

КАК ДА КУПИМ ИМОТ В ГЪРЦИЯ



Никола Стоянов,
управител на
агенция Лукс имоти

Основните стъпки, за които трябва да бъдете информирани, преди да закупите имот в Гърция, са няколко. Първата от тях е изборът на адвокат, който трябва да наемете, за да ви помага и да ви представява. След това трябва да изберете нотариус. Това е необходимо, тъй като всеки договор, свързан с покупка на имот, за да е валиден, трябва да бъде съставен в присъствието на нотариус. Нотариусът не представлява интересите на купувача. Той/тя е държавен служител, в присъствието на когото договорът е прочетен, разбран от двете страни и подписан. Нотариусът подготвя черновата на договора и отговаря за удостоверяване и регистрация на сделката в публичните регистри, така че купувачът да получи нотариален акт (договор) за имота.

Следващата стъпка като купувач е да получите от продавача нотариалния акт. Това може да стане с помощта на адвокат. След това задължение на адвоката е да потърси нотариалния акт в регистрите на ипотеките. Това търсене е необходимо, за да се уверите, че продавачът притежава абсолютна собственост върху имота, няма тежести върху собствеността, всички данъци са платени от продавача и строителството е извършено съгласно всички разрешителни за планиране и строителство. До сключване на договор се стига само след като нотариалният акт е сигурен. След това на купувача трябва да се издаде номер в данъчния регистър, освен ако вече има такъв, за да може той да процедира със сделката (договор – банкова сметка). НДР се прилага и се издава от Службата по приходите.

Данък прехвърляне се плаща в местната служба по приходите от купувача преди подписване на договора. Това се прави с помощта на адвокат.

При подписването на договора трябва да знаете, че за да бъде валиден той, трябва да бъде прочетен, разбран и от двете страни и подписан в присъствието на нотариус. Всеки договор има конкретен номер, даден от нотариуса, и дата на съставяне. Това е идентификационният номер на имота в комбинация с номера, даден от службата по регистрацията. В него трябва да фигурират данните на страните, които сключват договора: пълно име, бащино име, ЕГН, данъчен регистрационен номер, адрес и професия. Подробно се описва имотът (размер, граници), като в описанието се включват архитектурните елементи от топографската диаграма. В този случай се споменават и всички предишни актове, номера на договори и регистрационни номера, нотариални актове на собствеността.

След това се докладва декларацията на продавача, който продава имота, и се описва цената, условията за изплащане на тази цена, в случай че не се плаща веднага, по време на подписване на договора. Продавачът гарантира, че продаденият имот няма задължения. По този начин купувачът придобива имота на продавача и продавачът се отказва от всякакви права по анулиране на сделката. Нотариусът представя копия от платен данък по прехвърлянето, както и декларираната стойност.

Важно е да знаете, че данъчната служба определя обективната стойност (т.е. минималната) на имота, отделно от договорената цена. Ако договорената

цена е над обективната стойност, данъкът по прехвърлянето, който се плаща от купувача, зависи от горната. Ако договорената цена е по-ниска от обективната стойност, данъкът ще зависи от обективната стойност.

Накрая нотариусът удостоверява, че сделката се сключва съгласно законите и накратко докладва съответните закони и формални декларации на страните по договора.

Договорът се съставя само на гръцки език, в един оригинал, който винаги остава в архива на нотариуса, едно официално копие, което се регистрира в службата по регистрациите, а купувачът получава толкова копия, колкото той/тя пожелае, като заплаща пропорционална такса. Ако купувачът пожелае, той/тя може да наеме преводач, който се заклева и превежда устно, дума по дума, договора от гръцки на езика на чужденеца. Накрая на договора преводачът заявява, че той/тя е превеждал правилно и напълно е разбрал цитирания в договора чужд купувач и се подписва за това в договора. По-нататък купувачът има възможност да получи копие и за своя сметка да го даде за превод в службата за преводачески услуги към Министерството на външните работи или то може да бъде преведено от адвокат, който знае езика на чужденеца.

