



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](mailto:notaries@notariat.gr)  
Ιστότοπος : [www.enotariat.gr](http://www.enotariat.gr)

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 9<sup>η</sup>

Αθήνα, 22 Απριλίου 2026

αριθμός πρωτ. 54

Προς  
τους συμβολαιογράφους

**Θ Ε Μ Α :** Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 Ν.5038/2023  
(Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή-Άδεια Διαμονής τύπου Β.5')

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

αποστέλλεται συνημμένα προς ενημέρωσή σας η υπ' αριθ. πρωτ. 72019/21.04.2026 Εγκύκλιος 1 της Γ.Γ. Μεταναστευτικής Πολιτικής για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 Ν.5038/2023 (Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή - Άδεια Διαμονής τύπου «Β.5»).

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου



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:**

1. Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας  
- Γραφεία κ. κ. Γραμματέων  
- κ.κ. Γ. Δ. Εσωτερικής Λειτουργίας  
- Διευθύνσεις Αλλοδαπών και Μετανάστευση  
(με την παράκληση για την ενημέρωση των Τμημάτων αρμοδιότητάς σας)
2. Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου  
- Διεύθυνση Αδειών Διαμονής

**Θέμα:** Εγκύκλιος 1 - Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 ν. 5038/2023 (Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή – Άδεια Διαμονής τύπου «B.5»)

- Σχετ:**
1. Η με αριθμό 214926/2025 (Β' 6014) κοινή υπουργική απόφαση με θέμα «Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (Α' 81), καθώς και του τρόπου πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου».
  2. Το με αριθμό 220435/17.11.2025 έγγραφο της Υπηρεσίας μας.
  3. Τα με αριθμό 240076/25.9.2024 (Εγκύκλιος 9), 265272/25.10.2024, 309573/30.12.2024 και 19522/30.1.2025 έγγραφα της Υπηρεσίας μας.
  4. Το με αριθμό 581/7.1.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης (μη προς όλους).

Σε συνέχεια ερωτημάτων των υπηρεσιών μίας στάσης των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της χώρας, αλλά και πολιτών τρίτων χωρών, αναφορικά με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 και με στόχο την ορθή και ενιαία εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, σας γνωρίζουμε, λόγω αρμοδιότητας, τα ακόλουθα:

**I. Γενικά**

Όπως γνωρίζετε με την παράγραφο 1 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49) τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, το οποίο προσδιορίζει τις προϋποθέσεις χορήγησης / ανανέωσης των μονίμων αδειών διαμονής επενδυτή (άδεια διαμονής κατηγορίας «B.5»). Ειδικότερα:

1. Στις διατάξεις των περιπτώσεων α) και β) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 επήλθαν μεταβολές που αφορούν στην ελάχιστη αξία επένδυσης που απαιτείται για την κατοχύρωση του δικαιώματος χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή («B.5»).

Ειδικότερα, για: α) την Περιφέρεια Αττικής, β) την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, γ) τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, καθώς και δ) 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.**

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 περίπτωσης δ) της παραγράφου 1 καθορίζονται **σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ.**

Με τις νέες αυτές **διατάξεις του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49)** πέραν των αλλαγών στις αξίες κτήσης επέρχονται αλλαγές τόσο στον αριθμό των ακινήτων όσο και στην ελάχιστη επιφάνεια. Έτσι, **επεκτείνεται σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, ο περιορισμός, σύμφωνα με τον οποίον η ελάχιστη αξία επένδυσης αφορά σε ένα μόνο ακίνητο.**

Επίσης, εισάγεται πλέον 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 η ελάχιστη επιφάνεια των κύριων χώρων να ανέρχεται (τουλάχιστον) στα εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα.**

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).

Επισημαίνεται ότι **σε περίπτωση απόκτησης**, επί ακινήτου, **εξ αδιαιρέτου ποσοστού ιδιοκτησίας**, με ελάχιστη αξία κτήσης κάθε μεριδίου τις 400.000 ή τις 800.000 ευρώ, αναλόγως της χωροθέτησης του ακινήτου, από δύο ή περισσότερους επενδυτές (η επένδυση κάθε επενδυτή να ανέρχεται στις 400.000 ή στις 800.000 ευρώ), **ο περιορισμός των 120 τ.μ. αφορά συνολικά στο ακίνητο και όχι στο μερίδιο του κάθε επενδυτή ξεχωριστά.**

**Παράδειγμα 1:** δύο επενδυτές αποκτούν, εξ αδιαιρέτου (50% έκαστος), μια κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 130 τ.μ. και αξίας 1.600.000 ευρώ σε περιοχή της Αττικής. Με την εν λόγω επένδυση, αμφότεροι οι επενδυτές έχουν τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, αφού καθείς έχει επενδύσει 800.000 ευρώ και οι κύριοι χώροι του ακινήτου υπερβαίνουν εν συνόλω (και όχι ανά επενδυτή) τα 120 τ.μ..

**Παράδειγμα 2:** ένας επενδυτής αποκτά μια κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 118 τ.μ. και αξίας 1.000.000 ευρώ σε περιοχή της Αττικής. Παράλληλα, ο εν λόγω επενδυτής, στο πλαίσιο της ανωτέρω επένδυσης αγοράζει (με την ίδια συμβολαιογραφική πράξη και στην ίδια πολυκατοικία) μια θέση στάθμευσης 12 τ.μ. και μια αποθήκη 8 τ.μ.. Ο εν λόγω επενδυτής **δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023**, καθώς ενώ πληροί το οικονομικό κριτήριο της επένδυσης, δεν πληροί το κριτήριο των 120 τ.μ. και αυτό διότι οι κύριοι χώροι του ακινήτου είναι 118 τ.μ., ενώ η θέση στάθμευσης και η αποθήκη δεν λογίζονται ως κύριοι χώροι και δεν υπολογίζονται στο σύνολο της έκτασης κύριων χώρων.

**2.** Με τις διατάξεις της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024, εισηχθη η δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία, εφόσον **οι κύριοι χώροι (εκ κατασκευής ή μετατροπής ή πολεοδομικής τακτοποίησης) της αλλάζουν από οιαδήποτε άλλη χρήση (π.χ. ενδεικτικά εμπορική ή επαγγελματική ή άλλη) 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.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση που ένας πολίτης τρίτης χώρας αγοράζει ακίνητο, το οποίο δεν συνιστά κατοικία, ως προς τη χρήση του, και προχωρεί στην πραγματοποίηση επένδυσης με αλλαγή χρήσης και από την επένδυση προκύπτουν περισσότερα του ενός ακίνητα, ήτοι διαμερίσματα – κατοικίες, **αυτά υπάγονται στις ρυθμίσεις της περίπτωσης γ) της παρ.2 του άρθρου 100, ήτοι με ελάχιστη αξία της επένδυσης τα 250.000 ευρώ, προκειμένου για την υπαγωγή στην μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή.** Στην περίπτωση αυτή, ο αρχικός επενδυτής δύναται να υπαχθεί, ομοίως, στις διατάξεις της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 100, **εφόσον συνεχίζει να διατηρεί στην κατοχή του ένα εκ των ακινήτων – κατοικιών (διαμερισμάτων), το οποίο θα προκύψει από την αλλαγή χρήσης.** Σημειώνεται ότι για αυτό το ακίνητο, το οποίο θα διατηρήσει στην κατοχή του ο επενδυτής, θα πρέπει να αποδείξει ότι η αξία του ανέρχεται τουλάχιστον στις 250.000 ευρώ, εφαρμοζόμενου, αναλογικά, του τρόπου απόδειξης της ελάχιστης αξίας που περιλαμβάνεται στην ΚΥΑ 214926/2025 και αφορά στην αντιπαροχή, ήτοι «έκθεση εκτίμησης ορκωτού ελεγκτή του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών, ο οποίος έχει ενταχθεί στο μητρώο και δραστηριοποιείται στον κλάδο της περ. α) της υποπαρ. Γ.4 της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013, για την αξία του ακινήτου που παραμένει στην κυριότητα του αιτούντος, το οποίο πρέπει αυτοτελώς να πληροί την (κατά περίπτωση) αξία».

