Breadcrumb

1. Αρχική
2. Entity Print

Δημοσιεύτηκε: 16/10/2026 Ενημερώθηκε: 16/10/2026

Η αλληλεπίδραση του εναλλακτικού τρόπου φορολόγησης του άρθρου 5Α ΚΦΕ με τις Συμβάσεις Αποφυγής Διπλής Φορολογίας

Προβολή σε μορφή PDF

Ο εναλλακτικός τρόπος φορολόγησης του άρθρου 5Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013), γνωστός ως ελληνικό καθεστώς «non-dom», επιτρέπει σε φυσικό πρόσωπο που μεταφέρει τη φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα να καταβάλλει ετήσιο κατ’ αποκοπή φόρο εκατό χιλιάδων ευρώ για το εισόδημα αλλοδαπής. Η οικονομική αποτίμηση του καθεστώτος δεν μπορεί, όμως, να περιορίζεται στη σύγκριση του ποσού αυτού με έναν υποθετικό ελληνικό φόρο. Απαιτείται συνδυαστική εξέταση της φορολογίας που θα επιβαλλόταν στην Ελλάδα υπό τις γενικές διατάξεις, του φόρου που επιβάλλεται στο κράτος της πηγής και της δυνατότητας αξιοποίησης της οικείας Σύμβασης Αποφυγής Διπλής Φορολογίας.

Το άρθρο 5Α αποκλείει ρητά, σε επίπεδο ελληνικού εσωτερικού δικαίου, τον συμψηφισμό του φόρου αλλοδαπής. Κατά συνέπεια, ο φόρος που επιβάλλεται νομίμως στην πηγή προστίθεται, κατά κανόνα, στον κατ’ αποκοπή ελληνικό φόρο. Η επίδραση αυτή δεν είναι ίδια για όλες τις κατηγορίες εισοδήματος: το καθεστώς μπορεί να είναι ιδιαίτερα ευνοϊκό για εισοδήματα που φορολογούνται αποκλειστικά ή κυρίως στο κράτος κατοικίας, αλλά λιγότερο ευνοϊκό ή ακόμη και οικονομικά δυσμενές όταν η πηγή επιβάλλει υψηλό φόρο. Η οριστική αξιολόγηση απαιτεί έλεγχο ανά κατηγορία εισοδήματος, χώρα πηγής και συγκεκριμένη ΣΑΔΦ.

1. Εισαγωγή

Από την εισαγωγή του με τον ν. 4646/2019, το άρθρο 5Α ΚΦΕ αποτελεί βασικό εργαλείο της ελληνικής πολιτικής προσέλκυσης φυσικών προσώπων υψηλής οικονομικής επιφάνειας. Η δομή του είναι απλή: το πρόσωπο που μεταφέρει τη φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα και πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις καταβάλλει σταθερό ετήσιο φόρο για το εισόδημα αλλοδαπής, ανεξαρτήτως ύψους και κατηγορίας του εισοδήματος αυτού.

Η απλότητα του μηχανισμού δεν σημαίνει ότι η οικονομική του επίδραση είναι ενιαία. Τα εισοδήματα προκύπτουν σε διαφορετικά κράτη, τα οποία ενδέχεται να διατηρούν δικαίωμα φορολόγησης βάσει του εσωτερικού τους δικαίου και της εφαρμοστέας ΣΑΔΦ. Για τον λόγο αυτό, το κρίσιμο ερώτημα δεν είναι μόνο πόσος φόρος καταβάλλεται στην Ελλάδα, αλλά ποια θα ήταν η συνολική επιβάρυνση με και χωρίς την υπαγωγή στο άρθρο 5Α.

