

# Φορολογική Κατοικία και Φορολογία Κατοίκων Εξωτερικού

Από την αρχή της οικονομικής κρίσης στη χώρα μας μέχρι σήμερα, έχουν μεταναστεύσει για οικονομικούς λόγους στο εξωτερικό αρκετές χιλιάδες άτομα. Εμείς εδώ θα προσεγγίσουμε τις φορολογικές υποχρεώσεις μιας τέτοιας απόφασης.

---

## Φορολογικά και νομικά ζητήματα των κοινών τραπεζικών λογαριασμών

Του Γιώργου Δαλιάνη με τη συνεργασία του Φίλιππου Ζήρα (δικηγόρος της **Artion A.E.**)

Ιδιαίτερα διαδεδομένη είναι η χρήση των λεγόμενων κοινόχρηστων τραπεζικών λογαριασμών στις ελληνικές τράπεζες, οι αποκαλούμενοι και joint accounts.

Ο θεσμός των κοινών τραπεζικών λογαριασμών, μπορεί να μοιάζει επωφελής για τους οφειλέτες οι οποίοι έτσι εξασφαλίζουν ένα μέρος των αποταμιεύσεών τους, όμως η διατήρηση του λογαριασμού αυτού έχει και μερικούς εν δυνάμει κινδύνους.

### Τι είναι ο κοινόχρηστος τραπεζικός λογαριασμός

Κάθε πολίτης έχει τη δυνατότητα να ανοίξει έναν τραπεζικό λογαριασμό σε μία Τράπεζα στον οποίο δικαιούχος δεν θα είναι μόνο αυτός αλλά και άλλα φυσικά πρόσωπα τα οποία θα συμπράξουν ή και δεν θα συμπράξουν κατά την κατάρτιση της σύμβασης αλλά θα έχουν σε κάθε περίπτωση δικαίωμα χρήσης των καταθέσεων.

Ας δούμε όμως περιπτώσεις χρήσης των λογαριασμών αυτών, οι οποίες παρουσιάζουν ενδιαφέρον τόσο από φορολογική όσο και από νομική πλευρά.

### **Ανάληψη καταθέσεων από τον συνδικαιούχο**

Η ιδιομορφία του κοινόχρηστου τραπεζικού λογαριασμού έγκειται στο ότι χρήση αυτού μπορεί να κάνει κάθε συνδικαιούχος έχοντας δικαίωμα ανάληψης σε ολόκληρο το ποσό ανεξάρτητα του ποιος ήταν ο καταθέτης αυτού.

Με αυτόν τον τρόπο συχνό είναι το φαινόμενο οικογενειακών-προσωπικών ερίδων που οδήγησαν σε ακραίες ενέργειες συζύγων-συγγενών οι οποίοι για προσωπικούς εκδικητικούς ή άλλους λόγους ανέλαβαν ολόκληρο το ποσό ενός κοινόχρηστου λογαριασμού οδηγώντας στην οικονομική καταστροφή τον πραγματικό χρήστη-καταθέτη του λογαριασμού αυτού.

### **Κατάσχεση κοινόχρηστου τραπεζικού λογαριασμού**

Ο κοινόχρηστος λογαριασμός όσον αφορά τις κατασχέσεις διαιρείται ανάλογα με τον αριθμό των συνδικαιούχων. Τεκμαίρεται δηλαδή πως στον συνδικαιούχο αναλογεί το υπάρχον κατατεθειμένο χρηματικό ποσό διαιρεμένο με το σύνολο των συνδικαιούχων.

Σε περίπτωση που συνδικαιούχος λογαριασμού οφείλει σε τρίτο και ο τρίτος αυτός προβεί σε κατάσχεση του κοινόχρηστου λογαριασμού, το μέγιστο ποσό που δύναται να κατάσχει είναι το  $\frac{1}{2}$  ή  $\frac{1}{3}$  ή  $\frac{1}{4}$  (ανάλογα με τον αριθμό των συνδικαιούχων).