Στο πλαίσιο αυτό και προς διευκρίνιση επισυνάπτεται, ως Παράρτημα, πίνακας που αποτυπώνει τα ελάχιστα όρια επενδύσεων σε εφαρμογή και των αντίστοιχων προηγούμενων μεταβατικών διατάξεων, ως προς τον χρόνο ολοκλήρωσης της επένδυσης και το ελάχιστο ύψος αυτής κατά περίπτωση.

**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, όπου εισήχθη η περίπτωση αδειοδότησης μέσω της κατοχής κατοικίας που έχει προκύψει από αλλαγή χρήσης, 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 νέα ακίνητα με χρήση κατοικίας που προκύπτουν:

α) είτε από επεμβάσεις ή προσθήκες καθ' ύψος ή και κατ' επέκταση επί υφιστάμενων ακινήτων, των οποίων η χρήση αλλάζει, κατά τα ανωτέρω, από οποιαδήποτε άλλη χρήση σε κατοικία,

β) είτε από την προσθήκη νέων ανεξάρτητων κτιρίων τα οποία έχουν ως χρήση κατοικία, επί οικοπέδων ή γηπέδων (αυτοτελών ή προκυψάντων από συνένωση περισσότερων όμορων) σε προϋφιστάμενα κτίρια, των οποίων η χρήση αλλάζει, κατά τα ανωτέρω, από οποιαδήποτε άλλη χρήση σε κατοικία.

**3. Με τις διατάξεις της περίπτωσης δ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν.5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024, παρέχεται δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας, στην περίπτωση που αυτή αποτελείται από προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέου κτιρίου ή τμήματος 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.

Ομοίως, με την περίπτωση γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης, στις ανωτέρω περιπτώσεις της περίπτωσης δ) του άρθρου 100 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 ανεξάρτητων κτιρίων σε οικοπέδα ή γήπεδα (αυτοτελή ή προκύπτοντα από συνένωση περισσότερων όμορων) 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 ολοκλήρωση της πλήρους αποκατάστασης, πριν την υποβολή της αίτησης για την ανανέωση της εν λόγω άδειας διαμονής, 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.**

Σημειώνεται, συναφώς ότι στην περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες είναι σύζυγοι ή συμβίοι (με σύμφωνο συμβίωσης), το μεν δικαίωμα διαμονής παρέχεται και στους δύο με μία επένδυση αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον ίσης με την οριζόμενη στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όμως χορηγείται σε έναν εκ των δύο συνιδιοκτητών μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, ενώ στον έτερο των συζύγων ή συμβίων (με γάμο ή με σύμφωνο συμβίωσης) χορηγείται άδεια διαμονής ως μέλος οικογένειας.

Η ως άνω προσέγγιση ακολουθείται, καθώς εκάστη των μονίμων αδειών διαμονής επενδυτή **θα πρέπει να αντιστοιχεί σε μια επένδυση**. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση θανάτου του επενδυτή, εφόσον **το μέλος οικογένειας (σύζυγος) αποκτήσει εξ ολοκλήρου το ακίνητο**, βάσει του οποίου είχαν αδειοδοτηθεί, έχει τη δυνατότητα να αλλάξει την άδεια διαμονής του / της από μέλος οικογένειας σε άδεια διαμονής επενδυτή δυνάμει της επένδυσης αυτής. Όμως στην περίπτωση που μέρος του ακινήτου περιέλθει στα έτερα μέλη της οικογένειας του επενδυτή και, ως εκ τούτου, η ακίνητη περιουσία πλέον δεν ανήκει σε έναν πολίτη τρίτης χώρας, θα πρέπει να πραγματοποιηθεί νέα επένδυση που να πληροί τις κατά περίπτωση αντίστοιχες προϋποθέσεις, εάν ο κληρονόμος / οι κληρονόμοι επιθυμούν να υπαχθούν στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

## **II. Ειδικές διευκρινίσεις**

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 1:** Με γνώμονα την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως αυτό ισχύει σήμερα, σε όλες τις ως άνω επενδύσεις (περιπτώσεις α, β, γ και δ της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023) για την υπαγωγή στη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, **η επένδυση θα πρέπει να πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο**.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 2:** Σημειώνεται ότι **στην έννοια του ενός ακινήτου** (για τον προσδιορισμό του κριτηρίου της ελάχιστης αξίας και όχι της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας για την εφαρμογή

της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023) **δύνανται να περιλαμβάνονται** (σε όλες τις περιπτώσεις α, β, γ και δ της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023) **και άλλοι χώροι** (αποθήκη / αποθήκες ή / και θέση / θέσεις στάθμευσης), **οι οποίοι σωρευτικά:** α) αγοράζονται από τον επενδυτή με το ίδιο συμβόλαιο αγοραπωλησίας με το κύριο ακίνητο, β) ευρίσκονται στο ίδιο κτίριο και γ) συνιστούν χώρους βοηθητικής χρήσης, είτε παρακολουθήματα του κύριου ακινήτου (π.χ. χώρος στάθμευσης σε πυλωτή), είτε αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. υπόγειος χώρος στάθμευσης ή / και αποθήκη / αποθήκες).

**Στην περίπτωση αυτή, για τη μεν πλήρωση της προϋπόθεσης των 120 τ.μ. (όπου αυτή προβλέπεται), οι χώροι αυτοί δεν συνυπολογίζονται, καθώς, σύμφωνα με την οικεία ρύθμιση, θα πρέπει η επιφάνεια των κύριων χώρων να έχει έκταση τουλάχιστον 120 τ.μ. (όπου αυτό απαιτείται). Για τη δε πλήρωση της ελάχιστης αξίας επένδυσης (800.000 ή 400.000 ή 250.000 κατά περίπτωση), στο τίμημα της επένδυσης δύναται να συνυπολογίζεται και το τυχόν τίμημα για αγορά των βοηθητικών χώρων (χώρος ή χώροι στάθμευσης εντός του ιδίου ακινήτου και αποθηκευτικός ή αποθηκευτικοί χώροι εντός του ιδίου ακινήτου) για την πλήρωση της ελάχιστης αξίας επένδυσης.**

