



ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ
ΚΑΝΟΝΙΚΟ

ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗ ΡΩΜΗ
Γραφείο Οικονομικών & Εμπορικών Υποθέσεων
ΜΙΛΑΝΟ

Μιλάνο, 31 Αυγούστου 2026
ΑΠΦ.: 1960 /ΑΣ 792

ΠΡΟΣ: - ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ (μέσω ημών)

ΚΟΙΝ:	- Διπλ. Γραφείο κ. Πρωθυπουργού	-Πρεσβείες κ-μ ΕΕ και Γραφεία ΟΕΥ αυτών
	Υπουργείο Εξωτερικών	-Πρεσβεία Λονδίνου και Γραφείο ΟΕΥ αυτής
	- Διπλ. Γραφείο κ. Υπουργού	
	- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κας Α. Παπαδοπούλου	
	- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κ. Χατζηβασιλείου	
	- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα	
	- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα ΔΟΣ & Εξωστρέφειας	
	- Α΄ & Β΄ Γεν. Δ/νσεις	
	- Α1, Β1, Β2 & Β3 Δ/νσεις	

Ε.Δ.: -Πρεσβεία Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)
-Γραφείο ΟΕΥ Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)

**ΘΕΜΑ: REAL ESTATE - Το Μιλάνο ως κορυφαίος ιταλικός πόλος φορολογικής έλξης:
η άνοδος των νέων κατοίκων, των επενδύσεων και του ανθρώπινου
κεφαλαίου**

Το Μιλάνο επιβεβαιώνει τη θέση του ως ο σημαντικότερος ιταλικός προορισμός για διεθνή κεφάλαια, επενδυτές και εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό. Σύμφωνα με τη μελέτη **«Towards Italy» της Assonime¹**, σχεδόν το 50% των νέων κατοίκων που αξιοποιούν το καθεστώς των ατόμων υψηλής καθαρής αξίας² και περίπου το 40% των επαναπατρισθέντων εργαζομένων επιλέγουν να εγκατασταθούν στην πρωτεύουσα της Λομβαρδίας.

Η εξέλιξη αυτή ενισχύει τον ρόλο του Μιλάνου ως διεθνούς πύλης εισόδου στην Ιταλία, συνδυάζοντας φορολογικά κίνητρα, ισχυρή οικονομική δραστηριότητα, διεθνές επιχειρηματικό περιβάλλον και αυξανόμενη προσέλκυση ταλέντων.

¹ Η **Assonime** είναι η **Ένωση Ιταλικών Ανωνύμων Εταιρειών** (Associazione fra le Società Italiane per Azioni). Πρόκειται για έναν από τους σημαντικότερους ιταλικούς οργανισμούς εκπροσώπησης επιχειρήσεων και οικονομικής ανάλυσης.

² Το **καθεστώς των ατόμων υψηλής καθαρής αξίας** (στα ιταλικά *regime dei nuovi residenti* ή *flat tax per i nuovi residenti*) είναι ένα ειδικό φορολογικό καθεστώς της Ιταλίας που έχει σχεδιαστεί για να προσελκύσει πλούσιους αλλοδαπούς ή Ιταλούς που επιστρέφουν από το εξωτερικό και μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ιταλία.

Η ανάπτυξη του καθεστώτος νέων κατοίκων

Το πιο επιτυχημένο από τα ιταλικά φορολογικά καθεστώτα προσέλκυσης είναι αυτό των νέων κατοίκων υψηλής καθαρής αξίας. Το πρόγραμμα εισήχθη μέσω του άρθρου 24-bis του Ενοποιημένου Νόμου περί Φόρου Εισοδήματος και απευθύνεται σε άτομα που μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ιταλία αφού έχουν διαμείνει στο εξωτερικό για τουλάχιστον εννέα χρόνια.

Η εξέλιξη του αριθμού των δικαιούχων είναι εντυπωσιακή: από μόλις 94 άτομα το 2017 αυξήθηκαν σε 2.468 το 2025. Η αύξηση αυτή αποδεικνύει ότι η Ιταλία έχει καταφέρει να ανταγωνιστεί άλλες διεθνείς φορολογικές δικαιοδοσίες, προσελκύοντας επενδυτές, επιχειρηματίες και ιδιώτες με σημαντική οικονομική επιφάνεια.

