

La tua pensione può rendere di più a Salonicco?

Costi 2026, sanità, residenza e fiscalità
da verificare prima di trasferirti in Grecia



**COSTI REALI
2026**



SANITÀ + S1



RESIDENZA



FISCO



**GUIDA
PREMIUM**

€3

Salonicco

PIÙ DI UNA DESTINAZIONE
UN NUOVO INIZIO

BOZZA ITALIANA · DA APPROVARE

LA DECISIONE PRIMA DELLA DESTINAZIONE

Salonicco in 5 minuti

Prima regola

Non valutare Salonicco soltanto per il 7% fiscale. Prima devono tornare insieme casa, sanità, residenza e tipo di pensione.

10,4 €/m²

canone richiesto medio

Comune di Salonicco, Q1 2026

0,60 €

tariffa base

bus urbano o metro

7%

regime art. 5B

se ricorrono tutti i requisiti

15 anni

durata massima

regime art. 5B

Le 5 verifiche da fare prima di decidere

- Quanto costa davvero l'alloggio nella zona che useresti ogni giorno, incluse spese comuni e riscaldamento?
- La tua pensione è privata, pubblica o di altra natura? Il trattato Italia-Grecia cambia il risultato fiscale.
- Puoi usare il modello S1 per la copertura sanitaria oppure serve un'altra copertura completa?
- Se resti oltre tre mesi, hai risorse sufficienti e la documentazione per la registrazione come cittadino UE?
- La zona è compatibile con la tua mobilità reale: pendenze, ascensore, distanza da metro/bus, medico e farmacia?



Quello che i dati 2026 dicono già

Gli affitti richiesti nel Comune risultano in aumento rispetto al 2022; il centro è tra le aree più care. Per contro, le municipalità dell'area metropolitana mostrano un valore medio richiesto più basso. La città dispone di metro, rete bus e numerosi ospedali pubblici: la scelta del quartiere va quindi fatta sul percorso quotidiano, non sulla cartolina.

BUDGET

Quanto costa abitare: numeri 2026

Canoni richiesti: confronto Q1 2026

Valori medi pubblicati da Spitogatos; sono prezzi richiesti, non contratti conclusi.



Esempio aritmetico: che cosa significa al mese

Superficie × €/m². È solo un benchmark per selezionare gli annunci.

Area	55 m²	80 m²
Centro città	€ 644	€ 936
Comune di Salonicco	€ 572	€ 832
Municipalità regionali	€ 429	€ 624
Resto unità regionale	€ 253	€ 368

Un secondo termometro, da non confondere con gli annunci

Expatistan (settembre 2026, dati crowdsourced) stima: appartamento arredato 85 m² in zona normale €624/mese; utenze per 2 persone in 85 m² €155; internet €17. La sua stima complessiva per una persona è €1.307/mese.

Usalo solo come controllo di plausibilità: metodologia e campione sono diversi da Spitogatos.

Quando chiedi informazioni su una casa, fatti dare sempre:

- canone mensile e durata minima del contratto;
- spese comuni/condominiali separate dal canone;
- tipo di riscaldamento/raffrescamento e ultime bollette disponibili, se il proprietario le può mostrare.

QUARTIERI

Dove cercare casa: 5 zone da verificare

Non esiste una zona “migliore” in assoluto. Per un trasferimento in pensione contano soprattutto piano dell'appartamento, ascensore, pendenza delle strade, trasporto pubblico e distanza dai servizi che userai davvero.

1

Centro / Aristotelous / Agia Sofia

Servizi e punti centrali raggiungibili a piedi; il centro è tra le aree con canone richiesto più alto, circa €11,7/m² nel Q1 2026.

DA VERIFICARE *Verifica rumore, ascensore e costo reale dell'edificio.*

2

Nea Paralia / Faliro / Analipsi

Fascia urbana vicina al lungomare e all'asse est del centro.

DA VERIFICARE *Misura a piedi la distanza da fermate, supermercato, medico e farmacia.*

3

Kalamaria

Municipalità orientale sul lato del golfo. La rete Metro 2026 include stazioni denominate Kalamaria e Mikra.

DA VERIFICARE *Non dare per scontata la vicinanza alla metro: controlla la singola via.*

4

Ano Poli

Quartiere storico alto, con strade in pendenza e tessuto urbano più irregolare.

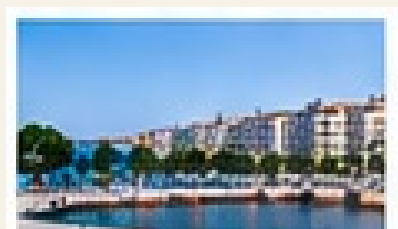
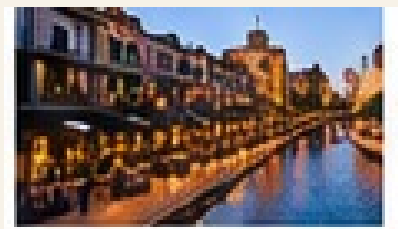
DA VERIFICARE *Se hai esigenze di mobilità, prova il percorso casa-fermata in entrambe le direzioni.*

5

Municipalità metropolitane

Il valore medio richiesto pubblicato per le municipalità regionali è €7,8/m², sotto il dato del Comune.