**Παράδειγμα:** επενδυτής έχει προχωρήσει στην αγορά ακινήτου (διαμερίσματος) εξήντα τετραγωνικών μέτρων (60 τ.μ.) εντός βιομηχανικού κτηρίου, η χρήση του οποίου έχει αλλάξει σε κατοικία μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024 (Α' 49) με τίμημα 248.000 ευρώ. Παράλληλα, με την ίδια συμβολαιογραφική πράξη, ο επενδυτής αγοράζει στο ίδιο κτίριο έναν υπόγειο χώρο στάθμευσης έναντι 8.000 ευρώ (με δικό του ΚΑΕΚ) και μία αποθήκη (χωρίς δικό της ΚΑΕΚ). Η ως άνω επένδυση ανέρχεται στο συνολικό ύψος των 256.000 ευρώ και πληροί, **αφενός την προϋπόθεση του ύψους της επένδυσης** (άνω των 250.000 ευρώ, καθώς αφορά ακίνητο από αλλαγή χρήσης), **αφετέρου το κριτήριο του ενός ακινήτου**, αφού δε νοείται ως διακριτό ακίνητο για τις ανάγκες της μεταναστευτικής νομοθεσίας ο χώρος στάθμευσης ή η αποθήκη.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 3:** Όπως γνωρίζετε, σε πολίτες τρίτων χωρών που υποβάλλουν αίτηση για αρχική χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (Α' 81), **δεν θα ζητείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού βαρών και μη διεκδικήσεων ακινήτου**, κατά την υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, **καθώς το εν λόγω δικαιολογητικό δεν περιλαμβάνεται στις κοινές υπουργικές αποφάσεις που ρυθμίζουν τα δικαιολογητικά χορήγησης (κυα 95391/2024 και κυα 214926/2025, οι οποίες εκδόθηκαν σε εφαρμογή αφενός του ν. 5038/2023 (παρ. 1, άρθρο 176), αφετέρου του ν. 5100/2024 (παρ. 2, άρθρο 64) .**

Κατά συνέπεια, οι υπηρεσίες σας δεν θα πρέπει να ζητούν το σχετικό δικαιολογητικό, καθώς αυτό δεν περιλαμβάνεται στα δικαιολογητικά που πλέον προβλέπονται για τη χορήγηση της άδειας διαμονής του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, ούτε και να εξετάζουν με οποιονδήποτε τρόπο τη μη ύπαρξη βαρών, καθώς τέτοια προϋπόθεση δεν προβλέπεται πλέον εκ του νόμου και των σχετικών υπουργικών αποφάσεων.

Στο πλαίσιο αυτό και με γνώμονα την ενιαία εφαρμογή των ρυθμίσεων, ιδίως στις περιπτώσεις που εκκρεμούν αιτήσεις που είχαν υποβληθεί πριν από την έναρξη του ν. 5038/2023, επισημαίνεται ότι η ανωτέρω προσέγγιση θα πρέπει να εφαρμόζεται από τις υπηρεσίες σας και στις περιπτώσεις αιτήσεων αρχικής χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, οι οποίες υποβλήθηκαν πριν την

31η Μαρτίου 2024, ήτοι υποβλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20B του ν. 4251/2014(Α' 80).

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 4:** Ως προς την εφαρμογή του σημείου II του με αριθμό 265272/25.10.2024 εγγράφου μας, με τίτλο «**Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων, ως προς τη δυνατότητα έκδοσης βεβαιώσεων επί ακινήτων**», σας γνωρίζουμε ότι κατά την έννοια της βεβαίωσης του δικηγόρου, η οποία αφορά στη μεταγραφή, την ιδιοκτησία, τα βάρη και τις διεκδικήσεις των ακινήτων, **στην περίπτωση που η υποβληθείσα βεβαίωση δεν πιστοποιεί το γεγονός της μεταγραφής αυτό καθαυτό, αλλά πιστοποιεί το γεγονός της υποβολής του αιτήματος μεταγραφής (εφόσον δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί η μεταγραφή), η αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μίας στάσης δύναται να προχωρήσει κανονικά στην έκδοση της άδειας διαμονής του επενδυτή (άρθρα 94, 95 και 100, ν. 5038/2023) χωρίς να ζητεί περαιτέρω στοιχεία.** Ομοίως, η ίδια πρακτική θα ακολουθείται και στην περίπτωση υποβολής στοιχείων από πλευράς του πολίτη τρίτης χώρας αναφορικά με την κατάθεση αίτησης για την μεταγραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας.

Στις περιπτώσεις αυτές, ο αιτών πολίτης τρίτης χώρας ή ο πληρεξούσιος αυτού οφείλει να υποβάλει, είτε εντός της ισχύος της πενταετούς αρχικής μόνιμης άδειας διαμονής, είτε κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, τα απαιτούμενα συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με την ολοκλήρωση της μεταγραφής του εν λόγω ακινήτου, είτε μέσω πιστοποιητικού μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου, είτε μέσω αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου που θα πιστοποιεί την μεταγραφή (βλ. σχετικώς και τις προβλέψεις της με αριθμό 214926/2025 ΚΥΑ).

Η ανωτέρω πρακτική ακολουθείται, καθώς, σύμφωνα με σχετική ενημέρωση, παρατηρούνται πολύ μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της μεταγραφής των συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων, γεγονός το οποίο, μεταφερόμενο ως καθυστέρηση στην εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, θα πλήξει την έως σήμερα επιτυχή εφαρμογή των ρυθμίσεων που αφορούν στη μετανάστευση μέσω πραγματοποίησης της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 5:** Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 και σε σχέση με το χρονικό σημείο πραγματοποίησης της αλλαγής χρήσης του ακινήτου σε κατοικία, ώστε να δύναται αυτό να υπαχθεί στις ανωτέρω διατάξεις, και προκειμένου για την ορθή εφαρμογή της εν λόγω ρύθμισης, επισημαίνεται ότι **η προϋπόθεση ολοκλήρωσης της αλλαγής της χρήσης μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 θα πιστοποιείται από την ημερομηνία έκδοσης της κατά περίπτωση απαιτούμενης πράξης, όπως ενδεικτικά, οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ή ενημέρωσης φακέλου ή αναθεώρησης οικοδομικής άδειας και θα πληρούται και στην περίπτωση έργων των οποίων η άδεια αλλαγής χρήσης έχει εκδοθεί πριν τη δημοσίευση του νόμου, αλλά αυτή ενημερώνεται ή αναθεωρείται για οποιονδήποτε λόγο μετά τη δημοσίευση του νόμου, ήτοι από τις 05.04.2024 και εντεύθεν, όπως προβλέπεται στην με αριθμό 214926/2025 (Β'6014) ΚΥΑ «Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (Α' 81), καθώς και του τρόπου πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου».**

Υπογραμμίζεται όμως ότι περιπτώσεις ακινήτων, τα οποία κατά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024 είχαν ως χρήση κατοικία, σύμφωνα με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπάρχει η δυνατότητα με τυχόν μεταγενέστερη αλλαγή χρήσης σε άλλη (μη κατοικία) να δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις της περίπτωσης γ) μέσω της εν συνεχεία δεύτερης αλλαγής χρήσης σε κατοικία. Τα ακίνητα αυτά έχουν τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 100 σύμφωνα με τα νέα αυξημένα όρια επένδυσης (800.000 ευρώ ή 400.000 ευρώ), καθώς και τα αυξημένα όρια της έκτασης των κύριων χώρων του δομημένου ακινήτου (120 τ.μ.).

