



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
E-mail : notaries@notariat.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 508

Προς

τους συμβολαιογράφους της χώρας

Αποστολή της υπ' αριθμόν 9/25-9-2024 διευκρινιστικής εγκυκλίου της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής με θέμα «Παροχή οδηγιών ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 Ν. 5038/2023 και λοιπών μεταβατικών διατάξεων»-Golden Visa.

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

αποστέλλεται συνημμένα προς ενημέρωσή Σας η υπ' αριθ. 9/25.09.2024 Εγκύκλιος της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής, με την οποία παρέχονται οδηγίες ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του Ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 64 του Ν. 5100/2024, καθώς και λοιπών μεταβατικών διατάξεων της μεταναστευτικής νομοθεσίας, αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και τη χορήγηση μόνιμης άδειας επενδυτή σε πολίτες τρίτων χωρών (Golden Visa). Ειδικότερα όσον αφορά την Εύβοια διευκρινίστηκε από την αρμόδια υπηρεσία ότι αυτή συνιστά νησιωτική περιοχή σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τόσο το νησιωτικό όσο και το ηπειρωτικό τμήμα αυτής υπάγεται στο όριο των οκτακοσίων χιλιάδων (800.000,00) ευρώ.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Ελένη Κοντογεώργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

E-mail: dir.mp@migration.gov.gr

Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Θηβών 196 – 198,

Τ.Κ. 18233, Αγ. Ιωάννης Ρέντης

Άγιος Ιωάννης Ρέντη

ΠΡΟΣ:

Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της
Χώρας

- Γραφεία κ. κ. Γραμματέων

- κ. κ. Γ. Δ. Εσωτερικής

Λειτουργίας

- Διευθύνσεις Αλλοδαπών και
Μετανάστευσης

(με την παράκληση

για την ενημέρωση των

Τμημάτων αρμοδιότητάς σας)

Εγκύκλιος: 9

Θέμα: Παροχή οδηγιών ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (Α'81), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 (Α'49) και λοιπών μεταβατικών διατάξεων της μεταναστευτικής νομοθεσίας, αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σε πολίτες τρίτων χωρών.

I. Γενικά

Με την παρ. 1 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49) τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 με τις οποίες ορίζονται οι προϋποθέσεις χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή (άδεια διαμονής Β.5).

Ειδικότερα:

A. Στις διατάξεις των περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 επέρχονται μεταβολές που αφορούν την ελάχιστη αξία επένδυσης, που απαιτείται για την κατοχύρωση στο δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής μόνιμου επενδυτή (B5).

Ειδικότερα, 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, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, πάνω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους, η **ελάχιστη αξία κτήσης** της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των συμβάσεων της περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 καθορίζονται **σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ**. Σημειώνεται, σε συνέχεια ερωτημάτων, ότι η Εύβοια συνιστά νησιωτική περιοχή, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, και υπάγεται στο όριο των 800.000.

Για τις λουπές περιοχές της χώρας η **ελάχιστη αξία κτήσης** της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των συμβάσεων της περ. δ) της παρ. 1 καθορίζονται **σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ**.

Με τις νέες διατάξεις επεκτείνεται σε όλες τις περιπτώσεις ο περιορισμός ότι η ελάχιστη αξία επένδυσης αφορά **σε ένα μόνο ακίνητο**. Επίσης, εισάγεται περιορισμός **ελάχιστης επιφάνειας** στις περ. **α) και β)** της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 για **δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια**, όπου απαιτείται **ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων**. Ο περιορισμός της ελάχιστης επιφάνειας δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις **μη δομημένης ακίνητης περιουσίας ή ακινήτου για το οποίο δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια** (ενδεικτικά αναφέρεται οικόπεδο, γήπεδο).

Β. Με τις διατάξεις της περ. **γ)** της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 εισάγεται δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία, **εφόσον οι κύριοι χώροι της αλλάζουν σε κατοικία, με ελάχιστη αξία κτήσης αυτής κατά το χρόνο απόκτησής της τις διακόσιες πενήντα (250.000) ευρώ**. Η επένδυση πραγματοποιείται ομοίως σε ένα μόνο ακίνητο, χωρίς να εφαρμόζονται περιορισμοί ως προς την επιφάνεια των κύριων χώρων (ήτοι δεν ισχύει το όριο των 120 τ.μ.) και η αλλαγή της χρήσης **πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή του αιτήματος** για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

Στο σημείο αυτό διευκρινίζεται ότι η ανωτέρω αλλαγή χρήσης θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, ήτοι από τις 05.04.2024 και εντεύθεν, ενώ η αλλαγή χρήσης μπορεί να πραγματοποιηθεί, είτε από τον αγοραστή, είτε από τον πωλητή του ακινήτου (δικαιοπάροχο του επενδυτή).

