



ΟΙ ΝΕΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΟΝΙΜΗ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

Δημοσιεύτηκε την 23 Δεκεμβρίου 2022 ο ν. 5007/2022¹ με τις διατάξεις του οποίου θεσπίζονται νέοι όροι για τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή – γνωστού ως προγράμματος Golden Visa - και ειδικότερα αφενός **αναπροσαρμόζεται το ελάχιστο απαιτούμενο ποσό** για την επένδυση σε ακίνητη περιουσία **από 250.000 ευρώ σε 500.000 ευρώ** σε συγκεκριμένες περιοχές της χώρας, που κρίνονται ως υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος, αφετέρου τίθεται **όριο στον αριθμό των ακινήτων** για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή και συγχρόνως προστίθεται η δυνατότητα υποβολής - από πολίτη τρίτης χώρας εκτός της ελληνικής επικράτειας - **αίτησης** για χορήγηση της άδειας διαμονής πριν από την είσοδό του στη χώρα μέσω αντιπροσώπου **δυνάμει σχετικού πληρεξουσίου**, ενώ εισάγεται και η αναγκαία

¹ Ν. 5007/2022 (ΦΕΚ 241/Τ.Α/23.12.2022): Ολοκληρωμένο Σύστημα Παροχής Ανακουφιστικής Φροντίδας-Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και την προστασία της δημόσιας υγείας και άλλες επείγουσες ρυθμίσεις.



μεταβατική διάταξη που θέτει τις προϋποθέσεις για την ομαλή μετάβαση στο νέο καθεστώς χορήγησης της μόνιμης άδειας επενδυτή, προκειμένου να μην επηρεαστούν δυσμενώς οι εν εξελίξει συναλλαγές.

✓ **ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ. Μπορεί να είναι πολίτης τρίτης χώρας που δεν είναι μέλος της ΕΕ.

ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. Σε **500.000 ευρώ** καθορίστηκε- κατά τροποποίηση του προηγούμενου ν. 4251/2014 - η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά το χρόνο κτήσης της για τις Περιφερειακές Ενότητες βορείου, κεντρικού και νοτίου τομέα Αθηνών και τον Δήμο Βάρης- Βούλας-Βουλιαγμένης Αττικής, τον Δήμο Θεσσαλονίκης και τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Σαντορίνης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας η ελάχιστη αξία παραμένει στο ποσό των **250.000 ευρώ**.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Στην πρώτη περίπτωση επένδυσης ακινήτου με ελάχιστη αξία (500.000 ευρώ): μπορεί να πραγματοποιηθεί – κατά τροποποίηση του ν. 4251/2014- σε ένα μόνο ακίνητο. Στη δεύτερη περίπτωση επένδυσης ακινήτου με ελάχιστη αξία (250.000 ευρώ): μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα ή περισσότερα ακίνητα.

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .- Αγορά κατά πλήρη κυριότητα και νομή ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε. , του οποίου τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια κατέχει εξ ολοκλήρου.

- Μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος (τουλάχιστον 10ετούς διάρκειας) ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος.
- Ακίνητη περιουσία κατά πλήρη κυριότητα και νομή ως εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονομία ή συνεπεία γονικής παροχής.

ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ. Καταβάλλεται πριν την υποβολή του αιτήματος για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ. Καταβάλλεται όχι μόνο μέσω δίγραμμης επιταγής, όπως μέχρι σήμερα προβλεπόταν, αλλά και με μεταφορά πίστωσης ή μέσω POS εγκατεστημένου από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών στην Ελλάδα με χρέωση τραπεζικής πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας του αγοραστή, σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου.



✓ **ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΟΝΙΜΗ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ**

ΑΙΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ. Αίτηση διαμονής μπορεί να υποβληθεί από πολίτη τρίτης χώρας που έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου (ή διαμένει νομίμως στη χώρα, ακόμη κι αν ο τίτλος διαμονής του δεν επιτρέπει αλλαγή σκοπού) ή μέσω πληρεξουσίου- δυνάμει πληρεξουσίου εγγράφου που έχει συνταχθεί προηγουμένως ενώπιον ελληνικής προξενικής αρχής ή αρμόδιας αλλοδαπής αρχής ή συμβολαιογράφου στο εξωτερικό.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΔΕΙΑΣ. Η άδεια διαμονής χορηγείται πλέον για 5 (αντί για 2) έτη.

ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΑΔΕΙΑΣ. Προβλέπεται η δυνατότητα ανανέωσης της άδειας για ισόχρονη διάρκεια κάθε φορά, εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα του αγοραστή ή οι συμβάσεις τουριστικού καταλύματος ή μίσθωσης εξακολουθούν να ισχύουν.

ΜΕΛΗ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ. Άδεια διαμονής μπορεί να χορηγηθεί και στα μέλη της οικογένειας του επενδυτή (σύζυγο ή σύντροφο με σύμφωνο συμβίωσης, άγαμα τέκνα έως 21 ετών, γονείς των συζύγων ή συντρόφων).

ΜΕΤΑΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. Η μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας σε άλλο πολίτη τρίτης χώρας (αγοραστή) κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας διαμονής παρέχει – κατά τροποποίηση του ν. 4251/2014- το δικαίωμα άδειας διαμονής και στο νέο αγοραστή (με ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή).

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ. Η άδεια διαμονής εκδίδεται εντός 2 μηνών από την κατάθεση όλων των στοιχείων στην αρμόδια αρχή.²

✓ **ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ.**

Προβλέπεται δυνατότητα ολοκλήρωσης των εκκρεμών επενδύσεων σε ένα ή περισσότερα ακίνητα με ελάχιστη αξία επένδυσης 250.000 ευρώ με την προϋπόθεση πληρωμής προκαταβολής ύψους 10% επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης μέχρι την 30/4/2023 και πάντως όχι πέραν της 31/12/2023.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

² Διεύθυνση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου διαμονής του αιτούντος.