



INVESTIR EN GRÈCE

Livre blanc | Bruzzo Dubucq | Mis à jour le 07/05/2026

Convention fiscale franco-grecque
Création de sociétés
Fiscalité des entreprises et des particuliers
Schémas d'investissement
Informations pratiques

Avertissement

Ce livre blanc est conçu pour fournir des informations générales et ne constitue pas un avis juridique, économique ou fiscal. Bien que nous nous efforcions de fournir des informations précises et à jour sur les lois et règlements grecs et français, ces derniers peuvent changer fréquemment et les interprétations peuvent varier. En conséquence, les informations contenues dans ce document ne doivent pas être considérées comme exhaustives et/ou définitives.

Bruzzo Dubucq© ne peut être tenu responsable des décisions qui pourraient être prises sur la base des informations fournies dans ce document.

Nous vous rappelons que toute structuration juridique et/ou investissement nécessite un conseil juridique personnalisé et adapté à votre situation. Nous vous recommandons de consulter des professionnels qualifiés (avocats, notaires, experts-comptables, etc.) avant de prendre toute décision d'investissement, de structuration et/ou de planification fiscale.

SOMMAIRE

LEXIQUE.....	5
INTRODUCTION.....	6
CHAPITRE 1	
ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER EN GRÈCE	
LES INTERVENANTS INDISPENSABLES.....	8
DÉTENIR ET LOUER SON BIEN	10
LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES CÔTÉ FRANÇAIS.....	11
CHAPITRE 2	
LES FORMES SOCIALES EN GRÈCE	
LES PRINCIPALES FORMES SOCIALES GRECQUES	13
LA SOCIÉTÉ À CAPITAL PRIVÉ (IKE).....	14
Caractéristiques	14
Fiscalité	15
Transmission et cession de parts	15
Obligations comptables et légales	16
COMPARAISON GÉNÉRALE.....	17
CHAPITRE 3	
APERÇU DE LA FISCALITÉ DES ENTREPRISES	
L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	19
LES COTISATIONS SOCIALES	20
TVA ET IMPÔTS INDIRECTS.....	20
CHAPITRE 4	
APERÇU DE LA FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES	
L'IMPÔT SUR LE REVENU	22
TAXATION DES DIVIDENDES ET DES INTÉRÊTS	23
PLUS-VALUES MOBILIÈRES	24
FISCALITÉ DE LA SUCCESSION.....	24

CHAPITRE 5**SCHÉMAS D'INVESTISSEMENT**

STRUCTURER UN INVESTISSEMENT EN GRÈCE.....	28
SCÉNARIO 1 / L'INVESTISSEMENT CLASSIQUE INDIVIDUEL.....	29
SCÉNARIO 2 / L'INVESTISSEMENT PAR LE BIAIS D'UNE IKE	30
SCÉNARIO 3 / HOLDING FRANÇAISE + IKE GRECQUE	32

CHAPITRE 6**POURQUOI S'INSTALLER EN GRÈCE ?**

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS	34
S'INSTALLER DANS LES MEILLEURES CONDITIONS.....	35
Obtention de l'AFM et du code TAXISnet.....	35
Avoir un représentant fiscal.....	36
Prévoyance santé et sécurité sociale	36
INCITATIONS POUR LES RETRAITÉS ET NOUVEAUX RÉSIDENTS.....	38
VISA ET RÉSIDENCE EN GRÈCE	41
MODALITÉS DE DÉCLARATION.....	42
CALENDRIER FISCAL GREC.....	43

ÉQUIPE DÉDIÉE

LEXIQUE

ENFIA : Eniaios Foros Idioktisias Akiniton

Impôt se rapprochant de la taxe annuelle en Grèce, qui doit être payé dès lors qu'on possède un immeuble sur le sol grec (pour les nationaux grecs et pour les résidents à l'étranger)

Valeur objective : Antikeimeniki Axia

Prix d'un bien fixé par l'État en fonction de critères objectifs (étage, zone etc..). C'est la donnée qui est utilisée pour définir le montant de l'ENFIA à payer, mais elle est parfois également utilisée pour fixer les frais de notaire ou l'impôt sur les successions.

Cette valeur n'est pas à ignorer car elle diffère souvent du prix réel fixé par le marché, ou du prix auquel l'immeuble en question a été acheté. Il est donc judicieux de passer par un professionnel pour déterminer la valeur objective afin d'éviter les mauvaises surprises.

Numéro de clé : Kleidarithmos - Κλειδαριθμός

Il s'agit d'un code de sécurité nécessaire pour activer son code AFM, effectuer les déclarations de revenus, payer la taxe foncière (ENFIA) et accéder aux services gouvernementaux pour obtenir des attestations.

Comptable : Λογιστής

Certains cabinets d'experts comptables en Grèce sont spécialisés dans l'accueil et l'aide des étrangers, pour vous accompagner dans vos démarches de demande de l'AFM, pour vous aider à effectuer vos déclarations ou pour être vos représentants fiscaux.

Avocat : Δικηγόρος

De la même manière que les comptables, certains cabinets en Grèce sont spécialisés dans l'accompagnement des étrangers, à ceci près qu'ils pourront également vous aider en cas de problèmes avec l'administration (i.e redressements, contestations etc...).

Représentant fiscal : Φορολογικός Αντιπρόσωπος

Il s'agit du référent officiel auprès de l'administration fiscale pour les personnes ne résidant pas en Grèce, puisque le gouvernement n'envoie pas de notifications à l'étranger (et pour s'assurer que les documents sont bien reçus).

Bureau des impôts des non-résidents : ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού

C'est un organe du centre des impôts qui va permettre de centraliser tous les documents de votre dossier. C'est à lui qu'il faut s'adresser en cas de difficultés avec les démarches administratives (ils ont généralement des personnes parlant anglais, ce qui peut considérablement simplifier vos échanges, par rapport aux simples bureaux de quartiers avec lesquels la communication peut s'avérer plus difficile).

Attestation de conformité fiscale : Φορολογική Ενημερότητα

C'est un document délivré automatiquement par le système de paiement des impôts pour attester de leur paiement. Il est absolument nécessaire pour la vente de biens immobiliers, encaisser des montants d'argent importants, inscrire ses enfants à l'école et autres démarches administratives.

INTRODUCTION

Berceau de la démocratie et de la philosophie antique, la Grèce est un pays européen central, au carrefour des continents, ce qui en fait un lieu de rencontre de flux économiques très important.

Forte de ses 10,4 millions d'habitants, la Grèce est un pays de premier plan en termes de tourisme et de commerce.

Membre de la zone euro, elle a fait cependant face à des challenges majeurs au cours de son histoire moderne, des crises migratoires du fait de sa position "aux portes de l'Europe", à la grave crise de la dette souveraine de 2010, qui a poussé le pays à une dépendance forte vis-à-vis de l'Europe pour redresser son économie.

Il semble évident que depuis la crise de 2010, les investisseurs européens et extraeuropéens hésitent à investir en Grèce. La crise de la dette souveraine a tellement marqué le marché et les mémoires que beaucoup hésitent ou évitent d'investir ou même de s'y installer, et ce malgré des incitations plus qu'intéressantes.

En effet, depuis que le pays s'est relevé, il a entrepris une grande réforme de renouveau de ses institutions, ce qui fait qu'aujourd'hui, les démarches administratives en Grèce sont bien plus intuitives et pratiques qu'elles ne l'étaient il y a une vingtaine d'années.

Si l'aide d'un comptable ou d'un avocat grec reste nécessaire pour certaines démarches, l'internationalisation du pays et une volonté marquée d'attirer les investisseurs étrangers ont eu raison des lois et règles archaïques basées sur une nécessité de parler grec.

Outre la refonte de ses institutions, la Grèce a également parié sur les investisseurs étrangers et européens pour redynamiser son marché économique, en mettant en place divers régimes fiscaux extrêmement intéressants, basés sur des conditions d'investissement et parfois de résidence, afin d'attirer de nouveaux acteurs financiers et économiques.

Ce sont ces régimes particuliers et une tendance générale à pousser vers une attractivité pour les nationaux étrangers qui font de la Grèce un véritable paradis pour les investisseurs européens et internationaux, qui pourront bénéficier d'exemptions et de facilités fiscales pour une installation fluide.

Qu'il s'agisse d'entreprises ou de personnes physiques, la Grèce a su se rendre attractive et semble continuer dans cette voie, faisant d'elle un des pays à la fiscalité la plus douce pour les étrangers et les investisseurs de toute l'Union européenne.

CHAPITRE 1

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER EN GRÈCE

LES INTERVENANTS INDISPENSABLES

Contrairement à la France, où le notaire concentre l'essentiel de la sécurisation juridique et fiscale d'une acquisition, la transaction immobilière en Grèce repose sur trois professionnels aux rôles distincts et complémentaires : l'avocat, le notaire et l'expert-comptable. Comprendre la répartition de leurs attributions est un prérequis à toute opération.

L'avocat occupe le rôle central de chef d'orchestre de l'acquisition. Il coordonne l'audit des titres de propriété au Cadastre et au Bureau des Hypothèques, vérifie les charges, hypothèques et servitudes, contrôle la conformité urbanistique du bien, rédige et négocie le compromis - notamment les conditions suspensives - et pilote l'ensemble du calendrier jusqu'à la signature.

Le notaire grec a un rôle strictement instrumental : il authentifie l'acte définitif de vente, calcule et perçoit la taxe d'acquisition, et enregistre l'acte au Cadastre. Il ne conseille pas l'acheteur et ne le protège pas. Cette différence fondamentale avec le notaire français est ignorée par la quasi-totalité des acquéreurs étrangers, avec des conséquences parfois sérieuses.

L'expert-comptable assure la traçabilité financière, l'obtention et la gestion de l'AFM, les déclarations fiscales annuelles (E9, ENFIA, EFA le cas échéant) ainsi que le suivi des revenus locatifs via TAXISnet.

Aucun de ces trois intervenants ne peut se substituer aux deux autres. L'absence de l'un d'eux expose l'acquéreur à des risques juridiques, fiscaux, et dans certains cas pénaux.

L'ABSENCE DE COMPTE SÉQUESTRE

Un point souvent ignoré des acquéreurs français mérite une attention particulière : il n'existe pas de compte séquestre neutre obligatoire en Grèce.

En France, l'acheteur verse les fonds chez le notaire, qui les conserve jusqu'à la réalisation de toutes les conditions. Ce mécanisme protecteur n'existe pas en Grèce.

Les fonds sont généralement versés directement au vendeur le jour de la signature chez le notaire, sans aucun mécanisme institutionnel de blocage.

Les arrhes versées lors du compromis sont en principe perdues en cas de rétractation de l'acquéreur, sauf conditions suspensives expressément négociées par l'avocat.