Страните подписват само прототипа на договора. До времето на подписването договарящите се страни трябва да притежават всички законни документи, които да докажат индивидуалната идентичност на представителя, в случай че купувачът е фирма. Сделката приключва не само с процедурата при

нотариуса, а с регистрацията в службата по регистрациите. След подписване на договора нотариусът регистрира сделката в местния ипотечен регистър.

Адвокатът на купувача трябва да се увери, че собствеността е прехвърлена на името на купувача, като вземе съответното удостоверение от Ипотечния регистър.

Какви разноски трябва да заплати купувачът?

За да се извърши сделката, купувачът трябва да покрие следните разноски:

Адвокатски хонорар, който зависи от стойността на закупения имот, като достига до 1% от стойността до 44 020 евро, плюс 0,5 % за стойности над 44 020 евро. Този хонорар се изплаща на адвоката за това, че е представлявал купувача, и не включва процедурата по проучването или други правни съвети, давани на купувача.

Нотариална такса: 1,2% от стойността на имота + 500 евро за копие от договора.

Такса прехвърляне се плаща в местната данъчна служба и представлява 9% от стойността за суми до 15 000 евро, плюс 11% за суми над 15,000 Евро. В области, където няма отдел противопожарна охрана, тези цифри падат съответно до 7% и 9%.

Ипотечен регистър: таксата, която се плаща в Ипотечния регистър, достига до 0,5% от цената, вписана в нотариалния акт.

Забележка: ако имотът има разрешение за строеж до 1/1/2006.

Такса за агента по недвижима собстве-



ност: зависи от уговорката между агента и купувача.

Данък добавена стойност (ДДС): 19% от стойността на имота, записана в нотариалния акт при покупката.

Има ли ежегодни разноски, свързани с притежаването на собственост?

Ежегодните разноски за данъци в Гърция са ограничени до: местен общински данък, който е от 2.5% до 3.5% от определената стойност на имота и е включен в сметката за еленергия, годишен данък върху собствеността, който собствениците плащат върху своята собственост, само ако стойността ѝ надвишава сумата от 243 000 евро. Данъкът е от 0.3% до 0.8 % от стойността на имота.

Какво представлява "изчислената стойност" и каква е ползата от нея?

"Изчислена" или "обективна" стойност на имота е минималната приета стойност за целите на сделката, определена от държавата, която зависи от локацията на имота. Тези стойности се изчисляват от нотариуса и от Службата по приходите за всеки индивидуален имот и са базирани на публични данни, свързани с цената на кв. метър, както и с други специфични характеристики, свързани с разположението на имота и други фактори.

Как се подsigурява собствеността върху имота в Гърция?

Собствеността върху имотите в Гърция се подsigурява от държавна служба, наречена Регистър на ипотеките. Там се пазят нотариалните актове, където се регистрират всички тежести върху

имотите. Имотите се завеждат по имената на собствениците и адвокатите имат право да проверяват собствеността на всяко лице или фирма. Там се прави проучване на нотариалните актове, за да се види дали има искове, претенции или тежести върху имота. Проучване на актовете също показва дали имотът е бил правилно прехвърлен. Това се прави винаги по време на сключване на договора.

Как мога да прехвърля суми от моята страна, за да платя за имота?

Това може да стане чрез обикновен банков превод от Вашата сметка до сметка в Гърция (Ваша или на трето лице). Съветваме купувачите да документират официално всякакви суми, които се внасят за закупуване на имот, за да може, в случай на следваща продажба на имота, сумите да бъдат репатрирани.

Как мога да си открива банкова сметка?

Това може да стане, като дадете в банката фотокопие на паспорта си, служебен и домашен адрес, телефонен номер и сертификат за местоживееене, издаден от административните власти.

В случай на обикновена банкова сметка освен горните елементи се изисква присъствието на поне едно от заинтересованите лица.