**Προσοχή:** Να σημειώσουμε εδώ πως το ίδιο δεν ισχύει στην περίπτωση που δανειστής είναι η ίδια η Τράπεζα στην οποία τηρείται ο τραπεζικός λογαριασμός, η οποία μπορεί να κατασχέσει όλο το διαθέσιμο ποσό (ΑΠ 1812/2007).

Σε περίπτωση λοιπόν που οφείλετε σε Τράπεζα από δανειακή σύμβαση και διατηρείτε κοινόχρηστο λογαριασμό, η πρακτική που ακολουθείται είναι να σας κοινοποιηθεί μια επιστολή

Συμφητισμού για ικανοποίηση ληξιπρόθεσμης απαίτησης με βάση την οποία σας γνωστοποιούν την κατάσχεση ολόκληρου του ποσού. Η κοινοποίηση της επιστολής αυτής (δήλωση) είναι απαραίτητη. Ανερυθρίαστα μάλιστα τα τραπεζικά ιδρύματα κάνουν χρήση του δικαιώματος συμφητισμού των απαιτήσεών τους από τον οφειλέτη πελάτη τους, όταν οι ίδιες στις δανειακές συμβάσεις, περιλαμβάνουν προδιατυπωμένο όρο με βάση τον οποίο υποχρεώνουν τον δανειολήπτη σε παραίτηση από το δικό του δικαίωμα συμφητισμού έναντι απαιτήσεών του από την τράπεζα.

### **Φορολογικοί έλεγχοι και κοινόχρηστοι λογαριασμοί**

Σε φορολογικό έλεγχο πολλές φορές ζητείται από τον ελεγχόμενο να αποδείξει από πού προέρχονται τα εισοδήματα και η ρευστότητά του με τις φορολογικές του δηλώσεις και τα τεκμήριά του. Εάν ο ελεγχόμενος αυτός συμμετέχει σε κοινόχρηστο λογαριασμό, ίσως να χρειαστεί να αποδείξει στους υπαλλήλους του Υπ. Οικονομικών πως η συμμετοχή του στις τραπεζικές καταθέσεις είναι μεγαλύτερη της τεκμαιρόμενης αναλογίας με βάση την οποία κάνουν τους υπολογισμούς τους οι φορολογικές αρχές.

Στην πράξη δεν μπορεί να εξακριβωθεί με ακρίβεια η αιτία κάθε κατάθεσης ή ανάληψης η οποία γινόταν σε τέτοιο λογαριασμό αφού ζητούμε από τους ελεγχόμενους να επιδείξουν λεπτομερή στοιχεία για συναλλαγές που έλαβαν χώρα πολλά χρόνια στο παρελθόν. Οι ελεγκτές του Υπ. Οικονομικών επειδή αδυνατούν να διασταυρώσουν τον πραγματικό καταθέτη καταμερίζουν το κατατεθειμένο κοινόχρηστο ποσό αναλογικά μετακυλώντας το βάρος απόδειξης στον ελεγχόμενο φορολογούμενο. Έτσι οδηγηθήκαμε σε επιβολές υπέρογκων φόρων και προστίμων αφού τα χρησιμοποιούμενα ποσά θεωρούνταν ως εισόδημα από άγνωστη πηγή.

### **Φόρος κληρονομιάς και κοινόχρηστες τραπεζικές καταθέσεις**

Η Φορολογία Κληρονομιών και Δωρεών προβλέπει απαλλαγή φόρου εφόσον συνδικαιούχος(ακόμη και κληρονόμος) προχωρήσει σε ανάληψη χρημάτων (μέρους ή και όλου του ποσού) μετά τον θάνατο

κάποιου άλλου από τους συνδικαιούχους. Μόνη προϋπόθεση για απαλλαγή από το φόρο κληρονομιάς ή δωρεάς όπως προαναφέρθηκε είναι η προϋπαρξη του άρθρου 2 Ν.5638/1932 στην τραπεζική σύμβαση.