La conséquence pratique est impérative : l'audit juridique complet par l'avocat de l'acquéreur doit être finalisé avant tout versement de fonds - compromis inclus. Ne jamais verser un acompte avant que l'avocat ait confirmé par écrit que le bien est cessible sans restriction.

LES ÉTAPES DE L'ACQUISITION

Le processus d'acquisition immobilière en Grèce suit une séquence précise, dont le respect conditionne la sécurité juridique de l'opération.

La première étape est l'obtention de l'AFM (numéro fiscal grec), préalable absolu à toute opération — compte bancaire, signature, paiement de taxes.

Vient ensuite l'audit juridique des titres par l'avocat : continuité de la chaîne des titres, indivisions, droits réels, hypothèques, saisies, servitudes. La cohérence entre le Bureau des Hypothèques et le Cadastre doit être vérifiée.

Cette étape est la check-list anti-surprise qui permet d'écarter la grande majorité des risques.

La **vérification technique par un ingénieur civil** est indissociable de l'audit juridique : conformité urbanistique, certificats liés aux permis, extensions, changements d'usage, régularisations éventuelles.

La **signature du compromis**, rédigé et négocié par l'avocat, doit impérativement intégrer des conditions suspensives, un mécanisme de protection des arrhes et les délais de réalisation. Ne jamais signer sans que l'avocat ait finalisé son audit.

Suivent la **déclaration et le paiement de la taxe d'acquisition** (procédure désormais digitalisée), la **signature de l'acte authentique chez le notaire**, l'enregistrement au **Cadastre et au Bureau des Hypothèques**, puis la **mise à jour fiscale post-acquisition** : formulaire E9 (déclaration du patrimoine immobilier en Grèce) et calcul de l'ENFIA.

LE CADASTRE GREC ET LES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES

La Grèce a tardé à moderniser son cadastre. Dans certaines zones - notamment les îles et les zones rurales - les titres de propriété peuvent être anciens, fragmentés ou contestés entre héritiers. Des erreurs fréquentes portent sur la surface, les dépendances, les étages, les quotes-parts ou la nature des droits. Une correction tardive du formulaire E9 peut survenir au moment le plus inopportun, revente ou succession, et compliquer considérablement l'opération.

Par ailleurs, la Grèce compte un nombre considérable de constructions réalisées sans permis ou en dépassement des permis accordés. Des régularisations partielles ont été votées par le législateur, mais elles restent précaires et limitées dans le temps. Un bien comportant des surfaces non conformes peut s'avérer invendable ou générer de sérieuses complications lors de la revente. La vérification par un ingénieur civil est donc indispensable, en complément de l'audit juridique de l'avocat.

LES FRAIS D'ACQUISITION

Pour un achat standard sans difficulté particulière, l'enveloppe globale — taxe, acte, formalités et honoraires de l'ensemble des intervenants — se situe entre 7 % et 10 % du prix d'acquisition. Ce chiffre varie selon la nature du bien, la zone géographique, les intervenants retenus et les éventuelles régularisations à effectuer.

FRAIS	DÉTAIL
Droits de mutation	3 % + surtaxe municipale de 3 % du principal, soit 3,09 % au total. Pour un bien neuf : TVA à vérifier selon le régime du vendeur/constructeur (suspendue jusqu'au 31 décembre 2026 — mesure temporaire).
Honoraires d'avocat	Honoraires libres — audit juridique et gestion de la procédure d'acquisition : 1 à 2 % HT (TVA 24 %)
Honoraires de notaire	Environ 1 à 1,5 % HT (authentification de l'acte)
Frais d'enregistrement	Publication au Bureau des Hypothèques et au Cadastre : 0,8 % du prix de vente
Agent immobilier	2 à 3 % selon accord — souvent mis à la charge de l'acheteur
Ingénieur civil	Honoraires libres (conformité urbanistique et documents techniques)
Expert-comptable	Honoraires libres (traçabilité des fonds, AFM, E9, ENFIA, déclarations fiscales)
Divers	Traductions, apostilles, procurations : 0,2 à 0,8 %
Total indicatif	7 % à 10 % du prix d'acquisition

Les honoraires des intervenants (avocat, notaire, expert-comptable, ingénieur civil) sont librement négociés et peuvent varier selon la complexité du dossier, la zone géographique et les éventuelles régularisations à effectuer.

LA TRAÇABILITÉ DES FONDS

L'Autorité fiscale grecque (AADE) dispose d'un droit de contrôle sur l'origine des fonds utilisés pour une acquisition immobilière pouvant remonter jusqu'à dix ans après la transaction. Les établissements bancaires grecs exigent par ailleurs une justification de l'origine des fonds pour tout virement supérieur à 10 000 €.

Il est donc impératif de documenter la traçabilité des fonds de bout en bout — tant côté français que grec — dès les premières étapes de l'acquisition, et d'en conserver l'ensemble des justificatifs de manière organisée. Cette précaution, souvent négligée, peut éviter des difficultés considérables en cas de contrôle, de revente ou de transmission du bien.

LE FINANCEMENT DEPUIS LA FRANCE

En pratique, le financement bancaire grec est peu utilisé par les acquéreurs français. Les conditions imposées aux non-résidents sont nettement moins favorables qu'en France : apport minimum de 40 à 50 %, taux généralement supérieurs aux taux français, dossier lourd à constituer avec justificatifs traduits et apostillés, délai d'instruction de deux à trois mois minimum. La majorité des acquisitions s'effectuent donc en cash ou via un financement structuré en France, selon trois modalités principales.

Le **prêt Lombard ou hypothécaire sur un actif français** est la solution la plus fréquemment utilisée. L'acquéreur nantit un bien immobilier existant ou un portefeuille financier en France pour libérer des liquidités affectées à l'acquisition grecque. Cette solution présente l'avantage de la rapidité, de taux avantageux et d'une simplicité documentaire relative.

Le **crédit immobilier classique en France** est techniquement possible, bien que les établissements bancaires soient généralement réticents à financer un bien situé à l'étranger sur lequel ils ne peuvent pas prendre de garantie hypothécaire. Certains établissements spécialisés acceptent néanmoins ce type de montage, moyennant un apport significatif et des garanties personnelles solides : BNP Paribas International, Crédit Agricole des Français de l'Étranger, HSBC, Société Générale Private Banking.

Le **nantissement d'un portefeuille financier** est envisageable pour les patrimoines structurés, via des établissements de gestion de fortune ou des banques privées. Le portefeuille reste investi et la ligne de crédit est adossée à sa valeur liquidative.

DÉTENIR ET LOUER SON BIEN

La taxe sur la résilience climatique

Depuis 2024, la Grèce a institué la taxe sur la Résilience Climatique, qui remplace intégralement l'ancienne taxe de séjour (telos diamonis). Elle est due pour chaque nuitée dans les hébergements touristiques, y compris les locations de courte durée et les villas.

Elle doit être perçue par l'hôte, déclarée via TAXISnet et reversée mensuellement à l'AADE. Son montant varie selon la saison et la taille du logement, de 2 € à 15 € par nuit.

Le registre MIDA

Depuis 2017, tout propriétaire souhaitant mettre un bien en location de courte durée via les plateformes numériques doit disposer d'un numéro d'enregistrement auprès de l'AADE.

Ce dispositif est en cours d'évolution : un registre national unique, le **MIDA**, est en cours de déploiement et devrait être pleinement opérationnel au cours du premier semestre 2026. Il est impératif de vérifier son état de mise en œuvre avant toute mise en location.

L'EFA : taxe spéciale sur les personnes morales

Les personnes morales - y compris les sociétés étrangères, holdings et SCI françaises - détenant des biens immobiliers en Grèce sans déclarer intégralement leurs bénéficiaires effectifs auprès de l'AADE sont soumises à l'EFA (*Special Real Estate Tax*), au taux de **15 % de la valeur objective du bien**, due annuellement.

L'exonération est obtenue simplement, par la déclaration annuelle de chaque associé auprès de l'AADE - y compris les associés mineurs. Il s'agit d'une formalité critique : l'omettre expose la structure à une charge fiscale considérable et entièrement évitable. Tout investisseur structuré via une IKE ou une holding doit en faire une priorité de gestion annuelle.

LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES CÔTÉ FRANÇAIS

Être propriétaire d'un bien en Grèce génère plusieurs obligations déclaratives en France, indépendamment de toute imposition grecque. Leur méconnaissance est fréquente et peut exposer le contribuable à des sanctions significatives.

Les **revenus locatifs grecs** doivent être déclarés chaque année en France, même s'ils ont déjà été imposés en Grèce, via le formulaire 2047 (revenus de source étrangère) puis reportés sur le formulaire 2042. En application de la convention franco-grecque de 2022, ces revenus sont exonérés d'impôt en France mais intègrent le calcul du taux d'imposition applicable aux autres revenus français — mécanisme dit du taux effectif. Leur omission constitue une infraction fiscale.

Le **compte bancaire grec** doit être déclaré chaque année à l'administration fiscale française via le formulaire 3916, sous peine d'amendes pouvant dépasser 1 500 € par compte non déclaré.

L'**IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)** prend en compte le patrimoine immobilier mondial du résident fiscal français. Si le patrimoine net total dépasse 1,3 M€, le bien grec entre dans l'assiette de l'IFI, valorisé à sa valeur vénale au 1er janvier. La taxe grecque acquittée — ENFIA notamment — peut être partiellement imputée selon un mécanisme à sécuriser avec un spécialiste.

CHAPITRE 2

LES FORMES SOCIALES EN GRÈCE

LES PRINCIPALES FORMES SOCIALES GRECQUES

Lorsqu'il s'agit de réaliser un investissement en Grèce, il sera le plus souvent nécessaire de constituer une société afin d'accueillir et de structurer son projet. Le droit hellénique offre à cet égard plusieurs véhicules juridiques, dont les caractéristiques, la souplesse et le coût de constitution varient sensiblement.

Comprendre ces différentes formes sociales n'est pas qu'un exercice théorique : c'est la première étape d'une structuration réussie. Le choix du bon véhicule conditionne le régime fiscal applicable, le niveau de responsabilité personnelle de l'investisseur, et la fluidité des opérations courantes — de la distribution de dividendes à la cession de parts.

Cette vue d'ensemble vous donnera les clés pour aborder le paysage sociétaire grec avec discernement, avant de vous entourer des conseils adaptés à votre situation.