Мога ли да тегля заем, за да закупя имот в Гърция?

Гръцките банки са добре развити и предлагат разнообразни програми за финансиране. Те имат клонове из целия свят, а и много международни банки



имат клонове в Гърция. Финансиране с цел купуване на имот в Гърция може да се уреди както от гръцка банка, така и от международна банка с клон в Гърция.

Има ли ДДС в Гърция?

Да, има ДДС за закупени стоки и услуги в размер на 19%.

А застраховка на имота?

Имотът се застрахова от застрахователни компании. Застрахователните договори покриват всички възможни щети, т.е. пожар, земетресение, природни бедствия, буря, кражба, задължения на трети лица и др. Сумите по застраховката нормално се събират на две години, макар че годишни вноски също се приемат. Застраховката на имота не е задължителна, но се изисква от финансовите институции, които ипотекират имота.

Какви са необходимите документи за граждани на Европейския съюз?

Физически или юридически лица от гръцка националност, включително от Кипър, лица с етническа гръцка националност или граждани на ЕС (чл. 26, част 1, № 1892 / 1990), трябва да представят следните документи пред назначената комисия в местната префектура, където се намира имотът:

Физически лица:

- молба, придружена от кратко CV на заинтересованото лице, описваща целта на молбата и кратко описание на имота.
- разрешително за пребиваване или

друг документ, ясно описващ намерението на молителя да осигури услуги или работа (разрешително за пребиваване на граждани на ЕС, които възнамеряват да живеят и осигурят услуги в Гърция, се издава съгласно Президентски указ 525/1983, а разрешително за пребиваване на граждани на ЕС, които възнамеряват да осигурят работа, се издава съгласно Президентски указ 499 /1987.

- идентификационни документи, валиден паспорт или други документи, които доказват националността.

Юридически лица:

- молбата трябва да включва целта на молбата, както и кратко описание на имота.
- в случай на генерално или ограничено партньорство се изисква копие от идентификационните документи на партньорите.
- изисква се доказателство за асоцииране на компанията и за регистрация в търговския регистър
- изисква се списък с пълните имена и настоящ адрес на членовете на борда, пълно описание на длъжностите им и копия от идентификационните им документи.
- изискват се документи за юридическо представителство на компанията (чрез протокола на Борда или пълномощно).
- изискват се финансови извлечения от предишни години.
- изисква се документ, че не е обявен фалит.
- изисква се и документ, който доказва структурата на дяловия капитал или партньорите на частна компания, или дяловете на компания с ограничена отговорност. ■



HOW TO BUY A PROPERTY IN GREECE



*Nikola Stoyanov,
CEO of Lux Real
Estate Agency*

There are several main steps you have to be informed of before buying a property in Greece. The first one is choosing a lawyer that you need to hire in order to assist and represent you.

Then you have to choose a notary officer. This is necessary as each contract, related to the purchase of property has to be formulated at the presence of a notary so that it becomes valid. The notary officer does not represent the interest of the buyer. He/she is a public officer at the presence of whom the contract is read, understood by both parties and signed. The notary officer prepares the draft contract and is responsible for the certification and registration of the deal in the public registers, so that the buyer can receive a title deed (contract) for the property.

The next step for you as a buyer is to receive the title deed from the seller. This is possible with the help of a lawyer. Then the lawyer has the duty to search for the title deed in the mortgage registers. This is necessary for you to make sure that the seller possesses an absolute ownership over the property, has no burden of the property, all taxes have been paid by the seller and the construction has been built in compliance with all planning and construction permits. You should proceed to the conclusion of the contract once the title deed is ensured.

The next step is the issue of a number to the buyer in the tax register, unless he already has one, so that he is able to proceed with the deal/contract - bank account/tax registration number is applied and issued by the Revenue Service.