Ομοίως, περιπτώσεις ακινήτων (οικοπέδων) για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ανέγερσης οικοδομής για άλλη χρήση πλην κατοικίας (π.χ. γραφεία), μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100, καθώς η ρύθμιση απαιτεί την αλλαγή χρήσης επί υφιστάμενου ακινήτου ή έργου κατά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024 και όχι επί μελλοντικού ακινήτου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 100 είναι δυνατή μόνο με τα νέα όρια επένδυσης των περιπτώσεων α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (800.000 ή 400.000, ένα ακίνητο και 120 τ.μ.). Άλλωστε, η αλλαγή της χρήσης **νοείται επί υφιστάμενου ακινήτου ή έργου**, η χρήση του οποίου αλλάζει σε κατοικία, και όχι επί μελλοντικού ακινήτου ή έργου.

Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, διευκρινίζεται ότι γίνεται αποδεκτή η επένδυση, εφόσον σε περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο ή τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται βιομηχανικό κτίριο, οι χώροι του οποίου μπορεί να αλλάζουν και σε κατοικίες, υπό την προϋπόθεση ότι τα τελευταία τουλάχιστον πέντε (5) έτη, δεν βρισκόταν σε αυτό εγκατεστημένη και σε λειτουργία βιομηχανία.

Για τους σκοπούς του ανωτέρω εδαφίου, επισημαίνεται ότι στην έννοια του βιομηχανικού κτιρίου, δεν περιλαμβάνονται τα βιοτεχνικά κτίρια, επομένως δεν υπάρχει υποχρέωση ελέγχου συνδρομής των ως άνω προϋποθέσεων για τα κτίρια αυτά, δηλαδή εάν κατά την τελευταία πενταετία υπήρχε ή όχι εγκατεστημένη και σε λειτουργία βιοτεχνία.

Παράλληλα, διευκρινίζεται ότι είναι δυνατόν ένα κτίριο με χρήση που δεν συνιστά κατοικία (π.χ. ένα βιομηχανικό κτίριο) να μετατραπεί σε κτίριο μικτής χρήσης, όπου θα συσταθούν ορισμένες διηρημένες ιδιοκτησίες με χρήση που δεν συνιστά κατοικία (π.χ. γραφεία, καταστήματα) και ορισμένες διηρημένες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας. Οι μεν κατοικίες που προκύπτουν κατά την ανωτέρω διαδικασία θεωρούνται ακίνητα που έχουν προκύψει από αλλαγή χρήσης και οι νέοι ιδιοκτήτες μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις της περίπτωσης γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (250.000 ευρώ), ενώ οι υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες με χρήση που δεν συνιστά κατοικία θα πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις μίας εκ των περιπτώσεων α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (800.000 ή 400.000 ευρώ κατά περίπτωση).

Τέλος, επισημαίνεται ότι σε περίπτωση που στο ίδιο κτίριο συντρέχουν οι προϋποθέσεις, τόσο της περίπτωσης γ) (αλλαγή χρήσης), όσο και της περίπτωσης δ) (διατηρητέο) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, δηλαδή πρόκειται για διατηρητέο ακίνητο με χρήση που δεν συνιστά κατοικία (π.χ. γραφείο), το οποίο αφενός αποκαθίσταται, αφετέρου μετατρέπεται η χρήση του σε κατοικία, τότε ο αιτών πολίτης τρίτης χώρας έχει τη δυνατότητα να επιλέξει βάσει

ποιας εκ των δύο περιπτώσεων θα καταθέσει την αίτηση για άδεια διαμονής επενδυτή, λαμβάνοντας υπ' όψιν τους αντίστοιχους περιορισμούς και υποχρεώσεις.

**Παράδειγμα 1:** επενδυτής αγοράζει στην Αττική μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024, έναντι 300.000 ευρώ, ένα ακίνητο, το οποίο κατά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024 ήταν κατοικία και σε μεταγενέστερο χρόνο προχώρησε σε αλλαγή χρήσης (από κατοικία σε γραφείο), ώστε να προχωρήσει εκ των υστέρων σε εκ νέου αλλαγή χρήσης σε κατοικία και να αιτηθεί την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Η συγκεκριμένη περίπτωση δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 100 (παρ. 2, περ. γ), καθώς το ακίνητο αυτό είχε χρήση κατοικία κατά την έναρξη εφαρμογής των διατάξεων του ν. 5100/2024. Ως εκ τούτου, η υπαγωγή στις διατάξεις για τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή θα ήταν δυνατή μόνο εφόσον το ύψος της επένδυσης ανερχόταν σε 800.000 ευρώ και η ελάχιστη επιφάνεια των κυρίων χώρων θα ήταν 120 τ.μ..

**Παράδειγμα 2:** επενδυτής αγοράζει ακίνητο με χρήση που δεν συνιστά κατοικία από τα σχέδια στην Αττική έναντι 380.000 ευρώ, το οποίο περιλαμβάνεται σε οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 5100/2024 για την ανέγερση γραφείων. Στη συνέχεια και ενόσω οι εργασίες ανέγερσης είναι σε εξέλιξη, η κατασκευάστρια εταιρεία προχωρεί στη μεταβολή της άδειας οικοδομής, ώστε να ανεγείρει κατοικίες αντί για γραφεία. Η εταιρεία ολοκληρώνει την κατασκευή κατοικιών και ο επενδυτής υποβάλλει αίτηση για τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Το αίτημα για την άδεια διαμονής απορρίπτεται, καθώς δεν νοείται η αλλαγή χρήσης ακινήτου από άλλη χρήση σε κατοικία κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, αφού η νομοθεσία απαιτεί τη μεταβολή της χρήσης επί υφιστάμενου / πραγματικού ακινήτου. Η περίπτωση αυτή θα μπορούσε να αδειοδοτηθεί μόνο στην περίπτωση που το ακίνητο πληρούσε τα κριτήρια της περίπτωσης α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 6:** Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 τίθενται ερωτήματα αναφορικά με τη δυνατότητα ή μη υπαγωγής στις νυν ισχύουσες διατάξεις περιπτώσεων πολιτών τρίτων χωρών, οι οποίοι, είτε είχαν επενδύσει σε ακίνητη περιουσία με χαμηλότερα από τα νυν ισχύοντα οικονομικά επίπεδα επένδυσης (π.χ. 250.000 ευρώ), αλλά είτε δεν είχαν ποτέ προχωρήσει στη διαδικασία υποβολής αιτήματος για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, είτε είχαν λάβει μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή με τα τότε ισχύοντα οικονομικά επίπεδα επένδυσης, έλαβαν μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή και δεν την ανανέωσαν (π.χ. λόγω απώλειας των προθεσμιών).

