## Breadcrumb

1. Αρχική
2. Entity Print

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

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

Προβολή σε μορφή PDF

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

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

### Το IPI MCAA – Νέο Διεθνές Πλαίσιο του ΟΟΣΑ

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

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

**Κύρια Χαρακτηριστικά του IPI MCAA**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Επιπτώσεις για Φορολογούμενους και Ιδιοκτήτες Ακινήτων**

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

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

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

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

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

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

# Heading
# Ελληνικός Φορολογικός Οδηγός

Δείτε όλο τον Οδηγό