Η δημοσιονομική επίδραση είναι επίσης σημαντική. Μεταξύ 2017 και 2025, ο ειδικός φόρος αντικατάστασης απέφερε συνολικά περίπου 771 εκατομμύρια ευρώ, εκ των οποίων 238 εκατομμύρια μόνο το 2025. Παράλληλα, δημιουργήθηκαν επιπλέον έσοδα ύψους περίπου 225 εκατομμυρίων ευρώ από τον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Αυστηρότερο πλαίσιο αλλά σταθερή ελκυστικότητα

Το ιταλικό κράτος έχει ήδη περιορίσει ορισμένα από τα φορολογικά πλεονεκτήματα του καθεστώτος. Ο ετήσιος κατ' αποκοπή φόρος αυξήθηκε από 100.000 σε 200.000 ευρώ για όσους μετέφεραν την κατοικία τους μετά τις 10 Αυγούστου 2024, ενώ προβλέπεται περαιτέρω αύξηση στις 300.000 ευρώ από το 2026.

Παράλληλα, αυξήθηκε και ο φόρος για κάθε επιπλέον μέλος οικογένειας από 25.000 σε 50.000 ευρώ.

Παρά τις αλλαγές, οι προβλέψεις της Assonime παραμένουν θετικές. Έως το 2040, ο αριθμός των δικαιούχων εκτιμάται ότι μπορεί να φτάσει τις 7.000, με ετήσια φορολογικά έσοδα περίπου 1,6 δισεκατομμυρίων ευρώ.

Το Brexit και η μετατόπιση διεθνών φορολογικών βάσεων

Η γεωγραφική προέλευση των νέων κατοίκων δείχνει τον διεθνή χαρακτήρα του φαινομένου. Περίπου το 40% των δικαιούχων προερχόταν φορολογικά από το Ηνωμένο Βασίλειο πριν μεταφερθεί στην Ιταλία.

Η τάση αυτή συνδέεται με τις επιπτώσεις του Brexit, αλλά και με τις πρόσφατες αλλαγές στο βρετανικό καθεστώς των μη κατοίκων (non-dom), οι οποίες μείωσαν τη φορολογική ελκυστικότητα του Ηνωμένου Βασιλείου για διεθνείς φορολογούμενους.

Ωστόσο, το φαινόμενο δεν περιορίζεται στους Βρετανούς πολίτες. Πολλοί δικαιούχοι είχαν απλώς χρησιμοποιήσει το Λονδίνο ως διεθνή βάση. Μεταξύ των σημαντικών ομάδων περιλαμβάνονται Γάλλοι και Ιταλοί που επιστρέφουν στη χώρα τους, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν αντίστοιχα περίπου το 15% και 14% των δικαιούχων.

Επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία

Η σημασία των νέων κατοίκων δεν περιορίζεται στα φορολογικά έσοδα. Η έρευνα της Assonime, βασισμένη σε δείγμα περίπου 1.300 φορολογουμένων, δείχνει ότι:

- Το 55,4% των νέων κατοίκων απασχολεί τουλάχιστον έναν εργαζόμενο.
- Περίπου ένας στους πέντε έχει δημιουργήσει εταιρεία ή υποκατάστημα στην Ιταλία.
- Το 44,7% έχει αγοράσει τουλάχιστον ένα ακίνητο στη χώρα.

Η συνολική αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν εκτιμάται στα 4,1 δισεκατομμύρια ευρώ από την έναρξη του καθεστώτος, δημιουργώντας άμεσα και έμμεσα φορολογικά οφέλη. Επιπλέον, σχεδόν οι μισοί δικαιούχοι πραγματοποίησαν ανακαινίσεις άνω των 100.000 ευρώ, ενισχύοντας τον κατασκευαστικό κλάδο και τα δημόσια έσοδα μέσω ΦΠΑ.

Οι επαναπατρισθέντες εργαζόμενοι και η ενίσχυση του ανθρώπινου κεφαλαίου

Παράλληλα με την προσέλκυση κεφαλαίων, η Ιταλία επιδιώκει την επιστροφή εξειδικευμένων εργαζομένων μέσω του καθεστώτος των «*impatriati*»³.

Οι δικαιούχοι αυξήθηκαν από 1.712 το 2016 σε περίπου 40.467 το 2023, ενώ το 2024 εκτιμώνται περίπου στους 44.000. Η οικονομική τους συνεισφορά είναι σημαντική: οι ασφαλιστικές εισφορές αυξήθηκαν από 33 εκατομμύρια ευρώ το 2016 σε 920 εκατομμύρια το 2023, ενώ τα έσοδα από φόρο εισοδήματος την περίοδο 2017-2024 υπολογίζονται σε περίπου 1,5 δισεκατομμύρια ευρώ.