2. Το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του άρθρου 5Α

Η υπαγωγή προϋποθέτει, κατ’ αρχήν, ότι το φυσικό πρόσωπο δεν ήταν φορολογικός κάτοικος Ελλάδας για επτά από τα οκτώ έτη πριν από τη μεταφορά της φορολογικής κατοικίας του και ότι πραγματοποιείται επιλέξιμη επένδυση τουλάχιστον πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ στην Ελλάδα. Η επένδυση μπορεί να πραγματοποιείται από το ίδιο το πρόσωπο, από συγγενικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 ΚΦΕ ή μέσω νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας στην οποία κατέχει την πλειοψηφία των μετοχών ή μεριδίων. Πρέπει να ολοκληρώνεται μέσα σε τρία έτη από την αίτηση υπαγωγής. Η επενδυτική προϋπόθεση δεν απαιτείται στην ειδική περίπτωση προσώπου που έχει αποκτήσει και διατηρεί άδεια διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα κατά τις εφαρμοστέες διατάξεις.

Στοιχείο	**Ισχύουσα ρύθμιση**
Κατ’ αποκοπή φόρος	€100.000 ανά φορολογικό έτος για το εισόδημα αλλοδαπής
Συγγενικό πρόσωπο	€20.000 ετησίως ανά υπαγόμενο συγγενικό πρόσωπο
Διάρκεια	Έως 15 φορολογικά έτη συνολικά, χωρίς παράταση

Υποβολή αίτησης	Κατά κανόνα έως 30 Σεπτεμβρίου, σύμφωνα με το χρονικό σημείο μεταφοράς της κατοικίας
Προσκόμιση δικαιολογητικών	Δυνατότητα συμπλήρωσης έως 31 Οκτωβρίου
Έκδοση πράξης φόρου	Έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα Νοεμβρίου
Καταβολή φόρου	Σε μία δόση έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα Δεκεμβρίου
Εισόδημα ελληνικής πηγής	Φορολογείται σύμφωνα τις γενικές διατάξεις

Με την καταβολή του κατ’ αποκοπή ποσού εξαντλείται η ελληνική φορολογική υποχρέωση για το εισόδημα που προκύπτει στην αλλοδαπή. Δεν υπάρχει υποχρέωση δήλωσης του εισοδήματος αυτού στην ελληνική δήλωση φορολογίας εισοδήματος. Αντιθέτως, το εισόδημα ελληνικής πηγής δηλώνεται και φορολογείται κανονικά.

Το πρόσωπο απαλλάσσεται επίσης, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 5Α παρ. 8, από τον ελληνικό φόρο κληρονομιάς ή δωρεάς για κινητή περιουσία κείμενη στην αλλοδαπή. Η απαλλαγή δεν πρέπει να περιγράφεται γενικά ως απαλλαγή κάθε αλλοδαπής περιουσίας, διότι η νομοθετική διατύπωση αναφέρεται ειδικά σε κινητή περιουσία.

3. Η λειτουργία των ΣΑΔΦ

Οι ΣΑΔΦ δεν δημιουργούν αυτοτελή φορολογική υποχρέωση. Περιορίζουν ή κατανέμουν τα δικαιώματα φορολόγησης που απορρέουν από το εσωτερικό δίκαιο των συμβαλλόμενων κρατών. Ανάλογα με την κατηγορία εισοδήματος, το δικαίωμα μπορεί να ανήκει αποκλειστικά στο κράτος κατοικίας, αποκλειστικά στο κράτος πηγής ή και στα δύο κράτη, με περιορισμό του φόρου πηγής.

Κατηγορία εισοδήματος	**Συνήθης συμβατική κατανομή**	**Βασική επιφύλαξη**
Ακίνητη περιουσία	Δικαίωμα φορολόγησης στο κράτος όπου βρίσκεται το ακίνητο	Η Ελλάδα, ως κράτος κατοικίας, εφαρμόζει τη μέθοδο που προβλέπει η συγκεκριμένη ΣΑΔΦ

Επιχειρηματικά κέρδη	Κατά κανόνα στην κατοικία, εκτός αν υπάρχει μόνιμη εγκατάσταση στην πηγή	Απαιτείται έλεγχος ύπαρξης και καταλογισμού κερδών στη μόνιμη εγκατάσταση
Μερίσματα και τόκοι	Συχνά και στα δύο κράτη, με ανώτατο συμβατικό συντελεστή στην πηγή	Ο ακριβής συντελεστής και οι προϋποθέσεις πραγματικού δικαιούχου διαφέρουν ανά ΣΑΔΦ
Υπεραξίες κινητών αξιών	Συχνά αποκλειστικά στην κατοικία	Εξαιρέσεις για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, μόνιμη εγκατάσταση ή ειδικές συμμετοχές
Μισθωτή εργασία	Κατά κανόνα εκεί όπου ασκείται η εργασία	Ισχύουν ειδικοί όροι, μεταξύ άλλων ο κανόνας των 183 ημερών

