε ΦΜΑ 3% (πλέον 3% υπέρ ΟΤΑ) ή ΦΠΑ 24% (αν δεν ισχύει αναστολή) κατά την απόκτηση ακινήτου. Η απαλλαγή πρώτης κατοικίας ισχύει μόνο για φυσικά πρόσωπα.

3.3.2 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Επένδυσης από Φυσικό και από Νομικό Πρόσωπο

Πλεονεκτήματα Επένδυσης από Φυσικό Πρόσωπο:

- **Απλότητα:** Λιγότερη γραφειοκρατία και κόστος σύστασης/λειτουργίας σε σχέση με μια εταιρεία.
- **Αναστολή Φόρου Υπεραξίας:** Επί του παρόντος, δεν επιβάλλεται φόρος επί του κέρδους από την πώληση ακινήτου.

- Απαλλαγή Πρώτης Κατοικίας: Δυνατότητα απαλλαγής από ΦΜΑ για την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Μειονεκτήματα:

- Προοδευτική Φορολογία Εισοδήματος: Υψηλότεροι συντελεστές για μεγάλα εισοδήματα από ενοίκια.
- Περιορισμένες Εκπιπόμενες Δαπάνες: Δεν επιτρέπονται αποσβέσεις και άλλες δαπάνες που εκπίπτουν για τις εταιρείες.
- Προσωπική Ευθύνη: Ο επενδυτής φέρει απεριόριστη ευθύνη για τυχόν χρέη ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από την επένδυση.

Πλεονεκτήματα Επένδυσης από Νομικό Πρόσωπο (Εταιρεία):

- Σταθερός Φορολογικός Συντελεστής: Ενιαίος συντελεστής φορολογίας εισοδήματος (22%), ο οποίος μπορεί να είναι πιο ευνοϊκός για υψηλά εισοδήματα.
- Ευρύτερο Φάσμα Εκπιπόμενων Δαπανών: Δυνατότητα έκπτωσης αποσβέσεων, τόκων δανείων, εξόδων διαχείρισης κ.λπ., μειώνοντας τη φορολογική βάση.
- Περιορισμένη Ευθύνη: Οι μέτοχοι/εταίροι έχουν περιορισμένη ευθύνη, προστατεύοντας την προσωπική τους περιουσία.
- Ευκολότερη Μεταβίβαση: Η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας του ακινήτου μπορεί να γίνει μέσω της μεταβίβασης των μετοχών/μεριδίων της εταιρείας, αποφεύγοντας τον ΦΜΑ.
- Ευκολότερη Χρηματοδότηση: Οι εταιρείες μπορεί να έχουν ευκολότερη πρόσβαση σε τραπεζική χρηματοδότηση.

Μειονεκτήματα:

- Κόστος Σύστασης και Λειτουργίας: Υψηλότερο κόστος σύστασης, λογιστικής παρακολούθησης και λειτουργίας σε σχέση με ένα φυσικό πρόσωπο.
- Διπλή Φορολογία: Το εισόδημα φορολογείται στην εταιρεία και ξανά κατά τη διανομή κερδών στους μετόχους/εταίρους.
- Φορολογία Υπεραξίας: Δεν ισχύει η αναστολή του φόρου υπεραξίας για τα νομικά πρόσωπα.
- Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ: Υψηλότερη επιβάρυνση συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ για νομικά πρόσωπα με μεγάλη ακίνητη περιουσία.

3.3.3 Παράδειγμα Συγκριτικής Ανάλυσης

Ας υποθέσουμε ένα ακίνητο που αποφέρει 20.000 € ετήσιο εισόδημα από ενοίκια και έχει λειτουργικά έξοδα (πλην ΕΝΦΙΑ) 2.000 €. Ο ΕΝΦΙΑ είναι 500 €.

Σενάριο 1: Φυσικό Πρόσωπο

- Ακαθάριστο Εισόδημα: 20.000 €

- Εκπιπτόμενες Δαπάνες (π.χ., 5% πάγια έκπτωση): 1.000 €
- Φορολογητέο Εισόδημα: 19.000 €
- Φόρος Εισοδήματος: $(12.000 \text{ €} * 15\%) + (7.000 \text{ €} * 35\%) = 1.800 \text{ €} + 2.450 \text{ €} = 4.250 \text{ €}$
- ΕΝΦΙΑ: 500 €
- Συνολική Φορολογική Επιβάρυνση: $4.250 \text{ €} + 500 \text{ €} = 4.750 \text{ €}$
- Καθαρό Εισόδημα μετά Φόρων: $20.000 \text{ €} - 2.000 \text{ € (λειτουργικά)} - 4.750 \text{ € (φόροι)} = 13.250 \text{ €}$

Σενάριο 2: Νομικό Πρόσωπο (Εταιρεία)

- Ακαθάριστο Εισόδημα: 20.000 €
- Εκπιπτόμενες Δαπάνες (π.χ., λειτουργικά, αποσβέσεις, τόκοι): 5.000 € (υποθετικά, περισσότερες από φυσικό πρόσωπο)
- Φορολογητέο Εισόδημα: 15.000 €
- Φόρος Εισοδήματος (22%): $15.000 \text{ €} * 22\% = 3.300 \text{ €}$
- ΕΝΦΙΑ: 500 €
- Συνολική Φορολογική Επιβάρυνση (εταιρείας): $3.300 \text{ €} + 500 \text{ €} = 3.800 \text{ €}$
- Καθαρό Εισόδημα εταιρείας μετά Φόρων: $20.000 \text{ €} - 5.000 \text{ € (λειτουργικά)} - 3.800 \text{ € (φόροι)} = 11.200 \text{ €}$
- Εάν διανεμηθούν κέρδη (π.χ., 10.000 €) με φόρο μερισμάτων 5%: $10.000 \text{ €} * 5\% = 500 \text{ €}$
- Καθαρό εισόδημα μετόχου μετά φόρων: $10.000 \text{ €} - 500 \text{ €} = 9.500 \text{ €}$ (επιπλέον το μη διανεμηθέν κέρδος παραμένει στην εταιρεία)

Από το παραπάνω απλοποιημένο παράδειγμα, φαίνεται ότι η επιλογή του νομικού προσώπου μπορεί να οδηγήσει σε χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση σε επίπεδο εταιρείας, αλλά η συνολική επιβάρυνση (εταιρεία + μέτοχος) εξαρτάται από τη διανομή κερδών. Η δυνατότητα έκπτωσης περισσότερων δαπανών για τα νομικά πρόσωπα είναι ένα σημαντικό πλεονέκτημα.

Συμπερασματικά, η απόφαση για το αν θα επενδύσει κανείς ως φυσικό ή νομικό πρόσωπο εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Για μικρές επενδύσεις ή για επενδυτές που επιθυμούν απλότητα και δεν έχουν υψηλά εισοδήματα από ενοίκια, το φυσικό πρόσωπο μπορεί να είναι πιο συμφέρον. Για μεγαλύτερες επενδύσεις, με στόχο την επαγγελματική εκμετάλλευση, τη μόχλευση, την περιορισμένη ευθύνη και τη δυνατότητα έκπτωσης πολλών δαπανών, η εταιρεία είναι συχνά η προτιμότερη επιλογή. Σε κάθε περίπτωση, η συμβουλή από εξειδικευμένο φοροτεχνικό είναι απαραίτητη για την επιλογή της βέλτιστης δομής.

3.4 Επιπτώσεις σε Ξένους Επενδυτές και Αγορά Golden Visa

Η Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια, έχει καταστεί ένας ελκυστικός προορισμός για ξένους επενδυτές ακινήτων, όχι μόνο λόγω των ευκαιριών στην αγορά, αλλά και λόγω των ειδικών προγραμμάτων, όπως η «Golden Visa». Ωστόσο, το φορολογικό πλαίσιο και οι ιδιαιτερότητες της ελληνικής νομοθεσίας δημιουργούν συγκεκριμένες επιπτώσεις και προκλήσεις για τους μη κατοίκους επενδυτές, οι οποίες πρέπει να αναλυθούν προσεκτικά. ([U.S. Department of State, 2025](#))

3.4.1 Η Αγορά της Golden Visa και οι Φορολογικές της Πτυχές

Η «Golden Visa» είναι ένα πρόγραμμα άδειας διαμονής για επενδυτές ακινήτων, το οποίο παρέχει τη δυνατότητα σε πολίτες τρίτων χωρών (εκτός Ε.Ε.) να αποκτήσουν άδεια παραμονής στην Ελλάδα, επενδύοντας σε ακίνητη περιουσία. Το ελάχιστο ποσό επένδυσης έχει αναπροσαρμοστεί και πλέον ανέρχεται σε 500.000 € για συγκεκριμένες περιοχές (π.χ., Αττική, Θεσσαλονίκη, Μύκονος, Σαντορίνη) και 250.000 € για τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας. Το πρόγραμμα αυτό έχει προσελκύσει σημαντικά κεφάλαια στην ελληνική αγορά ακινήτων, κυρίως από επενδυτές από την Κίνα, τη Ρωσία, την Τουρκία και τη Μέση Ανατολή.

Οι φορολογικές πτυχές για τους επενδυτές της Golden Visa περιλαμβάνουν:

- **Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ):** Κατά την αγορά του ακινήτου, οι ξένοι επενδυτές υπόκεινται στον ΦΜΑ 3% (πλέον 3% υπέρ ΟΤΑ), όπως και οι Έλληνες πολίτες. Δεν υπάρχει ειδική απαλλαγή για τους επενδυτές της Golden Visa.
- **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ):** Οι κάτοχοι ακινήτων μέσω Golden Visa υπόκεινται στον ΕΝΦΙΑ, όπως όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα. Το ύψος του φόρου εξαρτάται από την αντικειμενική αξία και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.
- **Φορολογία Εισοδήματος από Ακίνητα:** Εάν το ακίνητο εκμισθώνεται, το εισόδημα φορολογείται στην Ελλάδα με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα για τα φυσικά πρόσωπα (15%, 35%, 45%). Είναι σημαντικό οι επενδυτές να λάβουν υπόψη τις διατάξεις των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας (ΣΑΔΦ) μεταξύ Ελλάδας και της χώρας φορολογικής τους κατοικίας, ώστε να αποφύγουν τη διπλή φορολόγηση του εισοδήματος.
- **Φορολογία Κεφαλαιακών Κερδών:** Όπως και για τους Έλληνες πολίτες, ο φόρος υπεραξίας από την πώληση ακινήτων είναι επί του παρόντος σε αναστολή για τα φυσικά πρόσωπα. Αυτό αποτελεί ένα σημαντικό κίνητρο για τους ξένους επενδυτές που στοχεύουν στην απόκτηση υπεραξίας. ([Enterprise Greece, 2024](#)); ([U.S. Department of State, 2025](#))

3.4.2 Ειδικά Φορολογικά Θέματα για Ξένους Επενδυτές

Πέρα από τους γενικούς φόρους, οι ξένοι επενδυτές αντιμετωπίζουν ορισμένα ειδικά φορολογικά θέματα:

- **Φορολογική Κατοικία:** Το κρίσιμο ζήτημα είναι ο προσδιορισμός της φορολογικής κατοικίας του επενδυτή. Εάν ένας ξένος επενδυτής θεωρηθεί φορολογικός κάτοικος

Ελλάδας (π.χ., λόγω παραμονής άνω των 183 ημερών), τότε θα φορολογείται στην Ελλάδα για το παγκόσμιο εισόδημά του, όχι μόνο για αυτό που προέρχεται από την Ελλάδα. Αυτό μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις και απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό.

- **Τεκμήρια Διαβίωσης:** Οι ξένοι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα, ακόμα και αν δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι, μπορεί να αντιμετωπίσουν προβλήματα με τα τεκμήρια διαβίωσης, ειδικά αν έχουν στην κατοχή τους ακίνητα μεγάλης αξίας ή αυτοκίνητα. Τα τεκμήρια αυτά μπορούν να οδηγήσουν σε τεκμαρτό εισόδημα και αντίστοιχη φορολόγηση, ακόμα και αν δεν υπάρχει πραγματικό εισόδημα. Αυτό αποτελεί έναν κίνδυνο που πρέπει να γνωρίζουν οι μη κάτοικοι.

- **Φορολογικά Κίνητρα για Μεταφορά Φορολογικής Κατοικίας:** Η Ελλάδα έχει θεσπίσει ειδικά φορολογικά κίνητρα για την προσέλκυση πλούσιων ξένων που επιθυμούν να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα (π.χ., non-dom regime, flat tax 7% για συνταξιούχους). Αυτά τα κίνητρα μπορούν να συνδυαστούν με την επένδυση σε ακίνητα, προσφέροντας σημαντικά φορολογικά οφέλη.

- **Κόστος Συμμόρφωσης:** Η πολυπλοκότητα του ελληνικού φορολογικού συστήματος και η ανάγκη για συμμόρφωση με τις τοπικές φορολογικές αρχές απαιτούν συχνά τη χρήση εξειδικευμένων λογιστικών και νομικών υπηρεσιών, γεγονός, το οποίο αυξάνει το κόστος για τους ξένους επενδυτές.

3.4.3 Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων

Η παρουσία ξένων επενδυτών, ιδίως μέσω του προγράμματος Golden Visa, έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ελληνική αγορά ακινήτων:

- **Αύξηση Ζήτησης και Τιμών:** Η εισροή ξένων κεφαλαίων έχει συμβάλει στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα, ιδίως σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς και αστικά κέντρα, οδηγώντας σε άνοδο των τιμών. Αυτό είναι θετικό για τους πωλητές και τους κατασκευαστές, αλλά μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα προσιτότητας για τους ντόπιους κατοίκους.

- **Τόνωση Οικοδομικής Δραστηριότητας:** Η αυξημένη ζήτηση έχει οδηγήσει σε αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, ειδικά στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων.

- **Ανάπτυξη Τουρισμού και Βραχυχρόνιων Μισθώσεων:** Πολλοί επενδυτές της Golden Visa χρησιμοποιούν τα ακίνητά τους για βραχυχρόνιες μισθώσεις, ενισχύοντας τον τουρισμό αλλά και δημιουργώντας πιέσεις στην αγορά μακροχρόνιων ενοικίων.

- **Προκλήσεις:** Η υπερσυγκέντρωση επενδύσεων σε συγκεκριμένες περιοχές μπορεί να οδηγήσει σε κοινωνικές και οικονομικές στρεβλώσεις, όπως η αύξηση των ενοικίων και η δυσκολία εύρεσης κατοικίας για τους ντόπιους.

Συμπερασματικά, οι ξένοι επενδυτές και το πρόγραμμα Golden Visa έχουν διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Ωστόσο, η επιτυχία τους εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από ένα σταθερό και διαφανές φορολογικό και νομικό πλαίσιο, καθώς και από την ικανότητα των επενδυτών να διαχειριστούν τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής φορολογίας και να αξιοποιήσουν τις

διαθέσιμες συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας. Η συνεχής παρακολούθηση των νομοθετικών εξελίξεων και η επαγγελματική συμβουλευτική είναι απαραίτητες για την επιτυχή υλοποίηση τέτοιων επενδύσεων.

