

ΜΕΡΟΣ Δ': ΛΟΙΠΕΣ ΕΠΕΙΓΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**Άρθρο 64. Άδεια διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία - Αντικατάσταση άρθρου 100 και παρ. 49 άρθρου 176 ν. 5038/2023**

1. Στο άρθρο 100 Προσθήκη άρθρου στην βιβλιοθήκη σας Αιτιολογική του Κώδικα Μετανάστευσης (ν. 5038/2023, Α' 81), περί επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία:

α) η παρ. 2 αντικαθίσταται,

β) προστίθενται:

βα) νέο δεύτερο εδάφιο στην παρ. 4 και

ββ) παρ. 7Α,

γ) στο πρώτο εδάφιο της παρ. 6 διορθώνονται οι παραπομπές, και το άρθρο 100 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 100

Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή) (άδεια διαμονής «τύπου Β.5»)

1. Με απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χορηγείται άδεια διαμονής για πέντε (5) έτη, με δυνατότητα ανανέωσης, σε πολίτη τρίτης χώρας, που:

α) Έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένει νομίμως στη χώρα, ακόμη και αν ο τίτλος διαμονής που κατέχει δεν επιτρέπει αλλαγή σκοπού.

β) Διαθέτει, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Επί εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην παρ. 2, δικαίωμα διαμονής παρέχεται, μόνον αν οι συνιδιοκτήτες είναι σύζυγοι ή συμβίοι που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης. Σε αντίθετη περίπτωση, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται, μόνον εάν το ποσοστό κάθε συνιδιοκτήτη είναι αξίας τουλάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην παρ. 2.

γ) Διαθέτει κατά πλήρη κυριότητα και νομή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην παρ. 2, μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε., του οποίου τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια κατέχει εξ ολοκλήρου.

δ) Έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α' 180) ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με τον ν. 1652/1986 (Α' 167), αξίας τουλάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην παρ. 2.

ε) Είναι ενήλικος και απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα και νομή ως εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονόμος ή συνεπεία γονικής παροχής, ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας τουλάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην παρ. 2.

2. α) 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 καθορίζονται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ. Στην περίπτωση της επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας στις περιοχές του πρώτου εδαφίου, αυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο

ακίνητο. Ειδικά εάν πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων.

β) Για τις λοιπές 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. Στην περίπτωση της επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας στις περιοχές του πρώτου εδαφίου, αυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο. Ειδικά εάν πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων.

γ) Ειδικώς στις περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία και εφόσον οι κύριοι χώροι της αλλάζουν σε κατοικία, η ελάχιστη αξία κτήσης αυτής κατά τον χρόνο απόκτησής της καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ. Οι όροι του πρώτου εδαφίου ισχύουν και σε περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο ή τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται βιομηχανικό κτίριο, αποκλειστικά εφόσον τα τελευταία τουλάχιστον πέντε (5) έτη, δεν βρισκόταν σε αυτό εγκατεστημένη και σε λειτουργία βιομηχανία. Η επένδυση των προηγούμενων εδαφίων πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο και η αλλαγή της χρήσης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων η αλλαγή μπορεί να συντελείται και από τον πωλητή. 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.

δ) 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. Μεταβίβαση του ακινήτου της παρούσας περίπτωσης προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή του είναι άκυρη.

3. Η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος, όπως προκύπτει από τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης και, σε περίπτωση που τελούν υπό αίρεση της καταβολής πιστούμενου τιμήματος, από τις αντίστοιχες νόμιμα μεταγεγραμμένες συμβολαιογραφικές πράξεις εξόφλησης και άρσης διαλυτικής αίρεσης, ή τις

συμβάσεις μίσθωσης, αντίστοιχα, που καθορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2, πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς πριν την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

4. Πολίτες τρίτων χωρών - κάτοχοι άδειας μόνιμης διαμονής επενδυτή δύνανται να ανανεώνουν την άδεια διαμονής τους, για ισόχρονη διάρκεια κάθε φορά, εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή τους ή παραμένουν σε ισχύ οι συμβάσεις της παρ. 1 και πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις του παρόντος. Εξαιρετικά 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. Διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής.

