

קניתם דירה ביוון. מה עכשיו?

מה שבעל נכס ישראלי ביוון צריך לדווח, לשלם ולבדוק: מה המועד, כמה זה עולה, ומה קורה כשמפספסים.

yannis.co.il כתב: אדר אגמון, עורך דין ומשקיע בנדל"ן באתונה מאז 2020

לכל חובה כאן יש מקור ותאריך בדיקה
תצלום השער: Ggia, CC BY-SA 3.0

לפני שמתחילים

המדריך הזה נכתב בשביל מי שכבר קנה

בעברית יש חומר רב על איך קונים נכס ביוון. על מה שקורה בשנים שאחרי כמעט לא נכתב דבר, ושם נמצאות כל החובות. את החלל הזה המדריך הזה בא למלא.

המדריך נכתב מתוך ניסיון אישי: החזקת נכסים באתונה מאז 2020, הגשת דוחות עליהם ביוון, ועשרות ביקורים שם. זה המדריך שהיה חסר ביום שנסגרה העסקה הראשונה.

בפנים נמצאות החובות המרכזיות שחלות על בעל נכס ישראלי ביוון, במצב הנפוץ: אדם פרטי, ולא חברה, שמחזיק דירה. מה כל חובה, מי חייב בה, מתי היא מגיעה, כמה היא עולה, ומה קורה כשמפספסים אותה. החבות נגזרת מתושבות המס שלכם, שנבדקת בנפרד מהאזרחות, ולכן הכל כאן מדבר אל תושבי מס ישראלים.

בתחתית כל כרטיס תמצאו את החוק או ההחלטה שממנה הסעיף נובע, ואת התאריך שבו נבדקה. כדאי לבדוק אותנו: חקיקת המס ביוון משתנה תכופות, ומה שכתוב כאן נכון למועד שלידו. היכן שנשארה אי ודאות אמיתית, לפעמים משום שהמקורות הרשמיים עצמם חלוקים, זה כתוב במפורש.

הסדר כאן הולך לפי מה שקורה בפועל. קודם מה שקיים מרגע הרכישה, אחר כך מה שמגישים ומשלמים גם כשהדירה עומדת ריקה, ואז מה שנוסף כשהיא מניבה, מה שמשתנה בהשכרה קצרה, ומה שקורה כשמוכרים. בסוף יש לוח שנה של המועדים, בעמוד אחד.

את ההחלטות על הנכס שלכם קבלו מול רואה חשבון מורשה ביוון שמכיר אותו. עם המדריך הזה נכנסים לשיחה הזאת עם שאלות; בלעדיו מקבלים הסבר כללי.

ולמי שרוצה את זה חי: ב-yannis.co.il מזינים את פרטי הנכס ומקבלים את החובות שחלות עליו בלבד, עם המועדים הקרובים. המדריך מסביר למה, והמוצר אומר מתי.

מאיפה להתחיל, לפי מה שקורה אצלכם

הדירה עומדת ריקה	חלק א וחלק ב. הצהרת הנכס ומס הרכוש חלים גם על דירה נעולה כל השנה. מעמוד 3 עד 8.
מושכרת בשכירות ארוכה	ועוד חלק ג: הצהרת פרטי השכירות, הצהרת סיומה, והדוח השנתי. מעמוד 9 עד 11. ואם השוכר מפסיק לשלם: עמוד 18.
מושכרת בהשכרה קצרה	ועוד חלק ד: הרישום, היטל החוסן והדיווחים החודשיים, מעמוד 12 עד 16. וגם מחלק ג: הדוח השנתי ומדרגות המס, בעמודים 9 ו-10.
חברה מנהלת או שוכרת	קודם העמודים 17 ו-18. חברה שמנהלת בשמכם: חלק ד, וגם הדוח השנתי שבחלק ג. חברה ששוכרת מכם: חלק ג, ותקן הבטיחות והביטוח בעמודים 14 ו-15.
שוקלים למכור	חלק ה, ואחריו הצד הישראלי. מעמוד 19 עד 21.
בסוף, כולם	בדיקת מצב לנכס שלכם, בעמוד 23: מה צריך להיות בידיכם, וממי מבקשים.
מחוץ למסלול הזה	שלושה נכסים ומעלה בהשכרה קצרה, בניין שכל דירותיו בהשכרה קצרה, או נכס בידי חברה. המדריך מראה איפה חלים כללי מס אחרים, בעמוד 12, ואת הכללים עצמם מפרט רואה החשבון.

חלק א

היסודות

ארבעה דברים שקיימים מרגע הרכישה, ובלעדיהם שום דבר אחר לא עובד.

מספר תיק המס היווני AFM

מה זה	מספר מזהה לצורכי מס ביוון. בלעדיו אי אפשר לרכוש נכס או לפתוח חשבון בנק ביוון.
מי חייב	כל רוכש, גם מי שאינו תושב יוון וגם מי שלא דרך על אדמת יוון.
מתי	לפני הרכישה. אפשר להוציא אותו מרחוק, למשל בייפוי כוח נוטריוני מאומת באפוסטיל.
חשוב	תושבות מס נקבעת בנפרד מה-AFM, לפי מבחנים משלה.

מקור: קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 10, AADE, רישום תושבי חוץ ומינוי נציג. נבדק 28.09.2026.

נציג מס ביוון

מה זה	אדם או משרד ביוון שמשמש כתובת רשמית מול רשות המסים לקבלת שומות והודעות.
מי חייב	מ-9 בספטמבר 2024 המינוי אינו חובה. אפשר להצהיר שההודעות יגיעו ישירות אליכם, ואז צריך לעדכן ב-myAADE כל שינוי בפרטי הקשר בתוך 30 יום.
ההמלצה שלנו	גם כשזו רשות, כדאי למנות. ההודעות מגיעות ביוונית ולעיתים במועדים קצרים, ובלי כתובת מקומית שמנטרת אותן מגלים על בעיה כשהיא כבר קנס.
בתוקף	המינוי רשות מספטמבר 2024

מקור: קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 8, החלטה A.1069/2024, נציג המס, AADE, רישום תושבי חוץ ומינוי נציג. נבדק 01.10.2026.



בית בקוקאקי, מדרום לאקרופוליס. שלטי הרחובות באתונה נושאים את השם ביוונית ובאותיות לטיניות, והגרסה היוונית היא זו שתופיע בשטר ובתיק המס.

צילום: Texniths, CC BY-SA 4.0

חלק א, המשך

היסודות

מה שמחבר בין הנכס שלכם לבין כל דיווח שנוגע אליו, ומסמך אחד שצריך לפני כל השכרה ומכירה.

myAADE-ו taxisnet

מה זה	המערכות המקוונות של רשות המסים היוונית. דרכן מוגשים הדוחות ונצפות השומות.
ההמלצה שלנו	החזיקו את פרטי הגישה בעצמכם, ולא רק אצל רואה החשבון. כך תוכלו לראות במו עיניכם מה הוגש בשמכם ומה טרם הוגש.

מקור: AADE, רשות המסים היוונית. נבדק 16.10.2026.

מספר הנכס ATAK

מה זה	מזהה ייחודי של כל נכס במערכת המס היוונית.
מתי צריך	ברישום להשכרה לטווח קצר: לפי רשות המסים, זה הפרט שנדרש כדי לקבל מספר רישום.

מקור: AADE, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר. נבדק 16.10.2026.

התעודה האנרגטית ΠΕΑ

מה זה	תעודה שמדרגת את הצריכה האנרגטית של הדירה, מטעם מבקר אנרגיה מוסמך.
מתי צריך	במכירה, ובהשכרה לשוכר חדש, גם בהשכרה קצרה ובהשכרת משנה, בכפוף לחריגים. מוסרים אותה לקונה או לשוכר.
במודעה ובהצהרה	הדירוג חייב להופיע בכל מודעה, ומספר התעודה נרשם בהצהרת פרטי השכירות.
כמה זמן	עד עשר שנים, ולכן לא מנפיקים חדשה לכל שוכר. שיפוץ יסודי מסיים אותה מוקדם.

מקור: חוק יווני 4122/2013, סעיף 12, התעודה האנרגטית, חוק יווני 4122/2013, סעיף 11, תוקף התעודה. נבדק 17.10.2026.



רחוב מגורים בקולונאקי. בניין דירות ביוון נקרא פוליקטיקיה, ולרובם ניהול משותף שגובה תשלום חודשי על השטחים המשותפים. הוצאה קבועה שקל לשכוח בתחשיב התשואה.

צילום: GianniM, CC BY-SA 3.0

חלק ב

מה מגישים ומה משלמים, גם אם הנכס עומד ריק

מה שנגזר מהבעלות עצמה, וחל גם על דירה שנעולה כל השנה: הצהרת הנכס, מס הרכוש, וההיטל של העירייה.

הצהרת הנכס E9

מה זה	ההצהרה שמדווחת לרשות המסים היוונית שהנכס בבעלותכם. ממנה נגזרת שומת מס הרכוש.
מי חייב	כל בעל נכס.
מתי	**עד 31 בינואר של השנה שאחרי הרכישה או השינוי**, גם לאדם פרטי וגם לחברה.
כל שנה?	לא. מגישים רק בשנה שאחרי רכישה או שינוי בזכויות. בשנה שבה לא השתנה דבר אין מה להגיש.
בירושה	המועד אחר כשהתקופה שבה היורשים יכולים לוותר על הירושה עוד לא הסתיימה: יום העבודה האחרון של החודש שאחרי תום התקופה.
היסטוריה	31 במרץ היה המועד לפי הנוסח הקודם, והוא עדיין מופיע בחומרים ישנים ובחלק מדפי ההסבר, ואולי גם בדפים של רשות המסים עצמה. המועד הקובע הוא זה שבחוק, 31 בינואר.
הקלה	אם דיווח מס הרכישה על העסקה שלכם הוגש דיגיטלית, דרך myPROPERTY, שהוא שירות בתוך myAADE, ההצהרה נוצרת לבד כשהנוטריון מעלה לשם את החוזה, ונחשבת מוגשת. ובכל זאת היכנסו ל-myAADE ובדקו שהיא נוצרה ושהנתונים בה נכונים. טעות מתקנים בהצהרה מתקנת, בתוך המועד.
למה זה קריטי	הצהרה שגויה מייצרת שומת מס רכוש שגויה, והתיקון בדיעבד איטי בהרבה מהגשה נכונה.

