



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΝΕΑ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΗ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ GOLDEN VISA

Υπενθυμίζουμε ότι με τον **ν. 5100/2024**, 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). Στα πλαίσια αυτά εξεδόθη η **υπ' αριθμ. 9/25.09.2024 εγκύκλιος της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου** με σκοπό την παροχή οδηγιών και διευκρινίσεων ως προς την εφαρμογή των ως άνω καθώς και των λοιπών μεταβατικών διατάξεων της μεταναστευτικής νομοθεσίας. Συνοπτικά η εγκύκλιος διευκρινίζει τα εξής:

- **Ελάχιστη Αξία Επένδυσης:** Για τις μεγαλύτερες περιφέρειες (Αττικής, Κεντρικής Μακεδονίας, Μυκόνου και Θήρας 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€**. Διευκρινίζεται ότι η **Εύβοια** συνιστά νησιωτική περιοχή, και συνεπώς υπάγεται στο όριο των 800.000.





Για τις λοιπές περιοχές της χώρας η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας καθορίζεται σε 400.000€.

- **Περιορισμός της ελάχιστης αξίας επένδυσης:** **Μόνο** σε ένα μόνο ακίνητο (δεν ισχύει πλέον η δυνατότητα συνδυασμού περισσότερων ακινήτων για την επίτευξη της ελάχιστης αξίας). Στην **έννοια του ενός ακινήτου** (για τον προσδιορισμό του κριτηρίου της ελάχιστης αξίας και όχι της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας) **δύνανται να περιλαμβάνονται και άλλοι χώροι** (αποθήκη / αποθήκες ή / και θέση / θέσεις στάθμευσης), οι οποίοι **σωρευτικά α)** αγοράζονται από τον επενδυτή με το ίδιο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, **β)** ευρίσκονται στο ίδιο κτήριο και **γ)** συνιστούν χώρους βοηθητικής χρήσης, είτε ως παρακολουθήματα του ακινήτου, είτε ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή, **για την πλήρωση της προϋπόθεσης των 120 τ.μ.** (όπου αυτή προβλέπεται) **δεν υπολογίζονται οι χώροι αυτοί**, καθώς σύμφωνα με την οικεία ρύθμιση θα πρέπει η επιφάνεια των κύριων χώρων να έχει έκταση τουλάχιστον 120 τ.μ. (όπου αυτό απαιτείται), ενώ το τίμημα αυτών δύναται να συνυπολογίζεται στο συνολικό ύψος της επένδυσης.
- **Περιορισμός ελάχιστης επιφάνειας:** Στην περίπτωση **δομημένης ακίνητης περιουσίας ή ακινήτου για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια**, απαιτείται **ελάχιστη επιφάνεια** κύριων χώρων **120τμ** (δεν ισχύει για τις μη δομημένες επιφάνειας ή τα ακίνητα για τα οποία δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια).
- **Ελάχιστη αξία επένδυσης σε περίπτωση μετατροπής χρήσης σε κατοικία:** Η **ελάχιστη αξία κτήσης αυτής** κατά το χρόνο απόκτησής της καθορίζεται σε **250.000€** (δεν ισχύουν οι περιορισμοί για την ελάχιστη επιφάνεια). Ωστόσο **η αλλαγή της χρήσης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί** (από τον αγοραστή ή τον πωλητή του ακινήτου) **πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής** επενδυτή, από τις **05.04.2024 και εντεύθεν**.
- **Επένδυση σε ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο ή τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή εντός της οποίας βρίσκεται βιομηχανικό κτίριο:** Είναι δυνατή η επένδυση στα ακίνητα αυτά, μόνο εφόσον τα τελευταία τουλάχιστον πέντε (5) έτη δεν βρισκόταν σε αυτά εγκατεστημένη και λειτουργούσα βιομηχανία (δεν ισχύει ο περιορισμός της ελάχιστης επιφάνειας).