Κεφάλαιο 4: Case Studies / Εμπειρική Ανάλυση

4.1 Εισοδηματικό Ακίνητο σε Αθήνα – Φυσικό Πρόσωπο

Για την εμπειρική ανάλυση της επίδρασης της φορολογίας στις επενδύσεις ακινήτων, θα εξετάσουμε ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα: την αγορά και εκμετάλλευση ενός εισοδηματικού ακινήτου στην Αθήνα από ένα φυσικό πρόσωπο. Αυτό το Case Study θα μας επιτρέψει να ποσοτικοποιήσουμε τις φορολογικές επιβαρύνσεις και να αξιολογήσουμε την καθαρή απόδοση της επένδυσης.

4.1.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

Έστω ότι ένα φυσικό πρόσωπο αποφασίζει να επενδύσει σε ένα διαμέρισμα στην Αθήνα με σκοπό την εκμίσθωση. Τα βασικά δεδομένα της επένδυσης είναι τα εξής:

- Τιμή Αγοράς Ακινήτου: 150.000 ευρώ
- Αντικειμενική Αξία Ακινήτου: 120.000 ευρώ (για τον υπολογισμό ΦΜΑ και ΕΝΦΙΑ)
- Έτος Κατασκευής: 1990 (παλαιό ακίνητο, δεν υπόκειται σε ΦΠΑ)
- Μηνιαίο Μίσθωμα: 600 ευρώ
- Ετήσιο Εισόδημα από Μισθώματα: $600 \text{ ευρώ/μήνα} \times 12 \text{ μήνες} = 7.200 \text{ ευρώ}$
- Διάρκεια Κατοχής: 10 έτη
- Τιμή Πώλησης μετά από 10 έτη: 180.000 ευρώ (υποθέτουμε αύξηση αξίας)
- Ετήσια Λειτουργικά Έξοδα (κοινόχρηστα, μικροεπισκευές, ασφάλιστρα): 500 ευρώ
- Φορολογική Κατάσταση Επενδυτή: Φυσικό πρόσωπο με συνολικό ετήσιο εισόδημα (από όλες τις πηγές) 25.000 ευρώ, εκ των οποίων τα 7.200 ευρώ προέρχονται από ενοίκια.

4.1.2 Αρχικά Κόστη Αγοράς

Κατά την αγορά του ακινήτου, το φυσικό πρόσωπο θα επιβαρυνθεί με τα εξής κόστη:

- Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ): 3% επί της μεγαλύτερης αξίας (τιμή αγοράς ή αντικειμενική). Εδώ, η τιμή αγοράς (150.000€) είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική (120.000€), οπότε ο ΦΜΑ υπολογίζεται επί των 150.000€.

- $\text{ΦΜΑ} = 150.000\text{€} * 3\% = 4.500 \text{ ευρώ}$

- Συμβολαιογραφικά Έξοδα: Περίπου 1,2% επί της αντικειμενικής αξίας (ή της τιμής αγοράς, όποια είναι μεγαλύτερη, συνήθως υπολογίζεται επί της αντικειμενικής για να είναι χαμηλότερα τα έξοδα). Έστω 1,2% επί 150.000€.

- $\text{Συμβολαιογραφικά} = 150.000\text{€} * 1,2\% = 1.800 \text{ ευρώ}$

- Δικαιώματα Υποθηκοφυλακείου/Κτηματολογίου: Περίπου 0,5% επί της αντικειμενικής αξίας (ή της τιμής αγοράς). Έστω 0,5% επί 150.000€.

- $\text{Δικαιώματα} = 150.000\text{€} * 0,5\% = 750 \text{ ευρώ}$

- Δικαστικά Έξοδα (Δικηγόρος): Περίπου 0,5% επί της αντικειμενικής αξίας (ή της τιμής αγοράς). Έστω 0,5% επί 150.000€.

- $\text{Δικαστικά} = 150.000\text{€} * 0,5\% = 750 \text{ ευρώ}$

Συνολικά Αρχικά Κόστη: $4.500 + 1.800 + 750 + 750 = 7.800 \text{ ευρώ}$

Συνολικό Κόστος Απόκτησης: Τιμή Αγοράς + Αρχικά Κόστη = $150.000\text{€} + 7.800\text{€} =$

157.800 ευρώ

4.1.3 Ετήσιες Φορολογικές Επιβαρύνσεις και Έξοδα

Κάθε χρόνο, το φυσικό πρόσωπο θα επιβαρύνεται με τα εξής:

- Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ): Ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ είναι σύνθετος και εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Για απλοποίηση, θα υποθέσουμε έναν ενδεικτικό ετήσιο ΕΝΦΙΑ με βάση την αντικειμενική αξία και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Έστω ότι ο ΕΝΦΙΑ ανέρχεται σε 300 ευρώ ετησίως (κύριος και συμπληρωματικός φόρος).

- Φόρος Εισοδήματος από Ακίνητα: Το ετήσιο εισόδημα από ενοίκια είναι 7.200 ευρώ. Αυτό φορολογείται με την κλίμακα 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ.

- $\text{Φόρος Εισοδήματος} = 7.200\text{€} * 15\% = 1.080 \text{ ευρώ}$

- Ετήσια Λειτουργικά Έξοδα: 500 ευρώ (κοινόχρηστα, μικροεπισκευές, ασφάλιστρα).

Συνολικές Ετήσιες Επιβαρύνσεις: $300 \text{ (ΕΝΦΙΑ)} + 1.080 \text{ (Φόρος Εισοδήματος)} + 500 \text{ (Λειτουργικά)} = 1.880 \text{ ευρώ}$

4.1.4 Καθαρή Ετήσια Ταμειακή Ροή

Η καθαρή ετήσια ταμειακή ροή από την εκμετάλλευση του ακινήτου υπολογίζεται ως εξής:

- Ετήσιο Εισόδημα από Μισθώματα: 7.200 ευρώ
- Μείον Συνολικές Ετήσιες Επιβαρύνσεις: 1.880 ευρώ
- Καθαρή Ετήσια Ταμειακή Ροή: $7.200\text{€} - 1.880\text{€} = 5.320$ ευρώ

4.1.5 Κόστη Πώλησης μετά από 10 Έτη

Μετά από 10 έτη, το ακίνητο πωλείται προς 180.000 ευρώ. Τα κόστη πώλησης περιλαμβάνουν:

- Φόρος Υπεραξίας: Επί του παρόντος, ο φόρος υπεραξίας για φυσικά πρόσωπα είναι ανασταλμένος. Επομένως, υποθέτουμε 0 ευρώ.
- Αμοιβή Μεσιτικού Γραφείου (αν υπάρχει): Έστω 2% επί της τιμής πώλησης.
 - Αμοιβή Μεσιτικού = $180.000\text{€} * 2\% = 3.600$ ευρώ
- Συμβολαιογραφικά Έξοδα Πώλησης: Περίπου 0,5% επί της τιμής πώλησης.
 - Συμβολαιογραφικά = $180.000\text{€} * 0,5\% = 900$ ευρώ

Συνολικά Κόστη Πώλησης: $0 + 3.600 + 900 = 4.500$ ευρώ

Καθαρό Ποσό από Πώληση: Τιμή Πώλησης - Κόστη Πώλησης = $180.000\text{€} - 4.500\text{€} = 175.500$ ευρώ

4.1.6 Αξιολόγηση της Επένδυσης

Για την αξιολόγηση της επένδυσης, μπορούμε να υπολογίσουμε την Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) ή τον Εσωτερικό Βαθμό Απόδοσης (IRR), αλλά για απλοποίηση, θα υπολογίσουμε τη 3συνολική καθαρή απόδοση.

- Συνολικές Καθαρές Ταμειακές Ροές από Ενοίκια: $5.320 \text{ ευρώ/έτος} * 10 \text{ έτη} = 53.200$ ευρώ
- Καθαρό Ποσό από Πώληση: 175.500 ευρώ
- Συνολικές Εισροές: $53.200\text{€} + 175.500\text{€} = 228.700$ ευρώ
- Συνολικές Εκροές (Αρχικό Κόστος Απόκτησης): 157.800 ευρώ

Συνολικό Καθαρό Κέρδος: $228.700\text{€} - 157.800\text{€} = 70.900$ ευρώ

Συνολική Απόδοση Επένδυσης (σε 10 έτη): $(\text{Συνολικό Καθαρό Κέρδος} / \text{Συνολικό Κόστος Απόκτησης}) * 100 = (70.900\text{€} / 157.800\text{€}) * 100 = 44,93\%$

Ετήσια Μέση Απόδοση: $44,93\% / 10 \text{ έτη} = 4,49\%$

4.1.7 Συμπεράσματα Case Study 1

Από την ανάλυση του Case Study προκύπτουν τα εξής:

- **Σημαντική Φορολογική Επιβάρυνση:** Παρά την αναστολή του φόρου υπεραξίας, οι ετήσιοι φόροι (ΕΝΦΙΑ, φόρος εισοδήματος από ενοίκια) και τα αρχικά κόστη μεταβίβασης (ΦΜΑ, συμβολαιογραφικά) αποτελούν σημαντικό μέρος του συνολικού κόστους της επένδυσης. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα, οι φόροι και τα έξοδα μειώνουν την καθαρή απόδοση.

- **Επίδραση στην Καθαρή Απόδοση:** Η ετήσια μέση απόδοση της τάξης του 4,49% είναι μια λογική απόδοση για επένδυση σε ακίνητα, αλλά θα ήταν σημαντικά υψηλότερη χωρίς τις φορολογικές επιβαρύνσεις. Εάν υπήρχε και φόρος υπεραξίας, η απόδοση θα μειωνόταν περαιτέρω.

- **Σημασία του Φορολογικού Σχεδιασμού:** Το παράδειγμα αναδεικνύει την ανάγκη για προσεκτικό φορολογικό σχεδιασμό. Η επιλογή του ακινήτου, η τιμή αγοράς, το μίσθωμα και η διάρκεια κατοχής επηρεάζουν άμεσα τη φορολογική επιβάρυνση και την τελική απόδοση.

- **Προβλεψιμότητα:** Η αναστολή του φόρου υπεραξίας δημιουργεί ένα περιβάλλον αβεβαιότητας για τους μακροπρόθεσμους επενδυτές, καθώς δεν είναι σαφές αν και πότε θα επανέλθει. Αυτό μπορεί να επηρεάσει τις αποφάσεις για τη διάρκεια κατοχής των ακινήτων.

Αυτό το Case Study παρέχει μια βασική κατανόηση των φορολογικών επιπτώσεων για ένα φυσικό πρόσωπο που επενδύει σε εισοδηματικό ακίνητο. Στα επόμενα Case Studies, θα εξετάσουμε πιο σύνθετα σενάρια, όπως ακίνητα Airbnb και επενδύσεις μέσω νομικών προσώπων, για να αναδείξουμε περαιτέρω τις διαφορές στη φορολογική μεταχείριση και τις επιπτώσεις στις αποδόσεις.

4.2 Ακίνητο Airbnb – Μεταβολή Φορολογικής Επιβάρυνσης

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, γνωστές και ως μισθώσεις τύπου Airbnb, έχουν αναδειχθεί σε μια δημοφιλή επενδυτική επιλογή στην Ελλάδα, ιδίως σε τουριστικές περιοχές και αστικά κέντρα. Ωστόσο, το φορολογικό πλαίσιο για αυτές τις μισθώσεις έχει υποστεί σημαντικές αλλαγές, επηρεάζοντας άμεσα την κερδοφορία των επενδυτών. Σε αυτό το Case Study, θα εξετάσουμε την επίδραση αυτών των αλλαγών. (PwC, 2016)

4.2.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

Έστω ότι ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει ένα διαμέρισμα στην Αθήνα για βραχυχρόνια μίσθωση. Τα βασικά δεδομένα είναι τα εξής:

- **Τιμή Αγοράς Ακινήτου:** 100.000 ευρώ (για απλοποίηση, υποθέτουμε ότι το ακίνητο έχει ήδη αποκτηθεί και δεν εξετάζουμε τα αρχικά κόστη αγοράς).
- **Ετήσια Έσοδα από Βραχυχρόνια Μίσθωση:** 15.000 ευρώ (με μέση πληρότητα και τιμή ανά διανυκτέρευση).
- **Ετήσια Λειτουργικά Έξοδα** (καθαριότητα, συντήρηση, προμήθειες πλατφόρμας, κοινόχρηστα): 3.000 ευρώ.
- **ΕΝΦΙΑ:** 200 ευρώ ετησίως. Θα εξετάσουμε δύο σενάρια:

- Σενάριο Α (Παλαιό Καθεστώς): Φορολόγηση ως εισόδημα από ακίνητα, χωρίς δυνατότητα έκπτωσης δαπανών (όπως ίσχυε αρχικά για φυσικά πρόσωπα).
- Σενάριο Β (Νέο Καθεστώς): Φορολόγηση ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (για πάνω από 2 ακίνητα ή παροχή πρόσθετων υπηρεσιών), με δυνατότητα έκπτωσης δαπανών.

4.2.2 Σενάριο Α: Φορολόγηση ως Εισόδημα από Ακίνητα (Παλαιό Καθεστώς)

Σε αυτό το σενάριο, το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση φορολογείται με την κλίμακα των ενοικίων, χωρίς να αναγνωρίζονται τα λειτουργικά έξοδα.

- Ετήσια Έσοδα: 15.000 ευρώ
- Φορολογητέο Εισόδημα: 15.000 ευρώ
- Υπολογισμός Φόρου Εισοδήματος:
 - Για τα πρώτα 12.000€: $12.000€ \times 15\% = 1.800€$
 - Για τα υπόλοιπα 3.000€ ($15.000€ - 12.000€$): $3.000€ \times 35\% = 1.050€$
 - Συνολικός Φόρος Εισοδήματος: $1.800€ + 1.050€ = 2.850$ ευρώ
- ΕΝΦΙΑ: 200 ευρώ
- Συνολικές Φορολογικές Επιβαρύνσεις: $2.850€ + 200€ = 3.050$ ευρώ
- Καθαρό Εισόδημα μετά Φόρων (πριν τα λειτουργικά έξοδα): $15.000€ - 3.050€ = 11.950$ ευρώ
- Καθαρό Εισόδημα μετά Φόρων και Λειτουργικών Εξόδων: $11.950€ - 3.000€ = 8.950$ ευρώ

4.2.3 Σενάριο Β: Φορολόγηση ως Εισόδημα από Επιχειρηματική Δραστηριότητα (Νέο Καθεστώς)

Σε αυτό το σενάριο, το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση θεωρείται επιχειρηματική δραστηριότητα (π.χ., επειδή ο ιδιοκτήτης διαθέτει 3 ή περισσότερα ακίνητα ή παρέχει πρόσθετες υπηρεσίες). Σε αυτή την περίπτωση, αναγνωρίζονται τα λειτουργικά έξοδα.

