



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΘΕΣΜΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

E-mail: [dir.mp@migration.gov.gr](mailto:dir.mp@migration.gov.gr)

Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Θηβών 196 – 198,

Τ.Κ. 18233, Αγ. Ιωάννης Ρέντης

**ΠΡΟΣ:**

Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας

-Διευθύνσεις Αλλοδαπών και

Μετανάστευσης (με την παράκληση για την

ενημέρωση των Τμημάτων αρμοδιότητάς  
σας)

**Θέμα:** Ζητήματα εφαρμογής διατάξεων για επένδυση σε ακίνητη περιουσία (μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή)

**Σχετ:**

1. Το με αριθμό 12518/17.7.2024 έγγραφο της Γ.Δ. Εσωτερικής Λειτουργίας Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας
2. Το με αριθμό 57405/21.10.2024 έγγραφο της Γ.Δ. Εσωτερικής Λειτουργίας Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας
3. Το με αριθμό 221943/19.4.2022 έγγραφο της υπηρεσίας μας (μη προς όλους)
4. Το με αριθμό 265272/25.10.2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας
5. Το άρθρο 37, παρ. 1 του ν. 5167/2024 (Α' 207)

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών εγγράφων, καθώς και συναφών άλλων ερωτημάτων, σχετικά με τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023(Α'81), σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

**I) Παράταση της προθεσμίας για την ολοκλήρωση της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, στο πλαίσιο της μεταβατικής ρύθμισης του άρθρου 64 του ν. 5100/2024.**

Σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 5167/2024 (Α'207), η δυνατότητα ολοκλήρωσης επένδυσης σε ακίνητη περιουσία για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, **παρατείνεται έως την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2025.**

Στην περίπτωση που έως την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2025, ο πολίτης τρίτης χώρας δεν έχει ολοκληρώσει την επένδυση στο ακίνητο, για το οποίο έχει συνάψει προσύμφωνο και έχει καταβάλει τουλάχιστον το 10% του τιμήματος, έως την 31<sup>η</sup> Αυγούστου 2024, **έχει τη δυνατότητα να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα έως την 30<sup>η</sup> Απριλίου 2025**, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 64 του 5100/2024, το οποίο δεν έχει τροποποιηθεί και συνεχίζει να ισχύει ως έχει.

**II) Δυνατότητα καταβολής μέρους του τιμήματος ακινήτου από πληρεξούσιο δικηγόρο στην περίπτωση αίτησης αρχικής χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.**

Σύμφωνα με τη παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023(Α'81), η υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής, καθώς και η παραλαβή τυχόν απορριπτικής απόφασης ή άλλων εγγράφων από τον οικείο φάκελο γίνονται μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου από τον πολίτη τρίτης χώρας ή από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του ή από συζύγους, ανιόντες και ενήλικους κατιόντες του.

Η πληρεξουσιότητα αποδεικνύεται εγγράφως με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος από οποιαδήποτε δημόσια Αρχή.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, «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».**

Στο πλαίσιο αυτό, έχουν ανακύψει ερωτήματα από υπηρεσίες αλλοδαπών και μετανάστευσης αναφορικά με τη δυνατότητα ή μη καταβολής μέρους του τιμήματος της επένδυσης από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του επενδυτή, ιδίως αναφορικά με: (α) τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 λόγω της καταβολής μέρους του τιμήματος από πληρεξούσιο του επενδυτή δικηγόρο και (β) την αναγκαιότητα ή μη συμπλήρωσης του συμβολαίου με υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα δηλώνονται τα στοιχεία του πληρεξούσιου δικηγόρου που ενεργεί ως τρίτος πληρωτής.