Τα ανωτέρω **καταλαμβάνουν και** τις περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε **ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο** ή τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή εντός της οποίας βρίσκεται βιομηχανικό κτίριο και εφόσον, ειδικά για τις περιπτώσεις αυτές, τα τελευταία τουλάχιστον πέντε (5) έτη **δεν βρισκόταν** σε αυτό εγκατεστημένη και λειτουργούσα βιομηχανία χωρίς να εφαρμόζονται περιορισμοί ως προς την επιφάνεια των κύριων χώρων (ήτοι δεν ισχύει το όριο των 120 τ.μ.).

Σημειώνεται ότι ειδικά στις περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο ή **τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκεται βιομηχανικό κτίριο συμπεριλαμβάνονται και ακίνητα που προκύπτουν από επεμβάσεις ή προσθήκες καθ' ύψος ή και κατ' επέκταση σε βιομηχανικά κτίρια υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση και αυτών αλλάζει σε κατοικία ή την προσθήκη ανεξάρτητων κτιρίων σε οικόπεδα ή γήπεδα στα οποία υπάρχουν βιομηχανικά κτίρια που η χρήση τους (των βιομηχανικών κτιρίων) αλλάζει σε κατοικία.**

Γ. Με τις διατάξεις της περ. **δ)** της παρ. 2 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης παρέχεται δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας, στην περίπτωση που αυτή αποτελείται από **προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο ή τμήμα διατηρητέου κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται διατηρητέο κτίριο με ελάχιστη αξία κτήσης της κατά το χρόνο απόκτησής της τις διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ**.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις συμπεριλαμβάνονται και επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από επεμβάσεις ή προσθήκες καθ' ύψος ή και κατ' επέκταση σε προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέα κτίρια ή την προσθήκη νέων ανεξάρτητων κτιρίων σε οικοπέδα ή γήπεδα στα οποία υπάρχουν προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέα κτίρια.

Η επένδυση πραγματοποιείται ομοίως σε ένα μόνο ακίνητο, χωρίς, στην περίπτωση αυτή, να εφαρμόζονται περιορισμοί ως προς την επιφάνεια των κύριων χώρων (ήτοι δεν ισχύει το όριο των 120 τ.μ.).

Επισημαίνεται ιδιαιτέρως ότι για τις περιπτώσεις πολιτών τρίτων χωρών - κατόχων άδειας μόνιμης διαμονής επενδυτή που υλοποίησαν επένδυση της περ. δ) της παρ. 2, **επιπλέον προϋπόθεση για την πρώτη ανανέωση της άδειας διαμονής τους συνιστά η υλοποίηση της πλήρους αποκατάστασης** των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας ή η ολική ανακατασκευή τους, ανεξαρτήτως της αιτίας, στην οποία οφείλεται η αλλοίωση ή η κατάρρευση ή η κατεδάφιση των κτιρίων ή των τμημάτων αυτών. **Μεταβίβαση** του ακινήτου της παρούσας **περίπτωσης προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση** ή ολική ανακατασκευή του **είναι άκυρη.**

Δέον όπως επισημανθεί εκ νέου ότι με τις νέες διατάξεις η ελάχιστη αξία επένδυσης (ανωτέρω Α, Β και Γ) για την υπαγωγή στη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο.

Σημειώνεται ότι στην έννοια του ενός ακινήτου (για τον προσδιορισμό του κριτηρίου της ελάχιστης αξίας και όχι της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας για την εφαρμογή των περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023) 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.