- Ετήσια Έσοδα: 15.000 ευρώ
- Ετήσια Λειτουργικά Έξοδα: 3.000 ευρώ
- Καθαρό Εισόδημα (πριν το φόρο): $15.000€ - 3.000€ = 12.000$ ευρώ
- Φορολογητέο Εισόδημα: 12.000 ευρώ
- Υπολογισμός Φόρου Εισοδήματος (με κλίμακα επιχειρηματικής δραστηριότητας):
 - Για εισόδημα έως 10.000€: $10.000€ \times 9\% = 900€$
 - Για τα υπόλοιπα 2.000€ ($12.000€ - 10.000€$): $2.000€ \times 22\% = 440€$

- Συνολικός Φόρος Εισοδήματος: $900\text{€} + 440\text{€} = 1.340\text{ ευρώ}$
- ΕΝΦΙΑ: 200 ευρώ
- Συνολικές Φορολογικές Επιβαρύνσεις: $1.340\text{€} + 200\text{€} = 1.540\text{ ευρώ}$
- Καθαρό Εισόδημα μετά Φόρων και Λειτουργικών Εξόδων: $15.000\text{€} - 3.000\text{€} - 1.540\text{€} = 10.460\text{ ευρώ}$

4.2.4 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα Case Study 2

Παράγοντας	Σενάριο Α (Παλαιό Καθεστώς)	Σενάριο Β (Νέο Καθεστώς)
Ετήσια Έσοδα	15.000€	15.000€
Λειτουργικά Έξοδα	3.000€	3.000€
Φορολογητέο Εισόδημα	15.000€	12.000€
Φόρος Εισοδήματος	2.850€	1.340€
ΕΝΦΙΑ	200€	200€
Συνολικές Φορολογικές Επιβαρύνσεις	3.050€	1.540€
Καθαρό Εισόδημα	8.950€	10.460€

Από τη συγκριτική ανάλυση προκύπτουν τα εξής:

- Σημαντική Διαφορά στην Καθαρή Απόδοση: Το νέο καθεστώς φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων ως επιχειρηματική δραστηριότητα (Σενάριο Β) οδηγεί σε σημαντικά υψηλότερο καθαρό εισόδημα (10.460€ έναντι 8.950€). Αυτό οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση των λειτουργικών εξόδων, τα οποία μειώνουν τη φορολογητέα βάση.
- Ενθάρρυνση Επαγγελματισμού: Η αλλαγή στο φορολογικό πλαίσιο ενθαρρύνει τους ιδιοκτήτες να λειτουργούν πιο επαγγελματικά, καθώς η έκπτωση των δαπανών απαιτεί την έκδοση νόμιμων παραστατικών και την τήρηση βιβλίων. Αυτό συμβάλλει στην ομαλοποίηση της αγοράς και στην αντιμετώπιση της αδήλωτης οικονομίας.
- Σημασία του Αριθμού Ακινήτων: Η διαφοροποίηση της φορολόγησης ανάλογα με τον αριθμό των ακινήτων (έως 2 ακίνητα ως εισόδημα από ακίνητα, 3 ή περισσότερα ως

επιχειρηματική δραστηριότητα) επηρεάζει τις επενδυτικές αποφάσεις. Επενδυτές με μεγάλα χαρτοφυλάκια βραχυχρόνιων μισθώσεων ωφελούνται από τη φορολόγηση ως επιχειρηματική δραστηριότητα.

- Προσαρμογή στην Αγορά: Το φορολογικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι δυναμικό και προσαρμόζεται στις εξελίξεις της αγοράς. Οι επενδυτές πρέπει να παρακολουθούν στενά τις αλλαγές για να βελτιστοποιούν τη φορολογική τους στρατηγική.

Αυτό το Case Study αναδεικνύει τη σημασία της αναγνώρισης των δαπανών και της επιλογής του κατάλληλου φορολογικού καθεστώτος για τη μεγιστοποίηση της απόδοσης στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η φορολογική μεταχείριση μπορεί να μετατρέψει μια οριακά κερδοφόρα επένδυση σε μια ιδιαίτερα αποδοτική, εφόσον γίνει ορθός φορολογικός σχεδιασμός.

4.3 Επένδυση μέσω ΑΕΕΑΠ – Φορολογική Αποδοτικότητα

Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) αποτελούν ένα ειδικό επενδυτικό όχημα για την έμμεση επένδυση σε ακίνητα. Πρόκειται για εταιρείες εισηγμένες στο χρηματιστήριο, οι οποίες επενδύουν αποκλειστικά σε ακίνητα (αγορά, ανάπτυξη, εκμετάλλευση) και διανέμουν το μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους στους μετόχους. Η φορολογική τους μεταχείριση είναι ιδιαίτερα ευνοϊκή, καθιστώντας τις μια ελκυστική επιλογή για επενδυτές που αναζητούν φορολογική αποδοτικότητα και ρευστότητα. (PwC, 2016)

4.3.1 Υποθέσεις και Δεδομένα

Έστω ότι ένας επενδυτής αποφασίζει να επενδύσει σε μετοχές μιας ΑΕΕΑΠ. Για την απλοποίηση, θα υποθέσουμε τα εξής:

- Αρχική Επένδυση: 10.000 ευρώ σε μετοχές ΑΕΕΑΠ.
- Ετήσια Μερισματική Απόδοση: 5% επί της αρχικής επένδυσης (500 ευρώ ετησίως).
- Ετήσια Αύξηση Αξίας Μετοχών: 3% (300 ευρώ ετησίως).
- Διάρκεια Επένδυσης: 5 έτη.
- Τιμή Πώλησης Μετοχών μετά από 5 έτη: $10.000\text{€} + (5 * 300\text{€}) = 11.500\text{€}$

4.3.2 Φορολογική Μεταχείριση της ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ απολαμβάνουν ειδικό φορολογικό καθεστώς στην Ελλάδα, το οποίο τις καθιστά ιδιαίτερα αποδοτικές:

- Απαλλαγή από Φόρο Εισοδήματος: Οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος επί των κερδών τους. Αυτό σημαίνει ότι τα κέρδη που προκύπτουν από την εκμετάλλευση των ακινήτων τους (ενοίκια, υπεραξίες από πωλήσεις ακινήτων) δεν φορολογούνται στο επίπεδο της εταιρείας. Η απαλλαγή αυτή ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι διανέμουν τουλάχιστον το 50% των καθαρών κερδών τους στους μετόχους.

- ΕΝΦΙΑ: Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα που κατέχουν, όπως και κάθε άλλος ιδιοκτήτης.

4.3.3 Φορολογική Μεταχείριση του Επενδυτή (Μετόχου)

Η φορολόγηση γίνεται στο επίπεδο του μετόχου, με διαφορετική μεταχείριση για τα μερίσματα και την υπεραξία από την πώληση των μετοχών:

- Μερίσματα: Τα μερίσματα που διανέμουν οι ΑΕΕΑΠ στους μετόχους τους υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 5% (για φυσικά πρόσωπα). Αυτός ο φόρος είναι τελικός, δηλαδή ο μέτοχος δεν χρειάζεται να δηλώσει τα μερίσματα στη φορολογική του δήλωση, εκτός αν επιθυμεί να τα προσθέσει στο συνολικό του εισόδημα για άλλους λόγους.

◦ Ετήσιο Μέρισμα: 500 ευρώ

◦ Φόρος Μερισμάτων: $500\text{€} * 5\% = 25\text{ ευρώ}$

◦ Καθαρό Μέρισμα: $500\text{€} - 25\text{€} = 475\text{ ευρώ}$

- Υπεραξία από Πώληση Μετοχών: Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο χρηματιστήριο (όπως οι μετοχές ΑΕΕΑΠ) απαλλάσσεται από τον φόρο υπεραξίας για φυσικά πρόσωπα, εφόσον ο πωλητής κατέχει λιγότερο από 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας. Για μεγαλύτερα ποσοστά, φορολογείται με 15%.

◦ Υπεραξία Πώλησης Μετοχών: 11.500€ (τιμή πώλησης) - 10.000€ (αρχική επένδυση) = 1.500 ευρώ

◦ Φόρος Υπεραξίας: 0 ευρώ (υπό την προϋπόθεση κατοχής < 0,5%)

4.3.4 Υπολογισμός Καθαρής Απόδοσης

- Συνολικά Καθαρά Μερίσματα (5 έτη): $475\text{ ευρώ/έτος} * 5\text{ έτη} = 2.375\text{ ευρώ}$

- Καθαρό Ποσό από Πώληση Μετοχών: 11.500 ευρώ

- Συνολικές Εισροές: $2.375\text{€} + 11.500\text{€} = 13.875\text{ ευρώ}$

- Αρχική Επένδυση: 10.000 ευρώ

Συνολικό Καθαρό Κέρδος: $13.875\text{€} - 10.000\text{€} = 3.875\text{ ευρώ}$

Συνολική Απόδοση Επένδυσης (σε 5 έτη): $(3.875\text{€} / 10.000\text{€}) * 100 = 38,75\%$

Ετήσια Μέση Απόδοση: $38,75\% / 5\text{ έτη} = 7,75\%$

4.3.5 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα Case Study 3

- Υψηλή Φορολογική Αποδοτικότητα: Η επένδυση μέσω ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει σημαντικά υψηλότερη καθαρή απόδοση (7,75% ετησίως) σε σχέση με την άμεση επένδυση σε εισοδηματικό ακίνητο από φυσικό πρόσωπο (4,49% στο CaSe Study 4.1). Αυτό οφείλεται κυρίως στην απαλλαγή της ΑΕΕΑΠ από τον φόρο εισοδήματος και στον

χαμηλό συντελεστή παρακράτησης φόρου στα μερίσματα (5%), καθώς και στην απαλλαγή από φόρο υπεραξίας για την πώληση των μετοχών.

- **Διαφάνεια και Επαγγελματική Διαχείριση:** Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε αυστηρή εποπτεία και διαχειρίζονται τα ακίνητά τους επαγγελματικά, προσφέροντας διαφάνεια και μειώνοντας τον κίνδυνο για τους επενδυτές.

- **Ρευστότητα:** Σε αντίθεση με την άμεση επένδυση σε ακίνητα, οι μετοχές ΑΕΕΑΠ είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο, προσφέροντας υψηλή ρευστότητα και τη δυνατότητα εύκολης αγοράς και πώλησης.

- **Διαφοροποίηση:** Οι ΑΕΕΑΠ επενδύουν σε ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων (π.χ., γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, ξενοδοχεία), προσφέροντας διαφοροποίηση και μειώνοντας τον κίνδυνο που συνδέεται με ένα μόνο ακίνητο.

Περιορισμοί: Παρόλο που οι ΑΕΕΑΠ προσφέρουν σημαντικά πλεονεκτήματα, έχουν και περιορισμούς. Η απόδοση εξαρτάται από την απόδοση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΑΕΕΑΠ και τις συνθήκες της χρηματιστηριακής αγοράς. Επίσης, ο επενδυτής δεν έχει άμεσο έλεγχο επί των επιμέρους ακινήτων.

Συμπερασματικά, η επένδυση μέσω ΑΕΕΑΠ αποτελεί μια εξαιρετικά φορολογικά αποδοτική επιλογή για επενδυτές που επιθυμούν έκθεση στην αγορά ακινήτων, ιδίως για όσους αναζητούν ρευστότητα, διαφοροποίηση και επαγγελματική διαχείριση, με σημαντικά χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση σε σχέση με την άμεση ιδιοκτησία ακινήτων.

4.4 Σύγκριση Ελλάδας – Κύπρου – Πορτογαλίας: Φορολογικά Πλαίσια και Επενδύσεις Ακινήτων

Η επιλογή της χώρας επένδυσης αποτελεί κρίσιμη απόφαση για τους διεθνείς επενδυτές ακινήτων, καθώς το φορολογικό πλαίσιο διαφέρει σημαντικά μεταξύ των χωρών και επηρεάζει άμεσα την καθαρή απόδοση. Σε αυτό το case Study, θα συγκρίνουμε τα φορολογικά πλαίσια της Ελλάδας, της Κύπρου και της Πορτογαλίας, τρεις χώρες της Νότιας Ευρώπης που έχουν προσελκύσει σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα των ακινήτων, ιδίως μέσω προγραμμάτων Golden Visa. ([U.S. Department of State, 2025](#))

4.4.1 Φορολογία Εισοδήματος από Ενοίκια

- **Ελλάδα:** Η προοδευτική κλίμακα για φυσικά πρόσωπα και η μη αναγνώριση δαπανών καθιστούν τη φορολόγηση των ενοικίων σχετικά υψηλή. Για νομικά πρόσωπα, ο συντελεστής είναι ανταγωνιστικός, αλλά υψηλότερος από την Κύπρο.

- **Κύπρος:** Η Κύπρος προσφέρει ένα από τα πιο ευνοϊκά φορολογικά πλαίσια για εισοδήματα από ενοίκια, ιδίως λόγω του αφορολόγητου ορίου και του χαμηλού συντελεστή φορολογίας νομικών προσώπων. Αναγνωρίζονται επίσης σημαντικές εκπτώσεις δαπανών.

- **Πορτογαλία:** Ο ενιαίος συντελεστής 28% για φυσικά πρόσωπα είναι σχετικά υψηλός, αλλά η αναγνώριση δαπανών μπορεί να μειώσει τη φορολογική επιβάρυνση. Ο συντελεστής για νομικά πρόσωπα είναι παρόμοιος με την Ελλάδα.

4.4.2 Φορολογία Υπεραξίας από Μεταβίβαση Ακινήτων

- Ελλάδα: Η αναστολή του φόρου υπεραξίας για φυσικά πρόσωπα καθιστά την Ελλάδα ιδιαίτερα ελκυστική για επενδυτές που στοχεύουν σε βραχυπρόθεσμα κέρδη. Ωστόσο, η αβεβαιότητα για το μέλλον του φόρου παραμένει.
- Κύπρος: Ο φόρος υπεραξίας, ο οποίος ανέρχεται στο 20%, είναι σχετικά υψηλός, αλλά προβλέπονται απαλλαγές (π.χ., για πρώτη κατοικία) και εκπτώσεις (π.χ., για δαπάνες βελτίωσης). Η φορολογία νομικών προσώπων είναι χαμηλή.
- Πορτογαλία: Η Πορτογαλία έχει ένα σύνθετο σύστημα, με υψηλό φόρο για βραχυπρόθεσμη κατοχή, αλλά απαλλαγή για την πώληση κύριας κατοικίας μετά από 2 έτη. Αυτό ενθαρρύνει τη μακροπρόθεσμη κατοχή. Ακινήτων (PGIM Real Estate, 2022); (McKinsey Global Institute, 2021)

4.4.3 Ετήσιοι Φόροι Ακινήτων (Φόροι Κατοχής)

- Ελλάδα: Ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί ένα σημαντικό ετήσιο κόστος κατοχής, ιδίως για ακίνητα υψηλής αξίας.
- Κύπρος: Η κατάργηση του ετήσιου φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας το 2017 καθιστά την Κύπρο ιδιαίτερα ελκυστική από αυτή την άποψη, καθώς δεν υπάρχει επαναλαμβανόμενη φορολογική επιβάρυνση στην κατοχή.
- Πορτογαλία: Ο IMI είναι ένας ετήσιος δημοτικός φόρος, με συντελεστές που διαφέρουν ανά δήμο, αλλά γενικά είναι χαμηλότερος από τον ΕΝΦΙΑ.