<p>Société anonyme (SA)</p> <p>Capital min. 25 000 € Responsabilité limitée</p>	<p>Formes classiques, adaptées aux structures établies. La SARL est aujourd'hui largement supplantée par l'IKE.</p>
<p>SARL (EPE)</p> <p>Capital min. 1 € Acte notarié Responsabilité limitée</p>	
<p>Société à Capital Privé (IKE)</p> <p>Capital min. 0 € Constitution en ligne (e-UMS)</p>	<p>Forme privilégiée pour les investisseurs étrangers. Souplesse maximale, coûts réduits, unipersonnelle possible.</p>
<p>Entreprise individuelle</p> <p>Pas de capital minimum Responsabilité illimitée</p>	<p>Freelances, artisans, professions libérales. Barème IR progressif (9 à 44 %). Attention : patrimoine personnel engagé.</p>

LA SOCIÉTÉ À CAPITAL PRIVÉ (IKE – IDIOTIKI KEFALAIOUCHIKI ETAIREIA)

Si le paysage sociétaire hellénique est assez large, pour un investisseur français souhaitant structurer un projet en Grèce, le choix se résume, dans l'immense majorité des cas, à un seul véhicule : la Société à Capital Privé, dite IKE.

Introduite en 2012 précisément pour moderniser le tissu entrepreneurial grec et attirer les capitaux étrangers, l'IKE cumule les atouts : aucun capital minimum, constitution intégralement dématérialisée, imposition des bénéfices à 22 % et des dividendes à 5 %, exonération de cotisations sociales pour les associés non-gérants. C'est aujourd'hui la forme plébiscitée par les praticiens grecs eux-mêmes, qui a largement relégué la SARL au rang de vestige historique.

Nous nous concentrerons donc sur l'IKE — sa constitution, sa fiscalité, sa gouvernance — en vous donnant les clés d'une structuration opérationnelle.

CARACTÉRISTIQUES

La Société à Capital Privé (IKE) est une forme de société commerciale dotée de la personnalité morale, introduite par la [loi 4072/2012](#). Elle est considérée comme commerciale même si son objet n'est pas directement lié à une activité commerciale traditionnelle. Cette structure permet donc de combiner souplesse et sécurité juridique pour les associés.

Nature de la responsabilité

Les associés ne répondent pas personnellement des dettes de la société, sauf en ce qui concerne les obligations liées aux « apports de garantie ».

Cela signifie que le patrimoine personnel des associés est protégé, offrant une sécurité importante pour ceux qui investissent dans la société.

Capital social minimum

Le capital est librement déterminé par les associés et peut même être nul, ce qui permet de lancer rapidement une société sans apport initial obligatoire. Cette flexibilité facilite la création d'entreprises avec des ressources limitées ou des projets innovants.

Types d'apports

Les apports en capital, en numéraire ou en nature, qui représentent l'investissement financier ou matériel des associés,

Les apports « hors capital », comme le travail ou les services, permettant de transformer l'engagement personnel en parts sociales,

Les apports de garantie, qui constituent un engagement de répondre des dettes sociales dans les limites définies par les statuts.

Direction et gouvernance

Une IKE peut être constituée par une seule personne (IKE unipersonnelle), ce qui en fait une option idéale pour les entrepreneurs individuels souhaitant bénéficier d'une protection juridique tout en gardant le contrôle total de leur société.

La direction et la représentation de la société sont assurées par un ou plusieurs gérants (διαχειριστές), qui doivent obligatoirement être des personnes physiques. Les décisions importantes de la société, comme la modification des statuts, l'approbation des comptes annuels ou la distribution des bénéfices, sont prises par l'assemblée des associés. Cette organisation permet de concilier une gestion centralisée avec la participation des associés aux décisions clés

Avantages : L'IKE offre une grande souplesse dans la gestion du capital et permet de valoriser le travail et les compétences des associés via des apports en industrie. Les formalités de constitution sont simplifiées grâce au guichet unique électronique (e-UMS), réduisant le temps et les coûts nécessaires pour créer la société.

Limites : Les associés ayant souscrit des apports de garantie restent responsables envers les tiers dans la limite définie par les statuts. De plus, les gérants doivent respecter des obligations strictes de loyauté et de non-concurrence, sous peine de sanctions.

FISCALITÉ

Régime fiscal de principe

Les IKE sont soumises à l'impôt sur le revenu des personnes morales, conformément au Code général des impôts grec. La société est donc imposée directement sur ses bénéfices, garantissant une taxation claire et centralisée.

Option pour l'impôt sur le revenu

Les dispositions fiscales applicables aux Sociétés à Responsabilité Limitée s'appliquent également aux IKE.

Toutefois, les sources ne précisent pas de mécanisme particulier pour une imposition directe au niveau des associés, ce qui fait que le régime par défaut reste l'imposition au niveau de la société.

Fiscalité des distributions des dividendes

Les bénéfices distribués doivent être approuvés par l'assemblée des associés et figurer dans les états financiers annuels.

La participation aux bénéfices est proportionnelle au nombre de parts détenues par chaque associé, sauf disposition contraire prévue dans les statuts. Cela assure une répartition équitable et transparente des profits.

TRANSMISSION ET CESSIION DE PARTS SOCIALES

Cession ou vente des parts

La cession des parts entre associés est libre, sauf restriction prévue par les statuts ou droit de préemption au profit des autres associés. Elle doit être réalisée par écrit et notifiée à la société pour être effective envers celle-ci.

Transmission familiale (succession)

En cas de décès, la transmission des parts est libre par défaut. Les statuts peuvent cependant prévoir le rachat obligatoire des parts du défunt par une personne désignée par la société, à un prix déterminé soit par les statuts, soit par le tribunal.

Restriction importante

Un associé n'ayant pas libéré entièrement ses apports « hors capital » ou ses apports de garantie ne peut pas transférer ses parts tant qu'il n'a pas rempli ses obligations. Cela protège la société et les autres associés contre les risques financiers.

OBLIGATIONS COMPTABLES ET LÉGALES

Tenue de comptabilité

Le gérant doit tenir un livre des associés ainsi qu'un livre unique des procès-verbaux regroupant toutes les décisions des associés et de la direction. Ces registres constituent la base de la transparence et de la traçabilité des opérations.

Déclarations obligatoires

GEMI « ΓΕΜΗ » : Toute constitution, modification ou dissolution doit être inscrite au Registre du Commerce Grec (G.E.MI.) « ΓΕΜΗ ».

États financiers

Chaque année, un inventaire et des états financiers (bilan, compte de résultat, annexes) doivent être établis et signés par le gérant. Ces comptes sont publiés au GEMH pour garantir la transparence.

Site internet

L'IKE est tenue de créer un site web dans le mois suivant sa constitution pour y publier les informations légales, notamment le capital, les gérants et les associés.

Conclusion

L'IKE est la forme sociétale la plus moderne et flexible en Grèce. Elle permet :

- Un capital social nul si nécessaire,
- L'inclusion d'apports en industrie (travail) juridiquement sécurisés,
- Une protection forte des associés grâce à la limitation de responsabilité (hors apports de garantie).

Cette structure est particulièrement adaptée aux petites entreprises et aux startups, grâce à sa constitution rapide, ses coûts réduits et la simplicité de sa gestion administrative. Elle combine souplesse, sécurité juridique et efficacité opérationnelle, ce qui en fait un outil idéal pour l'entrepreneuriat moderne en Grèce.

COMPARAISON GÉNÉRALE

Les formes sociales en droit grec — Vue d'ensemble				
CRITÈRE	SA (LOI 4548/2018)	SARL / EPE (LOI 3190/1955)	IKE (LOI 4072/2012)	ENTR. INDIVIDUELLE
CAPITAL MINIMUM	25 000 €	1 €	0 €	Aucun
RESPONSABILITÉ	Limitée	Limitée	Limitée*	Illimitée
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	22 %	22 %	22 %	Barème IR (9-44 %)
DIVIDENDES	5 %	5 %	5 %	N/A
CONSTITUTION	G.E.MI.	Acte notarié + G.E.MI.	En ligne (e-UMS)	TAXISnet / AADE
COTISATIONS SOCIALES	CA : EFKA	Gérants : EFKA	Gérant seul (associés exemptés)	EFKA obligatoire
USAGE TYPIQUE	Grands projets, cotation	Forme historique (rare)	Investissement étranger, startups, locatif	Freelances, professions libérales

* Sauf apports de garantie, pour lesquels la responsabilité s'étend dans la limite statutaire. La colonne verte signale le véhicule recommandé pour les investisseurs français.

CHAPITRE 3

APERÇU DE LA FISCALITÉ DES SOCIÉTÉS

L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

L'impôt sur les sociétés constitue le pilier central de la fiscalité des personnes morales en Grèce.

Le taux d'imposition

Depuis 2021, le taux standard de l'impôt sur les sociétés est fixé à 22 %. Ce taux s'applique de manière générale aux bénéfices réalisés par les entreprises.

La résidence fiscale et le champ d'imposition

Une société est considérée comme résidente fiscale en Grèce lorsqu'elle est constituée selon le droit grec, lorsqu'elle y possède son siège social ou lorsque son lieu de direction effective s'y trouve.

Les sociétés résidentes sont imposées sur l'ensemble de leurs revenus mondiaux. À l'inverse, les sociétés non-résidentes ne sont imposées que sur les revenus de source grecque, par exemple lorsqu'elles disposent d'un établissement stable sur le territoire.

Le calcul du bénéfice imposable

Le bénéfice imposable est déterminé à partir du résultat comptable, après déduction des charges considérées comme fiscalement admises. Cela inclut notamment :

- Les dépenses engagées dans l'intérêt de l'activité ;
- Les amortissements ;
- Certaines provisions ;
- Ainsi que les pertes fiscales reportables.

Les pertes fiscales peuvent être reportées sur une période de cinq ans, ce qui permet d'atténuer l'impact des exercices déficitaires.

Les acomptes provisionnels

Les entreprises doivent verser un acompte d'impôt correspondant à 80 % de l'impôt dû pour l'exercice en cours. Ce taux est porté à 100 % pour les institutions financières.

Afin de soutenir la création d'entreprises, cet acompte est réduit de moitié au cours des trois premières années d'activité.

Les retenues à la source

En l'absence de convention fiscale internationale ou d'application des directives européennes, les retenues à la source sont les suivantes :

- 5 % sur les dividendes ;
- 15 % sur les intérêts ;
- 20 % sur les redevances.

Ces taux peuvent être réduits lorsqu'une convention de double imposition s'applique.

LES COTISATIONS SOCIALES

Le système de sécurité sociale est principalement géré par EFKA.

Pour un salarié à temps plein :

- l'employeur supporte un taux de 21,79 % ;
- le salarié supporte un taux de 13,37 %.

TVA ET IMPÔTS INDIRECTS

La taxe sur la valeur ajoutée constitue la principale imposition indirecte. Les taux applicables sont :

- 24 % (taux standard) ;
- 13 % (taux réduit, notamment pour l'hôtellerie et certains produits alimentaires) ;
- 6 % (taux super-réduit, notamment pour l'énergie et les produits pharmaceutiques).