DA VERIFICARE *Confronta il risparmio affitto con tempi e cambi del tragitto quotidiano.*



S1 E ASSISTENZA

Sanità: come impostare il trasferimento

Per un pensionato UE la domanda chiave non è “c’è l’ospedale?”, ma “chi è lo Stato competente per la mia copertura sanitaria?”.

Se rientri nel caso S1

- 1 Chiedi all’ente sanitario competente del Paese che paga la pensione se hai diritto al modello S1.
- 2 Ottieni il documento prima del trasferimento, quando possibile.
- 3 Registra l’S1 presso l’istituzione competente in Grecia.
- 4 Da quel momento accedi alle cure alle condizioni previste per gli assicurati del Paese ospitante.

TESSERA TEAM / EHIC

È pensata per soggiorni temporanei. Non sostituisce la registrazione della copertura sanitaria quando trasferisci stabilmente la residenza.

S1 NON SIGNIFICA

“sanità privata gratis” o priorità. Ti inserisce nel sistema alle condizioni applicabili agli assicurati locali.

Rete pubblica a Salonicco: esempi ufficiali

L’elenco regionale include, tra gli altri, AHEPA, Ippokratio, Papageorgiou, Papanikolaou, Theageneio e Agios Pavlos. Per cercare medici e strutture convenzionate usa anche il motore ufficiale EOPYY.

Prima di partire

- verifica per iscritto la tua posizione S1;
- porta elenco farmaci con principio attivo e documentazione clinica essenziale;
- controlla in anticipo il percorso verso medico, farmacia e ospedale dalla casa che stai valutando.

CITTADINO UE ECONOMICAMENTE INATTIVO

Residenza: cosa cambia dopo tre mesi

Primi 3 mesi

Un cittadino UE può soggiornare in Grecia fino a tre mesi con carta d'identità o passaporto validi.

Se resti oltre 3 mesi

Per una persona economicamente inattiva, la procedura greca prevede un certificato di registrazione. I requisiti centrali sono risorse sufficienti e copertura sanitaria completa.

Documenti indicati dal registro amministrativo greco

Documento

Carta d'identità o passaporto valido

Foto

3 fotografie a colori 4x4 cm

Risorse

Prova di risorse sufficienti; una pensione può essere usata come prova

Sanità

Prova di copertura sanitaria completa / diritto pertinente

Presentazione

Di persona presso il servizio competente di polizia/stranieri/sicurezza

Costo

Tariffa amministrativa indicata: €0,50

Attenzione: residenza anagrafica e residenza fiscale non sono la stessa cosa

La Grecia considera anche presenza fisica e centro degli interessi vitali. Una permanenza superiore a 183 giorni in un periodo di 12 mesi può far scattare la residenza fiscale, salvo eccezioni previste dalla legge. Prima di superare questa soglia, verifica il tuo caso con un professionista.

Non usare il solo "numero di giorni" come unico test: i legami personali ed economici contano.

Sequenza pratica

- 1 Decidi se il soggiorno supererà tre mesi.
- 2 Prepara risorse + copertura sanitaria + documenti.
- 3 Prima dei 183 giorni, verifica anche la posizione fiscale.

ARTICOLO 5B

Il regime fiscale del 7%: che cosa dice davvero la norma

7%

imposta annuale
sul reddito estero

Non è automatico

Serve una domanda e devono essere rispettati tutti i requisiti dell'art. 5B. Il regime non annulla le convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni.

Requisiti principali pubblicati da AADE

- percepire una pensione da fonte estera;
- non essere stati residenti fiscali in Grecia per 5 dei 6 anni precedenti al trasferimento;
- trasferirsi da uno Stato con accordo di cooperazione amministrativa fiscale con la Grecia;
- presentare la domanda all'autorità competente entro il 31 marzo dell'anno fiscale interessato, secondo le regole AADE.

Durata fino a 15 anni fiscali, secondo il quadro AADE.

E la pensione italiana?

La Convenzione Italia-Grecia prevede, per pensioni e remunerazioni analoghe collegate a un precedente impiego, la tassazione nello Stato di residenza; le pensioni per servizi resi allo Stato/enti pubblici ricadono invece nelle regole specifiche dell'art. 19. Per questo il tipo di pensione va classificato prima di fare qualsiasi conto.

La simulazione che devi chiedere

- 1. pensione lorda annua e sua natura (privata/pubblica/altro);
- 2. altri redditi esteri: immobili, interessi, investimenti;
- 3. imposte attuali in Italia e ritenute alla fonte;
- 4. data effettiva di trasferimento e giorni di presenza;
- 5. applicazione congiunta di art. 5B e Convenzione Italia-Grecia.

Tre errori costosi da evitare

1. Dare per scontato che qualunque pensione italiana segua la stessa regola. 2. Calcolare il 7% soltanto sulla pensione ignorando gli altri redditi esteri. 3. Trasferire la residenza prima di avere una simulazione scritta del caso concreto.