4.4.4 Προγράμματα Golden Visa

- Ελλάδα: Το πρόγραμμα Golden Visa έχει αναθεωρηθεί με αυξημένα όρια σε ορισμένες περιοχές, αλλά παραμένει ανταγωνιστικό. Το Non-Dom Regime είναι ελκυστικό για άτομα με πολύ υψηλά εισοδήματα.
- Κύπρος: Το πρόγραμμα Golden Visa της Κύπρου είναι επίσης δημοφιλές, με το Non-Dom Regime να προσφέρει σημαντικές φορολογικές απαλλαγές για μεγάλο χρονικό διάστημα.
- Πορτογαλία: Το πρόγραμμα Golden Visa της Πορτογαλίας ήταν ένα από τα πιο επιτυχημένα στην Ευρώπη, αν και έχει υποστεί αλλαγές. Το NHR Regime προσφέρει ειδικούς συντελεστές για 10 έτη, καθιστώντας την Πορτογαλία ελκυστική για συνταξιούχους και επαγγελματίες. (Enterprise Greece, 2024); (U.S. Department of State, 2025)

4.4.5 Συμπεράσματα Συγκριτικής Ανάλυσης

- Κύπρος: Προσφέρει ένα ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό περιβάλλον για επενδύσεις ακινήτων, ιδίως λόγω του χαμηλού φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων, της

κατάργησης του ετήσιου φόρου κατοχής και των φορολογικών κινήτρων για τους non-dom κατοίκους.

- Ελλάδα: Έχει βελτιώσει σημαντικά το φορολογικό της περιβάλλον τα τελευταία χρόνια, ιδίως με τη μείωση του ΕΝΦΙΑ και την αναστολή του ΦΠΑ και του φόρου υπεραξίας. Ωστόσο, η φορολογία εισοδήματος από ενοίκια για φυσικά πρόσωπα παραμένει σχετικά υψηλή και η αβεβαιότητα για το μέλλον του φόρου υπεραξίας αποτελεί ένα μειονέκτημα.

- Πορτογαλία: Προσφέρει ένα ισορροπημένο φορολογικό πλαίσιο, με ορισμένα κίνητρα (NHR) που την καθιστούν ελκυστική για συγκεκριμένες κατηγορίες επενδυτών. Η φορολογία υπεραξίας μπορεί να είναι υψηλή για βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

Γενικά Συμπεράσματα:

- Φορολογικός Σχεδιασμός: Η επιλογή της χώρας επένδυσης απαιτεί προσεκτικό φορολογικό σχεδιασμό, λαμβάνοντας υπόψη το είδος της επένδυσης (εισοδηματική, υπεραξίας), τη διάρκεια κατοχής, το επενδυτικό όχημα (φυσικό/ νομικό πρόσωπο) και τη φορολογική κατοικία του επενδυτή.

- Δυναμικό Περιβάλλον: Τα φορολογικά πλαίσια στις χώρες αυτές είναι δυναμικά και υπόκεινται σε συχνές αλλαγές. Οι επενδυτές πρέπει να παρακολουθούν στενά τις εξελίξεις και να αναζητούν εξειδικευμένες συμβουλές.

- Προγράμματα Golden Visa: Τα προγράμματα Golden Visa έχουν διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην προσέλκυση επενδύσεων, αλλά οι αλλαγές στα όρια και τους όρους τους δείχνουν την ανάγκη για συνεχή προσαρμογή στις συνθήκες της αγοράς και τις πολιτικές προτεραιότητες.

Αυτή η συγκριτική ανάλυση αναδεικνύει ότι δεν υπάρχει μια ενιαία «καλύτερη» χώρα για επενδύσεις ακινήτων από φορολογικής άποψης. Η βέλτιστη επιλογή εξαρτάται από το προφίλ και τους στόχους του κάθε επενδυτή. Η κατανόηση των ιδιαιτεροτήτων κάθε φορολογικού πλαισίου είναι απαραίτητη για τη λήψη ορθολογικών και κερδοφόρων επενδυτικών αποφάσεων.

Κεφάλαιο 5: Παροσίαση έρευνας

Η αναλυτική παρουσίαση της εμπειρικής έρευνας που συνοδεύει τη διπλωματική εργασία μπορεί να αναπτυχθεί περαιτέρω, αξιοποιώντας τα στατιστικά ευρήματα και τη βιβλιογραφία. Η διεύρυνση της ανάλυσης σε επίπεδο μεταπτυχιακής εργασίας περιλαμβάνει τέσσερις βασικές ενότητες: (α) σχεδιασμός και μεθοδολογία, (β) ποσοτικά ευρήματα και ερμηνείες, (γ) συγκριτική συζήτηση με βάση τη βιβλιογραφία και (δ) περιορισμούς και προτάσεις πολιτικής.

α) Σχεδιασμός και μεθοδολογία

Η έρευνα υλοποιήθηκε το 2025 και βασίστηκε σε ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο που διανεμήθηκε σε επαγγελματίες του κλάδου των ακινήτων. Η επιλογή της ανώνυμης διαδικτυακής συλλογής δεδομένων επιτρέπει μεγαλύτερη γεωγραφική κάλυψη και μειώνει την προκατάληψη κοινωνικής επιθυμητότητας, αλλά ενέχει τον κίνδυνο αυτοεπιλογής (self-selection), καθώς όσοι απάντησαν μπορεί να ενδιαφέρονται περισσότερο για το θέμα. Το δείγμα, αποτελούμενο από 101 μεσίτες, επιτρέπει την εξαγωγή ποσοτικών συμπερασμάτων, αλλά ο σχετικά περιορισμένος αριθμός επιβάλλει προσεκτική ερμηνεία ως προς τη γενικευσιμότητα. Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε κλειστές ερωτήσεις Likert 5 βαθμίδων και ορισμένες ανοιχτές, ώστε να συνδυάζεται η στατιστική με τη δυνατότητα ποιοτικής εκτίμησης.

β) Ποσοτικά ευρήματα και ερμηνείες

Δημογραφικά και επαγγελματικά χαρακτηριστικά

Η ανάλυση του δείγματος ανέδειξε ότι η επαγγελματική κοινότητα των μεσιτών παραμένει ανδροκρατούμενη, καθώς οι άνδρες αποτελούν περίπου το 64 %, ενώ οι γυναίκες φθάνουν το 35 %. Παρά την πρόοδο στη συμμετοχή των γυναικών, το χάσμα υποδηλώνει ότι ο τομέας ίσως εξακολουθεί να αντιμετωπίζει εμπόδια ένταξης ή/και στερεότυπα φύλου. Η μεγαλύτερη ομάδα μεσιτών ανήκει στην ηλικιακή κατηγορία 31–40 ετών, ενώ σημαντικό ποσοστό (≈25 %) είναι 41–50 ετών. Η ηλικιακή διασπορά δείχνει ότι ο κλάδος έχει συνδυασμό νεότερων και μεσηλίκων επαγγελματιών, κάτι που μπορεί να επηρεάζει την προθυμία υιοθέτησης ψηφιακών εργαλείων – μεγαλύτερης ηλικίας συμμετέχοντες ενδεχομένως να εμφανίζουν χαμηλότερη τεχνολογική εξοικείωση. Η επαγγελματική εμπειρία συγκεντρώνεται κυρίως στις κατηγορίες 6–10 και 11–20 ετών, επιβεβαιώνοντας ότι πολλοί μεσίτες διανύουν τα πιο παραγωγικά χρόνια της καριέρας τους.

Ως προς τη γεωγραφική κατανομή, το 43 % των συμμετεχόντων δραστηριοποιείται στην Αττική, αντανakλώντας τη συγκέντρωση πληθυσμού και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Στην περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (Θεσσαλονίκη) δραστηριοποιείται περίπου το 15 %, ενώ τα νησιά (κυρίως τουριστικές περιοχές) συγκεντρώνουν περίπου το 9 % του δείγματος. Αυτή η κατανομή δείχνει διαφοροποιήσεις στη ζήτηση ανά περιοχή που σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών· η Αθήνα και τα μεγάλα αστικά κέντρα χαρακτηρίζονται από έντονες εμπορικές και οικιστικές συναλλαγές, ενώ τα νησιά από τουριστική αγορά.

Σχεδόν το 60 % εργάζεται σε μικρά και μεσαία γραφεία (2–5 και 6–15 συνεργάτες), ενώ το 20 % είναι αυτοαπασχολούμενοι. Αυτό συνάδει με τη φύση της ελληνικής αγοράς, όπου κυριαρχούν οικογενειακές επιχειρήσεις και μικρά σχήματα. Η ετήσια δραστηριότητα συναλλαγών παρουσιάζει μεγάλη διασπορά: Το 30 % πραγματοποιεί 10–30 πωλήσεις, ενώ το 12,9 % χειρίζεται περισσότερες από 100. Η κατανομή αυτή φανερώνει άνισο καταμερισμό εισοδημάτων και ενδεχομένως διαφοροποίηση σε επίπεδο εξειδίκευσης (π.χ. πολυτελή ακίνητα ή τουριστικά projects).

Ψηφιακή υιοθέτηση και γνώση φορολογικού κώδικα

Η μέση βαθμολογία ψηφιακής υιοθέτησης (3,46/5) υποδηλώνει ότι οι μεσίτες εφαρμόζουν ψηφιακές πρακτικές (online listings, πλατφόρμες CRM) χωρίς να αγγίζουν τα επίπεδα πλήρους ψηφιακού μετασχηματισμού. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, πρόσφατη έρευνα της EPRA για την υιοθέτηση τεχνολογίας ακινήτων δείχνει πως το 66 % των εταιρειών αντιλαμβάνονται την τεχνολογία ως κεντρική επιχειρησιακή στρατηγική και το 52,6 % διαθέτει εσωτερική ομάδα τεχνολογίας. Επιπλέον, το 67,2 % αναζητεί καλύτερα εργαλεία διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων και το 41,8 % χρησιμοποιεί 1–3 λύσεις proptech. Στην έρευνά μας, η μέτρια βαθμολογία δείχνει ότι η ελληνική αγορά βρίσκεται πίσω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, γεγονός που αποδίδεται είτε στη μικρή κλίμακα των εταιρειών είτε στην περιορισμένη πρόσβαση σε εξειδικευμένες λύσεις.

Η γνώση του νέου φορολογικού κώδικα (3,13/5) είναι επίσης μέτρια, παρά το γεγονός ότι οι μεσίτες διαχειρίζονται καθημερινά φορολογικά θέματα (φόροι μεταβίβασης, ΦΠΑ νεόδμητων, ΕΝΦΙΑ). Το σύγχρονο φορολογικό πλαίσιο χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και συχνές αλλαγές – στην περίοδο 2008–2015, η PwC καταγράφει ότι οι φόροι ακινήτων αυξήθηκαν έξι φορές, ενώ οι συναλλαγές μειώθηκαν κατά 72 % και οι τιμές κατοικιών κατά 41 %. Αυτή η ιστορική αστάθεια δικαιολογεί την επιφυλακτικότητα και τη δυσκολία κατανόησης των κανόνων, ειδικά για μικρούς επαγγελματίες. Επιπλέον, η έλλειψη εκτενούς εκπαίδευσης από τις αρχές ή επαγγελματικούς συλλόγους επιβαρύνει τους μεσίτες, που συχνά στηρίζονται σε προσωπικούς λογιστές.

Αντιλήψεις για τη φορολογία και τα κίνητρα

Οι συμμετέχοντες θεωρούν ότι η φορολογία επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την αγορά ακινήτων (μέσος όρος 3,58/5) και αποθαρρύνει τις επενδύσεις (3,57/5). Αυτό ανταποκρίνεται στη θεωρητική άποψη ότι οι φόροι αυξάνουν το κόστος κεφαλαίου και μειώνουν τις καθαρές αποδόσεις, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αναβολή επενδυτικών αποφάσεων. Η βαρύτητα των φόρων επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία της PwC και του State Department, που επισημαίνουν ότι στη διάρκεια της κρίσης οι φόροι ακινήτων αυξήθηκαν ενώ οι επενδύσεις μειώθηκαν. Αντίστροφα, η θετική αξιολόγηση των φορολογικών κινήτρων (3,75/5) δείχνει ότι μέτρα όπως μειωμένος ΦΠΑ στα

νεόδητα, χαμηλότεροι φορολογικοί συντελεστές ή προγράμματα προσέλκυσης επενδυτών (Golden Visa) μπορούν να λειτουργήσουν ως μοχλοί ανάπτυξης, όπως υποστηρίζει η έκθεση της Enterprise Greece.

Οι απαντήσεις ως προς τις μεταρρυθμίσεις δείχνουν σαφή προτεραιότητα: 36,1 % ζητά μείωση φόρων, 30,2 % απλοποίηση διαδικασιών και 20,8 % σταθερότητα κανόνων. Η σταθερότητα θεωρείται κρίσιμη γιατί μειώνει το επενδυτικό ρίσκο και αυξάνει την προβλεψιμότητα, όπως προκύπτει και από τη διεθνή βιβλιογραφία: περιβάλλοντα με σταθερή φορολογία προσελκύουν κεφάλαια και αυξάνουν την οικοδομική δραστηριότητα.

Συμπεριφορές πελατών και επενδυτικές τάσεις

Όσον αφορά το πρόγραμμα Golden Visa, η πλειονότητα των μεσιτών αναφέρει ότι μόνο λίγοι ή μερικοί πελάτες ενδιαφέρονται. Η πρόσφατη αύξηση του επενδυτικού ορίου σε 800 000 € σε περιοχές υψηλής ζήτησης και 400 000 € αλλού, καθώς και η απαγόρευση βραχυχρόνιων μισθώσεων, ενδέχεται να έχουν περιορίσει την ελκυστικότητα του προγράμματος. Παρ' όλα αυτά, η Enterprise Greece αναφέρει ότι οι άμεσες ξένες επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 8 % το 2023, με 45 % άνοδο στις εμπορικές συναλλαγές και FDI ύψους 2,1 δισ. €. Αυτή η άνοδος ίσως σχετίζεται με μεγάλους θεσμικούς επενδυτές μάλλον παρά με μεμονωμένους αγοραστές Golden Visa.