**Μπορούν να χρησιμοποιηθούν αυτά τα χρήματα για κάλυψη τεκμηρίου αγοράς ή τεκμηρίου διαβίωσης;**

Δυστυχώς και σ' αυτήν την περίπτωση υπάρχει διάσταση μεταξύ των φορολογικών διατάξεων. Ο φορολογούμενος πολίτης μπορεί να αναλάβει το ποσό του λογαριασμού και να απαλλαγεί έτσι από τον φόρο κληρονομιών-δωρεών (περίπτωση άρθρου 2 Ν.5638/1932). Τα χρήματα όμως αυτά δεν μπορεί να τα επικαλεστεί για δικαιολόγηση τεκμηρίων αγοράς ή διαβίωσης, γιατί βάσει της φορολογίας εισοδήματος δεν προκύπτει η απαλλαγή τους. Οδηγείται έτσι ο φορολογούμενος στην υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς-δωρεάς και στην καταβολή του αναλογούντος φόρου. Οφείλει το Υπουργείο Οικονομικών να εναρμονίσει τα δύο αυτά βασικά νομοθετήματα παίρνοντας ξεκάθαρη θέση και τροποποιώντας τα αντίστοιχα άρθρα με τέτοιο τρόπο ώστε να μην υπάρχει αυτή η σύγκρουση διατάξεων.

Ο νόμος λοιπόν, όπως παντού, καθορίζει ένα γενικό πλαίσιο και η μεμονωμένη περίπτωση κάθε πολίτη εμπίπτει στο πλαίσιο αυτό ανάλογα με τα προσωπικά του πραγματικά περιστατικά. Άλλη φορολογική μεταχείριση θα υπάρξει εάν η ανάληψη γίνει πριν τον θάνατο του συνδικαιούχου και άλλη αν γίνει πριν. Επίσης πρέπει να προσέξουμε τι προβλέπει η σύμβασή μας για τη δημιουργία του τραπεζικού κοινόχρηστου λογαριασμού ώστε να μην υποπέσουμε σε σφάλματα που μπορεί να επισύρουν και πρόστιμα για αποκρυφθέν αδήλωτο εισόδημα. Για αναλυτικότερη παρουσίαση και παραδείγματα που καλύπτουν τις κύριες περιπτώσεις, που λόγω χώρου δεν μπορούσαμε να περιλάβουμε στο παρόν άρθρο, μπορείτε να μεταβείτε στον οδηγός μας που θα βρείτε στον ιστότοπο της εταιρείας μας.

---

# Φορολογικά και νομικά ζητήματα των κοινών τραπεζικών λογαριασμών

Ιδιαίτερα διαδεδομένη είναι η χρήση των λεγόμενων κοινόχρηστων τραπεζικών λογαριασμών στις ελληνικές τράπεζες, οι αποκαλούμενοι και joint accounts. Ο θεσμός των κοινών τραπεζικών λογαριασμών, μπορεί να μοιάζει επωφελής για τους οφειλέτες οι οποίοι έτσι εξασφαλίζουν ένα μέρος των αποταμιεύσεών τους, όμως η διατήρηση του λογαριασμού αυτού έχει και μερικούς εν δυνάμει κινδύνους.

---

## Η ARTION A.E. δίπλα στο “Στηρίζω τις γυναίκες με Καρκίνο του Μαστού”!

Στην Artion A.E. αναγνωρίζουμε την ευθύνη που μας αναλογεί απέναντι στην κοινωνία, της οποίας αποτελούμε αναπόσπαστο τμήμα. Για το λόγο αυτό έχουμε θεσπίσει το δικό μας πρόγραμμα Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, πραγματοποιώντας δράσεις με τις οποίες στηρίζουμε το κοινωνικό σύνολο και το περιβάλλον. Τα τελευταία δύο χρόνια στεκόμαστε στο πλευρό μια ομάδας νέων ατόμων και της σελίδας τους «Στηρίζω τις γυναίκες με Καρκίνο του Μαστού», μέσα από την οποία παρέχουν ενημέρωση και συγκεντρώνουν δημοσιευμένο υλικό για θέματα σχετικά με τον Καρκίνο του Μαστού καθώς και για πρωτοβουλίες που αφορούν την

πρόληψη, την έρευνα και την αντιμετώπιση.