Σημειώνεται ότι για τις ανωτέρω περιπτώσεις και προκειμένου για την υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 με τα προϊσχύοντα επενδυτικά όρια, τα κριτήρια που εξετάζει η αρμόδια υπηρεσία είναι **η επένδυση του πολίτη τρίτης χώρας: α) να έχει ολοκληρωθεί πριν από την έναρξη εφαρμογής των νέων οικονομικών κριτηρίων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 κατά περίπτωση** (όπως αυτά προσδιορίστηκαν, είτε με το άρθρο 91 του ν. 5007/2022 – 250.000 ή 500.000, είτε με το άρθρο 64 του ν. 5100/24 – 250.000 ή 400.000 ή 800.000), **β) να πληροί τα κριτήρια του ύψους της επένδυσης σύμφωνα με τις κατά περίπτωση ισχύουσες διατάξεις**, κατά το χρόνο ολοκλήρωσης της επένδυσης και **γ) το τίμημα να έχει καταβληθεί σύμφωνα με τις νυν ισχύουσες διατάξεις**, προσκομίζοντας, σε κάθε περίπτωση, αντίστοιχη βεβαίωση συμβολαιογράφου που να στοιχειοθετεί τον τρόπο καταβολής του τιμήματος και τις λοιπές προϋποθέσεις.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση πολιτών τρίτων χωρών, επενδυτών, οι οποίοι απώλεσαν τη δυνατότητα ανανέωσης και προσέρχονται εκ νέου για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής επενδυτή, εάν δεν έχουν τη δυνατότητα να προσκομίσουν βεβαίωση συμβολαιογράφου (π.χ. λόγω μεγάλης χρονικής απόστασης μεταξύ της αγοραπωλησίας και του αιτήματος για έκδοση βεβαίωσης του συμβολαιογράφου), δύναται να υποβάλουν, εναλλακτικώς της βεβαίωσης, το συμβόλαιο αγοραπωλησίας και την αντίστοιχη πράξη εξόφλησης, εφαρμοζομένων, κατά τα λοιπά, των απαιτήσεων της ΚΥΑ 214926/2025.

Προς διασαφήνιση ανωτέρω ζητήματος, τίθενται κατωτέρω αντίστοιχα παραδείγματα, ως εξής:

**Παράδειγμα 1:** πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, έχει προβεί στην αγορά ακίνητης περιουσίας το έτος 2017 αξίας 250.000 ευρώ (σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς) και δεν έχει ποτέ υποβάλει αίτημα για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Σήμερα επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 με την αγορά του εν λόγω ακινήτου, το οποίο πληρούσε τις προϋποθέσεις, ως προς το ύψος της επένδυσης, πριν από την έναρξη εφαρμογής των νέων ρυθμίσεων ως προς το ύψος της επένδυσης. Στο πλαίσιο αυτό, ο εν λόγω πολίτης τρίτης χώρας έχει τη δυνατότητα υπαγωγής στη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, αφού είχε ολοκληρώσει την επένδυση πριν από την έναρξη εφαρμογής των νέων ορίων επένδυσης, εφόσον όμως πληρούται το σύνολο των λοιπών προϋποθέσεων, ιδίως ως προς τον τρόπο καταβολής του τιμήματος.

**Παράδειγμα 2:** πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, είχε προβεί στην αγορά ακινήτου το 2017 και είχε λάβει μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή το 2017, η οποία έληξε χωρίς να ανανεωθεί το έτος 2022. Σήμερα επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 με την αγορά του ίδιου ακινήτου, με το οποίο αδειοδοτήθηκε την πρώτη φορά, το οποίο πληρούσε τις προϋποθέσεις, ως προς το ύψος της επένδυσης, πριν από την έναρξη εφαρμογής των νέων ρυθμίσεων. Ο εν λόγω πολίτης τρίτης χώρας έχει τη δυνατότητα υπαγωγής στη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, αφού είχε ολοκληρώσει την επένδυση πριν από την έναρξη εφαρμογής των νέων ορίων επένδυσης, εφόσον όμως πληρούται το σύνολο των λοιπών προϋποθέσεων, ιδίως ως προς τον τρόπο καταβολής του τιμήματος.

6. Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023 και σε σχέση με την, κατά παρέκκλιση, αποδοχή από τις υπηρεσίες σας πληρεξουσίου εγγράφου το οποίο έχει συνταχθεί ενώπιον αρμόδιας αλλοδαπής αρχής ή συμβολαιογράφου που εδρεύει στο εξωτερικό, για πολίτες τρίτης χώρας που πληρούν τις προϋποθέσεις για την υπαγωγή στις ρυθμίσεις των άρθρων 96 έως 100, και προκειμένου για την ορθή εφαρμογή της εν λόγω ρύθμισης, επισημαίνεται ότι το σχετικό πληρεξούσιο έγγραφο, καταρτίζεται, ως προς τον τύπο και το όργανο που το εκδίδει, σύμφωνα με το δίκαιο της χώρας στην οποία καταρτίστηκε και γίνεται αποδεκτό από τις υπηρεσίες σας, εφόσον φέρει, είτε επισημείωση της Χάγης (APOSTILLE), εάν η χώρα στην οποία καταρτίστηκε έχει προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης, είτε την αντίστοιχη θεώρηση της αρμόδιας ελληνικής προξενικής αρχής.

Εφόσον το πληρεξούσιο έγγραφο φέρει τις ως άνω επικυρώσεις, τεκμαίρεται ότι η αλλοδαπή αρχή, ενώπιον της οποίας καταρτίστηκε, είναι αρμόδια για την κατάρτιση των εν λόγω πληρεξουσίων εγγράφων σύμφωνα με το δίκαιο της χώρας της.

Για παράδειγμα, σε πολλές δικαιοδοσίες, πληρεξούσια έγγραφα δύνανται να καταρτίζονται και ενώπιον δικηγόρων ή άλλων δημόσιων λειτουργών. Στις ως άνω περιπτώσεις, η αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μίας στάσης δύναται να προχωρήσει κανονικά στην έκδοση της άδειας διαμονής του επενδυτή (άρθρα 94, 95, 99, 100, 100Α ν. 5038/2023) χωρίς να αναζητεί περαιτέρω στοιχεία.

Συναφώς και σε συνέχεια πολλών ερωτημάτων υπηρεσιών μίας στάσης, καθώς και πολιτών τρίτων χωρών, αναφορικά με **τα ζητήματα πληρεξουσιότητας** κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης (αρχικής χορήγησης ή ανανέωσης), διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

**α)** κατά την υποβολή του αιτήματος αρχικής χορήγησης άδειας διαμονής επενδυτή, είναι δυνατή η υποβολή του αιτήματος, **είτε από τον ίδιο τον επενδυτή**, υπό την προϋπόθεση ότι αυτός έχει ήδη εισέλθει και ευρίσκεται στην ελληνική επικράτεια κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης, **είτε από πληρεξούσιο δικηγόρο αυτού**.

Στην περίπτωση υποβολής αίτησης από πληρεξούσιο δικηγόρο, η πληρεξουσιότητα αποδεικνύεται:

i) στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, δεν έχει εισέλθει στην ελληνική επικράτεια από πληρεξούσιο έγγραφο, 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 ή

ii) στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής έχει εισέλθει στην ελληνική επικράτεια, από συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή απλή εξουσιοδότηση, η οποία τελευταία έχει συνταχθεί και θεωρηθεί σε ΚΕΠ της χώρας ή μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου (gov.gr). Σημειώνεται ότι στην περίπτωση εξουσιοδότησης που έχει συνταχθεί μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου (gov.gr), αυτή συνοδεύεται από στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι κατά τη σύνταξη της ηλεκτρονικής / ψηφιακής εξουσιοδότησης ο αιτών, πολίτης τρίτης χώρας, βρισκόταν εντός της ελληνικής επικράτειας (π.χ. εισιτήρια εισόδου στην Ελλάδα ή σφραγίδα επί του ταξιδιωτικού εγγράφου). Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου ή εξουσιοδότησης σε ΚΕΠ της χώρας, η παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας στην Ελλάδα στοιχειοθετείται εκ της θεώρησης του εγγράφου από το αρμόδιο όργανο (συμβολαιογράφος ή υπάλληλος του ΚΕΠ).