Une réduction de 30 % peut s'appliquer dans certaines îles (Leros, Lesvos, Kos, Samos, Chios) dans des cas spécifiques.

D'autres impositions complètent le dispositif :

- Le droit de timbre (notamment sur certains contrats commerciaux) ;
- La contribution prévue par la « Loi 128/1975 » (0,6 % sur le solde des prêts bancaires) a été supprimé et remplacé par une taxe sur les transactions numériques (**loi 5162/2024**)

CHAPITRE 4

APERÇU DE LA FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES

IMPÔT SUR LE REVENU

Comparaison des barèmes d'impôt sur le revenu		
TRANCHE	FRANCE	GRÈCE
Jusqu'à 10 000 €	0 %	9 %
10 001 – 20 000 €	11 %	20 %
20 001 – 30 000 €	30 %	26 %
30 001 – 40 000 €	41 %	34 %
40 001 – 60 000 €	41 – 45 %	39 %
Au-delà de 60 000 €	45 %	44 %

Le barème grec est sensiblement plus favorable à partir de la tranche des 20 000 €. L'écart est d'autant plus significatif en l'absence de CSG/CRDS en Grèce.

L'exception pour les jeunes

En réponse à cet exode massif des jeunes talents, la Grèce a mis en place, dans sa réforme de 2026 (sous réserve de l'entrée en vigueur définitive), une exonération totale d'impôt sur le revenu pour les travailleurs de moins de 25 ans, dans la limite des revenus annuels allant jusqu'à 20 000€.

Afin d'éviter un changement trop brutal après 25 ans, un régime transitoire a également été mis en place pour les personnes âgées entre 26 et 30 ans, faisant passer le taux à 9% (intermédiaire entre l'exonération totale et la pleine imposition).

La contribution de solidarité

La contribution a été abolie sur tous les types de revenus par la **loi du 23 septembre 2022**

Cette suppression résulte en baisse de la pression fiscale sur les revenus des personnes ayant des sources de revenus en Grèce, et permet également aux employeurs d'éviter un casse-tête administratif en ayant une taxe de moins à collecter.

Les revenus fonciers

Imposition des revenus fonciers en Grèce			
TRANCHE DE REVENU LOCATIF	TAUX	IMPÔT DE LA TRANCHE	IMPÔT CUMULÉ
0 – 12 000 €	15 %	1 800 €	1 800 €
12 001 – 24 000 €	25 %	3 000 €	4 800 €
24 001 – 36 000 €	35 %	4 200 €	9 000 €
Au-delà de 36 000 €	45 %	—	—

Attention : exonération possible pendant 36 mois pour les locations longue durée de logements ≤ 120 m² (bail ≥ 3 ans, signé entre le 08/09/2024 et le 31/12/2026).

TAXATION DES DIVIDENDES ET DES INTÉRÊTS

Dividendes

Les dividendes payés par une société qui est un résident d'un État à un résident de l'autre État (qui en est donc le bénéficiaire effectif) sont imposables dans cet autre État. Ainsi, si une société établie en Grèce paie des dividendes à une personne résidant en France, ces bénéfices seront imposables en France.

La législation grecque prévoyant cependant une retenue à la source, cette dernière peut s'appliquer dans la limite de :

- 0 % lorsque le bénéficiaire effectif est une société qui détient directement au moins 5 % du capital de la société qui paie les dividendes tout au long d'une période de 24 mois incluant le jour du paiement des dividendes ;
- 15 % dans tous les autres cas : la législation grecque prévoyant un taux de 5%, c'est ce dernier qui s'appliquera.

Intérêts

Les intérêts font l'objet d'une imposition partagée entre l'État de la source et l'État de résidence de celui qui les reçoit. Le taux de la retenue à la source est limité à 5 % du montant brut des intérêts, lorsque la personne qui les reçoit en est le bénéficiaire effectif, sous réserve des exonérations suivantes :

- Intérêts payés par ou au profit de certaines entités publiques (État, collectivités locales et territoriales, personnes morales de droit public, banque centrale)
- Au titre de créances ou prêts garantis, assurés ou aidés par un État ou une personne agissant pour son compte ;
- À raison de la vente à crédit d'équipements industriels, commerciaux ou scientifiques ou à raison de la vente à crédit de biens ou de marchandises par une entreprise à une autre entreprise ;
- Au titre de prêts bancaires.

Redevances

Les redevances font l'objet d'une imposition partagée entre l'État de la source et l'État de la résidence du bénéficiaire. Le taux de la retenue à la source est limité à 5 % du montant brut de ces revenus, lorsque la personne qui les reçoit en est le bénéficiaire effectif (donc la personne recevant et bénéficiant effectivement des redevances).

Synthèse du régime conventionnel par type de revenu (Convention franco-grecque 2022)			
TYPE DE REVENU	ÉTAT D'IMPOSITION	RETENUE À LA SOURCE (GRÈCE)	CONDITIONS / PRÉCISIONS
DIVIDENDES	État de résidence du bénéficiaire (France)	0 %	Bénéficiaire = société détenant ≥ 5 % du capital pendant 24 mois incluant le jour du paiement.
		5 %	Tous les autres cas. Le taux grec de droit interne (5 %) s'applique, inférieur au plafond conventionnel de 15 %.
INTÉRÊTS	Imposition partagée (source + résidence)	5 %	Taux général pour le bénéficiaire effectif.
		0 %	Exonérations : <ul style="list-style-type: none"> • Intérêts payés par/à des entités publiques (État, collectivités, personnes morales de droit public, banque centrale) • Créances ou prêts garantis, assurés ou aidés par un État • Vente à crédit d'équipements industriels, commerciaux ou scientifiques • Vente à crédit de biens ou marchandises entre entreprises • Prêts bancaires
REDEVANCES	Imposition partagée (source + résidence)	5 %	Taux général pour le bénéficiaire effectif (personne recevant et bénéficiant effectivement des redevances).

Source : Convention fiscale franco-grecque du 11 mai 2022 — articles 10 (dividendes), 11 (intérêts) et 12 (redevances). Pour bénéficier des taux réduits ou des exonérations, une attestation de résidence fiscale délivrée par l'administration française est généralement requise.

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par des particuliers à l'occasion de ventes de titres sont soumises à une imposition de 15%.

- Les titres concernés sont détaillés par l'**article 42 du Code de l'impôt sur le revenu grec** : les actions, les parts sociales, les obligations d'État et d'entreprises et les produits dérivés.
- On rappellera que pour calculer une plus-value : prix de vente - prix d'acquisition (sachant que les frais de transaction, comme les frais de courtage par exemple, sont déductibles de cette base).

Pour ce qui est de la convention, les gains en capital sont prévus à l'**article 13 de la convention fiscale France-Grèce**.

Il est également important de noter que lorsque les titres vendus sont des parts de SPI (société à prépondérance immobilière), la plus-value ainsi générée sera taxée dans l'État de situation de l'immeuble au sens de la présente convention.

Par exemple, il serait possible de faire une comparaison entre le système français du PFU pour les plus-values liées à des ventes d'actions et parts sociales et l'imposition grecque à 15% :

Plus-values mobilières : France (PFU) vs Grèce		
POSTE DE CALCUL	FRANCE (PFU)	GRÈCE
Base imposable	100 000 €	100 000 €
Taux d'imposition	12,8 %	15 %
Prélèvements sociaux	17,2 % (CSG / CRDS)	0 %
Contribution de solidarité	Incluse dans le PFU	0 % (supprimée en 2023)
Total impôt	30 000 €	15 000 €
Revenu net après impôt	70 000 €	85 000 €
Gain net d'installation	—	+ 15 000 €

Hypothèse : résident fiscal de l'État concerné, plus-value sur cession de titres. Le différentiel s'explique par l'absence de prélèvements sociaux en Grèce.

CARACTÉRISTIQUES

La Société à Capital Privé (IKE) est une forme de société commerciale dotée de la personnalité morale, introduite par la loi 4072/2012. Elle est considérée comme commerciale même si son objet n'est pas directement lié à une activité commerciale traditionnelle. Cette structure permet donc de combiner souplesse et sécurité juridique pour les associés.

Certaines exonérations et exceptions rendent d'autant plus la Grèce très attractive d'un point de vue des plus-values mobilières.

L'exception dite "des 0,5%", prévue par l'article 42§2 du code de l'impôt sur le revenu

- Dans le cas d'une détention de moins de 0,5% du capital d'une société cotée, la plus-value réalisée par la vente de ces actions est considérée comme exonérée d'impôt en Grèce.
- Cette exonération profite donc grandement aux petits investisseurs en bourse et aux adeptes de placements bancaires, en leur permettant de revendre leurs parts et actions (lorsqu'elles restent relativement peu importantes), sans être alourdis par des impositions.

Les plus-values provenant de fonds communs de placements (en Français OPCVM et en anglais UCITS) établis en Grèce ou en UE sont exonérés d'impôts pour les particuliers résidant en Grèce (article 46 du code de l'impôt sur le revenu).

Les obligations d'État grecques sont également exonérées d'impôt, toujours dans une optique de protection des contribuables soutenant l'État hellénique.

FISCALITÉ DE LA SUCCESSION

L'impôt sur les successions se définit comme l'impôt frappant toute propriété obtenue (par un citoyen hellénique ou par un étranger) suite à une mort située en Grèce, mais également les propriétés meubles situées à l'étranger et possédées par un citoyen Grec ou par une personne ayant sa résidence en Grèce.

D'un autre côté, l'imposition sur les donations ou sur les cadeaux se définit comme l'impôt frappant la donation ou le transfert d'un actif par une figure parentale.

- Il est applicable à tous types d'actifs (meubles ou immeubles) situés en Grèce, aux immeubles situés à l'étranger mais appartenant à un national Grec et aux biens meubles situés à l'étranger donnés à un national grec ou à une personne ayant sa résidence en Grèce.
- Le redevable de cette taxe est l'héritier.
- La taxe est déterminée selon la valeur nette de l'héritage perçu et la relation entre héritier et testateur.

Le texte de référence pour la fiscalité de la transmission est la **loi 2961/2001** (faisant office de code des successions et des donations) prévoit trois types d'héritiers :

- **Catégorie A** : l'époux ou partenaire légal du testateur, les enfants, les petits enfants et les parents du testateur.
- **Catégorie B** : descendants par lien du sang du 3e degré et suivant, les ascendants par lien du sang à partir du 2e degré, les enfants reconnus volontairement ou par jugement, les descendants d'un enfant reconnu volontairement ou par jugement, les frères (de sang ou les demi-frères), les neveux et nièces, les belles-mères et beaux pères, les enfants issus d'un mariage précédent de l'époux du testateur et les beaux fils et belles filles.
- **Catégorie C** : tous les autres membres de la famille de sang ou par mariage, ou toute autre personne tierce.