---

## **Νέα συνεργασία για την ARTION A.E. με το εστιατόριο Bacoa**

Η λογιστική – φοροτεχνική εταιρεία Artion A.E., προχώρησε σε νέα συνεργασία με το εστιατόριο Bacoa. Η συνεργασία, αφορά στην παροχή συμβουλευτικών – φοροτεχνικών υπηρεσιών και την εποπτεία της ορθής λειτουργίας του λογιστηρίου. Το εστιατόριο Bacoa δραστηριοποιείται στον τομέα της εστίασης και συγκεκριμένα είναι αργεντίνικο εστιατόριο στην Κηφισιά.

---

## **Νέα συνεργασία για την ARTION A.E. με την Health Plus A.E.**

Η λογιστική – φοροτεχνική εταιρεία Artion A.E., προχώρησε σε νέα συνεργασία με την εταιρία Health Plus. Η συνεργασία, αφορά στην παροχή συμβουλευτικών – φοροτεχνικών υπηρεσιών και την εποπτεία της ορθής λειτουργίας του λογιστηρίου. Η Health Plus A.E. δραστηριοποιείται στην εμπορία – εισαγωγή παραφαρμακευτικών προϊόντων και καλλυντικών.

---

# Καταστροφή Απαξιωμένων Αποθεμάτων – Παγίων

Ένα μόνιμο ζήτημα που απασχολεί τις επιχειρήσεις είναι το ξεκαθάρισμα των αποθηκών τους από ακατάλληλα, ληγμένα, κατεστραμμένα αποθέματα (εμπορεύματα, πρώτες και βοηθητικές ύλες, αναλώσιμα κλπ) αλλά και η καταστροφή των αποσβεσθέντων και μη χρησιμοποιούμενων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

---

# Ακατάσχετος Λογαριασμός Επιχειρήσεων

Στα πρόσφατα άρθρα μας «Πάταξη φοροδιαφυγής με χρήση πλαστικού χρήματος» και «Κατάσχεση κοινού λογαριασμού βάσει του ΚΕΔΕ» αναφερθήκαμε στην χρησιμότητα των ακατάσχετων λογαριασμών για όλους και όχι μόνο για μισθωτούς-συνταξιούχους.

---

# Νέα συνεργασία για την ARTION A.E. με τον όμιλο Prince Silvero

Η λογιστική – φοροτεχνική εταιρεία Artion A.E., προχώρησε σε νέα συνεργασία με τον όμιλο Prince Silvero A.E.B.E.

---

# Φορολογία ιδιοκτησίας εταιρείας

# ακινήτου αλλοδαπής

*Του Γιώργου Δαλιάνη*

Σήμερα, περισσότερο από ποτέ, οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων αναζητούν τρόπο αποφυγής ή ελάφρυνσης της φορολογικής επιβάρυνσης που έχουν υποστεί τα τελευταία χρόνια, επιβάρυνσης αντιστρόφως ανάλογης του εισοδήματος που αποφέρουν, αν αποφέρουν κάποιο εισόδημα. Ο ευκολότερος τρόπος άντλησης εσόδων από το Ελληνικό Δημόσιο είναι η επιβολή φόρων στα ακίνητα και αυτό γιατί αυτά δεν μπορούν να μετακινηθούν αποτελώντας βεβαία φορολογητέα ύλη, σε αντίθεση με τα μετρητά, μετοχές κλπ που ήδη έχουν μεταφερθεί σε αλλοδαπά ασφαλή κέντρα. Δυστυχώς πολλοί «επαίοντες» (ίσως και επιτήδριοι) στην προσπάθεια άγρας πελατών, απλοποιούν για τον ενδιαφερόμενο τις διαδικασίες ίδρυσης και λειτουργίας εταιρειών στο εξωτερικό, ιδιαίτερα σε χώρες προνομιακού φορολογικού καθεστώτος όπως πχ η Κύπρος και επιπλέον υπόσχονται θεαματικά αποτελέσματα μείωσης της φορολογικής επιβάρυνσης.