Αν δεν είναι δυνατή η απόδειξη της παρουσίας του πολίτη τρίτης χώρας στην Ελλάδα, στην περίπτωση ηλεκτρονικής εξουσιοδότησης μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου, η αίτηση θα τίθεται στο αρχείο, χωρίς την επιστροφή του παραβόλου, αφού η υπηρεσία έχει προβεί στον πρώτο έλεγχο και επεξεργασία της αίτησης και ο αιτών έχει τη δυνατότητα να υποβάλει εκ νέου αίτημα αδειοδότησης, μέσω πληρεξουσίου, εφόσον συντρέχουν πλήρως οι ανωτέρω κατά περίπτωση προϋποθέσεις πληρεξουσιότητας και

**β)** κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της άδειας διαμονής του επενδυτή, είναι δυνατή η υποβολή του αιτήματος, **είτε από τον ίδιο τον επενδυτή**, υπό την προϋπόθεση ότι αυτός έχει ήδη εισέλθει και ευρίσκεται στην ελληνική επικράτεια κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της άδειας διαμονής, **είτε από πληρεξούσιο δικηγόρο αυτού**.

Κατά την υποβολή αίτησης από πληρεξούσιο δικηγόρο, η πληρεξουσιότητα αποδεικνύεται:

i) στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, δεν έχει εισέλθει στην ελληνική επικράτεια ακόμα για την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης, από συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή απλή εξουσιοδότηση, η οποία έχει συνταχθεί και θεωρηθεί σε ΚΕΠ της χώρας ή μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου (gov.gr) και είχε χρησιμοποιηθεί, είτε για την αρχική χορήγηση της άδειας διαμονής, είτε είχε συνταχθεί σε χρόνο σημαντικά προγενέστερο της αίτησης ανανέωσης της άδειας διαμονής, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου, σύμφωνα με την οποία η ανωτέρω πληρεξουσιότητα δεν έχει αρθεί ή

ii) στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, έχει εισέλθει στην ελληνική επικράτεια για την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης από συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή απλή εξουσιοδότηση, η οποία έχει συνταχθεί και θεωρηθεί σε ΚΕΠ της χώρας ή μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου (gov.gr). Σημειώνεται ότι στην περίπτωση εξουσιοδότησης που έχει συνταχθεί μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του δημοσίου (gov.gr), αυτή συνοδεύεται από στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι κατά τη σύνταξη της ηλεκτρονικής / ψηφιακής εξουσιοδότησης ο αιτών, πολίτης τρίτης χώρας, βρισκόταν εντός της ελληνικής επικράτειας (π.χ. εισιτήρια εισόδου στην Ελλάδα ή σφραγίδα επί του ταξιδιωτικού εγγράφου). Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου ή εξουσιοδότησης σε ΚΕΠ της χώρας, η παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας στην Ελλάδα στοιχειοθετείται εκ της θεώρησης του εγγράφου από το αρμόδιο όργανο (συμβολαιογράφος ή υπάλληλος του ΚΕΠ) ή

iii) στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, δεν έχει εισέλθει στην ελληνική επικράτεια, ακόμα, για την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης και έχει μεταβάλει τον πληρεξούσιό του, έγγραφο, 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.

Επισημαίνεται προς τους πληρεξούσιους που φέρουν την ιδιότητα του δικηγόρου, ότι **η αίτηση από πλευράς του πληρεξουσίου δικηγόρου σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις χορήγησης ή ανανέωσης υποβάλλεται στο ΟΠΣ Μετανάστευση, υποχρεωτικά, μέσω του portal «Ολομέλεια», καθώς παρέχονται οι προς τούτο αναγκαίες πιστοποιήσεις αυθεντικοποίησης αυτού σύμφωνα και με τις διατάξεις της με αριθμό 118654/2024 υπουργικής απόφασης. Στην περίπτωση που διαπιστωθεί από την αρμόδια υπηρεσία μίας στάσης ότι πληρεξούσιος δικηγόρος υπέβαλε αίτηση αδειοδότησης (αρχικής ή ανανέωσης) εκτός του portal «Ολομέλεια», χρησιμοποιώντας όμως τα προσωπικά του στοιχεία επικοινωνίας και αυθεντικοποίησης (email & κινητό τηλέφωνο), η αίτηση αδειοδότησης θα τίθεται στο αρχείο, χωρίς την πραγματοποίηση διαδικασίας επιστροφής παραβόλου, καθώς η υπηρεσία έχει προχωρήσει σε αρχική επεξεργασία της αίτησης, και ο πληρεξούσιος, δικηγόρος, οφείλει να υποβάλει εκ νέου το αίτημα αδειοδότησης μέσω του portal «Ολομέλεια», εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των προβλέψεων των άρθρων 2, 4 και 7 της με αριθμό 118654/2024 υπουργικής απόφασης.**

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 7:** Με τις διατάξεις του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, προστίθεται στο άρθρο 100 του ν. 5038/2023 η παράγραφος 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, επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, 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 σαφές ότι από τις κείμενες διατάξεις:

**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, βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, εφ' όσον παρέχονται και άλλες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων (π.χ. το ακίνητο είναι ξενοδοχείο) και εφόσον το συγκεκριμένο ακίνητο δεν χρησιμοποιείται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης, εάν 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, 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.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 8:** Στις διατάξεις των περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 εισάγεται περιορισμός ελάχιστης επιφάνειας εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων στις

περιπτώσεις που αφορούν δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Επίσης, σημειώνεται ότι στην περίπτωση αγοράς μη δομημένου ακινήτου (οικόπεδο) για το οποίο δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, **δεν προσδιορίζεται η ελάχιστη** απαιτούμενη επιφάνεια, καθώς ο περιορισμός των 120 τ.μ. αναφέρεται μόνο σε δομημένη επιφάνεια.

Σε περίπτωση όμως που εκδοθεί, εκ των υστέρων, οικοδομική άδεια, το ακίνητο που θα ανεγερθεί (είτε με το σύστημα της αντιπαροχής, είτε με ανάθεση σε εργολάβο) και θα παραμείνει στην κυριότητα του επενδυτή, προκειμένου να συνδεθεί με την άδεια διαμονής του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, θα πρέπει να πληροί πέραν των απαιτήσεων περί του ύψους του τιμήματος (περιπτώσεις α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100) και τους ως άνω περιορισμούς του ενός ακινήτου και των 120 τ.μ.. Ειδικότερα, στην εν λόγω συνθήκη διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

**α)** ο επενδυτής ανεγείρει επί του οικοπέδου, με την αγορά του οποίου έλαβε τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, ένα ακίνητο (π.χ. μονοκατοικία), διατηρεί τη μόνιμη άδεια διαμονής και γνωστοποιεί, απλώς, στην υπηρεσία μίας στάσης, η οποία έχει εκδώσει την άδεια διαμονής τη νέα συμπληρωματική επένδυση επί του ακινήτου. Η υπηρεσία δεν αξιολογεί τον τρόπο πραγματοποίησης της νέας επένδυσης (ανέγερση ακινήτου επί του οικοπέδου), ενώ επισημαίνεται ότι ο αιτών θα διατηρεί την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή για όσο χρόνο διατηρεί το σύνολο της ανωτέρω περιουσίας (οικόπεδο βάσει του οποίου αδειοδοτήθηκε και ακίνητο, το οποίο εκ των υστέρων ανέγειρε επί του οικοπέδου, αφού είχε λάβει την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή) και

**β)** σε περίπτωση που ο επενδυτής ανεγείρει επί του οικοπέδου, με την αγορά του οποίου έλαβε τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, περισσότερες της μιας ανεξαρτήτων ιδιοκτησιών και προβεί σε πώληση κάποιας ή κάποιων εξ αυτών, οφείλει, αφενός να ενημερώσει άμεσα την αρμόδια υπηρεσία μίας στάσης, η οποία έχει εκδώσει την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, σχετικά με την πώληση της ανεξάρτητης ιδιοκτησίας / των ανεξαρτήτων ιδιοκτησιών, αφετέρου να αποδείξει στην αρμόδια υπηρεσία μίας στάσης ότι η ακίνητη περιουσία που συνεχίζει να διατηρεί έχει αξία ίση με τα ελάχιστα όρια επενδύσεων, όπως αυτά προσδιορίζονται στις περιπτώσεις α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (800.000 ή 400.000 ευρώ αναλόγως της χωροθέτησης της ακίνητης περιουσίας).

