BAN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ THÔNG BÁO
CẬP NHẬT CHÍNH SÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HY LẠP

V/v: Rà soát và triển khai phương án trước thông tin chính thức về việc tăng thuế chuyển nhượng BĐS tại Hy Lạp từ 01/07/2027

Kính gửi Anh/chị,

Theo công bố định hướng điều chỉnh mức thuế chuyển nhượng đối với một số giao dịch BĐS nhà ở của công dân nước thứ ba, dự kiến áp dụng từ ngày 1/7/2027 của Bộ Kinh tế Quốc gia và Tài chính Hy Lạp, mức thuế chuyển nhượng được đề cập là 15% thay vì mức hiện hành là 3%.

I.Nội dung điều chỉnh đang được đề xuất:

Theo nội dung công bố hiện tại, mức thuế chuyển nhượng được đề cập là 15% thay vì mức thuế hiện hành là 3%

- **Thời điểm áp dụng**: Dự kiến 01/07/2027 (Thời gian áp dụng có thể điều chỉnh phụ thuộc vào nhiều bước thủ tục ban hành luật của chính quyền)
- **Phạm vi áp dụng:** CHỈ áp dụng đối với bất động sản nhà ở (residential property). Bất động sản thương mại/văn phòng, đất nền và các loại bất động sản khác không thuộc phạm vi điều chỉnh.
- **Đối tượng áp dụng:** Công dân nước thứ ba, ngoài EU và EEA, KHÔNG phải là người cư trú dài hạn (long-term resident) tại Hy Lạp. Người đã có tình trạng cư trú dài hạn tại Hy Lạp không thuộc đối tượng áp dụng mức thuế mới.
- **Mục tiêu chính sách:** Nhằm kiểm soát đà tăng giá nhà, bảo vệ khả năng tiếp cận nhà ở của cư dân thường trú. Số liệu 2025 được công bố: 1,2 tỷ Euro tổng vốn đầu tư bất động sản từ công dân nước thứ ba, trong đó khoảng 800 triệu Euro là đầu tư vào nhà ở.

Đây là định hướng điều chỉnh chính sách từ cơ quan có thẩm quyền tại Hy Lạp. Tuy nhiên, vẫn đang là chủ trương đề xuất chờ phê duyệt. Ban ĐTQT sẽ tiếp tục theo dõi văn bản luật chính thức, các nghị định/thông tư hướng dẫn thi hành (đặc biệt là định nghĩa và điều kiện công nhận "long-term resident", cũng như cách xác định thời điểm phát sinh nghĩa vụ thuế đối với từng loại giao dịch) trước khi tư vấn chi tiết cho khách hàng.

<u>Lưu ý</u>: Khi trao đổi với khách hàng có thể xác nhận với khách hàng rằng dự kiến điều chỉnh này đã được Bộ Tài chính Hy Lạp công bố, kèm phạm vi áp dụng (chỉ nhà ở, không áp dụng cho BĐS thương mại). Tuy nhiên, KHÔNG tự diễn giải hoặc cam kết cụ thể về thời điểm áp dụng, các trường hợp ngoại lệ (ví dụ: điều kiện long-term resident, phương án chuyển đổi công năng) khi chưa có xác nhận chi tiết từ Legal/luật sư.

II. Yêu cầu triển khai

1. 3C – Rà soát khách hàng

- Phân loại toàn bộ khách hàng theo 5 mức tiến độ: (1) đang tìm hiểu → (2) đã chọn dự án → (3) đã đặt cọc → (4) đang hoàn thiện hồ sơ/hợp đồng → (5) có khả năng hoàn tất thanh toán sớm.
- Đặc biệt ưu tiên rà soát khả năng hoàn tất giao dịch (ký công chứng + đăng ký sở hữu) trước ngày 01/07/2027 đối với nhóm đã đầu tư và đang trong quá trình xử lý (nhóm 3–5).

- Với khách đủ điều kiện, chủ động trao đổi phương án rút ngắn tiến độ và hoàn tất giao dịch sớm — đưa tiền vào sớm nhất nhưng vẫn đảm bảo an toàn pháp lý và tiến độ giao dịch.
- Với khách hàng quan tâm đầu tư bất động sản nhà tại Hy Lạp, có thể cân nhắc các giải pháp đầu tư thông qua doanh nghiệp hoặc đầu tư các dòng bất động sản thương mại, để tối ưu thuế, bên cạnh bất động sản nhà ở thông thường.

2. Legal – Rà soát hồ sơ

- Đối với các khách hàng dự kiến hoàn tất thanh toán trong năm 2026, anh/chị lưu ý follow khách hàng ưu tiên hoàn tất nghĩa vụ thanh toán trước ngày 15/12/2026.
- Đối với các khách hàng dự kiến hoàn tất thanh toán trong năm 2027, anh/chị lưu ý follow khách hàng ưu tiên hoàn tất nghĩa vụ thanh toán trước ngày 15/12/2027.
- Kiểm tra tình trạng pháp lý và tiến độ từng giao dịch, đối chiếu với mốc 01/07/2027.
- Xác định các điều kiện còn thiếu để có thể hoàn tất giao dịch trước mốc thời gian trên.
- Tổng hợp kết quả rà soát thành danh sách khách hàng theo từng mức độ ưu tiên cho từng nhóm: đã đặt cọc/đang process; đã chọn dự án nhưng chưa đặt cọc; đang tìm hiểu.

Mục tiêu: Rà soát mức độ ảnh hưởng của giao dịch khách hàng; xác định timeline thanh toán, tiến độ xử lý hồ sơ và kế hoạch huy động vốn, từ đó chủ động đẩy nhanh các hạng mục có thể hoàn tất sớm để tối ưu tiến độ giao dịch.

Trân trọng,

Legal Processing Team - Ban Đầu Tư Quốc Tế.