



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ  
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 2019

Αριθμ. Πρωτ. 527

Ταχ.Δ/νση : 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](mailto:notaries@notariat.gr)  
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Προς

1) Υπουργείο Ανάπτυξης και  
Επενδύσεων,  
2) Υπουργείο Μεταναστευτικής  
Πολιτικής

**Θέμα: «GOLDEN VISA και πίστωση τμήματος»**

Αξιότιμες Κυρίες και Κύριοι,

Με το άρθρο 226 Ν. 4635/2019 (167/Α/30.10.2019) με τίτλο «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις», αντικαταστάθηκε η παρ. 2 του άρθρ. 20 περ. Β' του Ν. 4251/2014 (Α' 80) ως εξής:

*«2. Η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά το χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος άρθρου, όπως αυτή προκύπτει από τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ή τις συμβάσεις μίσθωσης, αντίστοιχα, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς έως και την υπογραφή του αντίστοιχου οριστικού συμβολαίου.»*

Με την νέα διατύπωση του άρθρου 20 περ. Β' του Ν. 4251/2014, που θέτει ως χρόνο εξόφλησης της αξίας του ακινήτου την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου (χωρίς δηλαδή να αναγράφει «έως και την υπογραφή του αντίστοιχου οριστικού συμβολαίου και/ή της συμβολαιογραφικής πράξης

εξόφλησης»), ουσιαστικά αποκλείονται από την υπαγωγή στο πρόγραμμα «golden visa», οι αγοραπωλησίες με πίστωση τιμήματος κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και εξόφληση αυτού με συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης, οι οποίες είναι απολύτως νόμιμες και συνήθεις καθώς εξυπηρετούν τις συναλλαγές και την ασφάλειά τους.

Οι περιπτώσεις που απαιτείται η πίστωση του τιμήματος είναι συνήθεις όπως για παράδειγμα, η καταβολή του τιμήματος με τραπεζικό έμβασμα, το οποίο δεν είναι δυνατό να πιστωθεί στον λογαριασμό του πωλητή αυθημερόν κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας και οι περιπτώσεις αγοραπωλησίας ακινήτου σε νέο-ανεγειρόμενη οικοδομή με σταδιακή καταβολή τιμήματος.

Με την νέα διατύπωση, στις περιπτώσεις αυτές οι συναλλασσόμενοι θα υποχρεώνονται να προσφεύγουν στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου που δεν παρέχει την ίδια ασφάλεια με την λύση του οριστικού συμβολαίου και της πράξης εξόφλησης διότι :

- 1) Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο δεν μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο ούτε καταχωρείται στο Κτηματολόγιο, και κατά συνέπεια, ο αγοραστής μέχρι την υπογραφή οριστικού συμβολαίου είναι εκτεθειμένος σε πιθανές εγγραφές βαρών ή κατασχέσεων επί του ακινήτου που αγοράζει, για οφειλές του πωλητή.
- 2) Επιπλέον, ένας κακόπιστος πωλητής «έχει τη δυνατότητα» να καταρτίσει περισσότερα του ενός προσύμφωνα με επίδοξους αγοραστές, και τελικώς να καταρτίσει και οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας και μεταβίβασης κυριότητας με πρόσωπο μη συμβαλλόμενο στο προσύμφωνο.
- 3) Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου δεν καταβάλλεται με την υπογραφή του προσυμφώνου αλλά προ της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου,

επομένως καθυστερεί η είσπραξη του εσόδου αυτού από το Ελληνικό Δημόσιο.

4) Για την κατάρτιση προσυμφώνου πωλήσεως ακινήτου απαιτείται να προσκομιστεί από την πλευρά του πωλητή μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Τα υπόλοιπα έγγραφα και πιστοποιητικά (όπως φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα του πωλητή) προσκομίζονται εκ του νόμου στην οριστική πράξη μεταβίβασης. Συνεπώς, ο αγοραστής θα εξοφλεί το τίμημα ή θα προκαταβάλει μεγάλο μέρος αυτού χωρίς να είναι βέβαιος ότι δεν υπάρχουν οφειλές του πωλητή που μπορεί να επηρεάσουν ή να καταστήσουν αδύνατη την σύνταξη οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας.

5) Σε περίπτωση που ο πωλητής ή ο κατασκευαστής δεν προσέλθει για την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και ο αγοραστής υποχρεωθεί να προσφύγει στην διαδικασία της αυτοσύμβασης, θα πρέπει να συγκεντρώσει ο ίδιος τα απαιτούμενα για το οριστικό συμβόλαιο έγγραφα και πιστοποιητικά, όπως φορολογική ενημερότητα, ασφαλιστική ενημερότητα, βεβαιώσεις μηχανικού, ΤΑΠ κ.λπ. επιβαρυνόμενος με το αντίστοιχο κόστος, διαδικασία δυσχερή, που σε περιπτώσεις οφειλών των πωλητή σε Δ.Ο.Υ., Ι.Κ.Α. κ.λπ., θα τον υποχρεώσει σε πρόσθετες δαπάνες.

**Αντιθέτως η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης τιμήματος πιστούμενου με οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας, υπογράφεται ενώπιον του αρμοδίου συμβολαιογράφου και, σε περίπτωση που περιέχει όρο άρσης διαλυτικής αίρεσης, μεταγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, σε αυτή δε την πράξη, περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία των πληρωμών (τραπεζικές επιταγές, στοιχεία των τραπεζικών εμβασμάτων, λογαριασμοί χρέωσης-πίστωσης κ.λπ.). Παρέχεται δηλαδή η ίδια διασφάλιση σε ότι αφορά την πιστοποίηση του χρόνου και του**

τρόπου εξόφλησης τιμήματος με αυτήν που παρέχει το εξοφλημένο  
οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας.

Για τους λόγους αυτούς, θεωρούμε ότι θα πρέπει να τροποποιηθεί η παρ. 2 του άρθρ. 20 περ. Β' του Ν. 4251/2014 (Α' 80), όπως ισχύει, ώστε να περιλαμβάνεται και η περίπτωση του πιστούμενου τιμήματος με σχετική ρητή μνεία του συμβολαίου της πράξης εξόφλησης .

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

---

Γεώργιος Ρούσκας