



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 13^η

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Αθήνα, 11 Απριλίου 2024

Αριθμ. Πρωτ. 342

Ταχ. Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ. 106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Λαμπρινή Κορομπέλη

ΠΡΟΣ

Όλους τους Συμβολαιογράφους
της Χώρας

ΘΕΜΑ: «Τροποποιήσεις διατάξεων άδειας διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (“Golden Visa”)»

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Με το άρθρο 64 Ν.5100/2024 (Α' 49) «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», που επισυνάπτεται στην παρούσα, επήλθαν αλλαγές στις διατάξεις άδειας διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (“Golden Visa”).

Ειδικότερα, με το άρθρο 64 Ν.5100/2024 με τίτλο «Άδεια διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία» αντικαταστάθηκαν τα άρθρα 100 [(Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή) (άδεια διαμονής «τύπου Β.5»)] και 176 παρ. 49 [εξουσιοδοτικές διατάξεις] Ν.5038/2023, και συνοπτικά οι αλλαγές έχουν ως εξής:

Για τη χορήγηση άδειας διαμονής διάρκειας πέντε (5) ετών σε πολίτες τρίτων χωρών (“Golden Visa”), από τις 31 Μαρτίου 2024 θα ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

- Στην Περιφέρεια Αττικής, τις Περιφερειακές Ενότητες Θεσσαλονίκης, Μυκόνου και Σαντορίνης και στα νησιά με πληθυσμό πάνω από 3.100 κατοίκους, η

αξία της ακίνητης περιουσίας που πρέπει να κατέχει ο ενδιαφερόμενος αυξάνεται στις **800.000 ευρώ**. (από τις 500.000 ευρώ).

- **Στις υπόλοιπες περιοχές** της χώρας η αξία της ακίνητης περιουσίας διαμορφώνεται στις **400.000** ευρώ. Σε κάθε περίπτωση η επένδυση πρέπει να γίνει σε ένα ακίνητο (όχι σε περισσότερα ακίνητα μικρότερης αξίας) επιφάνειας **τουλάχιστον 120 τ.μ.** Επιτρέπεται η αγορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του οποίου διαμορφώνεται αντίστοιχα στις 800.000 και 400.000 ευρώ σε περίπτωση συζύγων ή συμβίων με σύμφωνο συμβίωσης.
- Για κτίρια που έχουν σήμερα διαφορετική χρήση και μετατρέπονται σε κατοικίες (π.χ. κτίρια γραφείων, καταστήματα ή βιομηχανικά ακίνητα που θα μετασκευαστούν για να είναι κατοικήσιμα κ.α.). Το ελάχιστο ύψος επένδυσης διαμορφώνεται στις 250.000 ευρώ. Η μετατροπή της χρήσης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της άδειας διαμονής. **Απαγορεύεται η χρήση τους ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης.**
- Ειδικώς 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 κατά τον χρόνο απόκτησής της καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ. Η επένδυση του πρώτου εδαφίου πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων. **Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να ληφθεί κατά την μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου καθώς σύμφωνα με την σχετική διάταξη του ανωτέρω άρθρου, η μεταβίβαση του ακινήτου της περίπτωσης αυτής προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή του είναι άκυρη.**
- Οι άδειες διαμονής μπορούν να ανανεώνονται για το ίδιο χρονικό διάστημα (πέντε χρόνια) εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει στην ιδιοκτησία του επενδυτή. Αν πρόκειται για επένδυση σε διατηρητέο κτίριο, πρόσθετη προϋπόθεση για την ανανέωση της άδειας διαμονής είναι να έχει ολοκληρωθεί η αποκατάσταση

του κτιρίου. Αν ο επενδυτής πουλήσει το ακίνητο τότε η άδεια διαμονής του ανακαλείται και ο αγοραστής αποκτά δικαίωμα να αποκτήσει άδεια διαμονής.

- Οι επενδυτές μπορούν να εκμισθώνουν τα ακίνητα που αποκτούν, **δεν επιτρέπεται όμως η διάθεσή τους μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων**
- Σε περίπτωση παράβασης των ανωτέρω η άδεια διαμονής ανακαλείται και επιβάλλεται πρόστιμο ύψους 50.000 ευρώ.
- Εκτός από την αγορά ακινήτων οι πολίτες τρίτων χωρών αποκτούν άδεια διαμονής και με την σύναψη μακροχρόνιας σύμβασης σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, αντίστοιχης ανά περιοχή αξίας (800.000 ευρώ σε Αττική κλπ., 400.000 ευρώ στην υπόλοιπη χώρα).
- Πολίτες τρίτων χωρών οι οποίοι θα εξοφλήσουν το τίμημα ή θα καταβάλουν προκαταβολή 10%, ή θα υπογράψουν προσύμφωνο συνοδευόμενο από τις σχετικές αποδείξεις της πίστωσης των ποσών σε λογαριασμό του πωλητή **μέχρι τις 31 Αυγούστου 2024**, μπορούν να ολοκληρώσουν την επένδυσή τους **μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024** με τις προϋποθέσεις που ίσχυαν έως τώρα. Στις περιπτώσεις αυτές, αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου, ο αγοραστής μπορεί να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε άλλο ακίνητο πάντα με τις προϋποθέσεις που ίσχυαν από την έναρξη ισχύος του παρόντος Νόμου, **αλλά πάντως όχι μετά τις 30^{ης} Απριλίου 2025**.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσкас