

Какие налоги платит владелец недвижимости в Греции

Налог возникает в четырех точках: при покупке, ежегодно за владение, с дохода от аренды и при продаже. Гражданство и место жительства на первые три не влияют: нерезидент платит их так же, как резидент. Разница появляется только в том, какой доход попадает под греческое налогообложение и какие декларации нужно подавать. Материал подготовлен по состоянию на сентябрь 2026 года по данным налоговой службы Греции AADE.

3,09% при покупке разово, от налогооблагаемой стоимости	ENFIA ежегодно за владение по объектам на 1 января	15-45% доход от аренды по прогрессивной шкале	183 дня порог резидентства за любой период 12 месяцев
--	--	---	---

ЧЕТЫРЕ ТОЧКИ, В КОТОРЫХ ВОЗНИКАЕТ НАЛОГ

КОГДА	НАЛОГ	КТО ПЛАТИТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
Покупка	Налог на переход права 3 процента плюс муниципальный сбор 3 процента от суммы налога	Покупатель	Разово, до сделки
Владение	ENFIA, единый налог на владение недвижимостью	Собственник на 1 января	Ежегодно
Доход	Подоходный налог с дохода от аренды, 15, 35 и 45 процентов по шкале	Получатель дохода	Ежегодно, по декларации
Продажа	Налог на прирост капитала	Продавец	Разово. Применение приостанавливалось, статус проверяется на дату сделки

Ни один из первых трех налогов не зависит от того, где вы налоговый резидент и есть ли у вас разрешение на проживание. Они привязаны к объекту, а не к человеку.

НАЛОГ ПРИ ПОКУПКЕ

СТАВКА 3 процента плюс муниципальный сбор Налог на переход права составляет 3 процента от налогооблагаемой стоимости объекта. Сверху начисляется муниципальный сбор в размере 3 процентов от суммы самого налога. Эффективная нагрузка - 3,09 процента. Считается не от цены сделки. База - налогооблагаемая стоимость, которая определяется по объективной системе оценки и не всегда совпадает с объявленной ценой. Итоговую сумму рассчитывает нотариус до сделки. Налог уплачивается до подписания нотариального акта. Без подтверждения уплаты сделки не оформляется.	ЧТО ПРОИСХОДИТ АВТОМАТИЧЕСКИ Декларация E9 и связь с ENFIA Декларация о переходе права подается через систему myPROPERTY. При ее подаче система автоматически формирует декларацию E9 - заявление о недвижимом имуществе. E9 - это основа для начисления ENFIA. Именно из нее налоговая служба берет данные об объекте: площадь, год постройки, этаж, долю в праве. Обязанность собственника. При любом изменении по объекту декларация E9 подается до 31 марта года, следующего за годом приобретения или изменения, через портал myAADE.
---	---

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА	НАЛОГ 3%	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СБОР	ИТОГО 3,09%
250 000 €	7 500 €	225 €	7 725 €
400 000 €	12 000 €	360 €	12 360 €
800 000 €	24 000 €	720 €	24 720 €

ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ ЗА ВЛАДЕНИЕ: ENFIA

ENFIA начисляется на объекты, существующие в Греции на 1 января каждого года. Платит тот, кто на эту дату является собственником. Если объект куплен 2 января, за текущий год ENFIA по нему не начисляется: обязанность возникнет со следующего 1 января. Единой ставки в процентах у ENFIA нет, и назвать клиенту одну цифру нельзя. Сумма считается по объекту и зависит от объективной зональной цены места, площади, года постройки, этажа, числа фасадов и доли в праве собственности. Два объекта одинаковой цены в разных районах дают разный ENFIA.

КАК СЧИТАЕТСЯ - объективная зональная цена района, где расположен объект - площадь объекта - год постройки и возраст здания - этаж расположения - число фасадов - доля заявителя в праве собственности	КАК ПЛАТИТСЯ До десяти помесячных взносов Налог уплачивается не более чем десятью равными ежемесячными взносами, каждый из которых не может быть меньше десяти евро. Последний взнос уплачивается до последнего рабочего дня февраля следующего года. Начисление формируется налоговой службой автоматически по данным декларации E9 и доступно в личном кабинете myAADE.	ЧТО ДЕЛАЕТ BRIDGES Считаем до сделки Расчет ENFIA по конкретному объекту выполняется до внесения задатка и включается в бюджет владения на первый год. Дальше начисление контролируется ежегодно, взносы вносятся в срок, а изменения по объекту отражаются в декларации E9. Просроченный ENFIA блокирует продажу: при нотариальном оформлении продавца предъявляет сертификат ENFIA.
---	---	--

ДОХОД ОТ АРЕНДЫ

СТАВКИ Прогрессивная шкала <table><tr><td>до 12 000 € в год</td><td>15%</td></tr><tr><td>от 12 001 до 35 000 €</td><td>35%</td></tr><tr><td>свыше 35 000 €</td><td>45%</td></tr></table>	до 12 000 € в год	15%	от 12 001 до 35 000 €	35%	свыше 35 000 €	45%	КТО ПЛАТИТ Налог не зависит от резидентства Доход от аренды греческой недвижимости облагается в Греции независимо от того, где вы налоговый резидент. Это доход из греческого источника. Ставки применяются поэтапно к соответствующим частям дохода. Расходы по объекту принимаются к вычету в установленных законом пределах. Доход декларируется в приложении E2 к годовой декларации. Декларация подается с 15 марта по 15 июля года, следующего за годом получения дохода.
до 12 000 € в год	15%						
от 12 001 до 35 000 €	35%						
свыше 35 000 €	45%						

По объекту, приобретенному под золотую визу, краткосрочная аренда запрещена. Сдача через площадки посуточной аренды влечет штраф 50 000 евро, при повторном нарушении 100 000 евро, и создает риск утраты основания разрешения. Долгосрочная аренда по обычному договору разрешена и является предусмотренным программой способом использования объекта. Договор аренды регистрируется в системе налоговой службы, и именно эта регистрация подтверждает законность сдачи и служит основанием для декларирования дохода. Практический вывод: любой расчет доходности, построенный на посуточной сдаче, к объекту по этой программе неприменим. Планировать нужно от ставки долгосрочной аренды.
--

НАЛОГОВОЕ РЕЗИДЕНТСТВО

КОГДА ВОЗНИКАЕТ Три основания, любого достаточно - постоянное или обычное место жительства находится в Греции - в Греции находится центр жизненных интересов: личные, экономические и социальные связи - пробывание в Греции более 183 дней в течение любого двенадцатимесячного периода При превышении 183 дней резидентство возникает с первого дня пребывания в соответствующем периоде. Разрешение на проживание налогового резидентства не создает. Золотая виза не обязывает жить в Греции, и пока вы там фактически не живете, резидентом вы не становитесь.	ЧТО МЕНЯЕТ РЕЗИДЕНТСТВО Мировой доход против греческого <table><tr><td>Нерезидент</td><td>только доходы из греческих источников</td></tr><tr><td>Резидент</td><td>мировой доход</td></tr><tr><td>Вычеты по найму и пенсии</td><td>нерезиденту не предоставляются</td></tr><tr><td>Обложение по презумпции расходов</td><td>к нерезиденту не применяется</td></tr></table>	Нерезидент	только доходы из греческих источников	Резидент	мировой доход	Вычеты по найму и пенсии	нерезиденту не предоставляются	Обложение по презумпции расходов	к нерезиденту не применяется
Нерезидент	только доходы из греческих источников								
Резидент	мировой доход								
Вычеты по найму и пенсии	нерезиденту не предоставляются								
Обложение по презумпции расходов	к нерезиденту не применяется								

Отдельная деталь, о которой обычно не говорят: нерезидент не облагается по системе объективных расходов на проживание, то есть владение недвижимостью в Греции само по себе не создает у него презумпции дохода. У налогового резидента эта система применяется.

ПРОДАЖА ОБЪЕКТА

Налог на прирост капитала при передаче недвижимости неоднократно приостанавливался. По данным налоговой службы приостановка действовала до 31 декабря 2024 года. Утверждать, что налога нет, без проверки нельзя: статус нормы подтверждается на дату конкретной сделки. Мы делаем эту проверку до выхода на сделку и включаем результат в расчет. Для нотариального оформления продажи продавец предъявляет сертификат ENFIA. Незакрытые начисления по объекту сделку останавливают. Отдельно по программе: продажа объекта прекращает основание разрешения. Замена вложения оформляется в миграционном органе заранее, а новый объект должен соответствовать действующему порогу.

ЕСЛИ ВЫ ПЕРЕНОСИТЕ РЕЗИДЕНТСТВО В ГРЕЦИЮ

СТАТЬЯ 5А

Фиксированный налог на иностранный доход

Условие по прошлому	не резидент 7 из 8 лет
Инвестиции	от 500 000 € за 3 года
Налог	100 000 € в год
Срок	15 налоговых лет
Заявление	до 31 марта

СТАТЬЯ 5В

Режим для иностранных пенсий

Условие по прошлому	не резидент 5 из 6 лет
Страна переноса	с соглашением о сотрудничестве
Налог	7% на весь иностранный доход
Срок	15 налоговых лет
Заявление	до 31 марта

СТАТЬЯ 5С

Освобождение половины дохода

Условие по прошлому	не резидент 5 из 6 лет
Страна переноса	ЕС, ЕЭЗ или по соглашению
Занятость	новая должность или деятельность
Пробывание	не менее 2 лет в Греции
Налог	освобождение 50% дохода
Срок	7 налоговых лет

Ни один из режимов не включается автоматически: на каждый подается отдельное заявление в установленный срок. Условия по периоду предшествующего

Ни один из режимов не включается автоматически: на каждый подается отдельное заявление в установленный срок. Условия по периоду предшествующего нерезидентства и по стране переноса невозможно выполнить задним числом, поэтому расчет делается до переезда, а не после.

ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА И СРОКИ

ОБЯЗАННОСТЬ	СОДЕРЖАНИЕ	СРОК
Налоговый номер АФМ	Оформляется до сделки. Без него невозможны ни покупка, ни открытие счета, ни декларирование	до сделки
Декларация E9	Заявление о недвижимом имуществе. Подается при приобретении и при любом изменении по объекту через myAADE	до 31 марта следующего года
Приложение E2	Данные о доходах от недвижимости, подается вместе с годовой декларацией	с декларацией
Годовая декларация	Подается за год получения дохода	15 марта - 15 июля
ENFIA	До десяти равных ежемесячных взносов, каждый не менее 10 евро	последний взнос до конца февраля
Регистрация договора аренды	Договор долгосрочной аренды регистрируется в системе налоговой службы	при заключении

ЧТО ДЕЛАЕТ BRIDGES

До сделки. Считаем налог на переход права по налогооблагаемой стоимости, а не по цене объявления. Рассчитываем ENFIA по конкретному объекту и включаем его в бюджет владения на первый год. Оформляем налоговый номер АФМ. После сделки. Ведем декларацию E9, контролируем начисление и уплату ENFIA, регистрируем договор долгосрочной аренды, готовим приложение E2 и годовую декларацию, работаем с греческим налоговым консультантом. При изменении планов. Считаем последствия переноса налогового резидентства и оцениваем применимость режимов по статьям 5А, 5В и 5С до переезда. Перед продажей проверяем действующий статус налога на прирост капитала и получаем сертификат ENFIA. Налоговые вопросы ведет профильный специалист. Расчет по вашему объекту готовится письменно.
--

Источники: налоговая служба Греции AADE - налогообложение недвижимости, ENFIA и декларация E9, налоговое резидентство физических лиц, налоговый справочник для греков за рубежом и нерезидентов от 09.07.2025, Tax Incentives по статьям 5А, 5В и 5С Кодекса подоходного налога. Кодекс миграции, закон 5038/2023, статья 100. Проверено 3 сентября 2026 года.