Droits de succession et de donation en Grèce			
CATÉGORIE A — CONJOINT, ENFANTS, PETITS-ENFANTS, PARENTS			
ABATTEMENT	TRANCHES AU-DELÀ	TAUX	IMPÔT CUMULÉ
150 000 € (succ.) 800 000 € (donation)	150 001 – 300 000 €	1 %	1 500 €
	300 001 – 600 000 €	5 %	16 500 €
	Au-delà de 600 000 €	10 %	—
CATÉGORIE B — PARENTS ÉLOIGNÉS, BEAUX-PARENTS, DEMI-FRÈRES, ETC.			
ABATTEMENT	TRANCHES AU-DELÀ	TAUX	IMPÔT CUMULÉ
30 000 €	30 001 – 100 000 €	5 %	3 500 €
	100 001 – 300 000 €	10 %	23 500 €
	Au-delà de 300 000 €	20 %	—
CATÉGORIE C — TOUTE AUTRE PERSONNE			
ABATTEMENT	TRANCHES AU-DELÀ	TAUX	IMPÔT CUMULÉ
6 000 €	6 001 – 72 000 €	20 %	13 200 €
	72 001 – 267 000 €	30 %	71 700 €
	Au-delà de 267 000 €	40 %	—

Source : Loi 2961/2001 (code des successions), Réduction de 10 % en cas de handicap ≥ 67 %. Donation parents-enfants : abattement de 800 000 € (art. 56 loi 4839/2021). Attention : pas de convention successorale franco-grecque — risque de double imposition.

CHAPITRE 5

SCHÉMAS D'INVESTISSEMENT

STRUCTURER UN INVESTISSEMENT EN GRÈCE

Il y a plusieurs manières d'investir en Grèce, selon le degré de complexité qui peut être supporté et selon les attentes que vous en avez.

Scénario 1 : L'investissement classique individuel

Il commence généralement par un simple achat d'un immeuble (pour sa résidence ou une résidence secondaire).

- En cas de mise en location de cet immeuble, les revenus locatifs seront taxés selon le barème mentionné plus haut, qui peut monter relativement vite.
- Ainsi, en cas de multiples locations ou de location dépassant un certain montant (qui sera apprécié selon la taxation considérée comme acceptable), le montant de taxation pourrait être très élevé.

Il n'y a cependant pas d'obligation de tenir une comptabilité ou de déclaration particulières à effectuer, outre celles obligatoires relatives à l'achat ou à la location en eux-mêmes.

Scénario 2 : L'investissement par le biais d'une IKE

Il s'agit d'une des structures les plus prisées pour l'investissement en Grèce (notamment pour les investissements locatifs ou plus généralement pour les activités commerciales), depuis son introduction par la loi 4072/2012.

Elle ne nécessite en effet qu'un capital social d'1€, les bénéfices tirés de son exploitation sont imposés à 22% et les dividendes qu'elle reverse sont taxés à 5%.

La forme sociétaire permet également de déduire les charges engagées pour la gestion de la société.

Scénario 3 : L'investissement au travers d'une forme traditionnelle

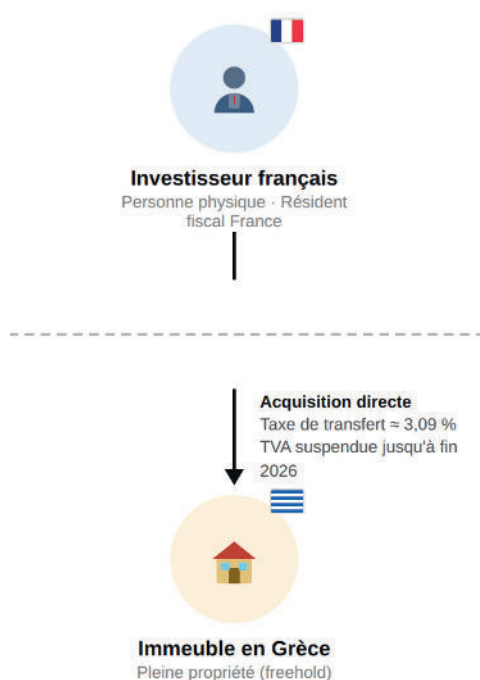
La tentation peut être grande de passer par une forme déjà connue (par exemple la SCI ou une holding) pour investir en Grèce. Cette bonne volonté peut cependant se transformer en piège, sachant que la Grèce peut parfois ne pas accorder la même signification au caractère "transparent" de ces sociétés.

Un système alliant société française et société grecque serait d'avoir une Holding possédant une IKE grecque, ce qui aurait pour effet de faire remonter les dividendes (taxés à 5% en Grèce) en France par le biais du régime mère-fille de l'article 216 du code général des impôts (ainsi la quote-part qui restera taxable pour les produits des participations de la société mère sera portée à 1% selon le même article).

Il est également utile de noter qu'il existe plusieurs taxes et droits frappant l'acquisition d'un bien en Grèce : outre les frais d'avocats et de notaires (qui sont d'ailleurs soumis à une TVA de 24%), une taxe de transfert d'environ 3% s'applique.

SCÉNARIO 1 / L'INVESTISSEMENT CLASSIQUE INDIVIDUEL

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Simplicité de la structuration globale : Pas de société à créer, pas de comptabilité obligatoire, pas de frais de constitution. - L'investisseur acquiert directement le bien en son nom propre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les revenus locatifs sont imposés dès le premier euro au barème foncier grec (15 à 45 %), sans possibilité de déduire les charges d'exploitation ni d'amortir le bien. - L'ENFIA (taxe foncière annuelle) est calculée sur la valeur objective fixée par l'État, qui peut différer sensiblement du prix d'acquisition.



Quelle fiscalité ?

En France : incidence potentielle en matière d'IFI, l'assiette prenant en compte le patrimoine immobilier mondial du résident fiscal français.

En Grèce : revenus locatifs imposés selon le barème foncier (15 à 45 %). ENFIA annuelle. Taxe de transfert d'environ 3,09 % à l'acquisition.

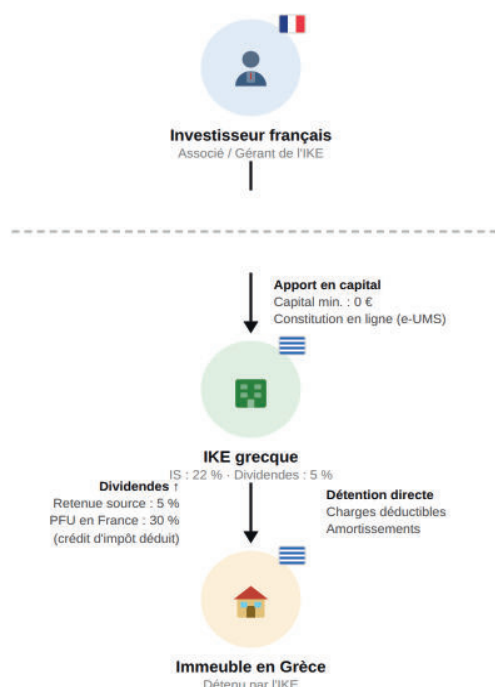
La taxe sur les plus-values immobilières est suspendue jusqu'à fin 2026, tout comme la TVA sur le neuf — mais ces mesures sont temporaires et devront être vérifiées avant tout achat.

Pour qui ?

Ce schéma s'adresse aux investisseurs français qui envisagent l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif de taille modérée, sans volonté de structuration complexe ni de développement patrimonial significatif en Grèce.

SCÉNARIO 2 / L'INVESTISSEMENT PAR LE BIAIS D'UNE IKE

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - L'IKE permet d'imposer les revenus locatifs à l'IS (22 %), nettement plus favorable que le barème foncier applicable aux particuliers (15 à 45 %). - Les charges d'exploitation sont déductibles et le bien peut être amorti comptablement. - Les dividendes distribués sont taxés à 5 %. - Les associés non-gérants d'une IKE pluripersonnelle sont exemptés de cotisations sociales (EFKA). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'IKE impose des obligations comptables annuelles (bilan, compte de résultat, annexes publiés au G.E.MI.). - La société doit créer un site internet dans les 30 jours suivant sa constitution. - Le gérant est redevable des cotisations EFKA. - En l'absence d'optimisation, une double imposition peut survenir : IS en Grèce sur les bénéfices, puis PFU en France sur les dividendes distribués (avec crédit d'impôt à hauteur de la retenue à la source de 5 %).



Quelle fiscalité ?

En Grèce : bénéfices imposés à l'IS (22 %).
Dividendes distribués soumis à une retenue à la source de 5 %.

En France : les dividendes perçus par l'investisseur sont soumis au PFU (30 %), avec imputation d'un crédit d'impôt égal à la retenue grecque (5 %).

Le contribuable peut opter pour le barème progressif s'il y trouve un avantage.
L'IKE est également redevable de l'ENFIA sur les biens qu'elle détient, et une taxe supplémentaire s'applique si le patrimoine immobilier de la société dépasse 500 000 €.

Pour qui ?

Ce schéma s'adresse aux investisseurs souhaitant optimiser la fiscalité de leurs revenus locatifs, développer un patrimoine immobilier en Grèce ou exercer une activité commerciale. C'est la forme la plus adaptée à l'investisseur étranger dans la grande majorité des situations.

Constituer une IKE : la procédure

1 Inscription sur le guichet unique électronique (e-UMS)

Plateforme en ligne permettant de réaliser l'ensemble des formalités de constitution de manière dématérialisée.

2 Rédaction et dépôt des statuts

Capital librement fixé (peut être nul). Choix du gérant, obligatoirement personne physique. Définition des types d'apports.

3 Immatriculation au G.E.MI.

Inscription au Registre du Commerce grec (équivalent du RCS). La société acquiert la personnalité morale à cette date.

4 Obtention de l'AFM de la société

Numéro fiscal propre à l'IKE. Activation de l'accès TAXISnet pour les déclarations fiscales de la société.

5 Création du site internet

Obligation légale dans les 30 jours. Publication du capital, des gérants, des associés et des informations légales.

6 Inscription EFKA du gérant

Cotisations sociales obligatoires pour le gérant uniquement. Les associés non-gérants en sont exemptés.