Εμείς, στο παρόν κείμενο θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε το θέμα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και οι αναγνώστες θα βγάλουν τα συμπεράσματά τους για τους κινδύνους και τα οφέλη που θα προκύψουν από ένα τέτοιο εγχείρημα. Κατ' αρχάς, θα πρέπει να αποκλείσουμε την μεταφορά (μεταβίβαση) του ακινήτου σε παράκτιες (offshore) εταιρείες, γιατί οι διατάξεις των άρθρων 15 έως 18 του ν.3091/2002, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα, επέβαλε τον ετήσιο ειδικό φόρο (σήμερα 15%) επί της αξίας των ακινήτων που ανήκουν σε αυτές.

Πρέπει όμως να τονίσουμε πως η συγκεκριμένη πρακτική, δεν

είναι πανάκια. Ας δούμε λοιπόν τι ισχύει σε κάθε περίπτωση για την διαδικασία που απαιτείται για την ίδρυση και μεταγραφή του ακινήτου στο εξωτερικό και ποιες είναι οι πραγματικές απορρέουσες υποχρεώσεις που πρέπει κάποιος ενδιαφερόμενος να γνωρίζει ξεκινώντας από την ίδρυσή της και φτάνοντας μέχρι και τη φορολόγησή της.

### **Ίδρυση εταιρείας και μεταφορά (μεταβίβαση) ακινήτου σε αυτή.**

Ιδρύεται η εταιρεία σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας επιλογής και σε αυτή θα περιέλθει το ακίνητο:

- με αγορά από τον πωλητή ή
- με την εισφορά του ακινήτου στο κεφάλαιο της αλλοδαπής εταιρείας.

Σε κάθε περίπτωση το συμβολαιογραφικό έγγραφο θα καταρτιστεί στην Ελλάδα, θα καταβληθεί ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (σήμερα 3%), η αμοιβή του συμβολαιογράφου και τα τέλη μεταγραφής. Αν επιλεγεί ο τρόπος της αγοράς, το ποσό αυτό, θα αποτελέσει το κεφάλαιο της αλλοδαπής εταιρείας και για το σχηματισμό του θα πρέπει ο μέτοχος να αποδείξει τον τρόπο προέλευσής του (πόθεν έσχες). Επίσης θα πρέπει να τονίσουμε ότι για αποφυγή εικονικότητας τα χρήματα θα πρέπει να διακινηθούν μέσω τραπεζικού συστήματος. Αν, τα ακίνητα βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές θα πρέπει να πάρουν ειδική έγκριση από το Ελληνικό κράτος.

### **Εγκατάσταση στην Ελλάδα.**

Δεν απαιτείται εγκατάσταση στην Ελλάδα, όταν ο αλλοδαπός δικαιούχος νομικό πρόσωπο και νομική οντότητα είναι κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ) σε αυτή την περίπτωση εφαρμογή έχουν οι διατάξεις της αντίστοιχης σύμβασης που ισχύει. (ΠΟΛ 1069/23-3-2015 και ΠΟΛ 1138/30-6-2015).

Στην περίπτωση που αλλοδαπός δικαιούχος νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα είναι κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν

έχει σε ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, τότε ο εν λόγω αλλοδαπός αποκτά εκ της εκμεταλλεύσεως του ακίνητου μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν.4172/2013.

Και στις δύο περιπτώσεις ο αλλοδαπός δικαιούχος νομικό πρόσωπο, για το εισόδημά του αυτό φορολογείται, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 47 και 58 του ν.4172/2013 (επιχειρηματική δραστηριότητα) και για το σκοπό αυτό υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τις διατάξεις του άρθρου 68 του ιδίου ως άνω νόμου.