Το ενδιαφέρον για επενδύσεις στο εξωτερικό είναι χαμηλό: σχεδόν το 27 % αναφέρει ότι μόλις 0–5 % των πελατών εξετάζει αυτή την επιλογή, ενώ το 10 % ότι πάνω από 51 % των πελατών στρέφεται στο εξωτερικό. Αυτό υποδηλώνει ότι παρά την υψηλή ανεργία και τους φόρους, πολλοί Έλληνες επενδυτές παραμένουν στην εγχώρια αγορά, πιθανότατα λόγω υψηλής ιδιοκατοίκησης και πολιτισμικών προτιμήσεων. Παράλληλα, η συσχέτιση μεταξύ του ενδιαφέροντος για το Golden Visa και τις επενδύσεις στο εξωτερικό ήταν αδύναμη, υποδεικνύοντας ότι πρόκειται για διαφορετικές ομάδες πελατών.

γ) Συγκριτική συζήτηση και θεωρητικά συμπεράσματα

Τα αποτελέσματα της έρευνας επιβεβαιώνουν ότι τα ακίνητα αποτελούν σημαντικό πυλώνα του παγκόσμιου πλούτου: η έκθεση της McKinsey αναφέρει ότι τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν τα δύο τρίτα του καθαρού παγκόσμιου πλούτου. Παράλληλα, μελέτες όπως της PGIM επισημαίνουν ότι τα ακίνητα λειτουργούν ως φυσικό αντιστάθμισμα στον πληθωρισμό, προσφέροντας σταθερό εισόδημα μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων. Οι μεσίτες της έρευνας αναγνωρίζουν την αξία των κινήτρων στην τόνωση της αγοράς· ωστόσο, επισημαίνουν ότι η υπερφορολόγηση και η γραφειοκρατία οδηγούν σε «στρεβλώσεις» που περιγράφονται και σε διεθνείς μελέτες περί φορολογικής αστάθειας.

Η μέτρια ψηφιακή υιοθέτηση υποδηλώνει ότι ο τομέας δεν έχει ακόμη εκμεταλλευτεί πλήρως τις δυνατότητες της τεχνολογίας (proptech) – αντίθεση με την τάση στην ευρωπαϊκή αγορά, όπου οι εταιρείες θεωρούν την τεχνολογία βασική επιχειρησιακή στρατηγική και επενδύουν σε εσωτερικές ομάδες ανάπτυξης. Η χαμηλή υιοθέτηση στην Ελλάδα μπορεί να οφείλεται σε μικρότερη κλίμακα επιχειρήσεων, περιορισμένους πόρους και έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού. Μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να εξετάσει τη σχέση μεταξύ ψηφιακής ωριμότητας και επιδόσεων στο real estate, καθώς και τον ρόλο των start-ups proptech σε αναδυόμενες αγορές.

Οι αποκλίσεις στις απόψεις για τη Golden Visa δείχνουν ότι οι επενδυτές δίνουν έμφαση στην καθαρή απόδοση και στη μακροπρόθεσμη σταθερότητα. Η αύξηση των ορίων και οι περιορισμοί των short-term rentals ίσως οδηγούν σε διαφοροποίηση: η πολιτεία προσπαθεί να ισορροπήσει ανάμεσα στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων και την προστασία της τοπικής αγοράς κατοικίας. Ο συνδυασμός υψηλής ιδιοκατοίκησης και αυξημένης ζήτησης από ξένους επενδυτές δημιουργεί δυναμική για περαιτέρω ρύθμιση.

δ) Περιορισμοί και προτάσεις πολιτικής

Η έρευνα περιορίζεται στο ότι μετρά αντιλήψεις και αυτοαναφερόμενες συμπεριφορές· δεν εξετάζει πραγματικές συναλλαγές ή οικονομικά στοιχεία. Η επιλογή του δείγματος μέσω δικτύωσης μπορεί να προκαλεί προκατάληψη (undercoverage), ενώ οι απαντήσεις μπορεί να επηρεάζονται από προσωρινές συνθήκες της αγοράς. Η συσχέτιση μεταξύ μεταβλητών ήταν αδύναμη, εν μέρει λόγω του περιορισμένου μεγέθους δείγματος.

Παρ' όλα αυτά, τα ευρήματα επιτρέπουν προτάσεις πολιτικής:

Σταθερό και απλοποιημένο φορολογικό πλαίσιο. Ενιαίοι κανόνες, με προβλεψιμότητα και μειωμένη συχνότητα τροποποιήσεων, θα βελτιώσουν το επενδυτικό κλίμα. Η μείωση των φόρων μεταβίβασης και υπεραξίας θα μπορούσε να αυξήσει τον όγκο συναλλαγών, όπως επισημαίνουν οι μεσίτες.

Εκπαιδευτικά προγράμματα και ψηφιακή κατάρτιση. Η πολιτεία και οι επαγγελματικοί φορείς μπορούν να οργανώσουν σεμινάρια για τη σωστή κατανόηση του φορολογικού καθεστώτος, καθώς και για την εκπαίδευση σε πλατφόρμες proptech. Η ευρωπαϊκή εμπειρία δείχνει ότι επενδύσεις σε ομάδες τεχνολογίας αποφέρουν αποτελέσματα.

Στοχευμένα κίνητρα και επενδυτικές πολιτικές. Εξορθολογισμός του προγράμματος Golden Visa (π.χ. διαβαθμίσεις ορίων, δυνατότητα συνδυασμού κατοικιών ή επενδυτικών προϊόντων) και δημιουργία φορολογικών κινήτρων για ανακαινίσεις/ενεργειακές παρεμβάσεις, ώστε να προωθηθεί η βιώσιμη ανάπτυξη.

Προώθηση διαφάνειας και δεδομένων αγοράς. Η ενσωμάτωση τεχνολογίας στην κτηματαγορά μπορεί να βελτιώσει τη διαφάνεια σε τιμές, μισθώματα και αποδόσεις, ενθαρρύνοντας τον ανταγωνισμό και τη συμμετοχή.

Περαιτέρω έρευνα. Μεγαλύτερα δείγματα, συνδυασμός ποσοτικών και ποιοτικών μεθόδων και συγκριτικές μελέτες με άλλες χώρες της Μεσογείου θα βοηθήσουν στην καλύτερη κατανόηση των δυναμικών. Η ανάλυση σε επίπεδο περιφέρειας θα μπορούσε να αποκαλύψει ειδικά ζητήματα (π.χ. τουρισμός, αγροτική γη).

Συμπέρασμα

Η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται σε τροχιά ανάκαμψης, με τις επενδύσεις να ενισχύονται αλλά να παραμένουν ευάλωτες σε φορολογικές και θεσμικές αβεβαιότητες. Η παρούσα έρευνα αναδεικνύει ότι οι μεσίτες λειτουργούν σε ένα περιβάλλον μέτριας ψηφιακής ωριμότητας και μέτριας γνώσης του φορολογικού πλαισίου, δίνοντας έμφαση στην ανάγκη για σταθερότητα και στοχευμένα κίνητρα. Η σύνδεση των ευρημάτων με την διεθνή βιβλιογραφία για τη σημαντικότητα των ακινήτων ως επενδυτικού αγαθού, προσφέρει ένα στέρεο θεωρητικό και πρακτικό πλαίσιο. Η αναβάθμιση του θεσμικού περιβάλλοντος, η επένδυση σε τεχνολογίες και η ενίσχυση της γνώσης των επαγγελματιών μπορούν να συμβάλουν αποφασιστικά στη βιώσιμη ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις Πολιτικής

6.1 Κύρια Ευρήματα

Η παρούσα διπλωματική εργασία ανέλυσε τη σύνθετη σχέση μεταξύ της φορολογίας και των επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα, εξετάζοντας το ισχύον φορολογικό πλαίσιο, τις ιστορικές του μεταβολές και τις επιπτώσεις του στις επενδυτικές αποφάσεις. Μέσα από τη θεωρητική ανάλυση και τα case studies, αναδείχθηκαν μια σειρά από κρίσιμα ευρήματα που συνοψίζονται παρακάτω:

6.1.1 Η Φορολογία ως Καθοριστικός Παράγοντας των Επενδυτικών Αποφάσεων

Διαπιστώθηκε ότι η φορολογία αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους, αν όχι τον σημαντικότερο, παράγοντα που επηρεάζει την ελκυστικότητα και την καθαρή απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα. Κάθε φόρος, είτε κατά την απόκτηση (ΦΜΑ, ΦΠΑ), είτε κατά την κατοχή (ΕΝΦΙΑ, δημοτικά τέλη), είτε κατά την εκμετάλλευση (φόρος εισοδήματος από ενοίκια), είτε κατά τη μεταβίβαση (φόρος υπεραξίας), μειώνει άμεσα την κερδοφορία και αυξάνει το κόστος της επένδυσης. Η ανάλυση των case studies κατέδειξε πώς οι φορολογικές επιβαρύνσεις μπορούν να μειώσουν σημαντικά την απόδοση μιας επένδυσης, καθιστώντας την λιγότερο βιώσιμη ή ανταγωνιστική σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές.

6.1.2 Πολυπλοκότητα και Αβεβαιότητα του Φορολογικού Πλαισίου

Το ελληνικό φορολογικό σύστημα για τα ακίνητα χαρακτηρίζεται από υψηλή πολυπλοκότητα και συχνές μεταβολές. Η περίοδος 2010-2025 ανέδειξε μια συνεχή αναπροσαρμογή των φορολογικών συντελεστών και των κανόνων, συχνά ως απάντηση σε δημοσιονομικές ανάγκες. Αυτή η αστάθεια δημιουργεί ένα περιβάλλον αβεβαιότητας για τους επενδυτές, αποθαρρύνοντας τις μακροπρόθεσμες επενδύσεις και καθιστώντας δύσκολο τον ακριβή υπολογισμό των μελλοντικών αποδόσεων. Η αναστολή του φόρου υπεραξίας, αν και ευνοϊκή επί του παρόντος, αποτελεί παράδειγμα αυτής της αβεβαιότητας, καθώς η πιθανή επανενεργοποίησή του στο μέλλον επηρεάζει τις προσδοκίες.

6.1.3 Διαφοροποιημένες Επιπτώσεις ανά Τύπο Επενδυτή και Ακινήτου

Η φορολογική επιβάρυνση δεν είναι ομοιόμορφη. Διαφέρει σημαντικά ανάλογα με:

- Τον Τύπο του Επενδυτή: Η συγκριτική ανάλυση μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων κατέδειξε ότι οι εταιρείες, παρά το αρχικό κόστος σύστασης και λειτουργίας, μπορούν να επιτύχουν μεγαλύτερη φορολογική αποτελεσματικότητα λόγω της δυνατότητας έκπτωσης ευρύτερου φάσματος δαπανών (π.χ., αποσβέσεις) και του σταθερού φορολογικού συντελεστή. Ωστόσο, η διπλή φορολογία (σε επίπεδο εταιρείας και μετόχου) πρέπει να λαμβάνεται υπόψη.
- Τον Τύπο του Ακινήτου/Εκμετάλλευσης: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb) αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα. Ενώ για τους ιδιοκτήτες ενός ή δύο ακινήτων η φορολογική επιβάρυνση παραμένει σχετικά ήπια, για τους ιδιοκτήτες τριών ή περισσότερων ακινήτων, η μετατροπή σε επιχειρηματική δραστηριότητα και η επιβολή ΦΠΑ αυξάνουν δραματικά το φορολογικό και διοικητικό βάρος.

- Τη Χώρα Επένδυσης: Η συγκριτική ανάλυση με την Κύπρο και την Πορτογαλία ανέδειξε ότι άλλες χώρες προσφέρουν ειδικά φορολογικά καθεστώτα (π.χ., Non- Dom, NHR) που μπορούν να είναι εξαιρετικά ελκυστικά για συγκεκριμένες κατηγορίες επενδυτών, ιδίως για όσους μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία. Αυτό υπογραμμίζει την ανάγκη για ανταγωνιστικότητα του ελληνικού φορολογικού πλαισίου.

6.1.4 Ο Ρόλος των Ειδικών Επενδυτικών Οχημάτων

Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) αναδείχθηκαν ως ένα φορολογικά αποδοτικό και διαφανές επενδυτικό όχημα. Η απαλλαγή τους από τον φόρο εισοδήματος σε επίπεδο εταιρείας και η φορολόγηση των μερισμάτων στα χέρια των μετόχων, σε συνδυασμό με την επαγγελματική διαχείριση και τη ρευστότητα που προσφέρουν, τις καθιστούν μια ελκυστική επιλογή για θεσμικούς και μεγάλους επενδυτές που επιθυμούν έκθεση στην αγορά ακινήτων χωρίς την πολυπλοκότητα της άμεσης ιδιοκτησίας.

6.1.5 Επιπτώσεις στην Οικονομία και την Ανάπτυξη

Η υψηλή και συχνά άδικη φορολόγηση των ακινήτων, ιδίως κατά την περίοδο της κρίσης, είχε αρνητικές επιπτώσεις στον κλάδο των κατασκευών, στην αγορά ακινήτων και στην ευρύτερη οικονομία. Η μείωση των επενδύσεων, η συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και η μείωση της αξίας της ακίνητης περιουσίας των νοικοκυριών ήταν άμεσες συνέπειες. Αντίθετα, οι πρόσφατες φορολογικές ελαφρύνσεις και τα κίνητρα (π.χ., αναστολή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές, Golden Visa) έχουν συμβάλει στην ανάκαμψη της αγοράς και στην προσέλκυση ξένων κεφαλαίων, υπογραμμίζοντας τη σημασία ενός ευνοϊκού φορολογικού περιβάλλοντος για την ανάπτυξη.

Συνολικά, τα ευρήματα υπογραμμίζουν την ανάγκη για ένα σταθερό, διαφανές και ανταγωνιστικό φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα, το οποίο θα ενθαρρύνει τις επενδύσεις, θα προωθεί την ανάπτυξη και θα διασφαλίζει τη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών. Οι προτάσεις πολιτικής που ακολουθούν βασίζονται σε αυτά τα ευρήματα και στοχεύουν στη βελτίωση του υφιστάμενου πλαισίου.

6.2 Προβλήματα και Στρεβλώσεις του Φορολογικού Πλαισίου

Παρά τις πρόσφατες προσπάθειες για απλοποίηση και εξορθολογισμό, το ελληνικό φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα και στρεβλώσεις που υπονομεύουν την αποτελεσματικότητά του, δημιουργούν αδικίες και αποθαρρύνουν τις επενδύσεις. Η αναγνώριση αυτών των προβλημάτων είναι το πρώτο βήμα για την εξεύρεση βιώσιμων λύσεων.