Δ. Με τις διατάξεις του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, **προστίθεται στο άρθρο 100** του Κώδικα Μετανάστευσης, **παρ. 7 Α** , όπου προβλέπεται ότι τα ακίνητα που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή την ανανέωση άδειας διαμονής επενδυτή, **απαγορεύεται να εκμισθώνονται βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και να υπεκμισθώνονται.**

Επιπλέον τα ακίνητα που αποκτώνται υπό τους όρους της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 **δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης.**

Σε περίπτωση παραβίασης των παραπάνω, καθώς και των οριζόμενων στην περ. δ) της παρ. 2 και της παρ. 4 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης (απαγόρευση μεταβίβασης των διατηρητέων προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή τους) **προβλέπεται επιβολή κυρώσεων** (ανάκληση ή μη ανανέωση άδειας διαμονής – διοικητικά πρόστιμα)

Ωστόσο θα πρέπει να γίνει απολύτως σαφές ότι

α) η απαγόρευση εκμίσθωσης και υπεκμίσθωσης των ακινήτων που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής επενδυτή **αφορά αποκλειστικά στη βραχυχρόνια εκμίσθωση και υπεκμίσθωσή τους στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240)** και τους ειδικότερους ορισμούς που περιλαμβάνονται σε αυτό:

*«Ως **οικονομία του διαμοιρασμού** ορίζεται κάθε μοντέλο, όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.*

*Ως **ψηφιακές πλατφόρμες** ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.*

*Ως **βραχυχρόνια μίσθωση** ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αναρτημένο σε ψηφιακή πλατφόρμα στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού ή όχι και ανεξάρτητα αν η σύμβαση συνάπτεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των εξήντα (60) ημερών και εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.»*

Ως εκ τούτου, η ανωτέρω απαγόρευση 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) και εφ' όσον δεν πρόκειται για περιπτώσεις αγοράς ακίνητης περιουσίας της οποίας οι κύριοι χώροι άλλαξαν σε κατοικία, σύμφωνα με την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης, οπότε και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 7Α του ίδιου άρθρου.

β) Η ως άνω απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης και υπεκμίσθωσης στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού **δεν καταλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί σύμφωνα με τις προϊσχύσασες διατάξεις, καθώς και τα ακίνητα που για τα οποία η επένδυση ολοκληρώνεται εντός της μεταβατικής περιόδου της παρ. 4 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024.**

II. Μεταβατικές ρυθμίσεις

Με την παρ. 4 του άρθρου 64 του ν.5100/2024 προβλέφθηκαν μεταβατικές ρυθμίσεις, τις οποίες παραθέτουμε επιγραμματικά, προκειμένου να εξετασθούν οι αιτήσεις που εκκρεμούν στις υπηρεσίες σας, κωδικοποιώντας τις διατάξεις των μεταβατικών διατάξεων των ν. 5007/2022, 5038/2023, 5079/2023 και 5100/2024.

Ειδικότερα,

α) Για τις αγοραπωλησίες που διενεργούνται από 1^η 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 διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000), αντί του ορισθέντος από το άρθρο 91 του ν. 5007/2022 ποσού των πεντακοσίων χιλιάδων (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 αποστολή του **ποσού της προκαταβολής 10%** σε λογαριασμό του πωλητή, είτε βάσει υπογραφής συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε με υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας.

Εν προκειμένω, για τις 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 η προκαταβολή ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών, για επένδυση με ελάχιστη αξία κτήσης τις 250.000 ευρώ σε ένα ή περισσότερα ακίνητα πρέπει να έχει καταβληθεί μέχρι την 31η Ιουλίου 2023 και να έχει ολοκληρωθεί η επένδυση έως την 30η Απριλίου του 2024.

Σημειώνεται ότι η έννοια της ολοκλήρωσης της επένδυσης αφορά στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και στην ολοσχερή καταβολή του τιμήματος αγοράς, ενώ η μεταγραφή του συμβολαίου (και της πράξης εξόφλησης, στην περίπτωση μεταγραφής αυτής) δύναται να πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα και σε κάθε περίπτωση πριν την έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής του επενδυτή.

Αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου ή των ακινήτων της ως άνω παραγράφου, ο πολίτης τρίτης χώρας δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα, με ελάχιστη αξία επένδυσης διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πάντως όχι πέραν της 30ής Απριλίου 2024 σύμφωνα με τα ανωτέρω.