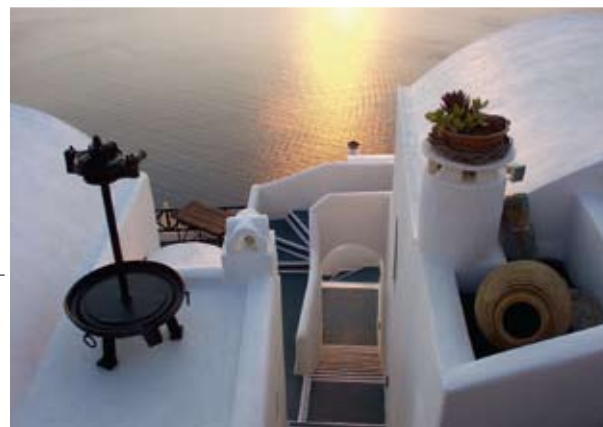
The conveyance tax is paid in the local

revenue service before the conclusion of the contract. This is done with the assistance of a lawyer.

Upon concluding the contract you should be aware that to make it valid, it should be read, understood by both parties and signed in the presence of a notary officer. Each contract has a unique number issued by the notary as well as a date of formulation. This is the identification number of the property in combination with the number issued by the registration service. It should contain the data of the parties to conclude the contract, full name, surname, PIN, tax registration number, address and profession. The property is described in details (area, boundaries), including architecture elements on the topographic map. In this case all previous acts, contracts and registration numbers, as well as property title deeds are described as well.

After that the declaration is reported to the seller of the property and the price and conditions for the payment of this price are described, in case it is not paid immediately upon signing the contract. The seller guarantees that the property sold has no debts. Thus the buyer acquires the property of the seller and the seller waives any right to cancel the deal. The notary officer presents copies of paid conveyance tax, as well as the declared value.

It is important for you to know that the tax authority defines the objective value (i.e. the minimum one) of the property, separately from the agreed price. If the agreed price exceeds the objective value, the conveyance tax paid by the buyer is formed according to



the agreed price. If the agreed price is lower than the objective value, the tax is formed according to the objective value.

Finally the notary officer certifies that the deal is concluded in accordance to the laws and briefly reports the relevant laws and formal declarations to the contract parties.

The contract is written only in Greek language in one original copy, which stays in the notary archives, one official copy, which is registered in the registration service, and the buyer receives as many copies as he/she requires, paying a proportional fee. If the buyer wishes he/she can hire an interpreter who swears and interprets, word by word the contract from Greek language into the language of the foreigner. At the end of the contract the interpreter declares that he/she has interpreted it correctly and that the foreign buyer, quoted in the contract, has completely understood it, after which he/she signs the contract. Later the buyer can receive a copy and submit it on his/her account for translation to the translation services of the Ministry of Exterior or it can also be translated by a lawyer, proficient in the language of the foreigner.

The parties sign only the contract prototype. Until the moment of signing, the contracting parties should have acquired all legal documents to prove the individual identity of the representative, in case the buyer is a company. The deal is completed not by the procedure at the notary, but by the registration in the registration service. After the contract is signed, the notary registers the deal in the local mortgage register.

The lawyer of the buyer has to make sure that the property is conveyed to the name of

the buyer by taking the relevant certificate from the Mortgage register.

What are the expenses the buyer should pay?

In order to make the deal, the buyer should cover the following expenditures:

Lawyer's fee, which depends on the amount of the purchased property, reaching 1 % of the value up to 44,020 EUR plus 0,5 % for values above 44,020 EUR. This fee is paid to the lawyer for representing the buyer and does not include the research procedure or other legal advice, provided to the buyer.

Notary fee: 1,2 % of the property value + 500 EUR per copy of the contract.

Conveyance tax is paid to the local tax authority and is 9% of the value for amounts up to 15,000 EUR plus 11 % for amounts over 15,000 EUR. In areas where there is no fire protection these figures go down to 7 % and 9 % respectively.