Όταν και τα δύο κράτη μπορούν να φορολογήσουν το ίδιο εισόδημα, η ΣΑΔΦ προβλέπει μέθοδο εξάλειψης της διπλής φορολογίας, συνήθως απαλλαγή ή πίστωση. Υπό το κανονικό ελληνικό καθεστώς, το άρθρο 9 ΚΦΕ προβλέπει πίστωση του φόρου αλλοδαπής μέχρι του ποσού του ελληνικού φόρου που αναλογεί στο ίδιο εισόδημα, με την επιφύλαξη της εφαρμοζόμενης ΣΑΔΦ.

4. Ο αποκλεισμός της πίστωσης στο άρθρο 5Α

Το άρθρο 5Α ορίζει ρητά ότι ο φόρος που έχει καταβληθεί στην αλλοδαπή για τα εισοδήματα που καλύπτονται από την εναλλακτική φορολόγηση δεν συμψηφίζεται έναντι οποιασδήποτε φορολογικής υποχρέωσης στην Ελλάδα. Η Α.1147/2026 επαναλαμβάνει ρητά τον κανόνα αυτό.

Σε πρακτικό επίπεδο, επομένως, ο φόρος πηγής δεν μειώνει τα €100.000. Η συνολική επιβάρυνση αποτελείται, κατά κανόνα, από τον κατ’ αποκοπή ελληνικό φόρο και τον φόρο που επιβάλλεται νομίμως στα επιμέρους κράτη πηγής.

Η διαπίστωση αυτή πρέπει πάντως να διατυπώνεται με νομική επιφύλαξη. Οι κυρωμένες ΣΑΔΦ έχουν αυξημένη τυπική ισχύ κατά το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος και υπερισχύουν αντίθετων διατάξεων νόμου. Για κάθε χώρα πρέπει να εξετάζονται η ακριβής μέθοδος εξάλειψης της διπλής φορολογίας, το

αντικείμενο των φόρων που καλύπτει η σύμβαση και τυχόν ειδικές ρήτρες. Η παρούσα ανάλυση περιγράφει τη ρητή θέση του ελληνικού εσωτερικού δικαίου και την πρακτική λειτουργία του άρθρου 5Α, δεν υποκαθιστά την αυτοτελή ερμηνεία κάθε ΣΑΔΦ. Σε κάθε περίπτωση, για τους οικονομικούς υπολογισμούς που ακολουθούν υιοθετείται ο ρητός κανόνας μη πίστωσης του ισχύοντος ελληνικού πλαισίου. Η παραδοχή αυτή δεν προδικάζει την έκβαση ενδεχόμενης αμφισβήτησης βάσει συγκεκριμένης ΣΑΔΦ.

5. Το ορθό οικονομικό μοντέλο σύγκρισης

Δεν υπάρχει ενιαίο εισοδηματικό όριο πάνω από το οποίο το άρθρο 5Α είναι συμφέρον. Το αποτέλεσμα εξαρτάται από τη σύνθεση του εισοδήματος και όχι μόνο από το συνολικό ύψος του.