מקור: קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 2, AADE, E9 ו-ENFIA, החלטת AADE A.1099/2023, הצהרת נכס שנוצרת לבד. נבדק 16.10.2026. אומת גם מול המערכת החיה של myAADE, שבה נכתב שבשנת 2027 מדווחים שינויים שנעשו מ-1 בינואר 2026 ואילך.



גגות במרכז אתונה, עם כנסייה ביזנטית בין הבתים. בשכונות שמוכרזות כיישוב מסורתי עבודה בחזית עשויה לדרוש אישורים נוספים, ולכן כדאי לבדוק עם מהנדס לפני שמתחילים.

צילום: Sharon Mollerus, CC BY 2.0

חלק ב, המשך

מס הרכוש השנתי

מס הרכוש השנתי ENFIA

מה זה	מס שנתי שנגזר מהבעלות עצמה. ההכנסה והתושבות שלכם נבדקות בנפרד.
מי חייב	כל בעל נכס, תושב או תושב חוץ, גם אם הנכס עומד ריק כל השנה. **החבות נקבעת לפי מצב הבעלות ב-1 בינואר.**
על מה	על השווי האובייקטיבי, שהוא ערך שהמדינה קובעת לנכס ואינו מחיר השוק. ממנו נגזר המס.
סייג	המס חל על תושב ועל תושב חוץ באותה מידה. חלק מההנחות שמורות לתושבי מס יוונים.

מקור: קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 11, קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 15, משרד הכלכלה והאוצר היווני, ENFIA. נבדק 23.09.2026. קוד מס הרכוש קלט ביולי 2025 את סעיפי ENFIA שבחוק 4223/2013. המס הבסיסי למטר לפי אזור בטבלה שבסעיף 11, והפריסה לתשלומים בסעיף 15.

€2 עד €16.20

המס הבסיסי לכל מטר רבוע בשנה, לפי האזור. גיל הבניין, הקומה והשימוש משנים אותו, והסכום הסופי מופיע בשומה

עד 12

תשלומים חודשיים, לבחירתכם, או תשלום אחד

מתי משלמים: המועדים מופיעים בשומה של כל שנה. החוק מאפשר עד שנים עשר תשלומים שווים של עשרה אירו לפחות כל אחד, והמספר והמועדים בפועל מופיעים בשומה שלכם. לדוגמה, את שומת 2026 אפשר היה לשלם בבת אחת או בעד שנים עשר תשלומים חודשיים, הראשון עד 31 במרץ 2026 (הודעה של AADE, רשות המסים היוונית, מ-15 במרץ 2026).

ההיטל של העירייה TAП

מה זה	היטל של העירייה על הנכס, שנגבה בחשבון החשמל.
כשאין חשמל	דירה מנותקת אינה פטורה. מודיעים לעירייה על הניתוק בתוך חודשיים, והיא גובה ישירות. מי שלא הודיע מחויב בדיעבד, ובקנס.

מקור: חוק יווני 2130/1993, סעיף 24, ההיטל של העירייה, עיריית ז׳יצה, הנחיות על ההיטל, לפי חוק 2130/1993. נבדק 17.10.2026.



בית בקוקאקי. מס הרכוש נגזר מהבעלות עצמה, ולכן הוא חל גם על נכס שעומד ריק ונעול כל השנה.
צילום: Texniths, CC BY-SA 4.0

חלק ב, המשך

הפחתה על דירה מבוטחת

עד עשרים אחוז פחות מס רכוש, למי שמבטח את הדירה ומגיש בקשה בזמן. ההפחתה אינה ניתנת לבד, ולכן כדאי לדעת מראש מה נדרש.

הפחתה על דירה מבוטחת ENFIA insurance reduction

כמה	משנת 2025 ואילך: **20% הפחתה** במס הרכוש על הדירה המבוטחת, אם השווי שלה לצורכי המס אינו עולה על 500,000 אירו, ו-10% אם הוא עולה עליו. בשנת 2024 ההפחתה הייתה 10%.
צריך לבקש	**ההפחתה אינה ניתנת מעצם קיום הפוליסה.** מגישים עליה בקשה חדשה בכל שנה, **עד 14 בפברואר של השנה שעליה משלמים את המס**, על ביטוח של השנה שלפניה. למשל, להפחתה במס של 2026: בקשה עד 14 בפברואר 2026, על ביטוח משנת 2025. בשנת 2026 ה-14 חל בשבת, והבקשות התקבלו עד 16 בפברואר. איפה: ב-myAADE, בתפריט Εφαρμογές (יישומים), אחר כך myPROPERTY, ואז "Μείωση ΕΝΦΙΑ ασφαλισμένων κατοικιών".
על מה הביטוח	רעידת אדמה, שריפה ושיטפון, אצל חברת ביטוח הרשומה במרשם של הבנק המרכזי של יוון, ובלבד שהביטוח מכסה את מלוא ערך הנכס. הערך לעניין זה הוא עלות הבנייה מחדש של המבנה, בלי הקרקע.
סכום הביטוח	עלות הבנייה מחדש נקבעת לפי סכום למטר רבוע: **לשומות 2024 עד 2026, 900 אירו למטר רבוע** (החלטה A.1005/2026). כלומר, סכום הביטוח צריך להגיע לפחות ל-900 אירו לכל מטר רבוע של המבנה. בחוק עצמו, סעיף 10 לקוד מס הרכוש, כתובים 1,000 אירו, והחוק מסמיך החלטת שר לעדכן את הסכום. בדקו את הסכום שנקבע לשנת השומה שלכם לפני שאתם קובעים את סכום הביטוח.
תנאי	הביטוח צריך להיות של השנה הקודמת ולתקופה של שלושה חודשים לפחות. ביטוח קצר משנה מזכה בהפחתה יחסית.
למי	לדירות של אנשים פרטיים, גם כשאינם תושבי יוון, להבדיל מהנחות אחרות בפרק הזה.

מקור: קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 10, החלטת A.1014/2024 AADE, הבקשה להפחתה על דירה מבוטחת, החלטה 'Β ΦΕΚ A.1005/2026, AADE, 86/14.01.2026, שאלות ותשובות על הפחתת ENFIA לדירה מבוטחת. נבדק 01.10.2026. נוסח ההחלטה: "Ειδικά για τα έτη 2024 έως και 2026 η αξία ανακατασκευής της κατοικίας ορίζεται σε εννιακόσια (900) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο". חובת הבקשה מופיעה בשאלות ותשובות של AADE: ההפחתה ניתנת "μετά από αίτηση του φορολογούμενου". ההפחתה עברה ביולי 2025 מסעיף 3, פסקה 7Z, לחוק 4223/2013 אל סעיף 10, פסקה 5, לקוד מס הרכוש, וההחלטה עדיין מפנה לנוסח הישן.



אתונה מגבעת ליקאביטוס, 277 מטר, הנקודה הגבוהה במרכז העיר. הביטוח שמזכה בהפחתה צריך לכסות רעידת אדמה, שריפה ושיטפון.

צילום: A.Savin, Wikipedia, CC BY-SA 3.0

חלק ב, המשך

כשהשווי גבוה: שתי תוספות למס הרכוש

כדי לדעת אם התוספות נוגעות לכם צריך מספר אחד: **השווי האובייקטיבי** של כל הנכסים שלכם ביוון יחד, כלומר הערך שהמדינה קובעת לכל נכס (עמוד 6), ולא מחיר השוק או מה ששילמתם.

אם הסכום של כל הנכסים יחד אינו עולה על 300,000 אירו, שתי התוספות אינן חלות עליכם, ואפשר לעבור לעמוד הבא. אחרת, הן יכולות לחול גם על מי שיש לו נכס אחד בלבד.

שתי התוספות

תוספת על כל המס	חלה כשהשווי הכולל של כל הנכסים שלכם ביוון עולה על 500,000 אירו. אז מס הרכוש השנתי כולו גדל ב-5 עד 20 אחוז, לפי הטבלה הראשונה. **האחוז הוא על המס, לא על שווי הנכס.** דוגמה: שתי דירות בשווי 600,000 אירו יחד: מס הרכוש עליהן גדל ב-5 אחוז.
מס על נכס יקר	חל כשהשווי הכולל עולה על 300,000 אירו, ויש לכם נכס ששווי מעל 400,000 אירו. על החלק שמעל 400,000 משלמים מס נוסף, לפי הטבלה השנייה. דוגמה: דירה של 450,000 אירו: 0.20 אחוז על 50,000 האירו שמעל הסף, כלומר 100 אירו בשנה.
נכס בשותפות	**המס הנוסף מחושב על שווי הנכס כולו.** אחר כך **המס, ולא השווי**, יורד בעשרה אחוז בגלל השיתוף, ומתחלק בין השותפים. באותה דירה, לשני שותפים שווים: 90 אירו, 45 לכל אחד, אבל רק אם לכל אחד שווי כולל מעל 300,000. חצי הדירה לבדו, 225,000, אינו מספיק.
מה לעשות	בקשו מרואה החשבון את השווי האובייקטיבי של כל נכס, ובדקו מולו אם אחת התוספות חלה עליכם.

מקור: קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 11, קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 6, משרד הכלכלה והאוצר היווני, ENFIA. נבדק 23.09.2026.