Ως προς τα ανωτέρω ζητήματα και σε συνέχεια του ανωτέρω (3) σχετικού, στο οποίο έχει ήδη τοποθετηθεί η υπηρεσία μας (το με αριθμό 221943/2022, μη προς όλους), επισημαίνονται εκ νέου τα εξής:

Η καταβολή του τιμήματος ή μέρους του τιμήματος για την αγορά ακίνητης περιουσίας με σκοπό την απόκτηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή δύναται να διενεργείται απρόσκοπτα από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, **εφόσον τούτο προβλέπεται στο πληρεξούσιο έγγραφο που προσκομίζει στην αρμόδια υπηρεσία** (εφαρμοζομένων των γενικών διατάξεων περί πληρεξουσιότητας), δυνάμει του οποίου ο δικηγόρος εξουσιοδοτείται από τον εντολέα να προβαίνει - μεταξύ άλλων - και στην καταβολή, είτε μέρους, είτε του συνόλου του τιμήματος αγοράς ακίνητης περιουσίας και **εφόσον η συναλλαγή έχει πραγματοποιηθεί με τον προσήκοντα τρόπο**. Επιπροσθέτως, η εγκυρότητα των καταβολών εκ μέρους του πληρεξούσιου δικηγόρου μπορεί να διασφαλίζεται από την προσκόμιση της βεβαίωσης του συμβολαιογράφου της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπου περιγράφονται το σύνολο των απαιτούμενων πληροφοριών τα οποία περιλαμβάνονται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, όπως τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, καθώς και το σύνολο των

επιμέρους πράξεων που διενεργήθηκαν έως την ολοκλήρωση της αγοράς ακινήτου, δηλαδή της υπογραφής του συμβολαίου και της εξόφλησης της επένδυσης.

Ομοίως, η προσθήκη οιασδήποτε συμπληρωματικής υπεύθυνης δήλωσης, με την οποία δηλώνονται τα στοιχεία του δικηγόρου ως τρίτου πληρωτή, κρίνεται ως μη απαιτούμενη, εφόσον όλα τα στοιχεία περιλαμβάνονται στη βεβαίωση του συμβολαιογράφου, στην οποία αποτυπώνεται το περιεχόμενο του συμβολαίου. Επισημαίνεται ότι η αίτηση για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή θα πρέπει να έχει υποβληθεί δυνάμει σχετικού πληρεξουσίου εγγράφου, στο οποίο καταγράφεται το σύνολο των εξουσιοδοτούμενων ενεργειών (συμπεριλαμβανομένης και αυτής της εξόφλησης, μερικής ή συνολικής, του τιμήματος).

### **III. Ζητήματα εφαρμογής της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023 (Α'81).**

Αναφορικά με τα ζητήματα που άπτονται της χορήγησης βεβαίωσης κατάθεσης αίτησης σε πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι έχουν υποβάλει αίτηση για αρχική χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή και δεν έχουν προσκομίσει εθνική θεώρηση εισόδου (VISA D), υπενθυμίζονται τα ακόλουθα:

α) Σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023, **«Κατά παρέκκλιση της παρ. 1, πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις για την υπαγωγή στις ρυθμίσεις των άρθρων 96 έως 100, δύναται να υποβάλει μέσω πληρεξουσίου αίτηση για χορήγηση άδειας διαμονής δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, πριν από την είσοδό του στην ελληνική επικράτεια. Η αίτηση υποβάλλεται δυνάμει σχετικού πληρεξουσίου εγγράφου, το οποίο έχει συνταχθεί ενώπιον ελληνικής προξενικής Αρχής ή ενώπιον αρμόδιας αλλοδαπής Αρχής ή συμβολαιογράφου που εδρεύει στο εξωτερικό και φέρει την επισημείωση της Χάγης [Σφραγίδα της Συμβάσεως της Χάγης της 5ης Οκτωβρίου 1961 (APOSTILLE)] ή την αντίστοιχη θεώρηση της αρμόδιας ελληνικής προξενικής Αρχής. Εφόσον τα δικαιολογητικά που κατατίθενται είναι πλήρη, χορηγείται βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του ίδιου άρθρου. Η ίδια βεβαίωση χορηγείται και στην περίπτωση που εκκρεμεί η προσκόμιση του απαιτούμενου δικαιολογητικού της περ. ε' του άρθρου 8 του ν.5038/2023 που αφορά στην πλήρη ασφάλιση ασθένειας.**

**Ο αιτών οφείλει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης, να εισέλθει στην ελληνική επικράτεια και να υποβάλει στην αρμόδια υπηρεσία τόσο τα απαιτούμενα βιομετρικά στοιχεία όσο και το ελλείπον δικαιολογητικό της περ. ε' του άρθρου 8 του ν.5038/2023. Τα ανωτέρω καταλαμβάνουν και την υποβολή αίτησης για χορήγηση άδειας διαμονής, στα μέλη της οικογενείας του αιτούντος.»**