Παράλληλα, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 1 του ως άνω άρθρου, το δικαίωμα διαμονής επενδυτή παρέχεται και σε επί εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες ακινήτου, μόνον εάν το ποσοστό κάθε συνιδιοκτήτη είναι αξίας τουλάχιστον ίσης με την οριζόμενη στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, με εξαίρεση την περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες είναι σύζυγοι ή συμβίοι που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, οπότε το δικαίωμα διαμονής παρέχεται και στους δύο με μία επένδυση αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον ίσης με την οριζόμενη στις περιπτώσεις της παρ. 2 του ως άνω άρθρου. Ως εκ τούτου επισημαίνεται ότι σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, οι συνιδιοκτήτες σύζυγοι ή συμβίοι καλούνται να πληρούν από κοινού μόνο την ελάχιστη αξία επένδυσης, επομένως για την εφαρμογή των περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, το εξ' αδιαιρέτου κτηθέν ακίνητο μπορεί να έχει ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων 120 τ.μ., ανεξαρτήτως του αριθμού των συνιδιοκτητών.

Συναφώς προς τα ανωτέρω, σημειώνεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις α), β) γ) και δ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 εφαρμόζεται πλέον ο περιορισμός της επένδυσης σε ένα μόνο ακίνητο.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 9:** Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 και σε σχέση με την επένδυση μέσω αγοράς σε ακίνητο με ελάχιστη αξία κτήσης που καθορίζεται στο ποσό των διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ και χωρίς περιορισμό ελάχιστης επιφάνειας, τηρουμένων των όρων και προκειμένου για την ορθή εφαρμογή της εν λόγω ρύθμισης, επισημαίνεται ότι σε περίπτωση μεταπώλησης του εν λόγω ακινήτου σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας μετά την πρώτη αδειοδότηση με τις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 5038/2023 (ελάχιστο τίμημα 250.000 ευρώ), δεν παρέχεται δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στο νέο αγοραστή με την ίδια ως άνω ελάχιστη αξία κτήσης, καθώς το ακίνητο που προκύπτει από αλλαγή χρήσης ή αποκατάσταση διατηρητέων κτισμάτων δύναται να χρησιμοποιηθεί σε αυτές τις κατ' εξαίρεση περιπτώσεις άπαξ. Άλλωστε, οι ευνοϊκές ρυθμίσεις αφορούν σε ακίνητο **που αλλάζει από άλλη χρήση σε κατοικία** και ως εκ τούτου, αφού ένα ακίνητο καταστεί ήδη κατοικία, ισχύουν πλέον οι πάγιες διατάξεις περί του ύψους της επένδυσης (ήτοι 400.000 ή 800.000 ευρώ), αφού μια κατοικία θα πωληθεί σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας.

**Παράδειγμα 1:** πολίτης τρίτης χώρας προχωρεί στην επένδυση σε κατοικία, η οποία έχει προκύψει, είτε από αλλαγή χρήσης (περ. γ, παρ. 2), με ελάχιστο τίμημα τις 250.000 ευρώ. Υποβάλλει αίτημα και λαμβάνει την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στην συνέχεια, έτερος πολίτης τρίτης χώρας αγοράζει από τον ανωτέρω πολίτη τρίτης χώρας το ακίνητο έναντι 300.000 ευρώ και επιθυμεί να αιτηθεί την χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Στην περίπτωση αυτή, καθώς το δικαίωμα διαμονής έχει ήδη χορηγηθεί βάσει της διάταξης αυτής, δεν μπορεί ο αιτών να υπαχθεί στην διάταξη της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100, αφού η αγοραπωλησία αφορά από κατοικία σε κατοικία και ως εκ τούτου θα πρέπει να πληρούνται τα κριτήρια των περ. α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100.

**Παράδειγμα 2:** πολίτης τρίτης χώρας προχωρεί στην επένδυση σε ακίνητο που δεν συνιστά κατοικία (π.χ. κατάστημα ή γραφείο) , το οποίο έχει προκύψει, από αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου (περ. δ, παρ. 2), με ελάχιστο τίμημα τις 250.000 ευρώ. Υποβάλλει αίτημα και λαμβάνει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στη συνέχεια, έτερος πολίτης τρίτης χώρας αγοράζει από τον ανωτέρω πολίτη τρίτης χώρας το ως άνω ακίνητο έναντι 300.000 ευρώ και επιθυμεί να αιτηθεί τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, βάσει των διατάξεων της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100. Στην περίπτωση αυτή, καθώς το δικαίωμα διαμονής έχει ήδη χορηγηθεί άπαξ βάσει της διάταξης αυτής, δεν μπορεί ο αιτών να υπαχθεί ξανά στη διάταξη της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100, και ως εκ τούτου θα πρέπει να πληρούνται τα κριτήρια των περ. α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100. Εναλλακτικά, και εφόσον ο νέος ιδιοκτήτης αλλάξει την χρήση του σε κατοικία, ανακαλείται η άδεια διαμονής του πρώτου ιδιοκτήτη (εκτός εάν έχει ήδη προχωρήσει σε νέα επένδυση) και ο νέος ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να λάβει άδεια διαμονής σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100, καθώς αυτή είναι η περίπτωση, όπου άπαξ πραγματοποιείται η αγοραπωλησία κατοικίας που έχει προκύψει από αλλαγή χρήσης.

**Παράδειγμα 3:** πολίτης τρίτης χώρας επενδύει σε ακίνητο που δεν συνιστά κατοικία έναντι 250.000 ευρώ (π.χ. κατάστημα ή γραφείο) ΠΡΙΝ από την έναρξη εφαρμογής των αυξημένων

κριτηρίων του ύψους της επένδυσης του ν. 5100/2024 και λαμβάνει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στη συνέχεια, μετά την έναρξη εφαρμογής των νέων διατάξεων του ν. 5038/2023 [περ. γ) και δ) της παρ. 2 του άρθρου 100], ο επενδυτής προχωρεί σε αλλαγή χρήσης σε κατοικία και πωλεί το ακίνητο (κατοικία) σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας. Στην περίπτωση αυτή, ανακαλείται η άδεια διαμονής του πρώτου ιδιοκτήτη (εκτός εάν έχει ήδη προχωρήσει σε νέα επένδυση) και ο δεύτερος πολίτης τρίτης χώρας έχει τη δυνατότητα να λάβει άδεια διαμονής σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100, καθώς αυτή είναι η περίπτωση, όπου άπαξ πραγματοποιείται η αγοραπωλησία κατοικίας που έχει προκύψει από αλλαγή χρήσης.