השווי הכולל של כל הנכסים	התוספת על המס
מעל 500,000 ועד 650,000 אירו	5%
מעל 650,000 ועד 800,000 אירו	10%
מעל 800,000 ועד מיליון אירו	15%
מעל מיליון אירו	20%

שווי הנכס, לפי מדרגות	שיעור המס הנוסף
עד 400,000 אירו	0%
400,000 עד 500,000 אירו	0.20%
500,000 עד 600,000 אירו	0.30%
600,000 עד 700,000 אירו	0.40%
700,000 עד 800,000 אירו	0.50%
800,000 עד 900,000 אירו	0.60%
900,000 עד מיליון אירו	0.70%
מיליון עד שני מיליון אירו	0.90%
מעל שני מיליון אירו	1.00%

חלק ג

אם הנכס מניב הכנסה

שימו לב לשתי שנים שונות שנושאות את אותו שם. הדוח המוגש בשנת 2026 הוא על הכנסות שנת 2025, ומדרגות המס שבעמוד הבא חלות על הכנסות שנת 2026, שידווחו בשנת 2027. שני הנתונים נכונים, וקל מאוד לערבב ביניהם.

הצהרת פרטי השכירות

מה זה	הצהרה נפרדת על פרטי חוזה השכירות, שאינה הדוח השנתי. חלה בשכירות של **שישים יום ומעלה**.
הגבול	השכרה קצרה מוגדרת בחוק כתקופה **קצרה משישים יום**, ורק כשלא ניתנים שירותים מעבר ללינה ולמצעים. חוזה של שישים יום בדיוק אינו השכרה קצרה, והוא במסלול הזה. שירותים נוספים משנים את הסיווג גם בחוזה קצר. זה גבול לצורכי מס: משך השכירות עצמו נקבע בדיני השכירות, ושכירות למגורים תקפה ככלל לשלוש שנים לפחות, גם כשסוכם פחות.
מתי	עד סוף החודש שלאחר תחילת השכירות, וכן בכל שינוי בפרטים שמדווחים בה.
וגם כשהשכירות מסתיימת	**סיום שכירות הוא הצהרה בפני עצמו, עד סוף החודש שאחרי הסיום.** אותה מערכת, אבל הצהרה נפרדת מזו של תחילת החוזה ושל שינוי בו. זו החובה שהכי קל לשכוח: ברגע שהשוכר יוצא, הנושא נסגר בראש.
איך	המשכיר מצהיר ב-myAADE, והשוכר מאשר מהחשבון שלו. בבעלות משותפת אחד השותפים מגיש, ושאר השותפים מקבלים הודעה ב-myAADE ובמייל, ומאשרים או דוחים.
אם לא עונים	לשוכר ולכל שותף יש שלושים יום מההודעה. מי ששותק, ההצהרה נחשבת מאושרת. דחייה נרשמת כנימוק בשדה ייעודי, וההצהרה עומדת.

מקור: החלטת AADE ΠΟΛ.1162/2018, החלטת AADE Α.1068/2025, הצהרות שכירות נכסים, חוק יווני 4446/2016, סעיף 111, בית משפט השלום בארגוס, 114/2023, מצטט את חוק 1703/1987, סעיף 2. נבדק 28.09.2026.

הדוח השנתי והנספח E1, E2, E3

מה זה	E1 הוא הדוח השנתי. E2 הוא הנספח שמפרט את ההכנסה מכל נכס, ומוגש יחד איתו. E3 הוא הטופס העסקי, רק למשטר העסקי ולחברות.
מי חייב	כל מי שיש לו הכנסה ממקור יווני, לרבות הכנסה משכירות.
אילו טפסים	**אדם פרטי: E1 ו-E2.** זה המצב הנפוץ, בכל מספר של דירות בשכירות ארוכה, ועם עד שני נכסים בהשכרה קצרה. רק מי שמפעיל שלושה נכסים ומעלה בהשכרה קצרה נמצא במשטר העסקי: ההכנסה מההשכרה הקצרה נכנסת ל-E3, שמוגש עם E1, ובנוסף פתיחת עוסק, דוחות מע"מ והיטל המתארחים העירוני, שהוא היטל נפרד מהיטל החוסן. ה-E2 עדיין מוגש, כדי לפרט את הנכסים ושכירות רגילה, אם יש. ורק כשהנכס בידי חברה: E3 ו-N, הדוח של חברה.
מתי	בין 15 במרץ ל-15 ביולי של השנה שאחרי. בשנים קודמות המועד הוארך, ולכן בדקו את המועד של השנה שלכם לפני שאתם מתכננים לפיו.
לבעלי כמה נכסים	ודאו שכל נכס מופיע בנספח עם ההכנסה הנכונה. נכס חסר בנספח הוא דיווח חסר.

מקור: חוק יווני 4172/2013, סעיף 67, החלטת AADE Α.1062/2026, דוח הכנסה אישי E1 ו-AADE E2, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר. נבדק 28.09.2026. חלוקת הטפסים לפי סוג המפעיל מופיעה בשאלות ותשובות של AADE: ליחיד עד שני נכסים "E1+E2", ליחיד במשטר העסקי "E3+E1" לצד "έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας" ו-"δηλώσεων ΦΠΑ", ולאדם משפטי "E3+N".

אם חברה שוכרת מכם ומשכירה הלאה לאורחים, ההכנסה שלכם היא דמי שכירות מהחברה, והחברה היא המפעילה. בקשו מרואה החשבון לאשר לכם במפורש איך ההכנסה הזאת נרשמת בדוח ובנספח. זו שאלה אחת ומדויקת, והתשובה עליה תלויה בחוזה שלכם.

חלק ג, המשך

מדרגות המס על הכנסה משכירות

הסולם הזה חל על הכנסה משכירות של יחיד, ומשנת המס 2026. המדרגה של 25 אחוז נועדה לבטל את הקפיצה החדה שהייתה מ-15 אחוז ישירות ל-35 אחוז.

ההכנסה החייבת משכירות, לשנה	שיעור המס
עד 12,000 אירו	15%
מעל 12,000 ועד 24,000 אירו	25%
מעל 24,000 ועד 36,000 אירו	35%
מעל 36,000 אירו	45%

ניכוי הוצאות	אדם פרטי מנכה מההכנסה חמישה אחוז קבועים בעבור הוצאות על הנכס, במקום פירוט הוצאות בפועל. מ-1 ביולי 2027 הניכוי יינתן רק כששכר הדירה משולם לחשבון בנק שלכם שעליו הודעתם לרשות המסים, כשהשכירות אינה הוצאה עסקית של השוכר. התנאי היה אמור לחול קודם, ונדחה.
דוגמה	שכר דירה של 20,000 אירו בשנה. אחרי ניכוי חמישה אחוז, ההכנסה החייבת היא 19,000 אירו. על 12,000 הראשונים 15 אחוז, 1,800 אירו, ועל 7,000 הנותרים 25 אחוז, 1,750 אירו. סך הכול 3,550 אירו.
שתי טעויות	הסף העליון הוא 36,000 אירו ולא 35,000. והסולם חל על הכנסות 2026, לא על הדוח שמוגש בקיץ 2026.
סייג	זה הסולם לאדם פרטי. מי שמפעיל שלושה נכסים או יותר בהשכרה קצרה, וחברות, משלמים לפי כללים אחרים. ראו את שאלת הסינון בעמוד 12.
בתוקף	משנת המס 2026
לחשב את זה	הסולם רץ כמחשבון חי ב-yannis.co.il/tax, עם הפירוט מדרגה אחר מדרגה.

מקור: חוק יווני 4172/2013, סעיף 40, חוק יווני 4172/2013, סעיף 39, החלטת AADE A.1187/2026, דחיית חובת התשלום לחשבון בנק. נבדק 16.10.2026. הניכוי והתנאי שלו בסעיף 39, פסקאות 3 ו-5, והדחייה בהחלטה A.1187/2026. הסולם מופיע בנוסח הסעיף במילים "Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα".



כיכר מונסטיראקי בערב. הסולם שבעמוד הזה חל גם על השכרה קצרה, כל עוד אתם מפעילים עד שני נכסים כאלה.
צילום: Jakub Hałun, CC BY 4.0

חלק ג, המשך

פטור לשלושים ושישה חודשים

פטור זמני שנועד להחזיר דירות לשכירות ארוכה. יש לו תנאים מדויקים, והראיה היחידה להם היא הצהרות שהוגשו בזמן.