Points clés à retenir

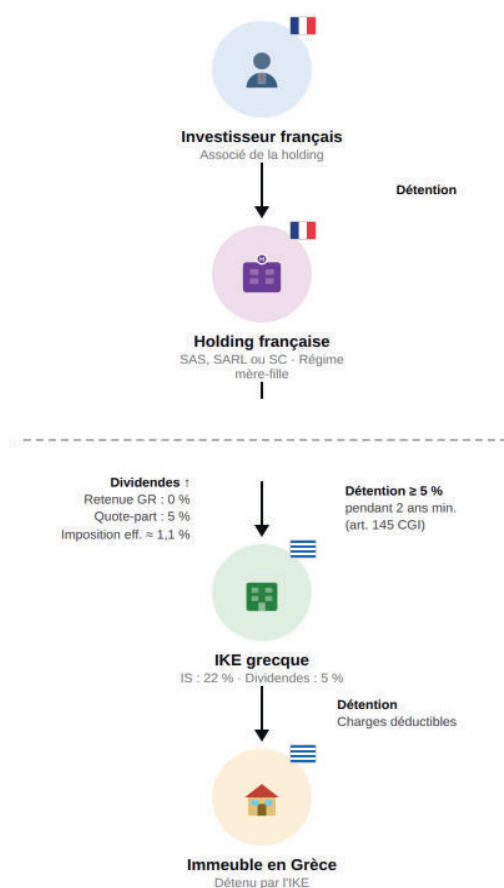
L'IKE se distingue par sa souplesse de constitution :

- **Capital minimum : 0 €** — aucun apport initial n'est requis
- **Trois types d'apports** : en capital (numéraire ou nature), « hors capital » (travail, services) et de garantie
- **Constitution 100 % en ligne** via le guichet unique e-UMS
- **IKE unipersonnelle possible** — un seul associé suffit
- **Pas d'acte notarié requis** (contrairement à la SARL grecque)

Fiscalité de l'IKE — IS : 22 %. Dividendes : 5 %. Les charges d'exploitation sont déductibles et le bien immobilier détenu peut être amorti. L'IKE est soumise aux mêmes obligations déclaratives que les autres sociétés commerciales grecques.

SCÉNARIO 3 / HOLDING FRANÇAISE + IKE GRECQUE

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser la remontée de dividendes : la holding française détenant au moins 5 % du capital de l'IKE pendant deux ans bénéficie du régime mère-fille (art. 145 et 216 CGI). - La retenue à la source grecque tombe à 0 % (convention, art. 10). - Les dividendes remontés ne sont imposés en France qu'à hauteur d'une quote-part de frais et charges de 5 %, soit une imposition effective d'environ 1,1 %. - Ce schéma permet de mutualiser plusieurs investissements en Grèce — ou ailleurs — sous une même structure 	<ul style="list-style-type: none"> - La holding doit impérativement disposer d'une substance économique réelle : locaux, personnel, activité effective de gestion. - Un montage dépourvu de substance, ayant un but exclusivement fiscal, s'expose à une requalification au titre de l'abus de droit (art. L. 64 LPF). - Le non-respect des conditions du régime mère-fille expose à un redressement sur l'ensemble des dividendes reçus. - Implique une double comptabilité (France et Grèce) et des coûts de gestion sensiblement plus élevés.



Quelle fiscalité ?

En Grèce : bénéfices de l'IKE imposés à l'IS (22 %). En cas de distribution, retenue à la source de 0 % vers la holding française (convention, art. 10, détention ≥ 5 % pendant 24 mois).

En France : application du régime mère-fille — les dividendes remontés sont exonérés à 95 %, seule la quote-part de frais et charges de 5 % étant réintégrée au résultat de la holding.

En cas de redistribution aux associés personnes physiques, les dividendes versés par la holding sont soumis au PFU (30 %) ou au barème progressif sur option.

Attention aux entités transparentes (SCI françaises notamment) : la Grèce peut ne pas reconnaître leur transparence fiscale, ce qui génère des difficultés d'imputation.

Pour qui ?

Ce schéma s'adresse aux investisseurs disposant d'un patrimoine significatif, souhaitant mutualiser plusieurs investissements en Grèce et optimiser la chaîne de remontée de dividendes. Il requiert impérativement un accompagnement juridique et fiscal dédié, tant en France qu'en Grèce.

CHAPITRE 6

S'INSTALLER EN GRÈCE

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Malgré les efforts du gouvernement hellénique pour rendre la Grèce plus attractive, il demeure encore certains pièges qu'il conviendrait de ne pas oublier dans l'optique d'un investissement ou d'une installation en Grèce.

Le barème progressif peut être dangereux en l'absence de régime spécial, l'impôt peut vite aller jusqu'aux 44% au-delà des 40 000€ de revenus, il est donc très important de vérifier si les conditions des régimes présentés plus haut sont remplies, et dans le cas où cela ne serait pas le cas, l'installation devrait être considérée avec la plus grande attention.

La fiscalité locative peut aussi vite tourner au désavantage, avec un taux de taxation à 15% dès les premiers euros reçus, mais qui peut vite monter. Ainsi, l'achat dans l'optique d'une location devrait également être considéré au vu de ces éléments.

De plus, comme mentionné plus haut, il n'existe pas de convention fiscale liée aux questions successorales et de donation entre la France et la Grèce, il existe donc un risque assez élevé de double taxation, qui devrait donc être pris en compte dans le cadre d'une installation pérenne dans ce pays, mais avec des potentiels héritiers demeurant en France.

Il est également important de noter l'existence de l'ENFIA (semblable à la taxe foncière en France) mais avec un fonctionnement relativement différent, qui peut être compliqué à saisir pour les nouveaux expatriés : elle n'est pas basée sur le prix d'achat du bien, mais sur la valeur objective attribuée par l'État.

Cette dernière est fixée par décret, et varie pour chaque zone définie. Le montant dépend :

- De l'ancienneté,
- De l'étage
- De la façade.

Pour les personnes morales, si leur patrimoine dépasse 500 000€, une taxe supplémentaire est appliquée.

Cependant malgré ces inconvénients, le système fiscal grec a malgré tout des atouts. Pour tenter de redresser son économie, la Grèce a mis en place plusieurs mesures afin de se rendre plus attractive, d'un point de vue fiscal notamment, mais tout en conservant son charme naturel.

Comme vu précédemment, la Grèce a mis en place plusieurs régimes de faveur pour attirer certains types de nationaux étrangers pour qu'ils déplacent leur résidence fiscale en Grèce (articles 5A, 5B, 5C).

La taxe sur les plus-values immobilières a été suspendue jusqu'à fin 2026, mais c'est une mesure temporaire, il serait donc judicieux de vérifier cette évolution avant de prévoir tout achat immobilier en Grèce.

La TVA de 24 % sur l'immobilier neuf a également été suspendue jusqu'à fin 2026, permettant aux acheteurs de ne payer que la taxe de mutation (FMA) classique de 3,09%.

Pour ce qui est de l'ENFIA, des mesures particulières ont aussi été mises en place :

- Si la résidence individuelle est assurée, la taxe sera réduite de 20% à condition que la valeur taxable de la propriété en question ne dépasse pas 500 000€. En cas de dépassement de ce seuil, la taxe sera réduite de 10%. Pour bénéficier de cette exemption, l'assurance doit couvrir l'année précédente et avoir une durée minimale de 3 mois, si c'est moins, la réduction sera calculée en proportion.
- La loi 5246/2025 a également mis en place une réduction de 50% pour les personnes résidentes fiscales en Grèce dont l'habitation principale est située dans un village de moins de 1 500 habitants (sauf pour la région d'Attica, à l'exception de la partie régionale), à noter qu'une exemption est en discussion pour la région d'Evros.

D'un point de vue plus éloigné de la fiscalité, la Grèce est certainement un pays très attirant par son climat méditerranéen semblable au sud de la France.

Les infrastructures sont également relativement neuves suite à la crise de 2008, qui a eu pour conséquence une refonte totale du système.

S'INSTALLER DANS LES MEILLEURES CONDITIONS

Obtention de l'AFM et du code d'accès TAXISnet

L'AFM est un numéro d'identification fiscale à neuf chiffres, nécessaire pour l'achat de toute propriété en Grèce, mais également pour obtenir un permis de séjour, déclarer ses impôts en Grèce, obtenir un contrat de location ou pour ouvrir un compte bancaire.

C'est un numéro propre à chaque personne et qui la suivra toute sa vie, il est donc nécessaire pour beaucoup de démarches.

Il y a plusieurs manières d'obtenir un AFM :

- **En passant par un avocat ou par un notaire** : par le biais d'une procuration qui va permettre à un intermédiaire de demander le numéro à l'administration fiscale, mais peut aussi aider dans l'achat ou la location d'une résidence sur place.

- **En passant directement par le site de l'AADE (aade.gr) :**

- Les personnes pouvant demander un AFM sont les personnes physiques elles-mêmes (peu importe leur résidence fiscale actuelle), les représentants légaux de personnes physiques (exemples parents en cas de mineurs, représentants fiscaux) et les tiers s'ils ont une autorisation spéciale pour demander le numéro AFM et passer la clé numérique ainsi obtenue.
- Les documents à donner : la date de naissance et le nom de la personne, avec ses documents d'identité et ses coordonnées, la nationalité avec le statut familial et les AFM des personnes de son entourage (époux / épouse, représentant), d'autres documents peuvent être demandés.
- Une fois les documents déposés, une identification personnelle devra avoir lieu : par visioconférence ou par rendez-vous avec une personne physique directement.

Le formulaire pour la demande d'AFM est le formulaire M1, qu'il est possible d'obtenir directement au bureau des impôts compétent ou en ligne.

Si vous n'êtes pas encore en Grèce ou qu'il vous est impossible de vous rendre au bureau des impôts, il sera possible de mandater un représentant local (un avocat comme mentionné plus haut, un notaire ou un comptable).

La procuration doit être faite auprès du consulat grec proche de chez vous (elle devra être traduite en grec par un traducteur assermenté si elle est dans une autre langue).

En dehors des honoraires et autres coûts en cas de passage par un professionnel, **la demande de l'AFM est une démarche gratuite**, qui peut aboutir immédiatement ou en quelques jours.

Après l'obtention de l'AFM, il faudra également obtenir un numéro de clé pour accéder à la plateforme TAXISnet, qui vous sera indispensable pour payer vos impôts.

Cet AFM permettra également l'ouverture d'un compte bancaire en Grèce, indispensable pour payer ses factures locales et recevoir les revenus locatifs en cas de mise en location d'un de vos biens.

Avoir un représentant fiscal

Le représentant fiscal est fortement recommandé dans le cas où un individu n'est pas un résident fiscal mais a malgré tout un lien avec la Grèce (par exemple pour le cas d'un achat en Grèce, ouverture d'un compte bancaire ou questions d'héritage).

Ainsi, en cas d'expatriation complète en Grèce, le contribuable étant physiquement présent dans le pays, un représentant fiscal n'est pas nécessaire, mais peut tout de même apporter une aide précieuse face à la difficulté que peuvent parfois présenter les démarches administratives.

Le but de cette obligation est de faire en sorte que les courriers et les injonctions arrivent à une adresse grecque, parce que l'État grec refuse d'envoyer des amendes / notifications ou contrôles à l'étranger.