5. Το συμφωνηθέν τίμημα ή μίσθωμα καταβάλλεται στο σύνολό του με τους εξής τρόπους:

α) με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα,

β) με μεταφορά πίστωσης, κατά την περ. 24 του [άρθρου 4](#) του ν. [4537/2018](#) (Α' 84), και

γ) μέσω POS εγκατεστημένου από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα, με χρέωση τραπεζικής πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας του αγοραστή, σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, κατά την περ. 11 του [άρθρου 4](#) του ν. [4537/2018](#), ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα. Η ως άνω πληρωμή δύναται να πραγματοποιηθεί και από σύζυγο ή συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι β' βαθμού του αγοραστή. Όλες οι ανωτέρω διατάξεις καταλαμβάνουν και τις καταβολές που έχουν λάβει χώρα με τους ως άνω τρόπους πληρωμής από 1ης.1.2017 μέχρι σήμερα. Όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, συμπεριλαμβανομένων ιδίως των στοιχείων ταυτοποίησης του πωλητή, του αγοραστή και τυχόν τρίτου πληρωτή, του αριθμού λογαριασμών πληρωμών του πληρωτή, της διεύθυνσής του, του επίσημου αριθμού προσωπικού εγγράφου του, του αναγνωριστικού αριθμού του πληρωτή ή της ημερομηνίας και του τόπου γέννησής του, του τρόπου πληρωμής και των σχετικών λογαριασμών πληρωμών χρέωσης του πληρωτή και πίστωσης του δικαιούχου, καθώς και της υπεύθυνης δήλωσης του αγοραστή για τη συζυγική σχέση ή τη συγγένεια με τρίτο πληρωτή, δηλώνονται και υποβάλλονται υπευθύνως από τους συμβαλλόμενους ενώπιον του συντάσσοντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου και αναγράφονται σε αυτό.

6. Ο πολίτης τρίτης χώρας, κατά την κατάθεση της αίτησης για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, υποβάλλει βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ή τις συμβάσεις μίσθωσης της περ. δ) της παρ. 1, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, ο τρόπος καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μισθώματος και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, η ύπαρξη τυχόν διαλυτικής αίρεσης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Στις περιπτώσεις απόκτησης λόγω μεταβίβασης υποβάλλεται αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) του επενδυτή.

7. Στους πολίτες τρίτων χωρών, κατόχους ακινήτων παρέχεται δυνατότητα εκμίσθωσης αυτών.
- 7Α. 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 αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή ανανέωση άδειας μόνιμης διαμονής επενδυτή υπό τους όρους της περ. γ) της παρ. 2, δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης. Σε περίπτωση μη τήρησης των προβλέψεων του πρώτου και δεύτερου εδαφίου, η άδεια διαμονής ανακαλείται και επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ στους κυρίους ή/και κατόχους του ακινήτου. Σε περίπτωση μη τήρησης της προϋπόθεσης του δεύτερου εδαφίου της παρ. 4, επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ στους κυρίους ή/και κατόχους του ακινήτου. Σε περίπτωση που συναφθεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου παρά την απαγόρευση της περ. δ) της παρ. 2, η άδεια διαμονής ανακαλείται και επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ στους κυρίους ή/και κατόχους του ακινήτου. Τα πρόστιμα του παρόντος αποτελούν δημόσια έσοδα και εισπράττονται σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. [4978/2022](#), Α' 190).
8. Η μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής, σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας, παρέχει δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στον νέο αγοραστή με ταυτόχρονη ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή.
9. Οι άδειες διαμονής που χορηγούνται με το παρόν άρθρο, δεν καθιερώνουν δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας.
10. Η έκδοση της άδειας διαμονής χορηγείται εντός δύο (2) μηνών από την περιέλευση όλων των στοιχείων του φακέλου στην εκδούσα αρχή.
11. Σε περίπτωση σύναψης συμβολαίου πώλησης ακινήτου με οποιοδήποτε τίμημα, ο πωλητής, πολίτης τρίτης χώρας, οφείλει να προσκομίσει βεβαίωση της κατά τόπον αρμόδιας υπηρεσίας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σχετικά με το αν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και στην περίπτωση πώλησης ακινήτου από νομικό πρόσωπο, τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια του οποίου κατέχει εξ ολοκλήρου πολίτης τρίτης χώρας, σύμφωνα με την περ. γ) της παρ. 1.»