פטור ממס על שכר דירה, לשלושים ושישה חודשים

מה כתוב בחוק	הכנסה של יחיד מהשכרת דירה אינה ממוסה בשלושים ושישה החודשים הראשונים שאחרי החודש שבו נחתם החוזה, לדירה בשטח של עד 120 מטר רבוע, ועוד 20 מטר לכל ילד תלוי של **השוכר** ביום החתימה, מעבר לשניים.
חלון החתימה	**החוזה צריך להיחתם בין 8 בספטמבר 2024 לבין 31 בדצמבר 2026, ולתקופה של שלוש שנים לפחות.** החלון נסגר ב-31 בדצמבר 2026. בספטמבר 2026 הודיעה הממשלה שהפטור יוארך לשנים 2027 עד 2030. זו הודעה, ועדיין לא חוק.
חריג לתקופה	לרופאים ולאחיות במערכת הבריאות הציבורית, למורים במערכת הציבורית ולאנשי כוחות הביטחון מספיק חוזה של שישה חודשים רצופים לפחות, בחוזים שנחתמו מ-11 בנובמבר 2025.
מה היה לפני החוזה	**תנאי לפטור: הדירה הייתה ריקה, או בהשכרה קצרה בלבד.** ריקה: בשלוש שנות המס שלפני שנת החתימה היא הוצהרה ריקה ב-E2, או שלא הוצהרה באף אחד מהשימושים האלה: מושכרת, מגורים שלכם, שימוש עצמי או שימוש חינם. בהשכרה קצרה: בשנת המס שלפני החתימה היא הושכרה **רק** בהשכרה קצרה, וההשכרות הוצהרו לרשות המסים. רישום במרשם לבדו אינו מספיק. דירה שהושכרה בשכירות ארוכה בשנים האלה אינה עומדת בתנאי, וגם בשנת החתימה עצמה, עד תחילת השכירות, אסור שתוגש עליה הצהרת שכירות רגילה. בחוזה שנחתם ב-2024 נבדקות השנים 2022 ו-2023.
מרשם ההשכרות הקצרות	לפני שאתם מגישים את הדוח השנתי, **ודאו שהדירה כבר אינה רשומה** במרשם ההשכרות הקצרות. לפי החלטת רשות המסים, אם היא רשומה ביום הגשת הדוח, אין פטור. גם רישום הדירה במרשם, או רישום מחדש, נחשב מעבר להשכרה קצרה, ומבטל את הפטור כמו בשורה "מה מבטל אותו".
הראיה	רק הצהרות שהוגשו במועד, הצהרות השכירות והדוחות השנתיים, ולגבי 2022 ו-2023 גם כאלה שהוגשו עד 5 בדצמבר 2024. מסמך אחר אינו מחליף אותן.
מה מבטל אותו	אם הדירה מתפנה, הפטור מתבטל מאותה שנת מס. חריג לחוזים שנחתמו מ-11 בנובמבר 2025: דירה שמתפנה פעם אחת ומושכרת שוב בשכירות ארוכה בתוך התקופה ממשיכה בפטור עד סופה. ואם הדירה עוברת להשכרה קצרה, הפטור מתבטל **למפרע**, מהשנה הראשונה של החוזה: גם על השנים שכבר עברו תשלמו מס.
טענה שרצה בשוק	קראנו בכמה חומרים בעברית שהדירה צריכה לעמוד ריקה שלושה חודשים. בדקנו את נוסח הסעיף: התנאי הזה נעדר ממנו.
מה לשאול	בקשו מרואה חשבון יווני לאשר את התחולה ואת הראיות לפני שאתם מסתמכים על זה, ובמיוחד אם קניתם את הדירה בשלוש השנים האחרונות. חוזה שנחתם לפני 11 בנובמבר 2025 נשפט לפי הנוסח הקודם, בלי תוספת השטח לילדי השוכר, בלי חריג ששת החודשים ובלי ההמשך אחרי פינוי.
בתוקף	הנוסח המורחב, מ-11 בנובמבר 2025
לפני שפועלים	זו שאלה לרואה החשבון

מקור: חוק יווני 4172/2013, סעיף 72, פסקה 91, החלטת AADE A.1062/2026, משרד האוצר היווני, פירוט הצעדים שהוכרזו בספטמבר 2026. נבדק 16.10.2026.

חלק ד

השכרה לטווח קצר

כאן נמצאים רוב הקנסות, וכאן השתנו הכי הרבה כללים בשנתיים האחרונות.

לפני כל דבר אחר ענו על ארבע שאלות: כמה נכסים אתם מפעילים בהשכרה קצרה? האם הנכס שלכם או של חברה? האם אתם נותנים שירות מעבר ללינה ולמצעים? והאם כל הדירות בבניין בהשכרה קצרה? **עד שני נכסים, שלכם, בלי שירותים נוספים, ולא כל הבניין: אתם במשטר של הכנסה משכירות**, עם הדוח השנתי ומדרגות המס שבעמודים 9 ו-10, ועם החובות שבחלק הזה. כל תשובה אחרת משנה את כללי המס, והכרטיס שלמטה מסביר איך.

שאלת הסינון

כמה נכסים	יחיד המפעיל שלושה נכסים או יותר **בהשכרה קצרה** מסווג כפעילות עסקית, על כל המשמעויות, לרבות מע"מ בשיעור שלושה עשר אחוז. שני נכסים ומטה נשארים במשטר של הכנסה משכירות. דירות בהשכרה ארוכה אינן נספרות.
איך סופרים	**לפי מספרי הרישום שקיבלתם, ולא לפי מה שהושכר בפועל.** הדוגמה של רשות המסים: ארבעה מספרים, רק שניים מהם הושכרו, ועדיין חלים פתיחת עסק ומע"מ. חדר שמושכר בנפרד מקבל מספר משלו ונספר. דירה שנרשמה גם כיחידה שלמה וגם כשני חדרים נספרת כשני נכסים. נכס בבעלות משותפת נספר אצל כל אחד מהשותפים, בלי קשר לגודל החלק, אלא אם השותפים השכירו את חלקם לשותף שמפעיל.
מי הבעלים	נכס המוחזק בידי חברה כפוף לכללים אחרים, גם כשמדובר בנכס אחד.
ואם יש Golden Visa	נכס שנרכש כדי לקבל או לחדש היתר שהייה של משקיע **אסור בהשכרה קצרה ובהשכרת משנה קצרה**, בעונש של ביטול ההיתר או אי חידושו, וקנס. האיסור אינו חל על נכס שנרכש לפי ההסדרים הקודמים, או שההשקעה בו הושלמה בתקופת המעבר. אם זה המצב שלכם, בדקו אותו לפני כל השאר.
אילו שירותים	**כל שירות מעבר ללינה ולמצעים**, כגון ניקיון במהלך השהות, ארוחות או הסעות, מוציא את הנכס מהשכרה קצרה: הוא נחשב אירוח תיירותי, ונדרשים פתיחת פעילות עסקית, הודעה במערכת הממשלתית לפתיחת עסק (OpenBusiness), מע"מ ו-E3, גם בנכס אחד.
כל הבניין	כשכל הדירות בבניין או במתחם מגורים מושכרות לטווח קצר, הבניין כולו נחשב **מקום אירוח תיירותי**, ונדרשים אישור הפעלה מיוחד (ΕΣΛ) או הודעה רשמית. מספרי רישום נפרדים לכל דירה אינם מספיקים.
למה זה קריטי	הסיווג משנה את שיעור המס, את חובת המע"מ ואת התשואה נטו. מי ששוקל נכס שלישי צריך להכניס את זה לתחשיב לפני הרכישה.
הסף הוא על המפעיל	כשהמפעילה היא חברה שוכרת, חובת המע"מ שלה אינה עוברת אליכם.

מקור: חוק יוני 5073/2023, סעיף 27, קודקס המע"מ, חוק 5144/2024, סעיף 11, חוק יוני 4446/2016, סעיף 111, AADE, שאלות ותשובות בהשכרה קצרה, AADE, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר, משרד ההגירה היווני, חוזר 9 מ-24.9.2024, השקעה בנדל"ן להיתר שהייה. נבדק 28.09.2026.

חלק ד, המשך

מספר הרישום, והאיסור על רישום חדש

מספר הרישום במרשם ההשכרות AMA

מה זה	מספר רישום ייעודי לכל נכס המושכר לטווח קצר, המונפק במרשם של רשות המסים היוונית.
מתי	לפני פרסום המודעה הראשונה. הרישום הוא לכל נכס בנפרד.
חובה נוספת	המספר חייב להופיע בכל מודעה, בכל פלטפורמה, והוא חייב להיות זהה בדיוק למספר במרשם.
מאז מאי 2026	המסגרת האירופית מחייבת שהמספר יופיע במודעה ושיועבר מידע בין הפלטפורמות לרשויות, ומאפשרת לפעול נגד מודעה שאינה תואמת. **אין מכאן שכל מספר נבדק אוטומטית ברגע הפרסום**, והיישום בפועל ביוון הוא בין הדברים שעוד לא סגורים.
בתוקף	ההצלבה מול המרשם ברמה האירופית, מ-20 במאי 2026

מקור: חוק יווני 4446/2016, סעיף 111, תקנת האיחוד האירופי 2024/1028, AADE, השכרה לטווח קצר. נבדק 28.09.2026.

באזורים שבטבלה אסור לרשום נכס חדש להשכרה קצרה

אם קניתם באחד מהם ואין לכם עדיין מספר רישום, לא תקבלו מספר כל עוד ההגבלה בתוקף. השכרה קצרה בלי רישום כאן עולה חמישים אחוז מההכנסה, ולא פחות מ-20,000 אירו. ההגבלה בתוקף מינואר 2025, וכרגע עד 31 בדצמבר 2026. ביוני 2026 בוטלה תקרת ההארכה שהייתה בחוק, ולכן אפשר להאריך אותה בהחלטת שרים, ואין לה מועד סיום קבוע. בספטמבר 2026 הודיעה הממשלה שההגבלה תימשך גם ב-2027, כאן ובסלוניקי. נכון ל-17 באוקטובר 2026 לא מצאנו החלטה שמאריכה אותה בפועל.

הרובע העירוני באתונה	כולל בין היתר
רובע ראשון	פלאקה, קולונאקי, קוקאקי, סינטגמה, אומוניה, מונסטיראקי, אקסרכיה, איליסיה, נאפולי
רובע שני	מטס, ניאוס קוסמוס, אגיוס ארטמיוס, פנגרטי
רובע שלישי	בוטניקוס, מטקסורגיו, גאזי, פטרלונה, רוף

הקובע הוא גבול הרובע העירוני לפי החלטת הממשלה. השמות כאן הם עזר התמצאות, את הכתובת המדויקת שלכם בקשו מעורך הדין או מהמהנדס שמטפל בנכס לאשר בכתב מול הגבול הזה.

סלוניקי	הגבלה מקבילה הוחלה מ-1 ביולי 2026 ועד 31 בדצמבר 2026, ברובע העירוני הראשון, הכולל את הליבה ההיסטורית והמסחרית.
רישום קיים	נשאר בתוקף, אבל אינו מוגן. **אם הנכס מועבר בחיי הבעלים, במכירה, במתנה או בהעברה בין דורית, מספר הרישום נמחק** ולא ניתן לרשום אותו מחדש כל עוד ההגבלה בתוקף. ירושה אינה נזכרת בסעיף, וחוזר של רשות המסים מ-2025 מנה אותה בין המקרים שבהם נכס כזה מקבל מספר חדש, אבל הוא קודם לתיקון של 2026. העברה בין דורית נוגעת למס, לירושה ולרישום יחד, וזו שאלה לרואה חשבון ולעורך דין לפני שמבצעים אותה.