Le représentant sera le lien entre l'administration fiscale et l'individu, en ce sens que la réception d'un courrier d'État par le représentant fiscal vaudra réception par l'individu lui-même.

C'est également la personne qui peut aider à récupérer l'AFM précédemment mentionné, il peut également récupérer la clé d'accès et activer la plateforme TAXISnet, peut aider au dépôt des déclarations annuelles et transmet les avis d'imposition.

Prévoyance santé et sécurité sociale

Un règlement européen n°883/2004 du 29 avril 2004 a mis en place une harmonisation entre les États membres pour les régimes de sécurité sociale.

En Grèce, la sécurité sociale est gérée par un organisme appelé l'EOPYY.

Dans l'optique d'une résidence relativement temporaire, la carte européenne d'assurance maladie (CEAM) peut permettre un accès à des soins sous conditions :

- Elle ne vaut que pour les séjours temporaires et courts.
- Les soins doivent devenir médicalement nécessaires pendant le séjour (car on ne doit pas être forcé de quitter le pays pour rentrer dans son État d'origine pour se faire soigner).
- Ce principe d'aide compte cependant une exclusion : si un individu se rend en Grèce pour une opération car elle serait moins chère ou plus rapide, la carte européenne d'assurance maladie ne saurait couvrir les coûts de l'opération.

En cas d'installation plus longue et d'un transfert de la résidence, la carte européenne d'assurance maladie ne peut plus s'appliquer et il devient nécessaire de s'affilier au régime d'assurance maladie en Grèce, en s'inscrivant auprès de l'EFKA (l'organisme de sécurité sociale gérant l'identification des assurés), pour obtenir un numéro de sécurité sociale grec.

À noter : pour les retraités désirant s'expatrier en Grèce, le formulaire S1 (à demander sur le site de l'assurance maladie), peut permettre de rester couvert par la sécurité sociale française tout en étant inscrit à la sécurité sociale grecque (cela peut également permettre d'éviter d'éventuelles impositions supplémentaires liées au fonctionnement de cette institution).

La système de santé Grec est gratuit mais peut manquer de moyens (accès uniquement aux hôpitaux publics et aux services d'État, délais d'attente relativement longs, choix limité de médecins car exigence d'une convention avec EOPYY).

Le recours à des organismes d'assurances privées est souvent prisé pour les expatriés, permettant un accès à des cliniques privées avec des rendez-vous dans des délais plus raisonnables, avec un libre choix de praticiens (dans le réseau officiel de l'assureur choisi).

S'installer en Grèce : les étapes clés

1 Obtenir l'AFM (numéro fiscal)

Formulaire M1 via le site de l'AADE (aade.gr) ou par l'intermédiaire d'un mandataire. Démarche gratuite. Identification par visioconférence ou en personne.

2 Obtenir le Kleidarithmos (code de sécurité)

Code nécessaire pour activer l'accès à TAXISnet. Indispensable pour déclarer ses revenus et payer ses impôts en ligne.

3 Ouvrir un compte bancaire grec

L'AFM est un prérequis. Nécessaire pour payer les factures locales, recevoir les revenus locatifs, régler l'ENFIA.

4 Désigner un représentant fiscal

Formulaire M7 sur l'AADE. Fortement recommandé pour les non-résidents : l'État grec n'envoie pas de notifications à l'étranger.

5 Définir sa résidence fiscale

Plus de 183 jours = résident fiscal grec. En cas de conflit, la convention de 2022 (art. 4) tranche selon 5 critères hiérarchiques.

Documents à préparer

Devront être réunis avant d'entamer les démarches :

- **Passeport ou carte d'identité** en cours de validité
- **Justificatif de domicile** (en France ou en Grèce)
- **AFM du conjoint** et des personnes de l'entourage, le cas échéant
- **Procuration** en cas de passage par un mandataire (avocat, notaire, comptable) — à faire établir au consulat grec, traduite en grec par un traducteur assermenté
- **Justificatif de couverture sociale** (CEAM pour un séjour temporaire, ou formulaire S1 pour les retraités)
- **Justificatif de ressources** pour l'attestation d'inscription auprès des autorités grecques

Conseil pratique — La plateforme TAXISnet est intégralement en grec. Le recours à un professionnel (avocat ou comptable) est vivement recommandé pour éviter les erreurs de déclaration et assurer le bon acheminement des documents.

INCITATIONS POUR LES RETRAITÉS ET NOUVEAUX RÉSIDENTS

Régime HNWHI (high net worth individuals)

Ce régime s'applique pour les revenus de source étrangère perçus par une personne ayant transféré sa résidence fiscale en Grèce.

Conditions

- Un investissement 500 000€ minimum en Grèce, complet dans un délai de trois (3) ans
- L'individu en question n'a pas été résident fiscal sept (7) ans sur les huit (8) ans précédant le transfert de sa résidence fiscale en Grèce
- L'individu doit pouvoir prouver que lui-même, un membre de sa famille ou une entité dans laquelle il détient une majorité des parts, investit dans l'immobilier, des biens mobiliers ou dans les parts de sociétés grecques.
- L'inscription à ce régime doit être formalisée avant le 31 mars au bureau de taxation des non-résidents, et les documents demandés doivent être transmis en mai.

Effets

- Les individus soumis à ce régime devront payer une taxe de 100 000€, peu importe leur revenu, et une taxe de 20 000€ sera également exigée si un membre de la famille de l'individu souhaite bénéficier du même régime.
- Attention : ce régime ne fonctionne que pour une durée de 15 ans.
- Les revenus de source grecque seront donc taxés de manière normale, tandis que les revenus de source étrangère seront soumis à ce régime.
- Il est cependant important de noter que le paiement de cette taxe ne permet pas l'existence d'un crédit d'imposition. De plus, cet individu sera exempté de droits de succession et de donation sur les actifs étrangers.

Régime pour les retraités s'installant en Grèce

Conditions

- L'individu en question ne doit pas avoir été résident fiscal en Grèce cinq (5) ans sur les six (6) précédant le transfert de sa résidence fiscale en Grèce
- L'individu transfère sa résidence vers la Grèce à partir d'un pays qui a un accord de coopération administrative avec la Grèce.
- L'inscription à ce régime doit être formalisée avant le 31 mars au bureau de taxation des non-résidents, et les documents demandés doivent être transmis en mai.

Effets

- Les individus bénéficiant de ce régime seront soumis, pour le total de leurs revenus d'origine étrangère, à une taxe fixe de 7%.
- L'imposition est exigible pour chaque année fiscale, jusqu'au dernier jour ouvré de juillet.
- Ce régime est également fonctionnel que pour une durée de 15 ans, et le paiement de cette taxe exclut toute autre imposition sur le revenu en question.
- La demande doit être effectuée avant le 31 mars au bureau fiscal des non-résidents, et les documents demandés devront être rapportés avant mai.
- Le paiement de cette taxe exclut toute autre imposition sur le revenu en question.

Attention : ce régime ne fonctionne que pour une durée de 15 ans.

Régime des travailleurs / digital nomads (article 5C code fiscal grec)

Conditions

Ce régime prévoit que les individus transférant leur résidence fiscale en Grèce peuvent bénéficier d'une taxation préférentielle s'ils remplissent les conditions suivantes :

- Ils n'étaient pas résidents Grecs cinq ans sur les six précédant leur installation fiscale en Grèce
- Le transfert de leur résidence fiscale a lieu depuis un État membre de l'Union Européenne ou de l'espace économique européen avec lequel la Grèce a un accord en vigueur dans le domaine fiscal (ce qui est le cas avec la France par la convention de 2022)
- Ils apportent des services en Grèce dans le cadre d'un contrat de travail, soit à une personne physique soit à une personne morale, ou à un établissement permanent d'une entreprise étrangère en Grèce, et exclusivement dans le but de pourvoir de nouveaux postes ou proposent des services de manière indépendante.
- Ils déclarent demeurer en Grèce pour au moins deux ans.

Si un individu cesse de remplir les deux dernières conditions, le régime préférentiel cessera immédiatement de s'appliquer, et sera donc taxé sur les revenus du travail / commerciaux trouvant leur source en Grèce, dans les conditions normales prévues par le code fiscal grec.

- **Si l'installation a lieu avant le 2 juillet de l'année concernée**, la demande doit être faite pour l'année de l'installation jusqu'à la fin de l'année en question (mais également pendant l'année suivante et elle sera examinée selon les conditions de l'article mentionné au-dessus).
- **Si l'installation a lieu après le 2 juillet de l'année**, la demande doit être faite pour l'année d'après et jusqu'à la fin de l'année.

Effets

Les individus soumis au régime spécial de l'article 5C du code fiscal Grec seront :

- Exonérés d'impôt sur le revenu à hauteur de 50% pour les revenus du travail ou d'activités commerciales trouvant leur source en Grèce, pour 7 années fiscales.
- Exemptés de la dépense objective annuelle basée sur la résidence (primaire ou secondaire) et sur les voitures privées (peu importe leur nombre), pour 7 années fiscales.

Régimes fiscaux incitatifs pour les personnes physiques				
RÉGIME	CONDITIONS PRINCIPALES	EFFET FISCAL	DURÉE	DÉLAI DEMANDE
HNWI Art. 5A Code fiscal	Investissement ≥ 500 000 € en Grèce (immobilier, titres, parts sociales) sous 3 ans. Non-résident 7 ans sur les 8 précédents.	Taxe forfaitaire de 100 000 € sur l'ensemble des revenus étrangers. +20 000 €/membre de famille. Exonération des droits de succession sur actifs étrangers.	15 ans	Avant le 31 mars
RETRAITÉS Art. 5B Code fiscal	Non-résident 5 ans sur les 6 précédents. Transfert depuis un État ayant un accord de coopération avec la Grèce.	Taxe forfaitaire de 7 % sur l'ensemble des revenus étrangers. Exclut toute autre imposition sur ces revenus.	15 ans	Avant le 31 mars
TRAVAILLEURS / DIGITAL NOMADS Art. 5C Code fiscal	Non-résident 5 ans sur les 6 précédents. Contrat de travail ou activité indépendante en Grèce. Engagement de résidence ≥ 2 ans.	Exonération de 50 % des revenus du travail et d'activités commerciales de source grecque. Exemption des dépenses objectives (résidence, véhicule).	7 ans	Avant le 31/12 de l'année

Source : Code fiscal grec, articles 5A, 5B et 5C. Les revenus de source grecque restent imposés selon le droit commun dans tous les cas. Le paiement de la taxe forfaitaire (HNWI/retraités) n'ouvre pas droit à crédit d'impôt.

