

Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Μέσα από τις ευέλικτες διαδικασίες σύστασης και λειτουργίας τους, όπως και μέσα από τα ευνοϊκά φορολογικά κίνητρα, οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) αναδεικνύονται αναμφίβολα σε μια εξαιρετικά ανταγωνιστική και καθ' όλα υποσχόμενη επενδυτική περίπτωση για ιδιώτες και επιχειρήσεις.

To success story της ελληνικής οικονομίας είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τη ραγδαία ανάπτυξη των επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων. Τόσο οι εγχώριοι επενδυτές, όσο όλο και περισσότερο ξένα κεφάλαια, δίνουν τα τελευταία χρόνια «ψηφό εμπιστοσύνης» στην ελληνική αγορά ακινήτων. Η Ελλάδα έχει μπει πλέον δυναμικά στον χάρτη των επενδυτών παγκοσμίως για την αγορά των ακινήτων της, προδιαγράφοντας θετικές προβλέψεις για το μέλλον.

Σε αυτή την επενδυτική τάση δραστηριοποιούνται σήμερα οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Πρόκειται για εταιρικά οχήματα που εξυπηρετούν επενδύσεις μεγάλης κλίμακας σε ακίνητα, προσφέροντας σημαντικά πλεονεκτήματα, τα οποία συνοδεύονται από τις υποχρεώσεις μιας εποπτευόμενης εισηγμένης εταιρείας. Ο θεσμός εισήχθη στην Ελλάδα με τον Νόμο 2778/1999, ενώ με διαδοχικές τροποποιήσεις ο νομοθέτης βελτίωσε το ρυθμιστικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ, καθιστώντας το πιο ευέλικτο.

ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

Η ΑΕΕΑΠ είναι μια ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, για τη νόμιμη λειτουργία της οποίας απαιτείται άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Για τη χορήγηση της

Ιωάννης Χαραλαμπόπουλος

Senior Associate, Corporate & Commercial / M&A

Ελεάννα Καρβούνη

Senior Associate, Real Estate

Δημήτρης Τεντόμας

Ασκούμενος δικηγόρος
Μαχάς & Συνεργάτες Δικηγορική Εταιρεία

άδειας λειτουργίας, η Επιτροπή αξιολογεί το επενδυτικό σχέδιο, την οργάνωση, τα τεχνικά και οικονομικά στοιχεία της εταιρείας, καθώς και την αξιοπιστία, την καταλληλότητα και τη σχετική εμπειρία των μελών της διοίκησης, την καταλληλότητα των μετόχων της, καθώς και την ύπαρξη κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης.

Το ελάχιστο απαιτούμενο μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕΕΑΠ είναι 25.000.000 €, το οποίο εισφέρεται ολοσχερώς κατά την ίδρυση της εταιρείας και μπορεί να αποτελείται από εισφορές σε μετρητά και μέσα χρηματαγοράς, ακίνητα ή κινητά περιουσιακά στοιχεία τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας, αλλά και μετοχές εταιρειών που επενδύουν ή εκμεταλλεύονται ακίνητη περιουσία.

Εντός δύο ετών από τη σύσταση (ή τη μετατροπή εταιρείας σε) ΑΕΕΑΠ, απαιτείται να έχει συντελεστεί η εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά με έδρα την Ελλάδα. Η προθεσμία των δύο ετών δύναται να παραταθεί κατ' εξαίρεση. Κατά τη στιγμή της εισαγωγής, το μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕΕΑΠ πρέπει να έχει επενδυθεί τουλάχιστον κατά 50% σε ακίνητη περιουσία. Η ΑΕΕΑΠ υπόκειται στην εποπτεία της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς τόσο ως εισηγμένη εταιρεία που δεσμεύεται από τις οικείες κανονιστικές διατάξεις, όσο και αναφορικά με την τήρηση του ειδικού εφαρμοστέου νομοθετικού πλαισίου.



from **CONCEPT**
to **ACCOMPLISHMENT**
 *from* **CHALLENGE**
to **SUCCESS**

When it comes to INVESTMENTS
OUR AIM IS TO SEAL *your best deal.*

Are you planning of DOING GOOD BUSINESS?

LOOK NO FURTHER *than* Machas & Partners.

T +30 210 7211100

 Machas & Partners Law Firm

machas-partners.com / info@machas-partners.com



ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Η ΑΕΕΑΠ υπόκειται σε οριοθετημένο πλαίσιο αναφορικά με τη δυνατότητα επενδύσεων: έχει την υποχρέωση να επενδύει τουλάχιστον το 80% του συνολικού ενεργητικού της σε εμπορικά ή βιομηχανικά ακίνητα που βρίσκονται σε οποιοδήποτε κράτος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (σε τρίτες χώρες μέχρι το 20% του συνόλου των επενδύσεων της σε ακίνητα). Οι επιλέξιμες επενδύσεις περιλαμβάνουν δικαιώματα επιφανείας, δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση και άλλα δικαιώματα επί ακινήτων αυτής της κατηγορίας, καθώς και μετοχές και μερίδια εταιρειών ή αμοιβαίων κεφαλαίων που επενδύουν σε τέτοια ακίνητα. Σημειώνεται ότι οι επενδύσεις σε οικιστικά ακίνητα δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 25% των συνολικών επενδύσεων. Τέλος, το κανονιστικό πλαίσιο θέτει περιορισμούς στη λήψη δανείων και πιστώσεων - δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 75% του συνολικού ενεργητικού της. Στην περίπτωση που τα δάνεια αφορούν την απόκτηση ακινήτων για τις λειτουργικές της ανάγκες, το όριο τίθεται στο 10% της αξίας των ιδίων κεφαλαίων της μειωμένων, κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα.

