



Paxos Corfou Property

## INFORMATIONS UTILES POUR ACHETER EN GRECE

### • FRAIS ADDITIONNELS À L'ACHAT D'UN BIEN

Avocat : 2% TVA en sus

Notaire : 2,5% (frais de registre inclus)

Taxe foncière : jusqu'à 3% du prix d'achat

Frais Paxos Corfou Property: 3 % + TVA avec un forfait minimum de 1 000 euros pour les biens inférieurs à 100.000 €.

*(Taux usuel appliqué par les agences locales. En raison du partenariat établi entre Paxos Corfou Property avec les agences, il n'y aura pas de frais supplémentaires à payer à l'agence.)*

**Total de 10,5 % du prix d'achat.**

*\* Pour un bien dont le prix de vente est inférieur à 50.000 euros, les coûts supplémentaires de l'achat ne sont pas ceux indiqués ci-dessus.*

*Dès que vous effectuez un achat, à l'exception des honoraires d'agent standard minimaux de 1.000 euros + TVA (pour un prix de vente inférieur à 50.000 euros), nous vous conseillons de discuter les honoraires de l'avocat et du notaire, en accord avec ces derniers en fonction du prix d'achat.*

### • PROCESSUS D ACHAT

• Vous vous entendez sur un prix et l'offre est acceptée.

• Un accord préalable au contrat est établi, signé par les deux parties et un acompte de 10% doit être versé.

Une fois le dépôt reçu, la propriété sera retirée du marché.

• Vous devrez demander un numéro fiscal grec et ouvrir un compte bancaire grec. Cela doit être fait en personne à Corfou ou par procuration. Vous pouvez faire une procuration par l'intermédiaire d'un avocat ou un notaire, ce qui vous permettra d'être absent pendant le processus de vente.

*Ce numéro d'identification fiscale (AFM) est obligatoire pour tous les acheteurs, y compris les résidents permanents à l'étranger, ainsi que les résidents locaux. Il est émis sur place dans les bureaux des impôts, gratuitement.*

• Vous devez ouvrir un compte bancaire en Grèce

Lorsque vous ouvrez un compte bancaire en Grèce, vous aurez besoin des éléments suivants:

***En signant une procuration, l'Avocat effectuera ces formalités pour vous :***

• Une copie de votre passeport actuel ou de votre carte d'identité en cours de validité.

• Numéro d'assurance national.

• Votre dernière déclaration de revenus. [ce document est nécessaire pour prouver vos revenus]

• Une facture d'électricité récente (facture d'électricité, d'eau ou de téléphone), ou un autre document émanant d'une autorité publique, prouvant l'adresse de votre domicile émis en votre nom

• Des copies de votre bulletin de paie hebdomadaire / mensuel ou une lettre / attestation de votre employeur ou un document / attestation de pensions de retraite. [ceci est nécessaire pour prouver votre profession] ou statut.

• La documentation finale, les signatures et le paiement du solde prennent environ 1 à 3 mois après la conclusion du contrat de vente.

### • FRAIS D ETABLISSEMENT

• L'eau est facturée tous les 3 mois. Le coût est d'environ 40 à 50 euros.

• L'électricité est facturée tous les 2 mois.

• Le téléphone est facturé tous les 2 mois.

• La taxe de séjour est facturée annuellement (environ 3-8 euros par mètre carré)

*Les taxes foncières sont calculées en fonction de la taille du logement, le bureau des taxes vous informera par courrier du coût.*

*Les valeurs fiscales varient en fonction de l'âge et de l'emplacement de la propriété. Cependant, la plupart des valeurs ont tendance à varier entre 3 et 8 euros par an.*

### • ACHAT D UN TERRAIN A CONSTRUIRE

Un permis de construire doit être obtenu. Ce service est normalement effectué par un ingénieur ou un architecte agréé par l'État qui, avec vous, complétera les plans de la maison proposée et les soumettra avec les autres informations requises pour le bureau des permis de construire pour approbation.

