

## ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ “ΒΑΣΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ”

Τα τελευταία χρόνια ο Ξενοδοχειακός Κλάδος στην Ελλάδα παρουσιάζει αξιοσημείωτη ανάπτυξη, προσελκύνοντας εγχώριους αλλά και ξένους επενδυτές. Ως αποτέλεσμα του έντονου ενδιαφέροντος, προβλέπεται σημαντική ανάπτυξη του Κλάδου έως και το 2020, ο οποίος σύμφωνα με εκτιμήσεις θα αγγίξει τα **14 δις Ευρώ**.

### Φορολογικές Επιβαρύνσεις Εξαγοράς Ξενοδοχειακής Μονάδας

- Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ο επενδυτής μιας Ξενοδοχειακής Μονάδας **εν λειτουργία** επιβαρύνεται με Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου της τάξης του **3,09%** επί του μεγαλύτερου ποσού μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αξίας του συμβολαίου αγοράς. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις ωστόσο, που η αγορά αφορά **Καινούριο Κτίριο (Καινούριο χαρακτηρίζεται κάθε ακίνητο το οποίο μεταβιβάζεται πριν την πρώτη χρήση του)** η προαναφερθείσα φορολογική επιβάρυνση αντικαθίσταται από την καταβολή **Φ.Π.Α 24%** επί του τιμήματος της πώλησης.
- Η εξαγορά **μιας μη προβληματικής επιχείρησης**, επιβαρύνει τον αγοραστή με τέλος χαρτοσήμου **2,4%** επί του Net Asset Value της μεταβιβαζόμενης εταιρείας.

### Φορολογία Ξενοδοχειακής Δραστηριότητας

- Οποιοδήποτε εισόδημα προκύπτει από τη λειτουργία Ξενοδοχειακής Μονάδας, υπόκειται στο ισχύον φορολογικό καθεστώς των επιχειρήσεων, που ισοδυναμεί με **29%**.
- Ο **Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης** σε ότι αφορά τα **Κτίρια** είναι **4%**. Σε ότι αφορά τον **Εξοπλισμό** καθώς και τα **Λοιπά Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**, ο αντίστοιχος Συντελεστής είναι **10%**. (Σημειώνεται πως οι συγκεκριμένοι συντελεστές δεν συμπεριλαμβάνουν Ηλεκτρονικούς Υπολογιστές καθώς και Λογισμικό).
- Εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, Ξένες ή Εγχώριες Εταιρείες που διατηρούν **Ξενοδοχειακή Μονάδα εντός Ελλάδας**, **απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (15%)**, υπό την προϋπόθεση πως η Ξενοδοχειακή Μονάδα είναι πλήρως λειτουργική (ξεκίνησε να λειτουργεί νόμιμα εντός 7 ετών από την κατάθεση του Πρωτ/λου της Αδείας Δόμησης).
- Οι **ξενοδοχειακές υπηρεσίες** υπόκεινται σε μειωμένο **Φ.Π.Α της τάξης του 13%**. Ωστόσο **υπηρεσίες εστίασης** καθώς και **λοιπές υπηρεσίες που παρέχονται ξεχωριστά**, υπόκεινται στο **Γενικό Φορολογικό Καθεστώς 24%**. **Ειδικότερα σε Ξενοδοχεία που παρέχουν all-inclusive υπηρεσίες, το 30% υπόκειται σε Φόρο 24%, ενώ το υπολειπόμενο 70% σε Φόρο 13%**.
- Οι Εργασίες Κατασκευής και Ανακαίνισης υπόκεινται σε **ΦΠΑ 24%**.
- Η Ακίνητη περιουσία στη Ελλάδα υπόκειται στον **Ενιαίο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας** (συμπεριλαμβάνεται **Κύριος και Συμπληρωματικός**). Ο κύριος Φόρος στα Κτίρια υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα τετραγωνικά του κτιρίου με τον Κύριο φόρο (κυμαίνεται από **2 έως 13 ευρώ ανά τετραγωνικό**) και άλλους συντελεστές που επηρεάζουν την **αξία του ακινήτου** (π.χ **θέση ή χρήση του ακινήτου**). Το ακίνητο που χρησιμοποιείται από τη Ξενοδοχειακή Επιχείρηση για την λειτουργία της, επιβαρύνεται με συμπληρωματικό φόρο **0,1%**.

### Νέες Φορολογικές Διατάξεις για Ξενοδοχεία

- Από **01/01/2018** θα επιβάλλεται **φόρος για την εκμετάλλευση Δωματίων Ξενοδοχείων και Τουριστικών Κατοικιών σε καθημερινή βάση (daily rate)**, σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Κατηγορία Ξενοδοχείου	Φόρος
1 – 2 Αστέρια	0,5 € / ανά δωμάτιο
3 Αστέρια	1,5 € / ανά δωμάτιο
4 Αστέρια	3 € / ανά δωμάτιο
5 Αστέρια	4 € / ανά δωμάτιο

- Τα Καθαρά Έξοδα από τόκους που ξεπερνούν το ποσό των 3 εκατομμυρίων ευρώ, **εκπίπτουν έως και 30%** του EBITDA (κέρδη εταιρείας προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων).

### Μεταβίβαση Ξενοδοχειακής Μονάδας

- Οποιοδήποτε **κέρδος προκύπτει από τη μεταβίβαση Ξενοδοχειακής Μονάδας**, υπόκειται στο ισχύον φορολογικό καθεστώς των επιχειρήσεων που ισοδυναμεί με **29%**.
- Στην περίπτωση όπου η **Τουριστική Επιχείρηση μεταβιβάζεται με συμφωνία επί των μετοχών της**, **οι ξένοι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με κανέναν Φορολογικό συντελεστή της ελληνικής νομοθεσίας**, άμεσο ή έμμεσο ( Φόρος επί των Κερδών, τέλη χαρτοσήμων, Φόροι Μεταβίβασης Ακινήτων κ.α).

Για την **ENERGY FINANCIAL GROUP**,

**ΤΜΗΜΑ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΡΓΩΝ**

Οι πληροφορίες που παρέχονται στο παρόν έγγραφο αποτελούν την αντίληψη της **Energy Financial Group** για την ισχύουσα νομοθεσία και τη συνήθη πρακτική σε συνάρτηση πάντα με τη συγκεκριμένη ημερομηνία δημοσίευσής. Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επιδεχθούν μεγάλες αλλαγές και τροποποιήσεις.