6.2.1 Υψηλή και Άδικη Φορολογική Επιβάρυνση

Ένα από τα κυριότερα προβλήματα είναι η διαχρονικά υψηλή φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, ιδίως σε σχέση με το εισόδημα των πολιτών και την αξία των ακινήτων. Ο ΕΝΦΙΑ, παρά τις μειώσεις, παραμένει ένας σημαντικός φόρος κατοχής που δεν λαμβάνει πάντα υπόψη την πραγματική οικονομική δυνατότητα των ιδιοκτητών ή την παραγωγική χρήση του ακινήτου. Αυτό οδηγεί σε:

- Υπερφορολόγηση: Ιδιοκτήτες με χαμηλά εισοδήματα ή ακίνητα που δεν αποφέρουν εισόδημα (π.χ., κενά, ιδιοκατοικούμενα) επιβαρύνονται δυσανάλογα.
- Αδικίες: Η φορολόγηση βασίζεται σε αντικειμενικές αξίες που συχνά αποκλίνουν από τις εμπορικές, δημιουργώντας αδικίες και στρεβλώσεις στην αγορά.
- Δυσκολία Συμμόρφωσης: Για πολλούς ιδιοκτήτες, η καταβολή του ΕΝΦΙΑ αποτελεί σημαντική οικονομική επιβάρυνση, οδηγώντας σε καθυστερήσεις ή αδυναμία πληρωμής.

6.2.2 Πολυπλοκότητα και Έλλειψη Σταθερότητας

Το φορολογικό σύστημα είναι εξαιρετικά πολύπλοκο, με πληθώρα νόμων, υπουργικών αποφάσεων και εγκυκλίων, οι οποίες αλλάζουν συχνά. Αυτή η πολυπλοκότητα οδηγεί σε:

- Αβεβαιότητα: Οι επενδυτές αδυνατούν να προβλέψουν με ακρίβεια το μελλοντικό φορολογικό κόστος, αποθαρρύνοντας τις μακροπρόθεσμες επενδύσεις.
- Υψηλό Κόστος Συμμόρφωσης: Η ανάγκη για συνεχή παρακολούθηση των αλλαγών και η χρήση εξειδικευμένων λογιστικών/νομικών υπηρεσιών αυξάνει το κόστος για τους επενδυτές.
- Γραφειοκρατία: Οι διαδικασίες είναι χρονοβόρες και απαιτούν πολλά δικαιολογητικά, δημιουργώντας εμπόδια στις συναλλαγές.

6.2.3 Στρεβλώσεις στην Αγορά

Ορισμένες φορολογικές διατάξεις δημιουργούν στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων:

- Απόκλιση Αντικειμενικών και Εμπορικών Αξιών: Παρά τις προσπάθειες αναπροσαρμογής, οι αντικειμενικές αξίες εξακολουθούν να μην αντικατοπτρίζουν πλήρως τις εμπορικές, οδηγώντας σε αδικίες στη φορολόγηση και επηρεάζοντας τις αποφάσεις αγοράς/πώλησης.
- Φορολογία Κενών Ακινήτων: Η φορολόγηση κενών ή αναξιοποίητων ακινήτων, ιδίως σε αστικές περιοχές, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αδυναμία εκμετάλλευσης, αποθαρρύνει την αξιοποίησή τους και συμβάλλει στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
- Επίδραση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις: Οι πρόσφατες αλλαγές στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, αν και στοχεύουν στη ρύθμιση της αγοράς, ενδέχεται να δημιουργήσουν υπερβολική επιβάρυνση για τους μικρούς επενδυτές, οδηγώντας σε μείωση της προσφοράς και αύξηση των τιμών.
- Φόρος Υπεραξίας: Η συνεχής αναστολή του φόρου υπεραξίας, αντί της οριστικής κατάργησης ή θέσπισης ενός σταθερού πλαισίου, δημιουργεί αβεβαιότητα και επηρεάζει τις μακροπρόθεσμες επενδυτικές στρατηγικές.

6.2.4 Έλλειψη Αναπτυξιακού Προσανατολισμού

Το φορολογικό σύστημα για τα ακίνητα στην Ελλάδα έχει συχνά λειτουργήσει ως ένα εργαλείο είσπραξης εσόδων, παρά ως ένα εργαλείο ανάπτυξης. Την ίδια στιγμή είναι άκρως επιβαρυντική η έλλειψη επαρκών φορολογικών κινήτρων για επενδύσεις σε:

- Ενεργειακή Αναβάθμιση: Παρά τα υπάρχοντα προγράμματα, δεν υπάρχουν επαρκή φορολογικά κίνητρα για την ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου

κτιριακού αποθέματος, κάτι που είναι κρίσιμο για την προστασία του περιβάλλοντος και τη μείωση του λειτουργικού κόστους.

- Αναπλάσεις/Αναπτύξεις: Δεν υπάρχουν επαρκή κίνητρα για την ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών ή την ανάπτυξη νέων, σύγχρονων ακινήτων.
- Επενδύσεις σε Επαγγελματικά Ακίνητα: Η φορολογία δεν ευνοεί επαρκώς τις επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες) που είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας.

6.2.5 Διοικητικά Εμπόδια και Έλλειψη Διαφάνειας

Πέρα από τη φορολογία, υπάρχουν και διοικητικά εμπόδια που αποθαρρύνουν τις επενδύσεις:

- Πολεοδομικό Σύστημα: Η πολυπλοκότητα και οι καθυστερήσεις στο πολεοδομικό σύστημα (π.χ., έκδοση οικοδομικών αδειών, τακτοποιήσεις αυθαιρέτων) αποτελούν σημαντικό τροχοπέδη.
- Κτηματολόγιο: Η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του Κτηματολογίου δημιουργεί νομική αβεβαιότητα και δυσχεραίνει τις μεταβιβάσεις.
- Έλλειψη Ενιαίας Βάσης Δεδομένων: Η απουσία μιας ενιαίας, αξιόπιστης και προσβάσιμης βάσης δεδομένων για τις αξίες και τις συναλλαγές ακινήτων δυσχεραίνει την αξιολόγηση και τον σχεδιασμό των επενδύσεων.

Η αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων απαιτεί μια ολοκληρωμένη και μακροπρόθεσμη στρατηγική φορολογικής μεταρρύθμισης, η οποία θα υπερβαίνει την απλή είσπραξη εσόδων και θα στοχεύει στην ενίσχυση της ανάπτυξης, της δικαιοσύνης και της διαφάνειας στην αγορά ακινήτων. Οι προτάσεις πολιτικής που ακολουθούν βασίζονται στην αναγνώριση αυτών των στρεβλώσεων.

6.3 Προτάσεις για Φορολογική Μεταρρύθμιση και Προσέλκυση Επενδύσεων

Βάσει των ευρημάτων και των διαπιστωμένων προβλημάτων, προτείνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις για μια ολοκληρωμένη φορολογική μεταρρύθμιση στον τομέα των ακινήτων, με στόχο την ενίσχυση της ανάπτυξης, την προσέλκυση επενδύσεων και τη διασφάλιση της κοινωνικής δικαιοσύνης.

6.3.1 Αναθεώρηση του ΕΝΦΙΑ και Εξορθολογισμός της Φορολογίας Κατοχής

Ο ΕΝΦΙΑ, ως ο κύριος φόρος κατοχής, χρήζει αναθεώρησης για να καταστεί δικαιότερος και πιο αναπτυξιακός:

- **Σύνδεση με την Πραγματική Αξία:** Ενίσχυση της σύνδεσης των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές, με συχνότερες αναπροσαρμογές και διαφανείς μεθοδολογίες. Αυτό θα διασφαλίσει τη δικαιότερη κατανομή των βαρών και θα μειώσει τις στρεβλώσεις.
- **Κοινωνικά Κριτήρια:** Ενσωμάτωση ισχυρότερων κοινωνικών κριτηρίων (π.χ., εισοδηματικά, οικογενειακά) για την παροχή απαλλαγών ή μειώσεων, ιδίως για ευάλωτες ομάδες και για την κύρια κατοικία.
- **Κίνητρα Αξιοποίησης:** Θέσπιση κινήτρων (π.χ., μειωμένοι συντελεστές) για την αξιοποίηση κενών ή αναξιοποίητων ακινήτων, ιδίως σε αστικές περιοχές, με στόχο την αύξηση της προσφοράς κατοικιών και την αναζωογόνηση των πόλεων.
- **Φορολόγηση Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας:** Επανεξέταση της φορολόγησης της μεγάλης ακίνητης περιουσίας, με προοδευτικούς συντελεστές, ώστε να διασφαλίζεται η αναδιανεμητική διάσταση του φόρου.

6.3.2 Σταθεροποίηση και Απλοποίηση της Φορολογίας Μεταβίβασης και Εισοδήματος

Η σταθερότητα και η απλότητα είναι κρίσιμες για την προσέλκυση επενδύσεων:

- **Οριστική Ρύθμιση Φόρου Υπεραξίας:** Αντί της συνεχούς αναστολής, προτείνεται η οριστική ρύθμιση του φόρου υπεραξίας. Μια πιθανή προσέγγιση θα ήταν η θέσπιση ενός χαμηλού, σταθερού συντελεστή, με απαλλαγές για μακροχρόνια διακράτηση ή για την κύρια κατοικία, ώστε να ενθαρρύνεται η ρευστότητα στην αγορά και να μειώνεται η αβεβαιότητα.
- **Εξορθολογισμός ΦΜΑ/ΦΠΑ:** Επανεξέταση των συντελεστών ΦΜΑ και ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις, με στόχο τη μείωση του αρχικού κόστους απόκτησης και την ενθάρρυνση των συναλλαγών.
- **Απλοποίηση Φορολογίας Εισοδήματος από Ενοίκια:** Εξορθολογισμός της κλίμακας φορολόγησης εισοδήματος από ενοίκια, με λιγότερα κλιμάκια και σαφέστερους κανόνες, καθώς και δυνατότητα έκπτωσης περισσότερων πραγματικών δαπανών (π.χ., ασφάλιστρα, δαπάνες επισκευών). Για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, σαφής διαχωρισμός μεταξύ ιδιωτικής εκμετάλλευσης και επιχειρηματικής δραστηριότητας, με ανάλογη φορολογική μεταχείριση, αλλά χωρίς υπερβολική επιβάρυνση για τους μικρούς ιδιοκτήτες.

6.3.3 Φορολογικά Κίνητρα για Επενδύσεις με Αναπτυξιακό Πρόσημο

Το φορολογικό σύστημα πρέπει να λειτουργεί ως εργαλείο για την προώθηση συγκεκριμένων αναπτυξιακών στόχων:

- **Ενεργειακή Αναβάθμιση:** Παροχή ισχυρών φορολογικών κινήτρων (π.χ., αυξημένες εκπτώσεις δαπανών, μειωμένοι συντελεστές ΦΠΑ) για επενδύσεις σε ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων, με στόχο τη μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος και την αύξηση της αξίας των ακινήτων.
- **Αναπλάσεις και Αστική Αναζωογόνηση:** Θέσπιση ειδικών φορολογικών κινήτρων για επενδύσεις σε αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, αποκατάσταση διατηρητέων

κτιρίων και δημιουργία νέων χρήσεων (π.χ., φορολογικές απαλλαγές για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, επιδοτήσεις τόκων).

- Επενδύσεις σε Επαγγελματικά Ακίνητα: Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη σύγχρονων επαγγελματικών χώρων (γραφεία, logistics, βιομηχανικά ακίνητα) που είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και την προσέλκυση ξένων εταιρειών.

- Πράσινες Επενδύσεις: Ενθάρρυνση επενδύσεων σε ακίνητα με πιστοποιήσεις βιωσιμότητας και περιβαλλοντικής απόδοσης (π.χ., LEED, BREEAM) μέσω φορολογικών ελαφρύνσεων.

6.3.4 Βελτίωση του Θεσμικού και Διοικητικού Πλαισίου

Παράλληλα με τις φορολογικές αλλαγές, είναι απαραίτητες και θεσμικές/διοικητικές παρεμβάσεις:

- Επιτάχυνση Κτηματολογίου: Ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και ψηφιοποίηση των διαδικασιών μεταβίβασης για τη διασφάλιση της νομικής ασφάλειας και την επιτάχυνση των συναλλαγών.

- Απλοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας: Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών και τακτοποίησης αυθαιρέτων, με τη χρήση ψηφιακών πλατφορμών.

- Δημιουργία Ενιαίας Βάσης Δεδομένων: Ανάπτυξη μιας αξιόπιστης και προσβάσιμης βάσης δεδομένων για τις αξίες, τις συναλλαγές και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, η οποία θα υποστηρίζει την ανάλυση, τον σχεδιασμό πολιτικών και την ενημέρωση των επενδυτών.

- Ενίσχυση της Διαφάνειας: Διασφάλιση της διαφάνειας σε όλες τις διαδικασίες που αφορούν τα ακίνητα, από την αδειοδότηση έως τη φορολόγηση.

6.3.5 Ενίσχυση της Ανταγωνιστικότητας

Η Ελλάδα πρέπει να παρακολουθεί τις διεθνείς πρακτικές και να προσαρμόζει το φορολογικό της πλαίσιο ώστε να παραμένει ανταγωνιστική:

- Παρακολούθηση Διεθνών Καθεστώτων: Συνεχής παρακολούθηση των φορολογικών καθεστώτων και των κινήτρων που προσφέρουν άλλες χώρες (π.χ., Golden Visa, ειδικά φορολογικά καθεστώτα για μη κατοίκους) και προσαρμογή του ελληνικού πλαισίου όπου κρίνεται απαραίτητο, χωρίς να δημιουργούνται στρεβλώσεις ή αδικίες.

- Προώθηση Επενδύσεων: Ενεργή προώθηση των επενδυτικών ευκαιριών στην Ελλάδα, αναδεικνύοντας τα πλεονεκτήματα του φορολογικού πλαισίου και των αναπτυξιακών κινήτρων.

Συμπερασματικά, μια ολιστική προσέγγιση στη φορολογική μεταρρύθμιση των ακινήτων, η οποία θα συνδυάζει τη δικαιοσύνη, την απλότητα, τη σταθερότητα και τον αναπτυξιακό προσανατολισμό, είναι απαραίτητη για την πλήρη αξιοποίηση του επενδυτικού δυναμικού της ελληνικής αγοράς ακινήτων και τη συμβολή της στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Η υλοποίηση αυτών των προτάσεων θα δημιουργήσει ένα πιο ελκυστικό και προβλέψιμο περιβάλλον για τους επενδυτές, τόσο τους εγχώριους όσο και τους ξένους, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη και οδηγώντας σε βιώσιμη ανάπτυξη του κλάδου.