Mortgage register: the fee that is paid to the Mortgage register reaches 0,5 % of the price, entered in the title deed.

Note: if the property has a construction permit before 1/1/2006.

Fee for the real estate agent: depends on the agreement between the agent and the buyer

Value added tax /VAT/: 19 % of the property value, entered in the title deed upon purchase.

Are there any annual expenses, related to the ownership of the estate?

The annual tax expenses in Greece are





limited to: local municipality tax which is 2.5% to 3.5% of the defined property value and is included in the electricity bill, annual tax on the property, which owners pay for their property only if its value exceeds 243,000 EUR. The tax is within 0.3% - 0.8 % of the property value.

What is the “calculated value” and how is it beneficial?

“Calculated” or “objective” value of the property is the minimum value accepted for the purpose of the deal, defined by the state, depending on the location of the property. These values are calculated by the notary officer and the Revenue Service individually for each property and are based on public data, related to the price per square meter, as well as other specific characteristics, related to the property location and other factors.

How is the ownership of real estate secured in Greece?

The ownership of real estate in Greece is secured by the state service called Mortgage register. It keeps the title deeds, where all burdens on estates are registered. Estates are registered under the names of the owners and lawyers have the right to check the ownership of every person or company. It is the place where title deeds are surveyed to find out if there are any claims or burdens on the estate. Such a survey also shows if the estate has been correctly conveyed. This is done always at the time of concluding the contract.

How can I transfer money from my country to pay for the property?

This can be done via ordinary bank transfer from your account to an account in Greece (yours or that of a third party). We advise buyers to document officially all amounts that are paid in for the purchase of a property, so that in case of a further sale of the property they can be repatriated.

How can I open a bank account?

This can be done by giving the bank a photocopy of your passport, office or home address, telephone number and residence certificate, issued by the administrative authorities.

In case of an ordinary bank account, in addition to the above-mentioned items, the presence of at least one of the interested persons is also required.

Can I draw a loan to buy a property in Greece?

Greek banks are well developed and offer various financing programs. They have branches all over the world, just like many international banks have branches in Greece. Financing with the purpose of purchasing a property in Greece can be arranged by a Greek bank, as well as by an international bank with a branch in Greece.

Is there a VAT in Greece?

Yes, there is a VAT for purchased goods and services to the value of 19%.

And what about property insurance?

The property is insured by insurance companies, the insurance contracts cover all possible damages, i.e. fire, earthquake, natural disasters, storm, theft, debts of third



parties, etc. Insurance payments are usually collected every two years, although annual payments are also accepted. The insurance of the property is not compulsory, but is required by the financial institutions which mortgage the property.

What documents are needed for citizens of the European Union?

Natural persons or legal entities, of Greek nationality, including Cyprus, persons of ethnical Greek nationality, or citizens of the EU (Art. 26, part 1, № 1892 / 1990), should present the following documents to the assigned commission in the local prefecture, according to the location of the property:

Natural Persons

An application, accompanied by a short CV of the interested person, describing the purpose of the application and a short description of the property.

Permit of stay or other document, clearly describing the intention of the applicant to provide services or work (permit of stay for EU citizens, who intend to live or provide services in Greece, is issued following the Presidential Decree 525/1983, and permit of stay for EU citizens, who intend to provide work, is issued following the Presidential Decree 499/1987.

Identification documents, valid passport or other documents, giving evidence of the nationality.

Legal Entities

The application should include the purpose of the application, as well as a short description of the property.

In the case of a general or limited partnership, copies of the partner identification documents are required.

The association of the company and its registration to the companies register should be proved.

A list of the full names and current addresses of the Board members, full job descriptions and copies of their identification documents are required.

Documents for the legal representation of the company are required (by the Board Protocol or a letter of attorney)

Financial statements of previous years are required

Another requirement is a document certifying that no bankruptcy has been declared

As well as a document, certifying the structure of the share capital or the partners of a private company, or shares of a company with limited liabilities. ■

