



ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ GOLDEN VISA

www.sioufaslaw.gr



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Όσους πολίτες τρίτων χωρών, πληρούν τις προϋποθέσεις απόκτησης άδειας μόνιμου επενδυτή, μέσω της απόκτησης ακίνητης περιουσίας.
- ✓ **Από πότε τίθενται σε ισχύ οι νέες διατάξεις:** Από τις 05.04.2024 (ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ).

Με τις νέες διατάξεις του **ν. 5100/2024¹**, επήλθαν σημαντικές τροποποιήσεις στο άρθρο 100 του ν. 5038/2023, αναφορικά με παροχή μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, μέσω της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, σε πολίτες τρίτων χωρών (golden visa). Οι σημαντικότερες από τις τροποποιήσεις αυτές, είναι οι εξής:

¹ Ν. 5100/2024 (ΦΕΚ Α'49/05.04.2024) και τον τίτλο «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2523 του Συμβουλίου, της 14ης Δεκεμβρίου 2022, σχετικά με την εξασφάλιση παγκόσμιου ελάχιστου επιπέδου φορολογίας των ομίλων πολυεθνικών επιχειρήσεων και των εγχώριων ομίλων μεγάλης κλίμακας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Pillar II) και άλλες επείγουσες διατάξεις».



- **Αύξηση της ελάχιστης αξίας της ακίνητης περιουσίας:**
 - ✓ Για την Περιφέρεια Αττικής, την Περιφερειακή ενότητα Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και για τα νησιά με πληθυσμό πάνω από 3.100 κατοίκους, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθορίζεται σε 800.000€. Ειδικά δε, αν πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, **απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων 120 τμ.**
 - ✓ Για τις λοιπές περιοχές της χώρας, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας, κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθορίζεται σε 400.000€.
 - ✓ Ειδικώς για την περίπτωση επένδυσης, μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία και εφόσον οι κύριοι χώροι της, αλλάζουν σε κατοικία, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας, κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθορίζεται σε 250.000€. Επιπλέον, στις περιπτώσεις επένδυσης, μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας που αποτελείται από προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο ή τμήμα διατηρητέου κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται διατηρητέο κτίριο, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας, κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθορίζεται σε 250.000€. Η δε μεταβίβαση – στην τελευταία περίπτωση – του ακινήτου, προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή του, είναι άκυρη, η άδεια διαμονής ανακαλείται και επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 150.000€.
- **Απαγόρευση εκμίσθωσης ακινήτων ως AirBnB:**

Τα ακίνητα που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή, από πολίτες τρίτων χωρών, για την αρχική χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής επενδυτή, **απαγορεύεται να εκμισθώνονται βραχυχρόνια, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και να υπεκμισθώνονται.** Επιπλέον, τα ακίνητα που μεταβάλλονται σε κύρια κατοικία, **δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης.** Σε περίπτωση μη τήρησης των ανωτέρω, επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους 50.000€ στους κυρίου ή/και κατόχους των ακινήτων.



Τέλος και ως προς τις **μεταβατικές διατάξεις**, προβλέπονται τα εξής:

- Οι άδειες διαμονής επενδυτή, που έχουν χορηγηθεί σε πολίτες τρίτων χωρών, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 20 του ν. 4251/2014 και 92 του ν. 5007/2022, **παραμένουν σε ισχύ και ανανεώνονται – εφόσον συνεχίζουν να πληρούνται οι όροι που ίσχυαν κατά τη χορήγησή τους.**
- Πολίτες τρίτων χωρών, **δύνανται να ολοκληρώσουν μέχρι την 31.12.2024**, την επένδυσή τους, **με το καθεστώς που ίσχυε μέχρι την έναρξη ισχύος των νέων διατάξεων**, υπό την προϋπόθεση είτε προκαταβολής ύψους 10% επί του τιμήματος αγοράς ή του συνολικού συμβατικού μισθώματος, είτε υπογραφής συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ή υπογραφής ιδιωτικού συμφωνητικού βέβαιης χρονολογία και σχετικής απόδειξης πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή ως προς την αποστολή του ποσού της προκαταβολής, σε λογαριασμό του πωλητή, **μέχρι την 31^η.08.2024**. Αν **δεν ολοκληρωθεί** η αγορά του ακινήτου, ο πολίτης τρίτης χώρας **δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα**, υπό τις προϋποθέσεις που ίσχυαν και πάντως **όχι πέραν της 30^{ης}.04.2025**.

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ
Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