[Προσθήκη ετικέτας](#) [Προσθήκη παραγράφου στην βιβλιοθήκη σας](#)

[Η παράγραφος όπως ίσχυε σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο](#) [Προβολή/Προσθήκη σημείωσης](#)

[Σχετικά έγγραφα παραγράφου](#) 1

2. Η παρ. 49 του άρθρου 176 του [Κώδικα Μετανάστευσης](#), περί εξουσιοδοτικών διατάξεων, αντικαθίσταται ως εξής:

«49. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Μετανάστευσης και Ασύλου, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ανάπτυξης δύναται να ορίζονται τα δικαιολογητικά που προσκομίζονται κατά την κατάθεση της αίτησης για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής

επενδυτή του άρθρου 100, καθώς και ο τρόπος πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 κατά την υποβολή και τον έλεγχο της ως άνω αίτησης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Μετανάστευσης και Ασύλου, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ορίζονται η διαδικασία και τα όργανα διενέργειας του ελέγχου για την εφαρμογή των προϋποθέσεων και περιορισμών του άρθρου 100, καθορίζεται η διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης των προστίμων της παρ. 7Α του ίδιου άρθρου, καθώς και κάθε σχετικό ζήτημα.»

Προσθήκη ετικέτας Προσθήκη παραγράφου στην βιβλιοθήκη σας

Η παράγραφος όπως ίσχυε σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο Προβολή/Προσθήκη σημείωσης

3. Άδειες διαμονής επενδυτή που έχουν χορηγηθεί σε πολίτες τρίτων χωρών με την παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014 (Α' 80), τους ειδικούς όρους του άρθρου 92 του ν. 5007/2022 (Α' 241) ή τις προϋποθέσεις που ίσχυαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, παραμένουν σε ισχύ και ανανεώνονται, εφόσον συνεχίζουν να πληρούνται οι όροι που ίσχυαν κατά τη χορήγησή τους.

Προσθήκη ετικέτας Προσθήκη παραγράφου στην βιβλιοθήκη σας

Η παράγραφος όπως ίσχυε σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο Προβολή/Προσθήκη σημείωσης

4. Με την επιφύλαξη του άρθρου 92 του ν. 5007/2022, πολίτες τρίτων χωρών δύνανται να ολοκληρώσουν μέχρι την 28η Φεβρουαρίου 2025 την επένδυσή τους με το καθεστώς που ίσχυε μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, υπό την προϋπόθεση είτε πληρωμής προκαταβολής ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή του συνολικού συμβατικού μισθώματος των συμβάσεων της περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης (ν. 5038/2023, Α' 81) είτε καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μισθώματος σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ίδιου Κώδικα είτε υπογραφής συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ή υπογραφής ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας και σχετικής απόδειξης πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή ως προς την αποστολή του ποσού της προκαταβολής σε λογαριασμό του πωλητή μέχρι την 31η Αυγούστου 2024.

Αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου ή των ακινήτων του πρώτου εδαφίου, ο πολίτης τρίτης χώρας δύνανται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα 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.

Προσθήκη ετικέτας Προσθήκη παραγράφου στην βιβλιοθήκη σας

Η παράγραφος όπως ίσχυε σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο Προβολή/Προσθήκη σημείωσης

Προϊσχύουσες μορφές παραγράφου 1 Σχόλια

Σχόλια επιστημονικής ομάδας για την πιο πρόσφατη τροποποίηση της παραγράφου:

Η προθεσμία του πρώτου εδαφίου περί της δυνατότητας ολοκλήρωσης επένδυσης σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση άδειας διαμονής, παρατάθηκε μέχρι την 28η Φεβρουαρίου 2025 με την παράγραφο 1 του άρθρου 37 του ν. [5167/2024](#) (ΦΕΚ Α' 207/20-12-2024).

Αιτιολογική τελευταίας τροποποίησης