VISA ET RÉSIDENCE EN GRÈCE

Pour les citoyens de l'Union Européenne, il n'y a pas de visa à demander pour s'installer en Grèce.

Cependant il est nécessaire de se signaler auprès des autorités compétentes dans les 3 mois après votre arrivée dans un service des étrangers près de votre lieu d'habitation.

Les documents qui vous seront demandés sont les suivants : carte d'identité ou passeport en cours de validité, justificatif de ressources et justificatif de couverture sociale.

Vous obtiendrez alors une attestation d'inscription pour une durée de 5 ans, et au bout de 5 années de résidence non interrompue en Grèce, vous obtiendrez un titre de séjour permanent.

- La période de 5 ans est cependant appréciée sagement, par exemple un total d'absence inférieur ou égal à six mois ne sera pas considéré comme mettant fin à une résidence non interrompue.
- Une absence de 12 mois consécutifs ne sera pas non plus un motif d'interruption de la période pour des raisons sérieuses (études, grossesse ou naissance, maladie grave).

Une fois obtenu, le droit de résidence permanente en Grèce peut être perdu en cas de non-résidence dans le pays pour une période consécutive de 2 ans.

Attention : si vous effectuez des recherches en ligne sur les types de visas disponibles pour les investisseurs voulant s'étendre en Grèce, vous pourriez tomber sur la notion de "Golden Visa", un visa accordé lorsqu'un investissement effectué en Grèce dépasse un certain montant délimité par zones. Ce visa peut sembler attirant par sa simplicité, mais il est réservé aux ressortissants de pays hors de l'Union Européenne, vous n'y seriez donc pas éligible.

Pour ce qui est des attestations d'inscription, elles sont divisées en 5 types : pour les retraités, les travailleurs indépendants, les salariés, les étudiants et la famille d'une personne visée par les premiers types d'attestations évoqués.

Un autre régime intéressant serait celui permettant aux personnes physiques transférant leur résidence habituelle en Grèce (soit résidant dans le pays plus de 185 jours par an) pour une durée d'au moins deux ans sont en droit d'importer leurs affaires personnelles (meubles de maison, voiture etc...) sans avoir à payer de TVA ni de taxes sur les véhicules (plus précisément la taxe d'enregistrement et la taxe environnementale).

Cette exemption est aussi accordée aux personnes déjà en Grèce et exprimant leur désir de déplacer leur résidence habituelle dans les 24 mois suivants, et aux retraités dans les 36 mois de leur arrivée en Grèce.

MODALITÉS DE DÉCLARATION

Les formulaires clés

Toutes les personnes physiques ayant leur résidence en Grèce, âgées de plus de 18 ans et percevant des revenus (du travail ou autres) doivent remplir une déclaration fiscale tous les ans par le biais de la plateforme myAADE.

Pour les déclarations de revenus, on compte 3 formulaires :

- E1 : déclaration de revenus principale
- E2 : annexe pour les revenus locatifs
- E3 : revenus des activités professionnelles

À ces trois formulaires peut s'ajouter un autre formulaire : le formulaire E9, qui permet une déclaration du patrimoine immobilier.

La plateforme TAXISnet

Depuis la crise de 2008, la Grèce a remplacé son système de taxation papier par un système entièrement électronique, qui peut être difficile à utiliser pour les expatriés français.

Tout comme dans le système français, la déclaration est déjà remplie (il reste cependant capital de vérifier les revenus qui y sont inscrits, pour éviter d'éventuels oublis ou des rajouts que vous désirez contester).

Ce pré-remplissage est cependant utile pour les retraités ou pour les salariés, puisque quasiment tous les revenus sont déjà présents.

Il existe toutefois une spécificité : pour valider la déduction de ses charges, le contribuable grec doit prouver qu'il a engagé des dépenses à hauteur de 30% de son revenu via des moyens de paiement numériques ou électroniques (par exemple des cartes bancaires ou des virements).

- Si le contribuable ne peut pas justifier de ces dépenses, il risque une pénalité de 22% sur la différence.
- Cette taxation entre dans les efforts de la Grèce de se digitaliser, en luttant notamment contre les paiements en espèces qui sont difficilement traçables.

Le rôle du professionnel

Techniquement, un particulier pourrait déclarer ses revenus seul, cependant (bien que des efforts en ce sens aient été constatés depuis quelques années), la majorité des démarches à effectuer et des sites à consulter sont en grec non traduit, ce qui peut considérablement compliquer les déclarations, et peut mener à un nombre accru d'erreurs.

Le professionnel choisi (un avocat, un notaire ou un comptable), va soumettre les déclarations sous ses propres codes professionnels. Il ne demeure pas responsable de la véracité des informations qui sont présentes dans les déclarations (en cas de redressement ou de poursuites, ce sera toujours le contribuable qui sera tenu responsable des informations qu'il a inscrites dans les déclarations en question).

L'intermédiaire choisi sera cependant responsable de la bonne réception des déclarations par l'administration fiscale grecque, et s'assurera du bon acheminement des pièces du dossier. Il sera également d'une grande aide pour les subtilités des déclarations, ou pourra vous assister en cas de questions sur les possibles applications des régimes que vous aurez choisis lors de votre installation.

De plus, il pourra s'occuper de toutes les traductions, et sera votre intermédiaire en cas de problèmes avec l'administration fiscale hellénique.

Document d'attestation de paiement

Lors de la validation de la déclaration en ligne, le système générera automatiquement un certificat de paiement (qui atteste que vous avez payé les taxes qui vous étaient demandées, parfois même que vous possédez une créance sur l'État).

Ce document sera demandé dans quasiment toutes vos démarches administratives, pour prouver que vous êtes en conformité avec la législation fiscale.

CALENDRIER FISCAL GREC

Pour ce qui est de la TVA, elle doit être déclarée à la fin du mois suivant la période concernée.

- Pour ce qui est du paiement, si le montant est de plus de 100€, il est possible de payer en deux fois, pour des montants égaux et à condition de remplir correctement la déclaration.
- Dans ce cas, le deuxième paiement doit intervenir avant le dernier jour ouvré du mois suivant celui de la déclaration de la TVA.

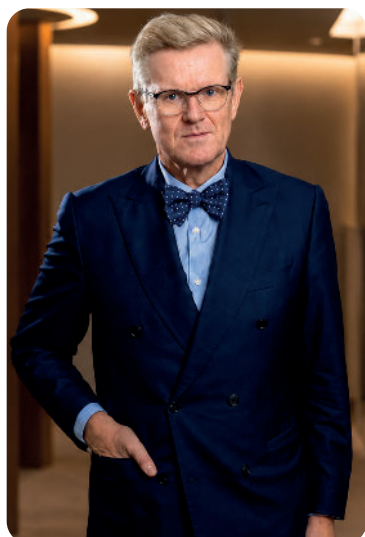
En ce qui concerne la taxe foncière (ENFIA) : tous les résidents (grecs ou non) doivent soumettre le formulaire dédié (E9) lors de l'achat d'une propriété en Grèce (ou tout autre changement concernant leur patrimoine) et avant le 31 mars dans l'année suivant l'achat ou le changement.

Pour les cotisations sociales, elles doivent être généralement payées au plus tard le dernier jour ouvré du mois suivant (il peut y avoir des variations selon l'activité, n'hésitez pas à vous rapprocher d'un professionnel).

- Les employeurs doivent, pour leur part, déclarer leurs cotisations de manière mensuelle pour le calcul des droits de leurs salariés.

Calendrier fiscal grec — Dates clés		
ÉCHÉANCE	OBLIGATION	PRÉCISIONS
28 FÉVRIER	Déclaration séparée conjoints	Date limite pour demander une déclaration de revenus séparée entre conjoints.
15 MARS – 15 JUILLET	Déclaration des revenus	Formulaires E1 (revenus), E2 (locatifs), E3 (professionnels) via myAADE / TAXISnet.
31 MARS	Régimes incitatifs	Date limite d'inscription aux régimes HNWI (art. 5A) et retraités (art. 5B). Documents à transmettre en mai.
31 MARS (ANNÉE N+1)	Formulaire E9	Déclaration du patrimoine immobilier en cas d'achat ou de changement.
FIN DU MOIS SUIVANT	TVA	Déclaration mensuelle. Paiement en 2 fois possible si montant > 100 €.
DERNIER JOUR OUVRÉ M+1	Cotisations sociales	Paiement mensuel EFKA. Employeurs : déclaration mensuelle obligatoire.

Équipe dédiée



Yves-Marie Ravet

✉ ymr@bruzzodubucq.com

☎ +33 (0) 6 98 99 30 69

Avocat au Barreau de Paris pendant trente-sept ans, Yves-Marie Ravet a développé une pratique du droit des affaires couvrant les procédures collectives, le droit bancaire, les structures fiduciaires et l'immobilier professionnel. Il a été l'un des premiers avocats fiduciaires de France, fondateur de la Fiduciaire de l'Orangerie et Vice-Président de l'Association des Avocats Fiduciaires.

Titulaire d'un Master en droit des affaires anglo-américain de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne, il a exercé en qualité de Visiting Scholar à l'Université Columbia de New York.



Anthony Roustan

✉ ar@bruzzodubucq.com

☎ +33 (0) 7 68 51 19 86

Fiscaliste de formation, Anthony Roustan affine ses connaissances sur le terrain dans des maisons de renom comme PWC et Arsene Taxand. Ce qui lui permet d'acquérir une expertise singulière en fiscalité patrimoniale (cession d'entreprises, transmission intergénérationnelle, réorganisation des structures de détention et de financement des actifs patrimoniaux...). Expertise qu'il met dorénavant au service des entrepreneurs et des familles mais également des groupes internationaux.

Il remporte le trophée du Meilleur Jeune Fiscaliste français 2021 organisé par EY.



Lisa Van der Straaten

✉ lvds@bruzzodubucq.com

☎ +33 (0) 6 47 73 65 70

Spécialisée en droit des sociétés et des fonds d'investissement, Lisa Van der Straaten est diplômée du Master Ingénierie des Sociétés de l'Institut de Droit des Affaires d'Aix-en-Provence et du Diplôme de Juriste Conseil (DJCE).

Elle met ses connaissances au service des clients institutionnels et internationaux du cabinet afin de les accompagner dans le cadre de leur structuration.



MERCI

**CONSEILLER. DÉFENDRE.
INNOVER. ENCORE.**

Bruzzo Dubucq | Le Patio Cézanne - 520 Av. Henri Mauriat, 13100 Aix-en-Provence
ar@bruzzodubucq.com | www.bruzzodubucq.com

Crédit photos : Vickholius Nugroho (couverture et 4ème de couverture) | Silas Baisch | Radoslav | Sahil
Pandita | Sebastian Puskeller | Henri Susilo | Unsplash

© Bruzzo Dubucq 2026. Tous droits réservés.