Για μια απλουστευμένη σύγκριση, έστω G ο ελληνικός φόρος που θα αναλογούσε στο αλλοδαπό εισόδημα υπό τις γενικές διατάξεις, S ο φόρος πηγής που μπορεί να πιστωθεί και L ο κατ’ αποκοπή φόρος των €100.000. Αν υποτεθεί ότι ο φόρος S πιστώνεται πλήρως μέχρι του ποσού G, τότε:

Συνολική επιβάρυνση γενικού καθεστώτος = S + max(G − S, 0) = max(G, S)

Συνολική επιβάρυνση άρθρου 5Α = S + €100.000

Όφελος άρθρου 5Α = max(G − S, 0) − €100.000

Ο τύπος είναι εκπαιδευτικός και προϋποθέτει ότι ο ίδιος φόρος αλλοδαπής είναι πιστωτέος, αφορά το ίδιο εισόδημα και μπορεί να αξιοποιηθεί στο ίδιο φορολογικό έτος. Στην πράξη, ο υπολογισμός πρέπει να γίνεται ανά ροή εισοδήματος, χώρα και εφαρμοζόμενη ΣΑΔΦ, χωρίς αδικαιολόγητη οριζόντια ανάμειξη πιστώσεων.

6. Η ΣΑΔΦ Ελλάδας και Ηνωμένου Βασιλείου

Η ισχύουσα ΣΑΔΦ Ελλάδας–Ηνωμένου Βασιλείου υπογράφηκε το 1953 και ακολουθεί δομή αισθητά παλαιότερη από το σημερινό Πρότυπο του ΟΟΣΑ. Για κάτοικο Ελλάδας που δεν ασκεί δραστηριότητα μέσω μόνιμης εγκατάστασης στο Ηνωμένο Βασίλειο, το άρθρο VI προβλέπει απαλλαγή των τόκων βρετανικής πηγής από τον βρετανικό φόρο, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος υπόκειται σε φόρο για το

εισόδημα αυτό στην Ελλάδα. Το άρθρο VII προβλέπει ευρεία απαλλαγή στο κράτος πηγής για κέρδη από τη μεταβίβαση κεφαλαιουχικών στοιχείων, ενώ το άρθρο XIV ρυθμίζει την πίστωση του βρετανικού φόρου έναντι του ελληνικού φόρου όταν το ίδιο εισόδημα φορολογείται και στα δύο κράτη.

Για τους υπαγόμενους στο άρθρο 5Α, το πιο λεπτό ερμηνευτικό ζήτημα είναι η προϋπόθεση «subject to tax» του άρθρου VI. Ο φορολογούμενος του άρθρου 5Α δεν απαλλάσσεται πλήρως από την ελληνική φορολογία του αλλοδαπού εισοδήματος, αλλά καταβάλλει κατ’ αποκοπή φόρο για αυτό. Υπάρχει επομένως ισχυρό επιχείρημα ότι η προϋπόθεση πληρούται. Επειδή, όμως, ο ελληνικός φόρος δεν υπολογίζεται χωριστά επί των συγκεκριμένων τόκων, η εφαρμογή της συμβατικής απαλλαγής και η αποδοχή των σχετικών δικαιολογητικών πρέπει να επιβεβαιώνονται στην πράξη με τη βρετανική φορολογική αρχή.

6.1 Τόκοι βρετανικής πηγής

Παράδειγμα. Φορολογούμενος του άρθρου 5Α λαμβάνει τόκους βρετανικής πηγής ύψους €2.000.000. Δεν διαθέτει μόνιμη εγκατάσταση στο Ηνωμένο Βασίλειο και γίνεται δεκτή η απαλλαγή του άρθρου VI, ώστε ο βρετανικός φόρος να είναι μηδενικός. Υπό τις γενικές ελληνικές διατάξεις, με συντελεστή αναφοράς 15%, ο ελληνικός φόρος θα ανερχόταν σε €300.000. Με το άρθρο 5Α καταβάλλονται €100.000. Το ενδεικτικό όφελος ανέρχεται, επομένως, σε €200.000.

Καθεστώς	Φόρος ΗΒ	Ελληνικός φόρος	Σύνολο
Γενικές διατάξεις	€0	€300.000	€300.000
Άρθρο 5Α	€0	€100.000	€100.000
Διαφορά			Όφελος €200.000

Το παράδειγμα αποτυπώνει την περίπτωση στην οποία το καθεστώς λειτουργεί αποτελεσματικότερα: το κράτος πηγής δεν φορολογεί και ο φόρος που θα επιβαλλόταν στην Ελλάδα είναι σημαντικά υψηλότερος από το κατ’ αποκοπή ποσό.