- **Επένδυση σε ακίνητη περιουσία 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 καθορίζεται σε **250.000€** (δεν ισχύει ο περιορισμός της ελάχιστης επιφάνειας). Για την πρώτη ανανέωση της άδειας διαμονής, τίθεται ως **απαραίτητη προϋπόθεση η υλοποίηση της πλήρους αποκατάστασης των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας ή η ολική ανακατασκευή τους** (ενώ η τυχόν μεταβίβαση του ακινήτου πριν την αποκατάσταση ή ανακατασκευή είναι άκυρη).
- **Απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης ή υπεκμίσθωσης:** Η **απαγόρευση** αφορά στην **μίσθωση ή υπεκμίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας** (τύπου AirBnB) και αφορά **μισθώσεις διάρκειας μικρότερης από 60 ημέρες**. Η απαγόρευση αυτή **δεν καταλαμβάνει**, ενδεικτικά, **μακροχρόνιες μισθώσεις** ή υπεκμισθώσεις σε **τουριστικές επιχειρήσεις**, για επαγγελματική χρήση του ακινήτου, εφ' όσον παρέχονται και άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων (λ.χ. το ακίνητο είναι ξενοδοχείο). Επιπλέον **δεν καταλαμβάνει** τα ακίνητα που **έχουν αποκτηθεί** σύμφωνα με τις **προϊσχύουσες διατάξεις**, καθώς και **τα ακίνητα που για τα οποία η επένδυση ολοκληρώνεται εντός της μεταβατικής περιόδου** (όσοι κατέβαλαν 10% προκαταβολή έως 31.08.2024 και ολοκληρώσουν την αγορά μέχρι 31.12.2024).
- **Απαγόρευση χρήσης ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης**
- **Κυρώσεις:** διοικητικά πρόστιμα και ανάκληση άδειας διαμονής.
- **Μεταβατικές ρυθμίσεις:** Διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

α) Για τις αγοραπωλησίες που διενεργούνται από 1η Σεπτεμβρίου 2024 και εντεύθεν **δεν** υφίστανται μεταβατικές ρυθμίσεις και ως εκ τούτου το τίμημα θα πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς πριν την υποβολή της αίτησης για την χορήγηση της άδειας διαμονής.

β) Για τις αγοραπωλησίες που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 92 του **ν.5007/ 2022**, ήτοι αυτές που αφορούν στην διατήρηση του τιμήματος στις 250.000€, αντί των 500.000€ και σε περισσότερα του ενός ακίνητα αντί της ορισθείσας επένδυσης σε ένα ακίνητο, χωρίς να έχει καταβληθεί το τίμημα ολοσχερώς, κρίσιμο ορόσημο αποτελεί η ημερομηνία πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή με την προκαταβολή του 10%



στο λογαριασμό του πωλητή, είτε βάσει υπογραφής συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε με υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας.

γ) Για τις αγοραπωλησίες που διενεργούνται στο πλαίσιο των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 64 παρ. 4 του ν. 5100/ 2024, ήτοι αυτές που αφορούν i) στην διατήρηση του τιμήματος στις 500.000 ευρώ στις Περιφερειακές Ενότητες Βορείου, Κεντρικού και Νοτίου Τομέα Αθηνών και τον Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης της Περιφέρειας Αττικής, τον Δήμο Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Σαντορίνης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και ii) στην διατήρηση του τιμήματος στις 250.000 στις λοιπές περιοχές της χώρας, μετά την 5η Απριλίου 2024, παρέχεται η δυνατότητα ολοκλήρωσης της επένδυσης έως την 31/12/2024 υπό την προϋπόθεση ότι έχει κατατεθεί προκαταβολή ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών σε ένα ακίνητο και έχει συνταχθεί σχετικό προσύμφωνο βεβαίας χρονολογίας μέχρι την 31η Αυγούστου 2024. Αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου κατά τα ανωτέρω, ο πολίτης τρίτης χώρας δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα, κατά περίπτωση όχι πέραν της 30ής Απριλίου 2025.

Τέλος, προβλέπεται η έκδοση της απαιτούμενης υπουργικής απόφασης και νέας διευκρινιστικής εγκυκλίου.

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