### **Δημοσιότητα ΓΕΜΗ , αναγγελία στην αρμόδια ΔΟΥ.**

Οι προϋποθέσεις ίδρυσης υποκαταστήματος αλλοδαπής εταιρείας στην Ελλάδα, προβλέπονται στα άρθρα 50,50<sup>α</sup> και 50β του ν.2190/1920, μεταξύ των οποίων είναι και η δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ. Για την απόκτηση ΑΦΜ και την νομιμοποίηση της εγκατάστασης στο Υπουργείο Οικονομικών, τα δικαιολογητικά και οι απαιτούμενες διαδικασίες καθορίζονται στην ΠΟΛ.1006/31.12.2013:

- Ανακοίνωση καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ., της εγκατάστασής τους στην Ελλάδα.
- Επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου πληρεξουσιότητας για τον ορισμό νομίμου εκπροσώπου ή αντιπροσώπου στην Ελλάδα, επίσημα μεταφρασμένο.
- Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας, για την ύπαρξη του νομικού προσώπου, επίσημα μεταφρασμένο.

### **Εκπροσώπηση στην Ελλάδα.**

Εάν δεν υπάρχει υποχρέωση εγκατάστασης στην Ελλάδα, ορίζεται φορολογικός εκπρόσωπος (παλιά αντίκλητος) ο οποίος δεν έχει τις ευθύνες του φορολογικού αντιπροσώπου. Το υποκατάστημα (εγκατάσταση) της αλλοδαπής διοικείται από το νόμιμο εκπρόσωπο, ο οποίος διορίζεται από την αλλοδαπή εταιρεία και

μετά την απαραίτητη δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ και στη ΔΟΥ διοικεί το υποκατάστημα. Ο νόμιμος εκπρόσωπος ευθύνεται όπως και τα μέλη των διοικήσεων των Ελληνικών επιχειρήσεων (π.χ. διαχειριστής-διευθύνων σύμβουλος). Και στις δύο περιπτώσεις η εκπροσώπηση μπορεί να ανατεθεί σε αλλοδαπό πρόσωπο, αρκεί το άτομο αυτό να έχει άδεια διαμονής ειδικού σκοπού στην χώρα μας.

### **Ασφάλιση εκπροσώπου.**

Τα άτομα που εκπροσωπούν την αλλοδαπή εταιρεία με ή χωρίς μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν έχουν υποχρέωση ασφάλισης στον ΟΑΕΕ. Για τις περιπτώσεις που υπάρχει εγκατάσταση στην Ελλάδα και εκτός της εκπροσώπησης προσφέρει και άλλες υπηρεσίες, για αυτές θα ασφαλιστεί ως εργαζόμενος στο ΙΚΑ.

### **Τήρηση βιβλίων (ΚΦΑΣ, ΕΛΠ).**

Ανεξάρτητα από το εάν αποκτούν ή όχι μόνιμη εγκατάσταση στη χώρα μας, τα πρόσωπα αυτά ως ιδιοκτήτες ακινήτου, εφόσον αποκτούν εισόδημα από την ενοικίαση ή ιδιοχρησιμοποίηση του ακινήτου αυτού, υποχρεούνται στη τήρηση βιβλίων και έκδοση στοιχείων.

Για την ένταξη σε κατηγορία τήρησης βιβλίων των ανωτέρω προσώπων όσον αφορά την φορολογική περίοδο 2014 εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΚΦΑΣ και από 1/1/2015 οι διατάξεις των Ε.Λ.Π., ν.4308/2014.

### **Διατάξεις Φ.Π.Α. και χαρτοσήμου.**

Και στις δύο περιπτώσεις ισχύουν κανονικά οι διατάξεις του ΦΠΑ. Εάν το ακίνητο είναι επαγγελματικό μπορεί (επιλογή) τα έσοδα από την ενοικίαση να επιβαρυνθούν με ΦΠΑ (σήμερα 23%) ή με χαρτόσημο 3,6%.