מקור: חוק יווני 4446/2016, סעיף 111, התכנית הממשלתית לדיור, הגבלות זמניות, משרד האוצר היווני, פירוט הצעדים שהוכרזו בספטמבר 2026. נבדק 23.09.2026.

חלק ד, המשך

הקנסות, ותקן הבטיחות

הקנסות בהשכרה קצרה

שתי השורות הראשונות חלות רק באזור המוגבל. השורות האחרות חלות בכל מקום.

ההפרה	הקנס
השכרה קצרה בלי רישום באזור מוגבל	חמישים אחוז מההכנסה, ולא פחות מ-20,000 אירו
הפרה נוספת באותה שנת מס	דמי השכירות מהביקורת הקודמת ואילך, ולא פחות מ-40,000 אירו
היעדר רישום, או מספר שאינו תואם במודעה	חמישים אחוז מההכנסה ברוטו, ולא פחות מ-5,000 אירו
הצהרת שהייה שלא הוגשה, או שגויה	פי שניים מדמי השכירות, כפי שהם מופיעים בפלטפורמה ביום הביקורת
הצהרת שהייה באיחור	100 אירו. אין קנס אם ההכנסה כבר נכללה בדוח השנתי של אותה שנה
אי עמידה בתקן הבטיחות, או סירוב לאפשר כניסה לביקורת	5,000 אירו. ביקורת חדשה בתוך שנה שמוצאת שוב הפרה: 10,000. כל הפרה זהה אחריה: 20,000

מקור: חוק יווני 4446/2016, סעיף 111, חוק יווני 5170/2025, סעיף 3. נבדק 16.10.2026. הקנסות על רישום, על מודעה ועל הצהרת השהייה: סעיף 111, פסקה 5. הקנס על תקן הבטיחות: סעיף 3, פסקאות 5 ו-6, לחוק 5170/2025.

תקן הבטיחות והתפעול

מתי	בתוקף מ-1 באוקטובר 2025, וחל על כל נכס פעיל.
מה נדרש	חלל לשימוש עיקרי. בחדרי השינה: חלונות בשטח של עשרה אחוז לפחות משטח החדר נטו, פתחי אוורור של חמישה אחוז לפחות, ומזגן לקירור ולחימום, שאינו חובה באזור הררי בגובה 600 מטר ומעלה. הצהרת חשמלאי על מפסקי פחת. מטף של שישה קילו לפחות, אבקה יבשה או על בסיס מים, בכושר כיבוי 21A-113B-C, לכל מאה מטר רבוע של שטח ברוטו. גלאי עשן בחדרי השינה ובמטבח. תאורת חירום בכל יציאה, ושילוט מילוט. אישור הדברה, מספרי חירום, וערכת עזרה ראשונה עם שלט ביוונית ובאנגלית.
זו תמצית	לפני ביקורת עברו על החוזר עצמו: הוא מפרט מידות, מפרט של הציוד, ותכולה מינימלית לערכה.
מרתף	אין בחוק איסור על מרתף בשמו, אבל החלל צריך להיות מאושר לשימוש עיקרי ולעמוד בדרישות התאורה והאוורור.
למה זה קריטי	עלויות אמיתיות לתחשיב התשואה. חלק מהאישורים דורשים חידוש תקופתי.

מקור: חוק יווני 5170/2025, סעיף 3, משרד התיירות, חוזר 19567 מ-25.09.2025, תקן הבטיחות, AADE, השכרה לטווח קצר. נבדק 16.10.2026.

חלק ד, המשך

ביטוח האחריות, והיטל החוסן

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

מה זה	חלק מתקן הבטיחות. נכס ללא ביטוח בתוקף אינו עומד בתקן.
של מי	של בעל הנכס. החוזר קובע שהבעלים עורך את הפוליסה, גם כשחברת ניהול מחזיקה במספר הרישום.
מתי	חובה חוזרת. חדשו לפני הפקיעה: פוליסה שפגה היא כשל שקט, שמתגלה בביקורת.

מקור: חוק יווני 5170/2025, סעיף 3, משרד התיירות, חוזר 19567 מ-25.09.2025, תקן הבטיחות. נבדק 16.10.2026.

היטל החוסן האקלימי

מה זה	היטל יומי שאתם גובים מהאורח בנוסף לשכר הדירה. **הכסף הזה עובר דרככם אל המדינה.** חשבו אותו בנפרד מהתשואה.
על מה	לכל לילה ולכל דירה או חדר, **ולא לכל אורח**.
מה החובה	לגבות מהאורח, להוציא קבלה ייעודית, ולהגיש הצהרה חודשית ולשלם.
שהייה שחוצה תעריפים	כשהיא חוצה חודשים בתעריפים שונים, מרץ ואפריל או אוקטובר ונובמבר, מוציאים קבלה לכל חודש בנפרד ולא קבלה אחת בעזיבה.
מתי מצהירים	עד סוף החודש שלאחר החודש שבו הוצאה הקבלה. זה מועד נפרד מדיווח השהיות.
טעות נפוצה	לתמחר את הלילה בלי ההיטל ואז לספוג אותו. תמחרו מעליו.
בתוקף	הסכומים שבטבלה, משנת המס 2025

מקור: קודקס המסים העקיפים, חוק 5177/2025, סעיף 44, AADE, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר. נבדק 16.10.2026.

סוג הנכס	אפריל עד אוקטובר	נובמבר עד מרץ
דירה בהשכרה קצרה	8 אירו ללילה	2 אירו ללילה
בית פרטי מעל 80 מטר רבוע	15 אירו ללילה	4 אירו ללילה

חלק ד, המשך

הדיווחים השוטפים

שלוש חובות חוזרות, שלושה מועדים שונים. זה המקום שבו הכי קל לפספס, משום שהכל נשמע כמו "הדיווח החודשי" וזה לא אותו דיווח.

החובה	כל כמה זמן	עד מתי
דיווח השהיות שהסתיימו	כל חודש	ה-20 בחודש שאחרי
הצהרה ותשלום היטל החוסן	כל חודש	סוף החודש שאחרי הקבלה
סגירת המרשם השנתי	פעם בשנה	28 בפברואר

מה בדיוק נספר בדיווח החודשי

הבסיס	**חודש עזיבת האורח**, ולא מועד ההזמנה ולא מועד התשלום.
שהייה שחוצה חודשים	בדיווח השהיות היא שייכת לחודש העזיבה. בהיטל החוסן הכלל אחר כשהתעריף משתנה, ראו בעמוד 15.
שהייה שחוצה שנה	**כאן הכלל אחר.** השהייה נחלקת לשתי הצהרות: אחת עד 1 בינואר, ואחת מ-1 בינואר עד העזיבה. **הראשונה מוגשת עד 20 בפברואר, והשנייה עד ה-20 בחודש שאחרי העזיבה.** עזיבה ב-5 בינואר: שתיהן עד 20 בפברואר. עזיבה ב-5 בפברואר: הראשונה עד 20 בפברואר, השנייה עד 20 במרץ. בהערות של כל הצהרה רושמים לאיזו שהייה היא שייכת.
ביטול שחייב תשלום	**גם כשאין עזיבה יש דיווח.** אורח שביטל, כשמדיניות הביטול קובעת שהוא משלם דמי שכירות, מחייב הצהרה ראשונית עד ה-20 בחודש שאחרי הביטול, גם לפני שהכסף הגיע. זה המקרה שהכי קל לפספס, משום שאיש לא שהה בדירה.
הסגירה השנתית	עד 28 בפברואר של השנה שבה מגישים את הדוח השנתי, המפעיל משלים במרשם את נתוני השנה, כולל מי עוד זכאי להכנסה ובאיזה חלק, ומאשר אותם כסופיים. מפעיל שלא סגר עד המועד, מה שרשום נחשב סופי. עד הסגירה, ולא אחרי 28 בפברואר, אפשר עוד לתקן הצהרות.

מקור: החלטת AADE ΠΟΛ.1187/2017, AADE, השכרה לטווח קצר. נבדק 16.10.2026.

כל אחת משלוש החובות נספרת בנפרד. אפשר לדווח שהיות ולשכוח את ההיטל, ואפשר לשלם את ההיטל ולשכוח את הסגירה השנתית. לכן בקשו אישור נפרד על כל אחת מהן.

חלק ד, המשך

כשחברת ניהול מפעילה את הנכס

רוב הקוראים כאן נמצאים בישראל, והנכס מופעל בידי מישהו אחר באתונה. החובות אינן נעלמות: הן חלות על מי שמספר הרישום על שמו. כשהחברה רק מנהלת בשמכם, הן נשארות שלכם גם כשהיא מגישה בפועל.

מה לבקש מחברת הניהול

קודם כול: מה ההתקשרות	שתי התקשרויות שונות נראות מבחוץ אותו דבר. **חברה שמנהלת עבורכם** פועלת בשמכם, וההכנסה היא שלכם. **חברה ששוכרת מכם** חותמת איתכם חוזה שכירות שמקנה לה זכות להשכיר הלאה, ואז ההכנסה שלכם היא דמי השכירות ממנה.
ואז: מי מחזיק את הרישום	חברה יכולה להחזיק מספר רישום על שמה רק אם היא שוכרת מכם עם זכות להשכרת משנה, ואז דיווחי השהיות והיטל החוסן עליה. חברה שרק מנהלת בשמכם אינה יכולה להירשם כמפעילה: המספר על שמכם, והדיווחים עליכם גם כשהיא מגישה אותם בפועל. **ביטוח האחריות נשאר שלכם בכל מקרה**, ומי משלם על מה נקבע בהסכם. בקשו לראות את המספר ואת השם שרשום עליו, פעם אחת, בכתב.
כל חודש, שני מסמכים	אישור על הצהרות השהיות של החודש שחלף, ואישור על הצהרת היטל החוסן ותשלומו. אלה שתי הגשות נפרדות עם שני מועדים שונים, ולכן אישור אחד אינו מעיד על השני.
את ההיטל אפשר לבדוק לבד	מספר הלילות כפול התעריף. שמונה אירו ללילה מאפריל עד אוקטובר, ושניים מנובמבר עד מרץ. בבית פרטי ששטחו מעל 80 מטר רבוע התעריפים הם חמישה עשר וארבעה. ההיטל נגבה מהאורח בנוסף למחיר הלילה, ולכן הוא אינו אמור לרדת מההכנסה שלכם.
מה לא עובר אליהם	מס הרכוש, הצהרת הנכס, הצהרת פרטי חוזה השכירות שביניכם, והדוח השנתי שלכם. אלה של בעל הנכס, וחוזה ניהול אינו מעביר אותם.
כשמתחלף מנהל	באזור המוגבל באתונה, כשהמנהל מתחלף ובעלות הנכס לא משתנה, רשות המסים נותנת לנכס מספר רישום חדש, בתנאי שהנכס נרשם עד 31 בדצמבר 2024. זה שונה ממכירה או ממתנה, שאחריהן הרישום נמחק ואי אפשר לרשום מחדש.