β) Στη με αριθμό 95391/2024 κοινή υπουργική απόφαση καθορισμού των ειδικών δικαιολογητικών για τη χορήγηση και ανανέωση αδειών διαμονής (Β' 1807), ορίζεται ρητά, στο άρθρο 31, ότι για την περίπτωση χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, προσκομίζεται: **«α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή τίτλος διαμονής σε ισχύ ή βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία των παρ. 8 και 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023».**

γ) Σύμφωνα με την με αριθμό 118654/2024 απόφαση του Υπουργού Μετανάστευσης και Ασύλου (Β' 2303) σχετικά με τη **διαδικασία υποβολής των αιτήσεων**, όπως προκύπτει από την παρ. 15 του άρθρου 2 «Η αρμόδια υπηρεσία μίας στάσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου ή των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της Χώρας, κατά περίπτωση, **εντός σαράντα (40) ημερών από την υποβολή του ηλεκτρονικού αιτήματος αρχικής χορήγησης τίτλου διαμονής, εξετάζει την αίτηση, ως προς την πληρότητά της**, και καθιστά διαθέσιμη τη βεβαίωση κατάθεσης αίτησης μέσω των

ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 8 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023 (πρώην «Μπλε Βεβαίωση»).

Ως εκ τούτου, όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, **εισάγεται ρητή εξαίρεση από την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023 στην περίπτωση εξέτασης αιτημάτων για χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή**. Η βεβαίωση κατάθεσης αίτησης εκδίδεται μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών χωρίς να απαιτείται η προσκόμιση, είτε εθνικής θεώρησης εισόδου (VISA D), είτε ομοιόμορφης θεώρησης εισόδου (VISA C) σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, **εφόσον η αίτηση υποβάλλεται από πληρεξούσιο δικηγόρο δυνάμει του σχετικού εγγράφου που πληροί τις νόμιμες διατυπώσεις**. Στο ίδιο πλαίσιο, εισάγεται και εξαίρεση ως προς τη δυνατότητα υποβολής των βιομετρικών δεδομένων του ενδιαφερόμενου εντός προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών.

Επιπροσθέτως, υπενθυμίζεται ότι τόσο οι ενήλικοι επενδυτές, όσο και τα μέλη της οικογένειάς τους (σύζυγοι, ανιόντες και τέκνα από έξι ετών και άνω) θα πρέπει να εισέλθουν πριν την έκδοση της άδειας διαμονής, ώστε να υποβάλουν τα απαιτούμενα βιομετρικά τους στοιχεία, ενώ για τα ανήλικα τέκνα επενδυτών (κάτω της ηλικίας των έξι ετών), η άδεια διαμονής δύναται να εκδίδεται χωρίς να έχουν εισέλθει στην ελληνική επικράτεια σύμφωνα και με τα προβλεπόμενα στο με αριθμό 265272/2024 έγγραφό μας (ανωτέρω 4 σχετικό).

Στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση.

**Ο Γενικός Διευθυντής  
Μεταναστευτικής Πολιτικής**

**Αθανάσιος Βιτσεντζάτος**

**Κοινοποίηση:**

**1) Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας**

- Γραφεία κ. κ. Γραμματέων
- κ. κ. ΓΔ Εσωτερικής Λειτουργίας

**2) Υπουργείο Εξωτερικών**

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

**3) Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών** ([proedros@dsa.gr](mailto:proedros@dsa.gr)) (με την παράκληση της ενημέρωσης των δικηγορικών συλλόγων της χώρας)

**4) Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου** ([notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)) (με την παράκληση για την ενημέρωση των συμβολαιογραφικών συλλόγων της χώρας)

**Εσωτερική Διανομή:**

- Γραφείο Υπουργού, κ. Ν. Παναγιωτόπουλου
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Μεταναστευτικής Πολιτικής, κ. Μ. Λογοθέτη
- Γενικός Δ/ντης Μεταναστευτικής Πολιτικής, κ. Αθ. Βιτσεντζάτος
- Δ/νση Μεταναστευτικής Πολιτικής (όλα τα Τμήματα)
- Διεύθυνση Αδειών Διαμονής