6.4 Εμπειρικά Ευρήματα από την Έρευνα σε Μεσιτικά Γραφεία

Η έρευνα που διεξήχθη σε 202 επαγγελματίες μεσίτες παρείχε σημαντικά εμπειρικά ευρήματα, τα οποία ενισχύουν τις προτάσεις πολιτικής και αναδεικνύουν συγκεκριμένες πτυχές της αγοράς ακινήτων:

- **Ψηφιακή Υιοθέτηση & Ηλικία:** Η ηλικιακή ομάδα 31–40 ετών παρουσίασε την υψηλότερη ψηφιακή υιοθέτηση ($\approx 3,8/5$), αν και η διαφορά με τις άλλες ηλικιακές ομάδες ήταν μικρή (λίγο κάτω από $3,5/5$). Αυτό υποδεικνύει μια σχετικά ομοιογενή ψηφιακή ωριμότητα μεταξύ των μεσιτών, με περιθώρια βελτίωσης σε όλες τις ηλικίες.
- **Γνώση του Νέου Φορολογικού Κώδικα & Εμπειρία:** Η γνώση του Νόμου 5219/2025 αυξάνεται με την εμπειρία, φτάνοντας στο μέγιστο στην κατηγορία 21–30 ετών ($\approx 3,4/5$). Ωστόσο, μεσίτες με πάνω από 30 χρόνια εμπειρίας εμφάνισαν χαμηλότερη ενημέρωση, υπογραμμίζοντας την ανάγκη για συνεχή κατάρτιση και επιμόρφωση, ιδίως για τους παλαιότερους επαγγελματίες.
- **Κατανομή Τύπων Ακινήτων ανά Περιοχή:** Στην Αττική, οι συναλλαγές αφορούν κυρίως κατοικίες (39%) και επαγγελματικά ακίνητα (30%). Αντίθετα, σε νησιά και τουριστικά κέντρα παρατηρείται αύξηση του ποσοστού ξενοδοχειακών/τουριστικών ακινήτων, ενώ σε άλλες περιοχές κυριαρχούν η γη και οι μικτές χρήσεις.
- **Συσχετίσεις Αξιολογήσεων:** Η ανάλυση συσχετίσεων (Spearman) έδειξε πολύ χαμηλές συσχετίσεις ($|r| < 0,15$) μεταξύ της ψηφιακής υιοθέτησης, της γνώσης του φορολογικού κώδικα, της επίδρασης των φόρων και των κινήτρων. Αυτό υποδηλώνει ότι οι μεσίτες αξιολογούν αυτά τα στοιχεία ανεξάρτητα, με μια μικρή θετική συσχέτιση να καταγράφεται μόνο μεταξύ ψηφιακής υιοθέτησης και γνώσης.
- **Golden Visa & Επενδύσεις στο Εξωτερικό:** Η διασταύρωση του ποσοστού πελατών που ενδιαφέρονται για Golden Visa με εκείνους που εξετάζουν επενδύσεις στο εξωτερικό έδειξε ότι οι δύο αποφάσεις είναι ουσιαστικά ανεξάρτητες. Μεσίτες με πολλούς πελάτες Golden Visa δεν εμφανίζουν μεγαλύτερο ποσοστό πελατών που εξετάζουν εξωτερικό.

6.5 Συνοπτικές Προτάσεις Βάσει Εμπειρικών Ευρημάτων

Τα εμπειρικά ευρήματα ενισχύουν την ανάγκη για τις ακόλουθες συνοπτικές προτάσεις:

- **Ενίσχυση της Ψηφιακής Εκπαίδευσης:** Δεδομένης της σχετικά ομοιογενούς αλλά όχι πλήρως ώριμης ψηφιακής υιοθέτησης, απαιτούνται στοχευμένα προγράμματα ψηφιακής εκπαίδευσης για όλες τις ηλικιακές ομάδες των μεσιτών.
- **Συνεχής Ενημέρωση για τον Νέο Φορολογικό Κώδικα:** Η ανάγκη για συνεχή κατάρτιση είναι εμφανής, ιδίως για τους πιο έμπειρους μεσίτες, ώστε να διασφαλίζεται η πλήρης γνώση των φορολογικών αλλαγών.
- **Βελτίωση της Διαφάνειας και Αποδοτικότητας Κινήτρων:** Η ανεξαρτησία των αξιολογήσεων και η μη συσχέτιση μεταξύ Golden Visa και επενδύσεων στο εξωτερικό υποδηλώνουν ότι τα κίνητρα πρέπει να είναι πιο στοχευμένα και διαφανή.
- **Σταδιακή Μείωση Φόρων Μεταβίβασης:** Όπως προτείνουν οι αναλυτές, η μείωση των φόρων μεταβίβασης μπορεί να τονώσει την αγορά και να αυξήσει τις συναλλαγές, κάτι που επιβεβαιώνεται και από τις αντιλήψεις των μεσιτών.

Κεφάλαιο 6: Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Έρευνας

Αυτό το κεφάλαιο παρουσιάζει τις διαφάνειες της παρουσίασης που συνοψίζουν τα αποτελέσματα της έρευνας.

Επισκόπηση των δημογραφικών και επαγγελματικών χαρακτηριστικών των συμμετεχόντων μεσιτών.

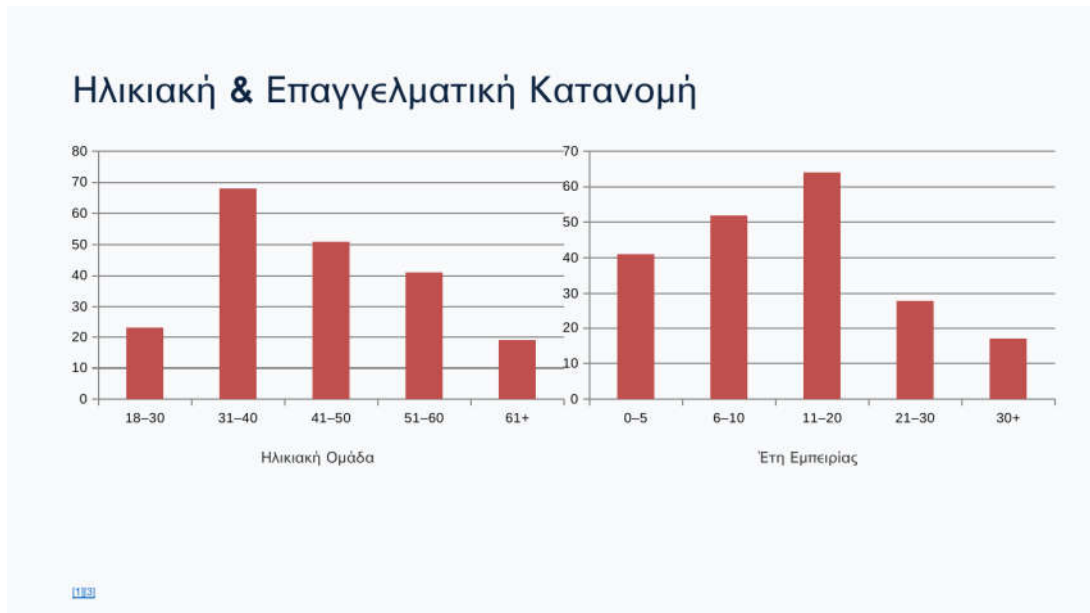
Δείγμα & Μεθοδολογία

Δείγμα: 202 επαγγελματίες μεσίτες από όλη την Ελλάδα

Δομή ερωτηματολογίου: 20 ερωτήσεις (δημογραφικά, δραστηριότητα, φορολογικές αντιλήψεις, συμπεριφορές)

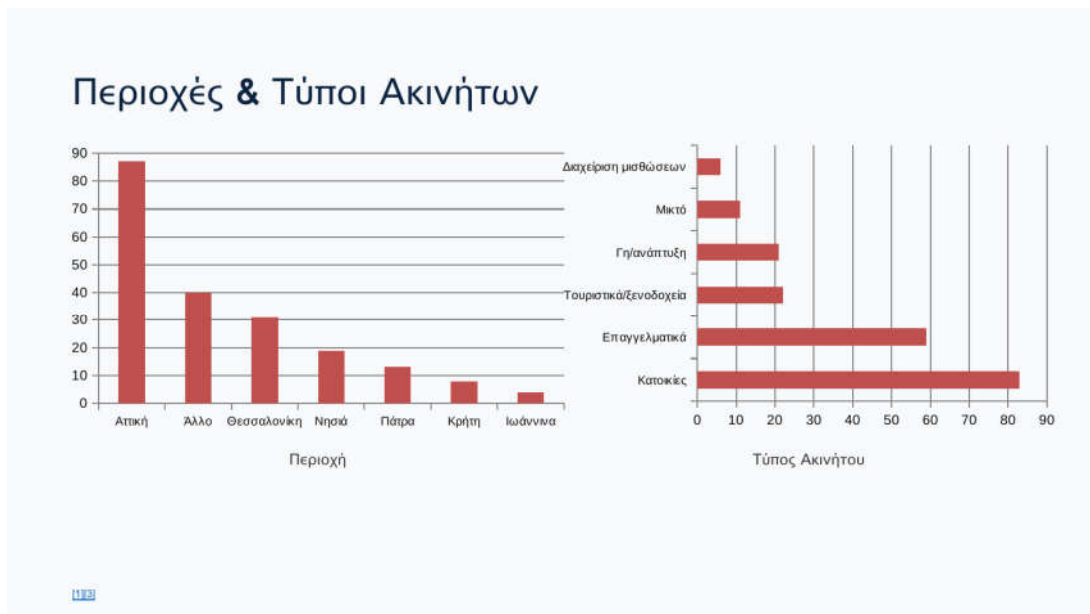
Συλλογή δεδομένων: διαδικτυακή έρευνα (Μάιος 2025)

Διάγραμμα 1 Ανάλυση της ψηφιακής υιοθέτησης και της ενημέρωσης για τον νέο φορολογικό κώδικα μεταξύ των μεσιτών.



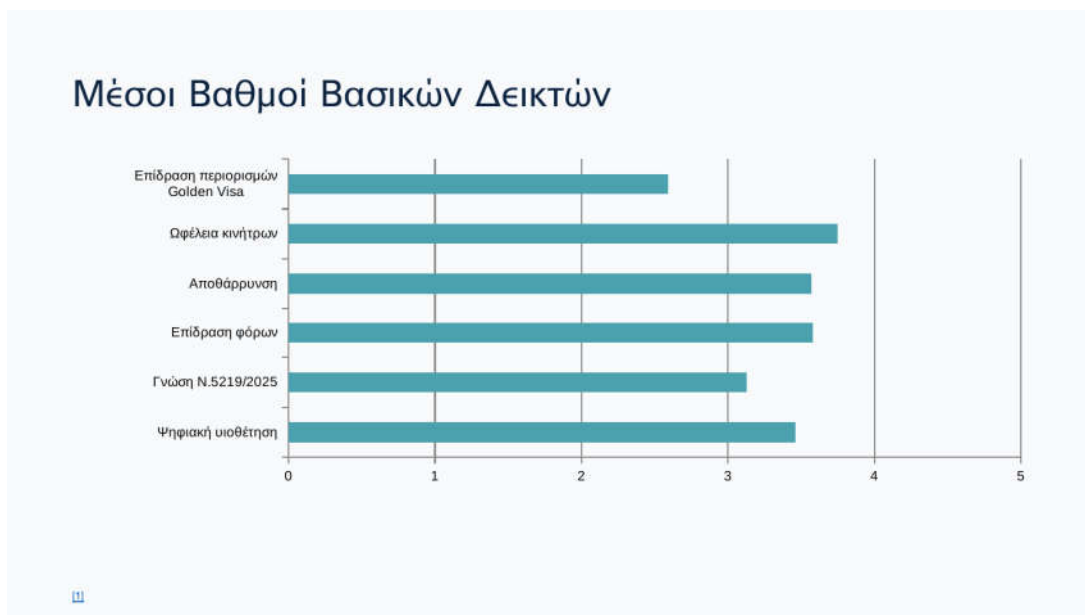
Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 2 Επίδραση της φορολογίας στον όγκο συναλλαγών και τις αντιλήψεις των μεσιτών για το φορολογικό πλαίσιο.



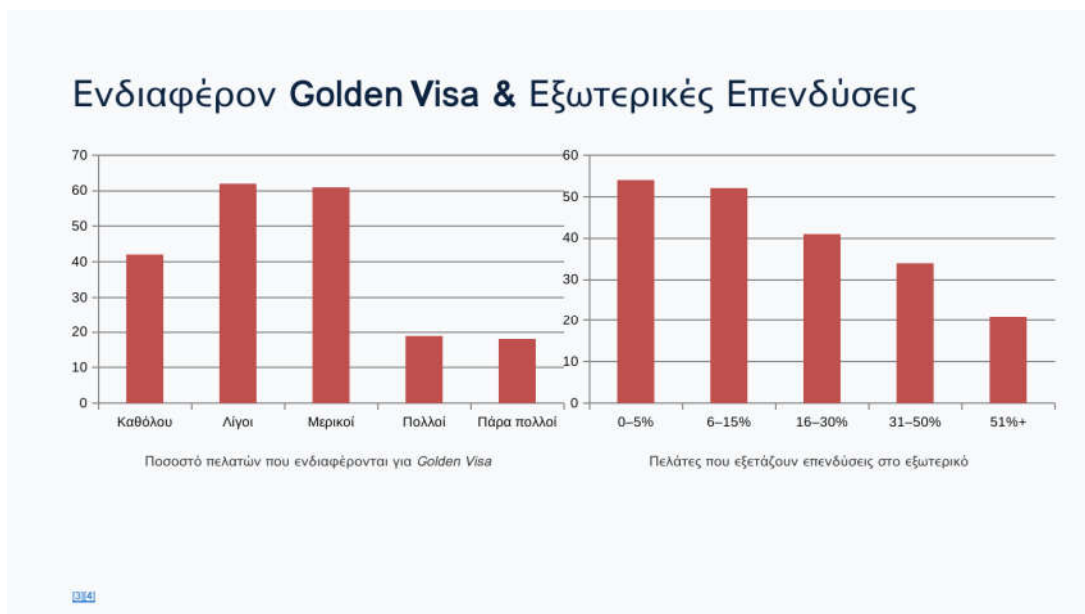
Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 3 Αξιολόγηση της ωφέλειας των κινήτρων, όπως η Golden Visa, στην αγορά ακινήτων.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 4 Συμπεριφορές πελατών σχετικά με το ενδιαφέρον για Golden Visa και επενδύσεις στο εξωτερικό.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 5 Προτιμήσεις προορισμών για πελάτες που εξετάζουν επενδύσεις στο εξωτερικό.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 6 Συχνότητα σύστασης νομικής μορφής/ΑΕΕΑΠ σε πελάτες για φορολογικούς λόγους.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 7 Προτεραιότητες βελτίωσης του φορολογικού πλαισίου σύμφωνα με τους μεσίτες.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 8 Γενικά συμπεράσματα από την έρευνα των μεσιτών.