מקור: AADE, השכרה לטווח קצר, החלטת AADE ΠΟΛ.1187/2017, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר, AADE, חוזר E.2049/2025, מרשם ההשכרות הקצרות, משרד התיירות, חוזר 19567 מ-25.09.2025, תקן הבטיחות. נבדק 16.10.2026.



רחוב מניסיקלאוס בפלאקה. המדרגות האלה הן רחוב לכל דבר, עם שם ועם מספרי בתים, וחלק מהדירות סביבן מגיעות בלי גישה לרכב.
צילום: Jakub Hałun, CC BY 4.0

חלק ד, המשך

כשחברה שוכרת מכם את הנכס

ההכנסה שלכם היא דמי השכירות מהחברה. על שני דברים בה כדאי לדעת מראש: אגרה שעשויה לחול על החוזה עצמו, ומה קורה במס כשהכסף לא מגיע. ונכס של Golden Visa: השכרת משנה קצרה עשויה להיות אסורה בו, ראו בעמוד 12.

אגרת העסקה הדיגיטלית Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής

מה זה	3.6 אחוז מדמי השכירות שסוכמו, על השכרת נכס לפעילות עסקית כשלא נבחר מע"מ על השכירות. השכרת מגורים פטורה ממנה.
למה זה נוגע לכם	רשות המסים קובעת שבהשכרת משנה **החוזה הראשון נבחן בפני עצמו**. חוזה שבו חברה שוכרת מכם כדי להשכיר לאורחים עשוי להיחשב השכרה לפעילות עסקית, ואז האגרה חלה עליו.
מי משלם	בעל הנכס מדווח ומשלם אותה, יחד עם מס ההכנסה השנתי. מי נושא בעלות בפועל נקבע בחוזה ביניכם.
בתוקף	על דמי שכירות מ-1 בדצמבר 2024, גם בחוזה שנחתם קודם
לפני שפועלים	זו שאלה לרואה החשבון

מקור: קודקס המסים העקיפים, חוק 5177/2025, סעיף 6, AADE, חוזר E.2094/2025, אגרת העסקה הדיגיטלית. נבדק 16.10.2026.

שוכר שלא משלם

הכלל	דמי שכירות שלא קיבלתם **נחשבים בכל זאת הכנסה**, ומשלמים עליהם מס. העובדה שהכסף לא נכנס לחשבון אינה מספיקה.
החריג	כדי שלא תשלמו מס על כסף שלא קיבלתם, צריך שעד המועד האחרון להגשת הדוח השנתי יהיה נגד השוכר אחד מארבעה: צו תשלום, צו להחזרת הדירה, פסק דין לפינוי או לתשלום, או תביעה לפינוי או לתשלום שהוגשה וגם נמסרה לשוכר. עותק מהמסמך מגישים למשרד המס **לפני** הגשת הדוח. אם השוכר פשט רגל, מספיק עותק מרשימת תביעות החוב. בלי מסמך כזה, רשות המסים מחשבת את המס מחדש, וגם הסכום שלא קיבלתם חייב במס.
אם הכסף יגיע אחר כך	הוא ימוסה בשנה שבה התקבל, ובסכום שהתקבל.
למי זה חל	על כל הכנסה משכירות של אדם פרטי, גם משוכר פרטי בשכירות ארוכה, ולא רק מחברה. לא על הכנסה מעסק, כמו הפעלה תיירותית.
מה לעשות	חודש בלי העברה הוא הזמן לפנות לרואה החשבון ולעורך הדין ביוון, ולא החודש שבו מגישים את הדוח: ההליך לוקח זמן, והמועד שקובע הוא מועד הדוח.

מקור: חוק יווני 4172/2013, סעיף 39, החלטת ΠΟΛ.1102/2016 AADE, דמי שכירות שלא נגבו, החלטת AADE Α.1062/2026. נבדק 16.10.2026.

שלוש בדיקות שלוקחות דקה

הסכום שהגיע	השוו למה שההסכם אומר לאותו חודש. כשיש פער, בקשו פירוט של מה שנוכה ומכוח איזה סעיף בהסכם.
התאריך שהגיע	השוו ליום התשלום שההסכם נוקב בו. אם יש איחור, בררו אותו מול אותו יום ולא מול התחושה.
מה שלא הגיע בכלל	חודש בלי העברה ובלי הסבר. כאן כדאי לשאול מיד, משום שככל שעובר זמן קשה יותר לשחזר מה קרה באותו חודש.

חלק ה

כשמוכרים

במכירה פרטית עד סוף 2026 אין מס רווח הון ביוון, והאמנה אינה מעבירה אותו לישראל

אמנת המס בין ישראל ליוון קובעת שרווח של תושב ישראל ממכירת מקרקעין ביוון "ניתן לחייבם במס רק במדינה המתקשרת האחרת", כלומר ביוון בלבד (סעיף 13(1), בנוסח העברי ובאנגלי כאחד). ביוון המס הזה מושעה עד 31 בדצמבר 2026, וההשעיה אינה מעבירה אותו לישראל: הכלל באמנה אינו תלוי בגבייה. לפי דיווח מ-16 באוקטובר 2026, תכנית התקציב של יוון ל-2027 מאריכה את ההשעיה עד סוף 2027, אבל זה עוד לא חוק. לפני שמחליטים למכור, בדקו אם ההשעיה בתוקף במועד המכירה המתוכנן.

מקור: חוק יווני 4172/2013, סעיף 72, newsit, דיווח מ-16.10.2026 על תכנית התקציב של יוון ל-2027. נבדק 28.09.2026. נוסח ההשעיה: "Η ισχύς του άρθρου 41 αναστέλλεται μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2026".

הצד הישראלי

העיקרון	ישראל ממסה את תושביה גם על רווח בחו"ל, אבל האמנה עם יוון גוברת. **רווח ממכירה ישירה של נכס ביוון חייב במס רק ביוון**, וכך גם רווח ממכירת מניות שאינן בבורסה בחברה שלפחות מחצית מנכסיה הם מקרקעין ביוון (סעיף 13(5)).
מה כן נשאר בישראל	**חובת דיווח.** סעיף 91 לפקודה מחייב להגיש לפקיד השומה הודעה על המכירה בתוך שלושים יום, גם על נדל"ן מחוץ לישראל, ובה תובעים את הפטור לפי האמנה. איך ממלאים אותה, בררו עם רואה החשבון הישראלי.
שני סייגים	האמנה חלה על תושב ישראל, וכפופה לכלל נגד ניצול לרעה. מכירה דרך חברה, או של מניות אחרות, נבדקת לפי סעיפים אחרים בה.
לפני שפועלים	זו שאלה לרואה החשבון

מקור: האמנה בין יוון לישראל, הנוסח החתום, אוסף האמנות של האו"ם, כרך 2274, פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], רשות המסים, הודעה על מכירת נכס לפי סעיף 91. נבדק 28.09.2026. נוסח סעיף 13(1) מצוטט בתיבה שבראש העמוד.

מה תצטרכו ביום המכירה

הרשימה	שטר הקנייה, הצהרת הנכס המעודכנת, אישור ENFIA, אישור עמידה בחובות מס, תעודה אנרגטית בתוקף (עמוד 4), אישורי הנדסה ורישום, ואישורי תשלום של חשבונות שוטפים.
אישור ENFIA	על המסמך: Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. במכירה הוא מעיד **רק שהנכס נכלל בהצהרות** של חמש השנים שלפני המכירה, או של שש כולל שנת המכירה אם השומה שלה כבר יצאה. הוא אינו מעיד שהמס שולם. במתנה ובהעברה בין דורית הוא מעיד גם על התשלום.
אישור עמידה בחובות מס	על המסמך: Αποδεικτικό ενημερότητας. המוכר צריך אותו בכל מכירה, למעט החריג שבסוף. ניתן למי שאין לו חוב בפיגור מעל 30 אירו, או שהחוב שלו בהסדר, ובתנאי שהגיש את הדוחות של חמש השנים האחרונות. כשהחוב בהסדר, 70 אחוז מהמחיר, ולא יותר מהחוב, מנוכים ממנו, והנוטריון מעביר אותם לרשות המסים בתוך שלושה ימים. במחיר נמוך מהשווי האובייקטיבי החישוב עשוי להיעשות על השווי. החריג: מי שגר דרך קבע מחוץ ליוון ונולד מחוץ לה אינו צריך את האישור, אבל רק אם אין לו הכנסה ביוון. דירה מושכרת היא הכנסה ביוון.
גם כשלא מוכרים	סעיף 60 דורש את אישור ה-ENFIA גם **לרישום משכנתה על הנכס**. בהלוואה ממוסד אשראי הוא ניתן גם כשיש חוב, והחוב מנוכה ומועבר לרשות המסים מכספי העסקה.

מקור: קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 60, קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 12, החלטת AADE Α.1162/2023, אישור עמידה בחובות מס, חוק יווני 4122/2013, סעיף 12, התעודה האנרגטית. נבדק 16.10.2026.