### **Φορολογία εισοδήματος.**

Με την εφαρμογή του νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος ν.4172/2013 από την 1/1/2014 και στις δύο περιπτώσεις ο

αλλοδαπός δικαιούχος για το εισόδημά του αυτό φορολογείται, ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (29%), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 47 και 58 του ν.4172/2013 και για το σκοπό αυτό υποβάλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τις διατάξεις του άρθρου 68 του ίδιου ως άνω νόμου. Από τα ακαθάριστα έσοδα (και στις δύο περιπτώσεις) αφαιρούνται οι επαγγελματικές δαπάνες και αποσβέσεις του ακινήτου με την προϋπόθεση καταχώρισης αυτών στα βιβλία.

Στην περίπτωση ίδρυσης υποκαταστήματος (εγκατάσταση στην Ελλάδα) τα επιχειρηματικά κέρδη φορολογούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν.4172/2013, τα δε φορολογηθέντα κέρδη μεταφέρονται στην μητρική εταιρεία χωρίς παρακράτηση φόρου. Το υποκατάστημα της αλλοδαπής δεν διανέμει μερίσματα αλλά μεταφέρει στην μητρική αλλοδαπή το σύνολο των κερδών και αυτή πλέον θα διανείμει μερίσματα στο τελικό δικαιούχο και εκεί θα γίνει παρακράτηση φόρου μερισμάτων ή εάν υπάρχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας μεταξύ των δύο χωρών ο φόρος μπορεί να καταβληθεί στην Ελλάδα. Σήμερα ο συντελεστής ανέρχεται στο 10%.

Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι σύμφωνα με τη παράγραφο 4 του άρθρου 4 του ν.4172/2013 μπορεί να αναζητηθεί φορολόγηση στην Ελλάδα αν «ο **τόπος άσκησης πραγματικής διοίκησης**» είναι η **Ελλάδα με βάση τα πραγματικά περιστατικά και τις συνθήκες λαμβάνοντας υπόψη ιδίως τα εξής:**

- α) τον τόπο άσκησης καθημερινής διοίκησης,
- β) τον τόπο λήψης στρατηγικών αποφάσεων,
- γ) τον τόπο ετήσιας γενικής συνέλευσης των μετόχων ή εταίρων,
- δ) τον τόπο τήρησης βιβλίων και στοιχείων,
- ε) τον τόπο συνεδριάσεων του διοικητικού συμβουλίου ή όποιου άλλου εκτελεστικού οργάνου διοίκησης,
- στ) την κατοικία των μελών του διοικητικού συμβουλίου ή όποιου

άλλου εκτελεστικού οργάνου διοίκησης.

Σε συνδυασμό με τη συνδρομή των παραπάνω περιστατικών και συνθηκών είναι δυνατόν να συνεκτιμάται και η κατοικία της πλειοψηφίας των μετόχων ή εταίρων.

Επίσης, θα πρέπει να σταθούμε με προσοχή και στις διατάξεις του άρθρου 66 του ν.4172/2013 για τις **«Ελεγχόμενες αλλοδαπές εταιρείες (ΕΑΕ)»**, που εισάγονται για πρώτη φορά στο Ελληνικό φορολογικό δίκαιο, που σκοπό έχουν τον έλεγχο των (ΕΑΕ) controlled foreign companies (CFC) με σκοπό την αντιμετώπιση των επίπλαστων καταστάσεων, που δημιουργήθηκαν με σκοπό την αποφυγή φόρου. Στο άρθρο 66 ορίζονται οι κανόνες που έχει θεσπίσει το Ελληνικό Δημόσιο και αποκτά τη δυνατότητα να φορολογήσει αυτοβούλως με τους ισχύοντες στην Ελλάδα φορολογικούς συντελεστές τα μη διανεμηθέντα κέρδη αλλοδαπού νομικού προσώπου ή επιχείρησης, εφόσον σωρευτικά

Α) ο Έλληνας φορολογούμενος συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα με ποσοστό άνω του 50% στην ελεγχόμενη αλλοδαπή εταιρεία

Β) η ΕΑΕ βρίσκεται σε κράτος μη συνεργάσιμο ή υπάγεται σε προνομιακό φορολογικό καθεστώς

γ) άνω του 30% του εισοδήματος της ΕΑΕ προέρχεται από τόκους, μερίσματα δικαιώματα, εισόδημα ακινήτων. Επίσης το εισόδημα που αποκτάται από ασφαλιστικές, τραπεζικές, διάφορες χρηματοοικονομικές δραστηριότητες και προέρχεται κατά το ήμισυ τουλάχιστον από συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις και τέλος

δ) η ΕΑΕ δεν είναι εισηγμένη σε οργανωμένη αγορά.