6.2 Μικτό βρετανικό χαρτοφυλάκιο

Παράδειγμα. Φορολογικός κάτοικος Ελλάδας λαμβάνει μερίσματα βρετανικής εταιρείας €1.000.000, τόκους €500.000 και πραγματοποιεί υπεραξία €1.500.000 από κινητές αξίες (μη εισηγμένης εταιρείας ή/και μετοχές εισηγμένες με ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 0,5%). Υποτίθεται ότι τα μερίσματα δεν επιβαρύνονται με βρετανική παρακράτηση βάσει του ισχύοντος βρετανικού δικαίου, οι τόκοι απαλλάσσονται δυνάμει του άρθρου VI και η υπεραξία απαλλάσσεται δυνάμει του άρθρου VII..

Με τις γενικές ελληνικές διατάξεις, ο ενδεικτικός φόρος ανέρχεται σε €50.000 για τα μερίσματα (5%), €75.000 για τους τόκους (15%) και €225.000 για την υπεραξία (15%), δηλαδή συνολικά σε €350.000. Με το άρθρο 5Α η συνολική επιβάρυνση περιορίζεται στα €100.000, με ενδεικτικό όφελος €250.000.

Ροή	Ποσό	Φόρος ΗΒ	Ελληνικός φόρος
Μερίσματα	€1.000.000	€0	€50.000
Τόκοι	€500.000	€0	€75.000
Υπεραξία	€1.500.000	€0	€225.000
Σύνολο	€3.000.000	€0	€350.000

Καθεστώς	Συνολική επιβάρυνση
Γενικές διατάξεις	€350.000
Άρθρο 5Α	€100.000
Ενδεικτικό όφελος	€250.000

Το αποτέλεσμα μεταβάλλεται αν το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει εισόδημα από βρετανικό ακίνητο ή επιχειρηματική δραστηριότητα μέσω μόνιμης εγκατάστασης. Στις περιπτώσεις αυτές ο βρετανικός φόρος πηγής προστίθεται στα €100.000 και δεν πιστώνεται στην Ελλάδα στο πλαίσιο του άρθρου 5Α.

7. Η ΣΑΔΦ Ελλάδας και Ηνωμένων Πολιτειών

Η ΣΑΔΦ Ελλάδας–ΗΠΑ υπογράφηκε το 1950 και καλύπτει τον ομοσπονδιακό φόρο εισοδήματος των Ηνωμένων Πολιτειών, όχι κατά κανόνα τους φόρους που

επιβάλλουν οι επιμέρους Πολιτείες. Το άρθρο VI απαλλάσσει από τον ομοσπονδιακό φόρο τους τόκους αμερικανικής πηγής που λαμβάνει κάτοικος Ελλάδας χωρίς μόνιμη εγκατάσταση στις ΗΠΑ, με ειδική εξαίρεση για ορισμένες πληρωμές μεταξύ συνδεδεμένων εταιρειών.

Η σύμβαση δεν περιλαμβάνει γενικό άρθρο για τις υπεραξίες και, σε αντίθεση με τις περισσότερες σύγχρονες ΣΑΔΦ, δεν προβλέπει μειωμένο συντελεστή για τα μερίσματα που καταβάλλονται από αμερικανική εταιρεία σε κάτοικο Ελλάδας. Για τα εισοδήματα αυτά καθοριστικό ρόλο έχει το εσωτερικό αμερικανικό δίκαιο. Ο γενικός ομοσπονδιακός συντελεστής παρακράτησης για πολλά είδη εισοδήματος αμερικανικής πηγής αλλοδαπών προσώπων είναι 30%, εκτός αν ο Internal Revenue Code ή μια σύμβαση προβλέπει ευνοϊκότερη μεταχείριση.