INPS E DOCUMENTI

Pensione italiana: preparati prima di cambiare residenza

INPS ricorda che le pensioni pagate a non residenti possono essere soggette alle convenzioni fiscali internazionali e che, quando applicabile, si può chiedere il trattamento convenzionale. Il risultato dipende dalla specifica pensione e dalla convenzione.

Cartella documenti: cosa avere ordinato

PENSIONE

prospetto pensione, CU e documento che chiarisca l'origine/natura della pensione;

FISCO

documentazione utile a dimostrare la residenza fiscale quando sarà acquisita;

SANITÀ

S1, se applicabile, e riferimenti dell'ente sanitario competente;

IDENTITÀ

documento valido e copie digitali protette;

REDDITI

elenco degli altri redditi esteri da includere nella simulazione 5B.

Scheda da compilare PRIMA di firmare un affitto lungo

Pensione lorda annua

€ _____

Altri redditi esteri

€ _____

Canone reale scelto

€ _____ / mese

Obiettivo: confrontare il beneficio fiscale con il costo totale reale del trasferimento, non con il solo affitto.

Tipo pensione

☐ privata ☐ pubblica ☐ da verificare

Giorni previsti in Grecia

Risparmio fiscale netto stimato

€ _____ / anno

Le 3 domande da fare a INPS / consulente

"La mia pensione ricade nell'art. 18 o nelle regole dell'art. 19?" · "Quale certificazione di residenza fiscale devo produrre?" · "Quali ritenute italiane rimangono applicabili dopo il trasferimento?"

BUS E METRO

Muoversi a Salonicco: tariffe ufficiali 2026

Bus

€0,60

urbano

validità 70 min

€0,80

periurbano

validità 70 min

€2,00

linee speciali

incl. aeroporto/culturali

€2,50

24 ore

solo rete bus

Metro

€0,60

biglietto base

€2,50

giornaliero

€16

30 giorni

€45

90 giorni

Bus + metro: oggi il titolo non è ancora unico

La FAQ ufficiale indica che il trasferimento tra bus e metro richiede titoli separati: una combinazione base può quindi costare €1,20 oppure €1,40 in funzione della zona bus.

Controlla sempre le tariffe attuali prima dell'acquisto: i sistemi sono in evoluzione.

Riduzione over 65

Il gestore elenca i pensionati sopra i 65 anni tra le categorie con riduzione del 50%, con tessera personalizzata ThessCard e verifica dei requisiti. Non applicarla automaticamente prima di avere la tessera idonea.

Test pratico prima di scegliere casa

- fai il tragitto casa → supermercato → medico → fermata/metro;
- ripetilo in orario serale e con eventuali pendenze;
- calcola tempo porta-a-porta, non soltanto la distanza sulla mappa



CHECKLIST FINALE

Il tuo piano di 30 giorni + fonti

30 giorni prima

- Identifica esattamente il tipo di pensione e raccogli CU/prospetti.
- Chiedi conferma sull'eventuale S1.
- Fai una simulazione fiscale Italia-Grecia con art. 5B e Convenzione.
- Seleziona 2-3 zone usando canone, mobilità e sanità.

Prima settimana in città

- Visita case di persona e controlla ascensore, riscaldamento e spese.
- Prova i percorsi quotidiani in bus/metro e a piedi.
- Individua medico, farmacia e ospedale di riferimento.

Entro il primo mese

- Se il soggiorno supererà 3 mesi, prepara la registrazione UE.
- Se vuoi il 5B, verifica tempistiche e documenti con il consulente fiscale.
- Registra l'S1 secondo la procedura applicabile, se ne hai diritto.

Fonti verificate

[1] AADE / IAPR

Tax Incentives - artt. 5A, 5B, 5C. Requisiti, 7%, domanda, durata.

[2] MEF Italia

Convenzione Italia-Grecia 3/9/1987, artt. 18-19.

[3] INPS

Normativa fiscale pensioni dei residenti all'estero.

[4] Gov. Greece / MITOS

Registration certificate for financially inactive EU citizens.

[5] Your Europe

Health insurance cover when living abroad; S1 / pensioners.

[6] Spitogatos

Northern Greece housing market, Q1 2026.

[7] OSETH / TheTA

Bus fare products e FAQ 2026.

[8] Thessaloniki Metro

Official tickets/fares.

[9] 4th Health Region Greece

Official list of Thessaloniki hospitals.

[10] EOPYY

Official healthcare provider search.

[11] Expatistan

Cost of living Thessaloniki, Sept. 2026; crowdsourced.

PRIMA DI DIRE "SÌ"

Casa sostenibile ✓ Fiscalità confermata ✓ Sanità definita ✓ Residenza gestibile ✓ Percorsi quotidiani provati ✓

Nota metodologica

Dati verificati al 18/09/2026. Le tariffe, le regole fiscali e amministrative possono cambiare. Questa guida è informativa e non sostituisce consulenza fiscale, legale o sanitaria personalizzata.

Versione: Italia • Salonicco • 2026