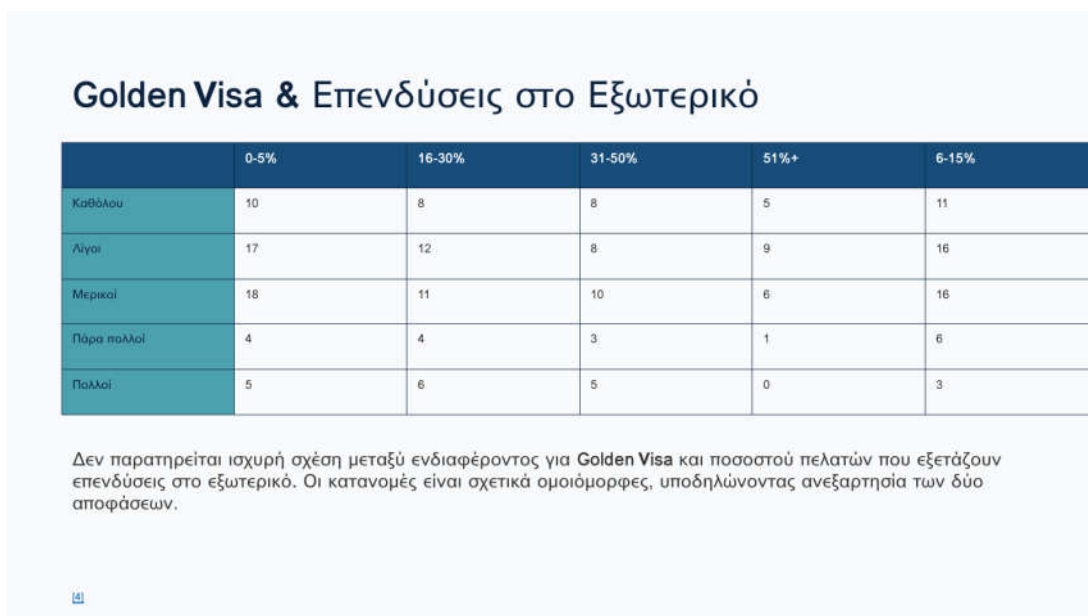
Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 9 Προτάσεις πολιτικής βασισμένες στα ευρήματα της έρευνας.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Διάγραμμα 10 Συνοπτική παρουσίαση των βασικών ευρημάτων και συστάσεων.



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

Βιβλιογραφία

- Archer, W.R. & Ling, D.C. (2021) *Real Estate Principles: A Value Approach*. McGraw-Hill.
- Brueggeman, W.B. & Fisher, J.D. (2019) *Real Estate Finance and Investments*. McGraw-Hill Education.
- E-forologia.gr. (n.d.) *Λογιστικός και φορολογικός χειρισμός των επενδύσεων σε ακίνητα*. Available at: <https://www.e-forologia.gr/cmS/vIewContentS.aSpX?Id=229171> (Accessed: 16 October 2025).
- Eichholtz, P., Geltner, D., Miller, N.G. & Clayton, J. (2013) *Commercial Real Estate Analysis and Investments*.
- IOBE. (2018) *Η επίδραση της φορολογίας ακινήτων στον κλάδο των κατασκευών και την ελληνική οικονομία*. Available at: https://Iobe.gr/docS/reSearch/RES_04_12112018_REP_GR.pdf (Accessed: 16 October 2025).
- Investopedia. (2023) *Real Estate Investing and Tax: Understanding the Basics*. (Accessed: 8 April 2025).
- Investopedia.com. (n.d.) *REIT Tax Treatment*. Available at: <https://www.InveStopedIa.com/artIcleS/pf/08/reIt-tax.aSp> (Accessed: 16 October 2025).
- Luxurypunta.com. (n.d.) *Φορολογικές επιπτώσεις κατά την αγορά ακινήτου*. Available at: <https://luxurypunta.com/el/ImplIcacIoneS-fiScaleS-al-comprar-una-propIedad/> (Accessed: 16 October 2025).
- Μπουραντάς, Δ. (2008) *Αξιολόγηση Επενδύσεων*. Εκδ. Μπένου.
- Παπαδημητρίου, Κ. (2023) *Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα*. Εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη.
- PwC Greece. (Various reports and analyses on real estate taxation and investments).
- PwC Greece / KPMG / Deloitte Reports. (Annual tax analyses with a section on real estate).
- Σάκκουλα, Ν. Καραβοκύρης (2022) *Φορολογικό Δίκαιο*. Εκδ. Σάκκουλα.
- Scrambleup.com. (n.d.) *Investment Property and Tax: Understanding the Basics*. Available at: <https://Scrambleup.com/el/knowledge-baSe/InveStment-property-and-tax-underStandIng-the-baSIcS> (Accessed: 16 October 2025).
- Taxfoundation.org. (n.d.) *Real Property Taxes in Europe*. Available at: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/real-property-taxeS-europe/> (Accessed: 16 October 2025).
- Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου. (Various publications on the Golden Visa program).

Παράρτημα Α: Ερωτηματολόγιο Μεσιτών

A. Δημογραφικά και επαγγελματική εμπειρία

Ηλικιακή ομάδα: 18–30 / 31–40 / 41–50 / 51–60 / 61+

Φύλο: Άνδρας / Γυναίκα / Άλλο

Περιοχή δραστηριότητας: Αττική / Θεσσαλονίκη / Πάτρα / Ιωάννινα / Κρήτη / Νησιά / Άλλο

Έτη εμπειρίας στη μεσιτεία: 0–5 / 6–10 / 11–20 / 21–30 / 30+

Μέγεθος γραφείου/ομάδας: Μόνος / 2–5 συνεργάτες / 6–15 / 16+

Ετήσιος αριθμός συναλλαγών: <10 / 10–30 / 31–50 / 51–100 / 100+

Κύριος τύπος ακινήτων που διαχειρίζεστε: Κατοικίες / Επαγγελματικά / Τουριστικά/ξενοδοχεία / Γη/ανάπτυξη / Διαχείριση μισθώσεων / Μικτό

Ποσοστό συναλλαγών που αφορούν πωλήσεις: 0–25 % / 26–50 % / 51–75 % / 76–100 %

B. Υιοθέτηση τεχνολογίας και φορολογική ενημέρωση

Βαθμός υιοθέτησης ψηφιακών εργαλείων (π.χ., CRM, πλατφόρμες online προβολής, εικονικές περιηγήσεις): 1–5 (1=Καθόλου, 5=Πλήρως)

Βαθμός γνώσης του νέου φορολογικού κώδικα (Νόμος 5219/2025) για τα ακίνητα: 1–5 (1=Καθόλου, 5=Πλήρως)

Πόσο επηρεάζει η φορολογία τον όγκο των συναλλαγών σας: 1–5 (1=Καθόλου, 5=Πολύ)

Πόσο σας αποθαρρύνει η πολυπλοκότητα του φορολογικού συστήματος: 1–5 (1=Καθόλου, 5=Πολύ)

Πόσο ωφέλιμα θεωρείτε τα φορολογικά κίνητρα (π.χ., Golden Visa, αναστολή ΦΠΑ) για την αγορά: 1–5 (1=Καθόλου, 5=Πολύ)

Γ. Συμπεριφορές πελατών

Ποσοστό πελατών που ενδιαφέρεται για Golden Visa: Καθόλου / Λίγοι / Μερικοί / Πολλοί / Πάρα πολλοί

Ποσοστό πελατών που εξετάζει επενδύσεις στο εξωτερικό λόγω ελληνικής φορολογίας: 0–5 % / 6–15 % / 16–30 % / 31–50 % / 51 %+

Προτίμηση προορισμού για τους πελάτες που σκέφτονται εξωτερικό: Κύπρος / Πορτογαλία / Ισπανία / Άλλο / Κανένας (αν δεν υπάρχει ενδιαφέρον)

Δ. Αντιλήψεις για μεταρρυθμίσεις και φορολογικά κίνητρα

Βαθμός επίδρασης των πρόσφατων περιορισμών του Golden Visa (αύξηση ελάχιστης αξίας, απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης) στην αγορά: 1-5

Θα αυξάνετε τις εργασίες σας εάν μειωθούν οι φόροι μεταβίβασης ή κεφαλαιακών κερδών; Ναι / Όχι

Κάθε πότε συστήνετε σε πελάτες τη χρήση νομικής μορφής (εταιρεία/ΑΕΕΑΠ) για φορολογικούς λόγους; Ποτέ / Σπάνια / Μερικές φορές / Συχνά / Πολύ συχνά

Τι θα έπρεπε να βελτιωθεί περισσότερο στο φορολογικό πλαίσιο; Απλοποίηση διαδικασιών / Μείωση συντελεστών / Σταθερότητα / Ψηφιοποίηση / Άλλο

Παράρτημα Β: Αναλυτικά Αποτελέσματα Έρευνας Μεσιτών

1.	Profile	συμμετεχόντων
Gender		Distribution:
Gender		
Άνδρας		63.861386
Γυναίκα		35.148515
Άλλο		0.990099
Age	Group	Distribution:
AgeGroup		
31-40		33.663366
41-50		25.247525
51-60		20.297030
18-30		11.386139
61+		9.405941
Region		Distribution:
Region		
Αττική		43.069307
Άλλο		19.801980
Θεσσαλονίκη		15.346535
Νησιά		9.405941
Πάτρα		6.435644
Κρήτη		3.960396
Ιωάννινα		1.980198
Experience	Years	Distribution:
ExperienceYears		
11-20		31.683168
6-10		25.742574
0-5		20.297030
21-30		13.861386
30+		8.415842
Office	Size	Distribution:
OfficeSize		
2-5	συνεργάτες	36.633663
6-15		23.762376
Μόνος		22.772277
16+		16.831683
Annual	Transactions	Distribution:
AnnualTransactions		
10-30		30.198020

31-50	23.267327
51-100	19.306931
<10	14.356436
100+	12.871287

Main	Property	Type	Distribution:
MainPropertyType			
Κατοικίες			41.089109
Επαγγελματικά			29.207921
Τουριστικά/ξενοδοχεία			10.891089
Γη/ανάπτυξη			10.396040
Μικτό			5.445545
Διαχείριση	μισθώσεων		2.970297

Sales	Share	Distribution:
SalesShare		
51-75%		39.603960
26-50%		22.772277
76-100%		21.782178
0-25%		15.841584

2.	Θέματα	τεχνολογίας	και	ενημέρωσης	(Mean	scores)
Digital		Adoption		Mean:		3.46
Knowledge		Tax	Code	Mean:		3.13
Tax	Effect		Volume	Mean:		3.58
Tax		Discouragement		Mean:		3.57
Incentives		Helpful		Mean:		3.75

3.		Συμπεριφορές		πελατών
Clients	Golden		Visa	Distribution:
ClientsGoldenVisa				
Λίγοι				30.693069
Μερικοί				30.198020
Καθόλου				20.792079
Πολλοί				9.405941
Πάρα	πολλοί			8.910891

Clients	Invest	Abroad	Distribution:
ClientsInvestAbroad			
0-5%			26.732673
6-15%			25.742574
16-30%			20.297030
31-50%			16.831683
51%+			10.396040

Preferred	Destination	Distribution:
PreferredDestination		
Κύπρος		30.198020
Κανένας		26.732673
Πορτογαλία		18.811881
Ισπανία		14.356436
Άλλο		9.900990
4. Αντιλήψεις για μεταρρυθμίσεις και κίνητρα		
Golden Visa Reform Impact Mean: 2.59		
Increase Business If Tax Reduced		Distribution:
IncreaseBusinessIfTaxReduced		
Ναι		68.316832
Όχι		31.683168
Recommend Legal Form		Distribution:
RecommendLegalForm		
2		23.267327
3		22.277228
1		20.792079
4		20.297030
5		13.366337
Needed Improvement		Distribution:
NeededImprovement		
Μείωση συντελεστών		36.138614
Απλοποίηση διαδικασιών		30.198020
Σταθερότητα		20.792079
Ψηφιοποίηση		7.920792
Άλλο		4.950495

Ψηφιακή υιοθέτηση & ηλικία: Η ηλικιακή ομάδα 31–40 παρουσίασε την υψηλότερη ψηφιακή υιοθέτηση ($\approx 3,8/5$), ενώ όλες οι άλλες ηλικίες κινούνται λίγο κάτω από 3,5/5. Η διαφορά είναι μικρή, υποδεικνύοντας σχετικά ομοιογενή ψηφιακή ωριμότητα μεταξύ μεσιτών.

Γνώση του νέου φορολογικού κώδικα & εμπειρία: Η καλή γνώση του Νόμου 5219/2025 αυξάνεται μέχρι την κατηγορία εμπειρίας 21–30 ετών ($\approx 3,4/5$). Μεσίτες με πάνω από 30 χρόνια εμπειρίας έχουν χαμηλότερη ενημέρωση, τονίζοντας ανάγκη για συνεχή κατάρτιση στους πιο παλαιούς επαγγελματίες.

Κατανομή τύπων ακινήτων ανά περιοχή: Στην Αττική, το 39 % των συναλλαγών αφορά κατοικίες και το 30 % επαγγελματικά ακίνητα. Σε νησιά και τουριστικά κέντρα αυξάνεται το ποσοστό ξενοδοχειακών/τουριστικών ακινήτων, ενώ σε άλλες περιοχές κυριαρχούν η γη και μικτές χρήσεις.

Συσχετίσεις αξιολογήσεων: Ο πίνακας Spearman κατέδειξε πολύ χαμηλές συσχετίσεις ($|r| < 0,15$) μεταξύ ψηφιακής υιοθέτησης, γνώσης, επίδρασης φόρων και κινήτρων. Αυτό σημαίνει ότι οι μεσίτες αξιολογούν τα στοιχεία αυτά ανεξάρτητα. Μικρή θετική συσχέτιση καταγράφεται μόνο μεταξύ ψηφιακής υιοθέτησης και γνώσης.

Golden Visa & επενδύσεις στο εξωτερικό: Η διασταύρωση του ποσοστού πελατών που ενδιαφέρεται για Golden Visa με εκείνους που εξετάζουν επενδύσεις στο εξωτερικό έδειξε ότι οι δύο αποφάσεις είναι ουσιαστικά ανεξάρτητες. Μεσίτες με πολλούς πελάτες Golden Visa δεν εμφανίζουν μεγαλύτερο ποσοστό πελατών που εξετάζουν εξωτερικό.

Βιβλιογραφία

Enterprise Greece (2024). Real estate sector in Greece: Investor factsheet. Greece-at-MIPIM.

Eurostat (2024). Home ownership rate in Greece.

McKinsey Global Institute (2021). The rise and rise of the global balance sheet: How productively are we using our wealth?.

PGIM Real Estate (2022). Real estate: A resilient inflation hedge.

PwC (2016). The Greek real estate market.

U.S. Department of State (2025). 2025 Investment Climate Statements: Greece.