7.1 Τόκοι αμερικανικής πηγής

Παράδειγμα. Κάτοικος Ελλάδας του άρθρου 5Α λαμβάνει τόκους αμερικανικής πηγής €2.000.000, χωρίς να διαθέτει μόνιμη εγκατάσταση στις ΗΠΑ. Εφόσον εφαρμόζεται η απαλλαγή του άρθρου VI, ο ομοσπονδιακός φόρος πηγής είναι μηδενικός. Υπό τις γενικές ελληνικές διατάξεις ο φόρος, με συντελεστή αναφοράς 15%, θα ήταν €300.000. Με το άρθρο 5Α καταβάλλονται €100.000 και το ενδεικτικό όφελος ανέρχεται σε €200.000.

Καθεστώς	Φόρος ΗΠΑ	Ελληνικός φόρος	Σύνολο
Γενικές διατάξεις	€0	€300.000	€300.000
Άρθρο 5Α	€0	€100.000	€100.000
Διαφορά			Όφελος €200.000

7.2 Μερίσματα αμερικανικής εταιρείας

Παράδειγμα. Ο ίδιος φορολογούμενος λαμβάνει μερίσματα €2.000.000 από αμερικανική εταιρεία. Εφόσον εφαρμόζεται ο γενικός ομοσπονδιακός συντελεστής παρακράτησης 30%, ο φόρος στις ΗΠΑ ανέρχεται σε €600.000. Υπό τις γενικές ελληνικές διατάξεις, ο ελληνικός φόρος μερισμάτων 5% θα ήταν €100.000, αλλά θα απορροφούνταν πλήρως από την πίστωση του αμερικανικού φόρου. Η συνολική επιβάρυνση θα παρέμενε €600.000. Με το άρθρο 5Α, τα €100.000 προστίθενται

στον αμερικανικό φόρο και η συνολική επιβάρυνση ανέρχεται σε €700.000. Το άρθρο 5Α είναι, στο συγκεκριμένο παράδειγμα, ακριβότερο κατά €100.000.

Καθεστώς	Φόρος ΗΠΑ	Ελληνικός φόρος	Σύνολο
Γενικές διατάξεις	€600.000	€0 μετά την πίστωση	€600.000
Άρθρο 5Α	€600.000	€100.000	€700.000
Διαφορά			Επιβάρυνση €100.000

Η περίπτωση αυτή αποδεικνύει ότι το ύψος του εισοδήματος δεν αρκεί για να κριθεί το καθεστώς συμφέρον. Όταν ο φόρος πηγής υπερβαίνει ήδη τον ελληνικό φόρο της ίδιας κατηγορίας, το γενικό καθεστώς δεν αφήνει πρόσθετη ελληνική οφειλή, ενώ το άρθρο 5Α προσθέτει το σταθερό ποσό των €100.000.

7.3 Μικτό αμερικανικό χαρτοφυλάκιο

Παράδειγμα. Ο φορολογούμενος λαμβάνει μερίσματα αμερικανικής εταιρείας €1.000.000, τόκους €500.000 που απαλλάσσονται βάσει του άρθρου VI και πραγματοποιεί υπεραξία €1.500.000 από συνήθεις εισηγμένες αμερικανικές μετοχές. Υποτίθεται ότι η υπεραξία δεν συνδέεται με αμερικανική επιχειρηματική δραστηριότητα, δεν εφαρμόζονται οι κανόνες FIRPTA και δεν επιβάλλεται πολιτειακός φόρος.

Ο φόρος των ΗΠΑ επί των μερισμάτων ανέρχεται σε €300.000, ενώ οι τόκοι και η υπεραξία δεν φορολογούνται στην πηγή. Με τις γενικές ελληνικές διατάξεις, ο φόρος των €50.000 που αναλογεί στα μερίσματα απορροφάται από την αμερικανική πίστωση, ενώ ο ελληνικός φόρος επί των τόκων και της υπεραξίας ανέρχεται σε €75.000 και €225.000 αντιστοίχως. Η συνολική επιβάρυνση είναι συνεπώς €600.000. Με το άρθρο 5Α, στον αμερικανικό φόρο των €300.000 προστίθενται €100.000 και η συνολική επιβάρυνση διαμορφώνεται σε €400.000. Παρότι το άρθρο 5Α είναι δυσμενές για τη μεμονωμένη ροή των μερισμάτων, το συνολικό χαρτοφυλάκιο εμφανίζει ενδεικτικό όφελος €200.000.

