Breadcrumb

1. Αρχική
2. Entity Print

Δημοσιεύτηκε: 29/12/2025 Ενημερώθηκε: 29/12/2025

Αυτόματη Ανταλλαγή Πληροφοριών για Ακίνητα στο Εξωτερικό: Το Νέο Πλαίσιο του ΟΟΣΑ (IPI MCAA)

Προβολή σε μορφή PDF

Την τελευταία δεκαετία, η διεθνής φορολογική συνεργασία έχει ενισχυθεί σημαντικά για την αντιμετώπιση της **φοροδιαφυγής μέσω ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων στο εξωτερικό**. Πρωτοβουλίες όπως το αμερικανικό FATCA και το Κοινό Πρότυπο Αναφοράς (CRS) του ΟΟΣΑ έχουν καθιερώσει την **αυτόματη ανταλλαγή φορολογικών πληροφοριών**, κυρίως για χρηματοοικονομικούς λογαριασμούς και, πιο πρόσφατα, για κρυπτοστοιχεία. Ωστόσο, η **ακίνητη περιουσία στο εξωτερικό** παρέμενε ένα σημαντικό κενό, καθώς οι φορολογικές αρχές συχνά δεν γνωρίζουν ποια ακίνητα κατέχουν οι φορολογικοί τους κάτοικοι σε άλλες χώρες ή τα εισοδήματα που αυτά αποφέρουν.

Μελέτες δείχνουν ότι οι **επενδύσεις σε ακίνητα στο εξωτερικό** έχουν αυξηθεί σημαντικά, αλλά συχνά δηλώνονται πλημμελώς. Αναγνωρίζοντας αυτό το κενό, μια συμμαχία χωρών, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα, ανακοίνωσε στις 4 Δεκεμβρίου 2025 την πρόθεσή της να υιοθετήσει ένα νέο διεθνές πλαίσιο για την **αυτόματη ανταλλαγή πληροφοριών ακινήτων στο εξωτερικό**.

Το IPI MCAA – Νέο Διεθνές Πλαίσιο του ΟΟΣΑ

Ο ΟΟΣΑ ανέπτυξε τη **Πολυμερή Συμφωνία Αρμοδίων Αρχών για την Αυτόματη Ανταλλαγή Άμεσα Διαθέσιμων Πληροφοριών σχετικά με Ακίνητη Περιουσία (IPI MCAA)**. Το πλαίσιο αυτό παρέχει τη νομική και τεχνική βάση για την

αυτόματη, εθελοντική και αμοιβαία ανταλλαγή δεδομένων μεταξύ φορολογικών αρχών για ακίνητα που ανήκουν σε φορολογικούς κατοίκους μιας χώρας αλλά βρίσκονται στο εξωτερικό.

Κύρια Χαρακτηριστικά του IPI MCAA

1. **Άμεση πρόσβαση στο ιδιοκτησιακό καθεστώς**
   Παρέχει συνολική εικόνα για τα ακίνητα που κατέχουν φορολογικοί κάτοικοι σε άλλες χώρες, με εφάπαξ αναδρομική καταγραφή για υπάρχοντα ακίνητα και ετήσια αναφορά για νέες αποκτήσεις.

2. **Αποκάλυψη εισοδημάτων από ακίνητα στο εξωτερικό**
   Περιλαμβάνει πληροφορίες για εισοδήματα όπως μισθώματα και για τις μεταβιβάσεις ακινήτων.

3. **Τυποποιημένο σύνολο δεδομένων**
   Περιλαμβάνει στοιχεία πραγματικών και νομικών δικαιούχων, χαρακτηριστικά ακινήτων, αξίες, ημερομηνίες και τιμές αγοράς/πώλησης, καθώς και τα σχετικά εισοδήματα.

4. **Χρήση υφιστάμενων ηλεκτρονικών πηγών**
   Η ανταλλαγή βασίζεται σε δεδομένα που ήδη τηρούνται σε **μητρώα γης και φορολογικά αρχεία**, χωρίς νέες υποχρεώσεις για φορολογούμενους ή τρίτους.

5. **Εγγυήσεις εμπιστευτικότητας**
   Οι πληροφορίες χρησιμοποιούνται μόνο για φορολογικούς σκοπούς.

6. **Ασφαλής μετάδοση**
   Η διαβίβαση γίνεται μέσω του **Common Transmission System (CTS)** του ΟΟΣΑ.

7. **Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής**
   Οι χώρες στοχεύουν να ενταχθούν στο IPI MCAA έως το 2029 ή το 2030,

ανάλογα με τις εσωτερικές διαδικασίες. Οι πρώτες ανταλλαγές πληροφοριών αναμένονται όχι νωρίτερα από το 2029.

Επιπτώσεις για Φορολογούμενους και Ιδιοκτήτες Ακινήτων

Η πρωτοβουλία αυτή φέρνει σημαντικές αλλαγές για όσους κατέχουν **ακίνητα στο εξωτερικό**:

1. **Αυξημένη φορολογική συμμόρφωση**
   Οι φορολογικές αρχές θα μπορούν να εντοπίζουν μη δηλωμένα ακίνητα και εισοδήματα.

2. **Μείωση πρακτικών απόκρυψης εισοδήματος και ξεπλύματος χρήματος**
   Η συμπερίληψη των **πραγματικών δικαιούχων** περιορίζει τη χρήση σύνθετων εταιρικών ή καταπιστευματικών σχημάτων.

3. **Επιπτώσεις στον οικογενειακό και περιουσιακό σχεδιασμό**
   Τα ακίνητα στο εξωτερικό θα λαμβάνονται υπόψη σε θέματα φορολογίας κληρονομιάς, δωρεών και περιουσίας.

4. **Δικαιότερη κατανομή φορολογικού βάρους**
   Η αυξημένη διαφάνεια συμβάλλει στην καταπολέμηση της φοροδιαφυγής και στην ισότιμη αντιμετώπιση των συνεπών φορολογούμενων.

Το **IPI MCAA** αποτελεί το πρώτο βήμα μιας ευρύτερης στρατηγικής του ΟΟΣΑ για τη διασφάλιση **διαφάνειας στη διασυνοριακή ακίνητη περιουσία**, με έμφαση στην ανταλλαγή **άμεσα διαθέσιμων πληροφοριών**, την τυποποίηση ποιοτικών δεδομένων και την πρόσβαση σε στοιχεία των πραγματικών δικαιούχων όταν τα ακίνητα κατέχονται μέσω εταιρειών ή trusts.

Heading
Ελληνικός Φορολογικός Οδηγός

Δείτε όλο τον Οδηγό