חלק ו

הצד הישראלי השוטף

החלק הזה מיועד לתושבי מס ישראלים. הבדיקה מתחילה באמנה בין ישראל ליוון, וממנה נגזר אם יש בכלל מס בישראל. הדיוון הוא שאלה נפרדת.

שאלה ראשונה	האם האמנה משאירה לישראל זכות למסות את ההכנסה, ואם כן, באיזה מסלול.
שאלה שנייה	האם אתם חייבים להגיש דוח שנתי לרשות המסים בישראל.
שאלה שלישית	האם קיימת חובת דיווח על עצם החזקת הנכס, בלי קשר להכנסה.
הכלל	**התשובה לשאלה אחת אינה התשובה לשתיים האחרות.** המדריך עונה על הראשונה. את השנייה והשלישית בררו עם רואה החשבון הישראלי.
עולה חדש או תושב חוזר ותיק	מי שעלה לישראל, או חזר אחרי עשר שנים רצופות לפחות בחוץ לארץ, פטור ממס בישראל למשך **עשר שנים** על הכנסות מנכסים מחוץ לישראל, ובהן שכר דירה מדירה ביוון. הפטור ממס נשאר. **הפטור המיוחד מדיווח על ההכנסות האלה בוטל, אבל רק למי שעלה או חזר מ-1 בינואר 2026 ואילך.** מי שהגיע לפני כן ממשיך לפי הכללים הקודמים. מי שחזר אחרי שש שנים או יותר, אבל פחות מעשר, בחוץ לארץ, מקבל פטור צר יותר: חמש שנים, ורק על שכירות מנכס שקנה בזמן שגר בחוץ לארץ.

מקור: פקודת מס הכנסה, סעיף 14(א), פקודת מס הכנסה, תיקון 272, ספר החוקים 3205. נבדק 28.09.2026. תחולת התיקון, סעיף 12(א): "יחולו על מי שהיה לתושב ישראל לראשונה או שהיה לתושב חוזר ותיק... החל מיום... (1 בינואר 2026) ואילך".

האמנה קודם: ייתכן שאין מס בישראל על השכירות

לפי האמנה, הכנסה מהשכרת דירה ביוון חייבת במס **רק ביוון**. אם זה חל עליכם, אין מס בישראל על השכירות, ואין צורך לבחור מסלול בעמוד 21. המקור: סעיף 6 לאמנה, שסעיף 6(3) מחיל על השכרה. בנוסח האנגלי, שהאמנה קובעת שהוא הגובר, ההכנסה "shall be taxable only in that other State". הנוסח העברי אומר "ניתן לחייבה במס", שאינו בלעדי, אבל במחלוקת הנוסח האנגלי גובר.

פטור ממס אינו פטור מדיווח. גם כשאין מס בישראל על השכירות, ייתכן שאתם חייבים לדווח עליה, וזו שאלה נפרדת לרואה החשבון הישראלי. כשהנכס מוחזק בחברה יוונית, השכירות היא של החברה וממוסה ביוון. דיבידנד שתקבלו ממנה עשוי להתחייב במס בישראל, ואיזה מס יווני יוכר כזיכוי תלוי בכללי הזיכוי. מי שמכריע לגבי המקרה שלכם הוא רואה חשבון ישראלי.

מקור: האמנה בין יוון לישראל, הנוסח החתום, אוסף האמנות של האו"ם, כרך 2274. נבדק 16.10.2026.

חלק ו, המשך

אם יש מס בישראל: איך בוחרים מסלול

העמוד הזה רלוונטי רק אם רואה החשבון קבע שלישראל יש זכות למסות את ההכנסה. אם העמוד הקודם הוביל למסקנה שאין מס בישראל על השכירות, אפשר לדלג עליו. אז יש שתי דרכים לשלם, ולא שתי דרגות של אותה דרך, וההפרש ביניהן תלוי במה ששילמתם ביוון.

מסלול ה-15%, סעיף 122א, פתוח לאדם פרטי שההכנסה שלו מהשכרת הנכס בחוץ לארץ אינה הכנסה מעסק. זה תנאי כניסה הכתוב בסעיף עצמו, ומי שמפעיל כמה דירות או מספק שירותים מעבר ללינה צריך לבדוק את הסיווג לפני שהוא בוחר.

המסלול	השיעור	מה מנכים מההכנסה	המס ששילמתם ביוון
15%, סעיף 122א	15% קבוע	פחת בלבד, לפי כללי המס	אינו מקוזז
מדרגות המס הרגילות	עד גיל 60 מ-31%, ומגיל 60 מ-10%	כל ההוצאות שהחוק מכיר בהן	עשוי להיות מקוזז, לפי כללי הזיכוי

השיעורים אינם החישוב הסופי: על הכנסה גבוהה עשוי להתווסף מס יסף.

איך בוחרים

במה זה תלוי	בשיעור המס ששילמתם ביוון ובגיל שלכם. שכירות אינה הכנסה מעבודה, ולכן עד גיל 60 המס עליה בישראל מתחיל ב-31%.
הסיכון	מי שמשלם מס משמעותי ביוון ובוחר במסלול המופחת עלול לשלם פעמיים על אותה הכנסה.
מתי להחליט	ההחלטה היא לכל שנת מס, והיא באה לידי ביטוי בדיווח על אותה שנה. **אין בסעיף מועד נפרד לבחירה.** כדאי לעשות את החישוב מראש, משום שהוא משפיע על מה שכדאי לעשות במהלך השנה. שאלו את רואה החשבון גם אם חל עליכם דיווח מקוצר עם מועד תשלום משלו.
לפני שפועלים	זו שאלה לרואה החשבון

מקור: פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], רשות המסים, הדוח השנתי ליחידים. נבדק 23.09.2026. את החישוב לגביכם עשו מול רואה חשבון ישראלי.



האקרופוליס מרחוב תרסילו בפלאקה, השכונה שלמרגלותיו.

צילום: George E. Koronaios, CC BY-SA 4.0

חלק ז

לוח השנה, בעמוד אחד

הדפיסו את העמוד הזה. "כולם" פירושו כל בעל נכס, גם כשהדירה ריקה. "מפעיל" פירושו מי שמספר הרישום על שמו: אתם, או חברה ששוכרת מכם (עמוד 17). "עם אירוע" רק בשנה שבה הוא קרה. הלוח **נכון ל-17 באוקטובר 2026**. לשלושת המועדים של 31 בדצמבר 2026 הוכרזה או דווחה הארכה, ואף אחת מהן עוד אינה בתוקף.

כל חודש, עד ה-20	דיווח השהיות שהסתיימו בחודש הקודם לפי חודש העזיבה, וגם ביטול שמדיניות הביטול מחייבת בו תשלום. שהייה שחוצה שנה נחלקת לשתי הצהרות	מפעיל
כל חודש, עד סופו	הצהרה ותשלום היטל החוסן האקלימי על הקבלות של החודש הקודם	מפעיל
עם אירוע, עד סוף החודש שאחרי	הצהרת פרטי השכירות חוזה חדש של שישים יום ומעלה, או שינוי חוזה. לא חוזר מדי שנה	ארוכה
עם אירוע, עד סוף החודש שאחרי	הצהרת סיום שכירות כששוכר עוזב. הצהרה נפרדת מזו של תחילת החוזה	ארוכה
עם אירוע, לפני המודעה הראשונה	רישום הנכס במרשם ההשכרות הקצרות מספר לכל יחידה שמושכרת, ואותו מספר שלה בכל פלטפורמה	מפעיל
עם אירוע, עד 31 בינואר	הצהרת הנכס **רק בשנה שאחרי רכישה או שינוי בזכויות**	כולם
עד 14 בפברואר	בקשה להפחתת מס הרכוש על דירה מבוטחת מועד קבוע, ובקשה חדשה בכל שנה. ב-2026 הבקשות התקבלו עד 16 בפברואר	מבוטחת
28 בפברואר	סגירת המרשם השנתי של ההשכרות הקצרות בשנה שבה מגישים את דוח ההכנסה	מפעיל
15 במרץ	נפתח חלון הגשת הדוחות ביוון הפתיחה בפועל תלויה בהעלאת המערכת באותה שנה	הכנסה
כל שנה, לפי השומה	התשלומים של מס הרכוש המספר והמועדים מופיעים בשומה עצמה, ואינם קבועים משנה לשנה	כולם
15 ביולי	סוף חלון הגשת הדוח השנתי ביוון ניתנו בעבר הארכות בהחלטת מנהל. בדקו את המועד של השנה שלכם	הכנסה
תוך 30 יום ממכירה	הודעה לפקיד השומה בישראל, לפי סעיף 91 חובה גם כשהרווח פטור לפי האמנה. בהודעה תובעים את הפטור	מכירה
31 בדצמבר 2026	המועד האחרון לחתום חוזה שמזכה בפטור ל-36 חודשים, לשלוש שנים לפחות אירוע, ולא חוזר. הוכרזה הארכה לשנים 2027 עד 2030, עוד לא חוק. עמוד 11	ארוכה
31 בדצמבר 2026	תום ההגבלות הנוכחיות על רישום חדש באתונה ובסלוניקי הוכרזה הארכה ל-2027, ועוד לא מצאנו אותה בהחלטה	מפעיל
31 בדצמבר 2026	תום ההשעיה הנוכחית של מס רווח ההון היווני דווח על הארכה עד סוף 2027, עוד לא חוק. עמוד 19	מכירה

חלק ח

בדיקת מצב לנכס שלכם

עמוד אחד לסיום: מה צריך להיות בידיכם, וממי מבקשים את מה שחסר. סמנו ליד כל שורה: יש, חסר, או לא חל עליכם. מה שסומן כחסר הוא הרשימה לשיחה הבאה עם רואה החשבון.