Ροή	Ποσό	Φόρος ΗΠΑ	Ελληνικός φόρος
Μερίσματα	€1.000.000	€300.000	€50.000 (καλύπτεται)
Τόκοι	€500.000	€0	€75.000

Υπεραξία	€1.500.000	€0	€225.000

Καθεστώς	**Συνολική επιβάρυνση**
Γενικές διατάξεις	€600.000
Άρθρο 5Α	€400.000
Ενδεικτικό όφελος	€200.000

Για υπεραξία από αμερικανικό ακίνητο το αποτέλεσμα θα ήταν διαφορετικό. Οι κανόνες FIRPTA επιτρέπουν στις ΗΠΑ να φορολογήσουν τη διάθεση αμερικανικού εμπράγματου συμφέροντος. Ο φόρος αυτός θα προστιθέμετο στα €100.000, χωρίς ελληνικό συμψηφισμό στο πλαίσιο του άρθρου 5Α.

8. Συμπεράσματα

Η σύγκριση των δύο συμβάσεων δείχνει ότι το άρθρο 5Α δεν έχει ενιαία απόδοση για όλα τα αλλοδαπά χαρτοφυλάκια. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, ο συνδυασμός της απουσίας παρακράτησης στα συνήθη μερίσματα, της συμβατικής απαλλαγής των τόκων και της ευρείας ρύθμισης για τις υπεραξίες μπορεί να δημιουργήσει ιδιαίτερα ευνοϊκό αποτέλεσμα. Η προϋπόθεση «subject to tax» της βρετανικής σύμβασης απαιτεί, ωστόσο, προσεκτική πρακτική επιβεβαίωση για τους υπαγόμενους στο άρθρο 5Α.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, η εικόνα είναι περισσότερο σύνθετη. Οι τόκοι μπορούν να απαλλάσσονται, αλλά η παλαιά σύμβαση δεν μειώνει τον γενικό αμερικανικό συντελεστή στα μερίσματα αμερικανικής εταιρείας. Επιπλέον, η σύμβαση δεν καλύπτει κατά κανόνα τους πολιτειακούς φόρους και δεν περιέχει αυτοτελή γενικό κανόνα για τις υπεραξίες. Έτσι, το ίδιο καθεστώς μπορεί να είναι ιδιαίτερα συμφέρον για ένα χαρτοφυλάκιο τόκων και κοινών κινητών αξιών, αλλά δυσμενές για ένα χαρτοφυλάκιο που αποτελείται κυρίως από αμερικανικά μερίσματα ή ακίνητα.

Η ορθή συμβουλευτική προσέγγιση απαιτεί, επομένως, ανάλυση ανά ροή εισοδήματος, χώρα πηγής και συγκεκριμένη ΣΑΔΦ. Μόνο αφού υπολογιστούν ο πραγματικός φόρος πηγής, ο ελληνικός φόρος που θα απέμενε μετά την πίστωση και

το σταθερό ποσό των €100.000 μπορεί να αποτιμηθεί το πραγματικό όφελος της υπαγωγής.

Νομοθετικές και ερμηνευτικές αναφορές

- Άρθρα 4, 5, 5Α και 9 ν. 4172/2013, όπως ισχύουν.
- Άρθρο 28 παρ. 1 Συντάγματος.
- ΑΑΔΕ Α.1147/17.7.2026, ΦΕΚ Β΄ 4431/20.7.2026 και ορθή επανάληψη ΦΕΚ Β΄ 4838/4.8.2026.
- Σύμβαση Ελλάδας–Ηνωμένου Βασιλείου της 25.6.1953, ιδίως άρθρα II, VI, VII και XIV.
- Σύμβαση Ελλάδας–ΗΠΑ της 20.2.1950, ιδίως άρθρα I, VI, VIII, IX και XIV.
- HMRC Savings and Investment Manual, SAIM5120 και SAIM9200.
- Internal Revenue Service, Greece Tax Treaty, NRA Withholding και FIRPTA Withholding.

Heading
Ελληνικός Φορολογικός Οδηγός

Δείτε όλο τον Οδηγό