Οι ΑΕΕΑΠ απολαμβάνουν σημαντικών φορολογικών απαλλαγών και ευνοϊκών ρυθμίσεων, που τις καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστικούς οργανισμούς επενδύσεων.

ΕΥΝΟΪΚΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Οι ΑΕΕΑΠ απολαμβάνουν σημαντικών φορολογικών απαλλαγών και ευνοϊκών ρυθμίσεων, που τις καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστικούς οργανισμούς επενδύσεων. Το πιο αξιοσημείωτο πλεονέκτημα είναι η απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος εταιρειών, με εξαίρεση τα μερίσματα που αποκτώνται στην Ελλάδα. Αντ' αυτού, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να δημοσιεύουν στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων, βασισμένη σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Ο φόρος επιβάλλεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων, συν τυχόν διαθέσιμα κεφάλαια στην τρέχουσα αξία τους με συντελεστή που ορίζεται στο 10% του ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένο κατά μία μονάδα, ενώ σε περίπτωση μεταβολής του επιτοκίου αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου μήνα (ο τρέχων συντελεστής ανέρχεται σε 0,475% βάσει του από 10.05.2023 εφαρμοστέου επιτοκίου αναφοράς ποσοστού 3,75%).

Στα μερίσματα που διανέμονται από τις ΑΕΕΑΠ δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου μερισμάτων (σήμερα 5%). Σημειώνεται ότι, κατ' απόκλιση από το κοινό εταιρικό δίκαιο, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να καταβάλλουν ετήσιο μερίσμα στους μετόχους τους, ίσο με το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών τους, εξαιρουμένων αυτών που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων, διασφαλίζοντας μια σημαντική ελάχιστη υποχρεωτική μερισματική πολιτική - δίνεται βέβαια καταστατική δυνατότητα για απόκλιση.

Οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται επίσης από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την αγορά ακινήτων (3,09% επί της αξίας του ακινήτου), αλλά και από τον Συμπληρωματικό Φόρο επί του εισοδήματος από μισθώματα και υπόκεινται σε μειωμένους συντελεστές ετήσιων φόρων ακίνητης περιουσίας και τελών του Κτηματολογίου.

Οι μετοχές που εκδίδονται από μια ΑΕΕΑΠ, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων σε μια ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από κάθε είδους φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, ΝΠΔΔ ή γενικά τρίτων, περιλαμβανομένου του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου. Περαιτέρω, και με την επίρρωση της υπ' αριθμ. 54/2019 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από την καταβολή

Η εισφορά κεφαλαίου σε ΑΕΕΑΠ αποτελεί -υπό προϋποθέσεις- επιλέξιμη επένδυση για τους σκοπούς υπαγωγής στο καθεστώς εναλλακτικής φορολόγησης φυσικών προσώπων του άρθρου 5Α του Ν. 4172/2013 και στο καθεστώς χορήγησης άδειας διαμονής του άρθρου 16 του Ν. 4251/2014.

Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας τόσο για τα ακίνητα τα οποία διαθέτουν και δεν ιδιοχρησιμοποιούν, όσο και για εκείνα που εισφέρονται σε αυτές κατά τη σύστασή τους.

Τέλος, η εισφορά κεφαλαίου σε ΑΕΕΑΠ αποτελεί -υπό προϋποθέσεις- επιλέξιμη επένδυση για τους σκοπούς υπαγωγής στο καθεστώς εναλλακτικής φορολόγησης εισοδήματος αλλοδαπής προέλευσης φυσικών προσώπων που μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα του άρθρου 5Α του Ν. 4172/2013, όπως και στο καθεστώς χορήγησης άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα του άρθρου 16 του Ν. 4251/2014, εφόσον οι επενδύσεις της ΑΕΕΑΠ γίνονται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το εταιρικό σχήμα της ΑΕΕΑΠ καθιστά πολλαπλώς ενδιαφέρουσα την επιλογή της επένδυσης στην αγορά ακινήτων μέσω αυτού του ευέλικτου οργανισμού συλλογικών επενδύσεων. Το ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ καθιστά τις επενδύσεις στα ακίνητα πιο ανταγωνιστικές και κερδοφόρες. Μάλιστα, με το ισχύον καθεστώς, η σύσταση και επένδυση μέσω ΑΕΕΑΠ διαγράφεται όχι απλώς ως επιλογή που αφορά μόνο θεσμικά κεφάλαια, αλλά και ως ένα ενδιαφέρον, προσβάσιμο και επωφελές επενδυτικό όχημα και για ιδιώτες επενδυτές. ♦