מה בודקים	מה צריך להיות בידיכם	ממי	מצב
הצהרת הנכס E9	הצהרה שבה מופיעים הנכס והחלק שלכם בו. ביוונית: Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων	רואה החשבון, או myAADE	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
מס הרכוש ENFIA	השומה של השנה, ואישור על התשלומים שמועדם עבר	myAADE	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
ההיטל העירוני ΤΑΠ	כשהחשמל מחובר, הוא בחשבון החשמל. כשהוא מנותק: עותק ההודעה לעירייה על הניתוק, שנמסרה בתוך חודשיים	העירייה	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
הפחתה על דירה מבוטחת	פוליסה שמכסה את מלוא ערך הבנייה, ובקשה שהוגשה במועד: עד 14 בפברואר, וב-2026 עד 16 בפברואר	חברת הביטוח, myAADE	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
שכירות ארוכה, אם יש	אישור הצהרת פרטי השכירות, ואם השוכר עזב, אישור הצהרת הסיום	רואה החשבון, myAADE	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
תעודה אנרגטית ΠΕΑ	בתוקף, כשמשכירים לשוכר חדש או מוכרים. הדירוג שלה במודעה, והמספר שלה בהצהרת השכירות	מבקר אנרגיה מוסמך	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
הדוח השנתי ביוון	אם הייתה הכנסה ביוון, גם פטורה: אישור הגשה של E1 ו-E2. בלי הכנסה, הבעלות לבדה אינה מחייבת דוח	רואה החשבון	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
השכרה קצרה	מספר רישום, AMA, לכל יחידה, ואותו מספר שלה בכל פלטפורמה, ואישורי דיווח השהיות והיטל החוסן של החודש שעבר	המפעיל: אתם, או החברה	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
תקן הבטיחות, בהשכרה קצרה	הצהרת חשמלאי על מפסקי פחת, אישור הדברה, ומטף, גלאי עשן, תאורת חירום וערכת עזרה ראשונה לפי החוזר	חשמלאי, חברת הדברה	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
ביטוח אחריות, בהשכרה קצרה	פוליסה בתוקף, על שמכם	חברת הביטוח	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
חברה מנהלת או שוכרת	תשובה בכתב: מי מחזיק את מספר הרישום, ומי מגיש כל דיווח	החברה	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל
הצד הישראלי	תשובה מרואה החשבון הישראלי: האם יש מס בישראל, ומה צריך לדווח	רואה החשבון בישראל	☐ יש ☐ חסר ☐ לא חל

גיליתם חוסר? "אין לי עותק" אינו "לא הוגש". בקשו קודם מרואה החשבון את מה שהוגש ואת מצב החובות כפי שהם מופיעים ב-myAADE, ורק אז בררו מה באמת חסר. על כל חוסר בקשו תשובה בכתב: מי מטפל, ועד מתי.

מה שעוד פתוח איך תיושם ביוון האכיפה האירופית על מודעות שאינן תואמות למרשם, ומה קורה למספר הרישום בירושה באזור המוגבל. כרטיס שמסומן "זו שאלה לרואה החשבון" אינו אומר שהכלל מפוקפק, אלא שהתשובה תלויה בפרטים שלכם.

מקור: AADE, חוברת ההנחיות לדוח E1. נבדק 16.10.2026.

חלק ט

המקורות

כל מקור שמופיע לאורך המדריך. תאריך הבדיקה של כל אחד מופיע בשורת המקור שלו בגוף החוברת, ודפי AADE חוסמים בדיקה אוטומטית ונבדקים בעין. בקובץ הדיגיטלי כל שם כאן הוא קישור, ומי שקורא בדפוס ימצא את הכתובות המלאות ב-yannis.co.il/sources.

קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 10

AADE, רישום תושבי חוץ ומינוי נציג

קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 8

החלטה Α.1069/2024, נציג המס

AADE, רשות המסים היוונית

AADE, שאלות ותשובות על השכרה לטווח קצר

חוק יווני 4122/2013, סעיף 12, התעודה האנרגטית

חוק יווני 4122/2013, סעיף 11, תוקף התעודה

קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 2

AADE, E9 ו-ENFIA

החלטת Α.1099/2023 AADE, הצהרת נכס שנוצרת לבד

קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 11

קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 15

משרד הכלכלה והאוצר היווני, ENFIA

חוק יווני 2130/1993, סעיף 24, ההיטל של העירייה

עיריית ז׳יצה, הנחיות על ההיטל, לפי חוק 2130/1993

קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 10

החלטת Α.1014/2024 AADE, הבקשה להפחתה על דירה מבוטחת

החלטה Α.1005/2026, ΦΕΚ Β' 86/14.01.2026

AADE, שאלות ותשובות על הפחתת ENFIA לדירה מבוטחת

קוד מס הרכוש, חוק 5219/2025, סעיף 6

החלטת ΠΟΛ.1162/2018 AADE

החלטת Α.1068/2025 AADE

AADE, הצהרות שכירות נכסים

חוק יווני 4446/2016, סעיף 111

בית משפט השלום בארגוס, 114/2023, מצטט את חוק 1703/1987, סעיף 2

חוק יווני 4172/2013, סעיף 67

החלטת Α.1062/2026 AADE

AADE, דוח הכנסה אישי E1 ו-E2

חוק יווני 4172/2013, סעיף 40

חוק יווני 4172/2013, סעיף 39

החלטת Α.1187/2026 AADE, דחיית חובת התשלום לחשבון בנק

חוק יווני 4172/2013, סעיף 72, פסקה 91

משרד האוצר היווני, פירוט הצעדים שהוכרזו בספטמבר 2026

חוק יווני 5073/2023, סעיף 27

קודקס המע"מ, חוק 5144/2024, סעיף 11

AADE, שאלות ותשובות בהשכרה קצרה

משרד ההגירה היווני, חוזר 9 מ-24.9.2024, השקעה בנדל"ן להיתר שהייה

תקנת האיחוד האירופי 2024/1028

AADE, השכרה לטווח קצר

התכנית הממשלתית לדיור, הגבלות זמניות

חוק יווני 5170/2025, סעיף 3

משרד התיירות, חוזר 19567 מ-25.09.2025, תקן הבטיחות

קודקס המסים העקיפים, חוק 5177/2025, סעיף 44

החלטת ΠΟΛ.1187/2017 AADE

AADE, חוזר Ε.2049/2025, מרשם ההשכרות הקצרות

קודקס המסים העקיפים, חוק 5177/2025, סעיף 6

AADE, חוזר Ε.2094/2025, אגרת העסקה הדיגיטלית

החלטת ΠΟΛ.1102/2016 AADE, דמי שכירות שלא נגבו

חוק יווני 4172/2013, סעיף 72

newsit, דיווח מ-16.10.2026 על תכנית התקציב של יוון ל-2027

האמנה בין יוון לישראל, הנוסח החתום, אוסף האמנות של האו"ם, כרך 2274

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

רשות המסים, הודעה על מכירת נכס לפי סעיף 91

קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 60

קודקס סדרי המס, חוק 5104/2024, סעיף 12

החלטת Α.1162/2023 AADE, אישור עמידה בחובות מס

פקודת מס הכנסה, סעיף 14(א)

פקודת מס הכנסה, תיקון 272, ספר החוקים 3205

רשות המסים, הדוח השנתי ליחידים

AADE, חוברת ההנחיות לדוח E1

על המדריך הזה

למה הוא קיים

הוא חינמי, ומותר להעביר אותו הלאה כמו שהוא. כל קביעה כאן נבדקה בתאריך שרשום לידה, ולוח השנה כולל גם מועדים שכבר חלפו בשנה הנוכחית. לפני שאתם פועלים, בדקו ב-yannis.co.il/guide אם יש גרסה חדשה מזו שתאריכה בשער.

איך הוא נבנה	כל קביעה נשענת על מקור, ולידה התאריך שבו נבדקה. כל המקורות מרוכזים ברשימה שבסוף. חלק מנוסחי החוק מקושרים לאתר מקצועי יווני שמפרסם אותם, ולא לאתר ממשלתי.
מי כתב	**אדר אגמון**, עורך דין, מומחה לרגולציה בינלאומית, ומשקיע בנדל"ן באתונה מאז 2020. כתבתי את המדריך מתוך הניסיון שלי כבעל נכסים שם ובהתבסס על המקורות הרשמיים שמצוינים בו.
ומה הגבול	המדריך אינו מהווה ייעוץ משפטי, ייעוץ מס או חוות דעת מקצועית פרטנית. לקבלת החלטות ספציפיות לגבי הנכס שלכם, יש להתייעץ עם רואה חשבון או עורך דין מורשה ביוון ובישראל.
איפה למצוא	בדיקה חינמית בשלוש שאלות, בלי הרשמה, ובאותו עמוד גם טופס לכתוב לנו אם מצאתם כאן טעות: yannis.co.il. המוצר עצמו חינם לדירה אחת או לבית אחד ועד מאה מסמכים, ונכס נוסף עולה 90 אירו לשנה: yannis.co.il/pricing.

והדבר האחד שכדאי לקחת מכאן

רוב מה שמשתבש אצל בעלי נכסים ישראלים ביוון מתחיל באותה נקודה: אף אחד לא אמר להם שיש חובה. מועד שלא ידעתם עליו לא היה קיים מבחינתכם, וזה מה שהמדריך הזה בא לשנות.

התצלומים

Ggia	CC BY-SA 3.0
Texniths	CC BY-SA 4.0
GianniM	CC BY-SA 3.0
Sharon Mollerus	CC BY 2.0
Texniths	CC BY-SA 4.0
A.Savin, Wikipedia	CC BY-SA 3.0
Jakub Hałun	CC BY 4.0
Jakub Hałun	CC BY 4.0
George E. Koronaios	CC BY-SA 4.0

כל התצלומים בחוברת הם מוויקישיתוף, ברישיונות CC BY ו-CC BY-SA. שם הצלם מקשר לדף התצלום, ושם הרישיון לנוסח שלו. תצלומי BY-SA מחייבים גם שיתוף זהה של גרסה נגזרת. התצלומים מוצגים בשלמותם, ורק גודלם שונה, למעט תצלום השער, שקצוותיו נחתכו כדי להתאים לפריסה. העברת המדריך הלאה אינה משנה את הרישיון של אף תצלום.