Οι επαναπατρισθέντες εργαζόμενοι παρουσιάζουν επίσης υψηλότερα εισοδήματα από τον μέσο Ιταλό εργαζόμενο, με διάμεσο μισθό περίπου 57.142 ευρώ το 2023, έναντι 30.880 ευρώ σε εθνικό επίπεδο.

Συνταξιούχοι, ερευνητές και ειδικές κατηγορίες

Τα υπόλοιπα φορολογικά καθεστώτα έχουν μικρότερη κλίμακα αλλά εξυπηρετούν συγκεκριμένους στόχους.

Το πρόγραμμα για αλλοδαπούς συνταξιούχους, που αφορά κυρίως μικρούς Δήμους της Νότιας Ιταλίας και σεισμόπληκτες περιοχές, αριθμούσε 933 δικαιούχους το 2024.

Το καθεστώς για καθηγητές και ερευνητές, με φορολόγηση στο 10% της φορολογητέας βάσης, έφτασε τους 4.774 δικαιούχους το ίδιο έτος. Η Assonime σημειώνει ωστόσο ότι δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή δεδομένα για την πλήρη αξιολόγηση της επίδρασής του στον πανεπιστημιακό και ερευνητικό τομέα.

Η αγορά ακινήτων του Μιλάνου

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που εξετάζει η μελέτη αφορά την επίδραση των φορολογικών κινήτρων στις τιμές των ακινήτων του Μιλάνου.

³ Η ιταλική λέξη *impatriati* σημαίνει κυριολεκτικά «επαναπατρισθέντες» ή «άτομα που μεταφέρουν τη φορολογική και επαγγελματική τους έδρα στην Ιταλία».

Οι προκαταρκτικές αναλύσεις δείχνουν ότι οι νέοι κάτοικοι και οι επαναπατρισθέντες εργαζόμενοι αποτελούν περίπου το 13,4% των συνολικών μεταναστευτικών ροών προς την πόλη. Επομένως, η άνοδος των τιμών δεν αποδίδεται αποκλειστικά στα φορολογικά καθεστώτα.

Το βασικό πρόβλημα φαίνεται να είναι η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Οι ανάγκες στέγασης του Μιλάνου εκτιμώνται σε 10.000-12.000 νέες κατοικίες ετησίως, ενώ η πραγματική δημιουργία νέων κατοικιών περιορίζεται περίπου στις 5.000-6.000 μονάδες.

Συμπέρασμα

Το Μιλάνο έχει εξελιχθεί στον σημαντικότερο ιταλικό κόμβο προσέλκυσης διεθνούς πλούτου και ταλέντου. Τα φορολογικά καθεστώτα δεν λειτουργούν μόνο ως μηχανισμοί αύξησης των δημοσίων εσόδων, αλλά και ως εργαλεία οικονομικής ανάπτυξης, δημιουργίας θέσεων εργασίας και ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας.

Παρά τις προκλήσεις, ιδιαίτερα στον τομέα της κατοικίας, τα στοιχεία δείχνουν ότι η φορολογική πολιτική έχει συμβάλει στη μετατροπή του Μιλάνου σε μια από τις σημαντικότερες ευρωπαϊκές πόλεις για διεθνείς επενδυτές και επαγγελματίες.

ΠΑΓΩΝΑ ΛΑΡΔΑ
Γενική Σύμβουλος ΟΕΥ Β΄

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

- Γραφείο Υπουργού
- Γραφείο κ. Αναπλ. Υπουργού
- Γραφείο Υφυπουργού
- Δ/νση ΕΕ & Διεθνών Σχέσεων
- Πρόεδρο Συμβ. Οικον. Εμπειρ.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Γραφείο κ. Υπουργού
- Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
- Γραφείο κ. Υφυπουργού
- Γενική Γραμματέας Ιδιωτικών Επενδύσεων

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

- Γραφείο κ. Υπουργού
- Γραφείο κ.κ. Υφυπουργών
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Υποδομών
- Διεύθυνση Εξωστρέφειας
- Πανελλήνια Ένωση Κτηματολογικών Διαμεσολαβητών (info@opemed.gr)
- ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΣΑΤΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΤΑΞΕΩΝ (ΣΤΕΑΤ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ (ΣΕΓΜ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΕΝΩΣΗ ΣΥΝΔΕΣΜΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΠΕΣΕΔΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΠΕΔΜΕΔΕ)
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΜΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ (ΕΠΕΤΚ)
- ENTERPRISE GREECE
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑ
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ (ΣΕΒ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΒΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΣΕΒΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΠΣΕ)
- ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΚΕΕΕ)
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ
- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ ΕΛΛΑΔΟΣ