Με το άρθρο 38 ν.4174/2013 έχει ενσωματωθεί γενική διάταξη κατά της **φοροαποφυγής**, η οποία παρέχει στο Ελληνικό Δημόσιο τη δυνατότητα να αγνοεί «κάθε τεχνητή ρύθμιση ή σειρά ρυθμίσεων που αποβλέπει σε αποφυγή της φορολόγησης και οδηγεί σε φορολογικό πλεονέκτημα. Οι εν λόγω διευθετήσεις αντιμετωπίζονται για φορολογικούς σκοπούς, με βάση τα

χαρακτηριστικά της οικονομικής υπόστασης ».

Ως διευθέτηση νοείται κάθε συναλλαγή , δράση, πράξη, συμφωνία, επιχορήγηση, συνεννόηση, υπόσχεση, δέσμευση ή γεγονός. Μια διευθέτηση μπορεί να περιλαμβάνει περισσότερα από ένα στάδια ή μέρη.

Συνοψίζοντας, θέλουμε να επισημάνουμε, ότι η φορολογική αρχή εξετάζει την ύπαρξη της πραγματικής υπόστασης (substance) κατά τη διεθνή πρακτική. Δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή μια καταστατική έδρα στην αλλοδαπή, όταν οι εγκαταστάσεις είναι ένα συρτάρι κάποιου λογιστικού ή νομικού γραφείου, τα βιβλία τηρούνται στην Ελλάδα, οι αποφάσεις των οργάνων της εταιρείας λαμβάνονται στην Ελλάδα, δεν απασχολεί προσωπικό και εν τέλει η ουσιαστική (πραγματική) έδρα βρίσκεται στην Ελλάδα και η έδρα στο εξωτερικό είναι ένα επίπλαστο δημιούργημα, εξυπηρετώντας αποκλειστικά φορολογικούς σκοπούς.

#### **ΕΝΦΙΑ λοιπά τέλη.**

Δεν υπάρχει καμία εξαίρεση ή απαλλαγή.

#### **Λόγοι ίδρυσης εταιρείας διαχείρισης ακινήτων σε ορισμένες φορολογικά προνομιακές χώρες του εξωτερικού**

Πλεονεκτήματα ίδρυσης εταιρείας στο εξωτερικό, για να μεταφερθεί (μεταβιβαστεί) το ακίνητο, μπορεί να είναι:

- Ανωνυμία για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ώστε στη νέα εταιρεία να έχει έναν αφανή ρόλο μέσω trust
- Αφορολόγητη μεταβίβαση μετοχών και άρα ολόκληρης της εταιρείας στην οποία έχει εισφερθεί το ακίνητο σε περίπτωση που θέλει να αλλάξει χέρια
- Πρόσβαση σε χρηματοδότηση η οποία γίνεται ευκολότερη όταν υπάρχει ακίνητο ως εξασφάλιση
- Προστασία ιδιοκτησίας από πιστωτές και Δημόσιο εν μέσω ενός άναρχου κλίματος και νομοθετικού πλαισίου που επικρατεί στη χώρα μας και οδηγεί σε κατασχέσεις και δεσμεύσεις περιουσιών για κάθε υποψία φοροδιαφυγής

Βλέπουμε λοιπόν πως πριν κάποιος προβεί σε οποιαδήποτε τέτοια ενέργεια ίδρυσης και μεταφοράς (μεταβίβασης) της περιουσίας του, θα πρέπει πρώτα να ενημερωθεί σωστά για το τι πραγματικά έχει να κερδίσει από την διαδικασία αυτή βλέποντας και τα όποια πιθανά κέρδη αλλά και όποιες δεσμεύσεις.