γ) Σε πολίτες τρίτων χωρών που επένδυσαν σε ακίνητα **μετά την 31^η Ιουλίου 2023 και έως την 5/4/2024, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 5100/2024 δεν παρέχεται δυνατότητα κατοχύρωσης δικαιώματος υπαγωγής σε μεταβατικές διατάξεις μέσω κατάθεσης προκαταβολής** και για την υποβολή της αίτησης **απαιτείται η πλήρης εξόφληση του** προβλεπόμενου ποσού ανά περιφερειακή ενότητα της χώρας και να αφορά σε ένα ή περισσότερα ακίνητα κατά περίπτωση.

δ) 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 λουπές περιοχές της χώρας, μετά την **5^η 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 της ως άνω παραγράφου (για την έννοια της ολοκλήρωσης της επένδυσης βλ. ανωτέρω), ο πολίτης τρίτης χώρας δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα, κατά περίπτωση, υπό τις προϋποθέσεις που ίσχυαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, με την επιφύλαξη του άρθρου 92 του ν. 5007/2022, και πάντως όχι πέραν της 30ής Απριλίου 2025.

Οι ανωτέρω επενδύσεις αφορούν σε ένα ή περισσότερα ακίνητα κατά περίπτωση και η διαδικασία ολοκλήρωσης της επένδυσης θα πρέπει να ολοκληρωθεί i) μέχρι 31.12.2024, εάν αφορά το ακίνητο για το οποίο δόθηκε προκαταβολή μέχρι την 31η.08.2024 και ii) μέχρι 30.4.2025, εάν αφορά σε ακίνητο ή ακίνητα άλλο / άλλα από αυτό για το οποίο δόθηκε προκαταβολή.

Τέλος σας γνωρίζουμε ότι επειδή είμαστε αποδέκτες πολλών ερωτημάτων που αφορούν στην εφαρμογή των νέων διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως ισχύει καθώς και στα δικαιολογητικά που θα απαιτηθούν για την απόδειξη πλήρωσης των προϋποθέσεων υπαγωγής στις ανωτέρω ρυθμίσεις, θα ακολουθήσει η έκδοση της απαιτούμενης υπουργικής απόφασης και νέας διευκρινιστικής εγκυκλίου.



Ακριβές Αντίγραφο
Μ. Γ. Παπαδη

Ο Γενικός Γραμματέας

Μεταναστευτικής Πολιτικής

Εμμανουήλ Λογοθέτης

Κοινοποιήσεις:

1) Υπουργείο Εξωτερικών

- Διπλωματικό Γραφείο Υπουργού, κ. Γεραπετρίτη (dgyrex@mfa.gr)
- Διπλωματικό Γραφείο Υφυπουργού, Πρέσβευς Α. Παπαδοπούλου (deputyminister@mfa.gr)
- Γραφείο Γεν. Γραμματέως, Πρέσβευς Θ. Αγγελάτου (sec.gen@mfa.gr)
- Γ4 Διεύθυνση Δικαιοσύνης, Εσωτερικών Υποθέσεων, Μετανάστευσης και Schengen (dc4@mfa.gr)

2) Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

- Γραφείο Υπουργού, κ. Κ. Χατζηδάκη (ministeroffice@minfin.gr)
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής, κ. Χριστόπουλου (generalsecr@minfin.gr)

3) Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων

- Γραφείο Υπουργού κ. Θεοδωρικάκου (minister.sec@m nec.gr)
- Γραφείο Γενικής Γραμματέως Ιδιωτικών Επενδύσεων, κ. Στ. Σιαράπη (gensec.invest@m nec.gr)
- Διεύθυνση Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (infodesk@m nec.gr, protokollo@m nec.gr)

4) Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)

- Γραφείο κ. Διοικητή, κ. Πιτσιλή, (gov.office@aade.gr)

5) Συνήγορος του Πολίτη (press@synigoros.gr)

6) Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (proedros@dsa.gr) (με την παράκληση της ενημέρωσης των δικηγορικών συλλόγων της χώρας)

7) Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου (notaries@notariat.gr) (με την παράκληση για την ενημέρωση των συμβολαιογραφικών συλλόγων της χώρας)

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο Υπουργού, κ. Ν. Παναγιωτόπουλου
2. Γραφείο Υφυπουργού, κας Σ. Βούλτεψη
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Μεταναστευτικής Πολιτικής, κ. Μ. Λογοθέτη
4. Γενικός Δ/ντης Μεταναστευτικής Πολιτικής, κ. Αθ. Βιτσεντζάτος
5. Δ/νση Μεταναστευτικής Πολιτικής (όλα τα Τμήματα)
6. Διεύθυνση Αδειών Διαμονής