L'ingénieur ou l'architecte fera également une demande en votre nom pour une connexion aux sources d'approvisionnement en électricité et en eau si cela n'existe pas déjà.

En ville, la plupart des eaux usées sont traitées par une fosse septique sur place.

L'obtention du permis de construire prend normalement entre 45 et 90 jours.

- **COMMENT REMPLIR UNE DECLARATION DE REVENUS**

Nous pouvons, sur demande, vous recommander un comptable qui peut soumettre les formulaires appropriés en votre nom chaque année.

- **POURQUOI EN GRECE UNE PROPRIETE A DEUX VALEURS ?**

Pourquoi la propriété en Grèce a-t-elle plus d'une valeur?

La valeur d'une propriété en Grèce est dans deux classifications.

La valeur réelle d'un bien immobilier - qui fait référence à l'attente du vendeur et diffère d'un endroit à l'autre en fonction de la demande et de l'offre.

La valeur objective d'une propriété est basée sur les critères définis par les autorités fiscales locales en fonction de l'âge et de la région. L'objectif

La valeur est parfois proche de la valeur réelle, mais en règle générale, la valeur peut être nettement inférieure.

- **LES BIENS IMMOBILIERS EN GRECE SONT ILS SOUMIS A DES REGLES GENERALES ?**

Oui ils le sont.

Toutes les terres et propriétés sont maintenant inscrites au registre foncier ou au registre des hypothèques. Toutes les propriétés en Grèce sont en pleine propriété. Les bâtiments en Grèce sont construits conformément aux normes et réglementations européennes et la plupart des nouveaux bâtiments sont conçus pour résister aux tremblements de terre.

La plupart des immeubles ne dépassent pas cinq étages et dans certaines zones, la hauteur des bâtiments est limitée.

- **RENTABILITE LOCATIVE**

Paxos et Corfou bénéficient d'un climat estival d'Avril à fin Novembre ainsi que d'une grande rentabilité locative d'Avril à Septembre : plus de demandes locatives que d'offres.

A titre d'exemple, une propriété à Paxos ou Corfou avec piscine et deux ou trois chambres vous assure une rentabilité d'environ minimum 30.000 à 40.000 € en la louant par vos propres moyens d'Avril à Septembre.

Tout dépend bien sûr de la situation de votre bien et d'autres critères, votre rentabilité peut donc être bien supérieure.

Si vous souhaitez déléguer la gestion locative à une agence locale, celle-ci prendra en charge tous les services de conciergerie et pourra vous assurer en moyenne 20K€ de rentabilité/an, l'offre étant bien inférieure à la demande.

- **EXPLICATION DU TIMBRE APOSTILLE**

Un timbre Apostille est tout simplement un certificat d'authenticité.

Une apostille est un certificat attaché à un service juridique officiel, pour vérifier que votre document est authentique et que la personne qui a signé votre document est une personne reconnue et personne autorisée de l'organisation qui a délivré le document.

Chaque Apostille est datée, reçoit un numéro de référence unique et est enregistrée.

Lorsque vous présentez un document juridique dans un pays étranger, il est souvent difficile pour eux de déterminer si le document est authentique et légal.

Un timbre Apostille assure que votre document est reconnu et accepté à l'étranger par les Etats membres de la Convention de La Haye. Ces pays valident le document, par exemple un certificat de naissance, par l'autorité du Timbre Apostille plutôt que le document lui-même.

Une apostille peut être requise lorsque:

- Un mariage a lieu hors de votre territoire
- Acheter ou vendre une propriété à l'étranger
- Sociétés exerçant des activités à l'étranger
- Légalisation des documents pour l'emploi à l'étranger
- Les non-résidents britanniques ont besoin d'une preuve de qualification
- Ouvrir un compte bancaire à l'étranger
- Actifs hors du territoire
- Prouver votre identité

\* Les lois évoluent rapidement en Grèce, ce document n'a pas de valeur juridique et constitue uniquement un guide.