**Παράδειγμα 4:** πολίτης τρίτης χώρας επενδύει σε ακίνητο που δεν συνιστά κατοικία με ελάχιστη επιφάνεια 120 τ.μ. έναντι 800.000 ευρώ (π.χ. κατάστημα ή γραφείο) ΜΕΤΑ από την έναρξη εφαρμογής των αυξημένων κριτηρίων του ύψους της επένδυσης του ν. 5100/2024 και λαμβάνει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 100. Στη συνέχεια, ο επενδυτής πωλεί το ακίνητο σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας, έναντι 700.000 ευρώ, ο οποίος αλλάζει την χρήση του σε κατοικία. Στην περίπτωση αυτή, ανακαλείται η άδεια διαμονής του πρώτου ιδιοκτήτη (εκτός εάν έχει ήδη προχωρήσει σε νέα επένδυση) και ο νέος ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να λάβει άδεια διαμονής σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100, καθώς αυτή είναι η περίπτωση, όπου άπαξ πραγματοποιείται η αγοραπωλησία κατοικίας που έχει προκύψει από αλλαγή χρήσης.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 10:** Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 95 του ν. 5038/2023 επισημαίνεται ότι όλα τα μέλη οικογένειας επενδυτή, ανεξαρτήτως βαθμού και είδους συγγένειας, αντλούν απευθείας το δικαίωμά τους από τον συντηρούντα, ήτοι τέκνα αυτού και του / της συζύγου του, καθώς και ανιόντες (γονείς αυτού και του / της συζύγου του). Επομένως, είναι δυνατή η χορήγηση άδειας διαμονής στους ανιόντες ή στα άγαμα τέκνα του ετέρου των συζύγων ή συμβίων, τηρουμένων του όρου περί ανάθεσης επιμέλειας, όπως αναφέρεται στην περ. γ) της ως άνω διάταξης, χωρίς να είναι απαραίτητο να αιτηθεί άδεια διαμονής και ο έτερος των συζύγων ή συμβίων. Παράλληλα, και για την ορθή εφαρμογή της περ. α) της ως άνω διάταξης, επισημαίνεται ότι το σύμφωνο συμβίωσης μπορεί να έχει συναφθεί είτε στην Ελλάδα, είτε ενώπιον αλλοδαπής αρχής.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω προσέγγιση εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις που π.χ. ο έτερος των συζύγων / συντρόφων του επενδυτή, είτε δεν επιθυμεί την έκδοση της άδειας διαμονής μέλους οικογένειας επενδυτή, είτε π.χ. διέπεται το καθεστώς του από ειδικές διατάξεις (π.χ. είναι πολίτης κράτους μέλους της ΕΕ, χωρίς οι γονείς του να έχουν την ιδιότητα αυτή, αλλά να είναι πολίτες τρίτης χώρας). Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, εφόσον ο επενδυτής και ο / η σύζυγος / σύντροφος με σύμφωνο συμβίωσης πάψουν να αποτελούν οικογένεια (λόγω διαζυγίου ή λόγω θανάτου του συντρόφου / συζύγου), εξυπακούεται ότι οι γονείς του μέλους οικογένειας, συζύγου ή συντρόφου, χάνουν το δικαίωμα διαμονής, ως μέλη οικογένειας επενδυτή, καθώς έχει απωλεσθεί ο συγγενικός δεσμός με τον συντηρούντα, επενδυτή.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 11:** Στο πλαίσιο της διαδικασίας εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, έχουν καταγραφεί πολλές περιπτώσεις που οι επενδυτές επιδιώκουν, είτε την τροποποίηση της επενδύμενης ακίνητης περιουσίας, είτε την αντικατάσταση αυτής. Οι περιπτώσεις που σταχυολογούνται και ο κατά περίπτωση χειρισμός τους από τις υπηρεσίες μιας στάσης είναι ο ακόλουθος:

- Πολίτης τρίτης χώρας έχει προβεί στην αγορά ενός ακινήτου (δομημένο ακίνητο) και έχει λάβει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στη συνέχεια προχωρεί σε εργασίες βελτίωσης / ανακαίνισης ή και επέκτασης του ακινήτου με γνώμονα, είτε να το αξιοποιήσει με μακροχρόνια μίσθωση, είτε να διαμείνει σε αυτό, χωρίς να μεταβάλει το ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτού. Ο πολίτης συνεχίζει ακωλύτως να διατηρεί της μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, γνωστοποιεί δε τις μεταβολές την υπηρεσία μετανάστευσης, ιδίως την περίπτωση που οι μεταβολές επηρεάζουν την έκταση και ως εκ τούτου την αξία του ακινήτου,

- Πολίτης τρίτης χώρας έχει προβεί στην αγορά ενός ακινήτου (δομημένο ακίνητο) και έχει λάβει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στη συνέχεια αποφασίζει την αντικατάσταση του ακινήτου με έτερο ακίνητο, το οποίο θα πληροί επίσης τις ρυθμίσεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει ο πολίτης τρίτης χώρας για να συνεχίζει ακωλύτως να διατηρεί της μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή θα πρέπει να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες με την ακόλουθη σειρά: 1<sup>η</sup> ενέργεια: πριν πουλήσει το υφιστάμενο ακίνητο της επένδυσης, προχωρά στην επένδυση σε νέο ακίνητο, το οποίο πληροί, επίσης, τις απαιτούμενες εκ του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 προϋποθέσεις (ολοκλήρωση της νέας επένδυσης) και 2<sup>η</sup> ενέργεια: γνωστοποίηση στην αρμόδια υπηρεσία μιας στάσης, αφενός της αγοράς του νέου ακινήτου, προκειμένου να βεβαιωθεί ότι το νέο ακίνητο πληροί τις ως άνω προϋποθέσεις. Στη συνέχεια, ο επενδυτής έχει τη δυνατότητα να προχωρήσει στην κατά την επιθυμία του διάθεση του πρώτου ακινήτου (λ.χ. πώληση).

Στην περίπτωση αυτή, εφόσον η αρμόδια υπηρεσία μιας στάσης διαπιστώνει ότι η νέα επένδυση, η οποία προηγείται χρονικά της πώλησης της πρώτης επένδυσης, πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, ο πολίτης τρίτης χώρας διατηρεί άνευ ετέρου την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, καθώς πληρείται η προϋπόθεση ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής να διατηρεί κατάλληλη ακίνητη περιουσία για όλη την περίοδο ισχύος της άδειας διαμονής χωρίς οιαδήποτε διακοπή της κατοχής κατάλληλης περιουσίας, και η αρμόδια υπηρεσία επικαιροποιεί τον φάκελο του πολίτη τρίτης χώρας με τα στοιχεία του νέου ακινήτου.

Όμως, στην περίπτωση που η αρμόδια υπηρεσία μιας στάσης διαπιστώνει ότι ο επενδυτής προχώρησε στην πραγματοποίηση νέας επένδυσης, η οποία πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, σε χρόνο μεταγενέστερο της εκποίησης της ακίνητης περιουσία με την οποία ο πολίτης τρίτης χώρας είχε λάβει την μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, η αρμόδια υπηρεσία μιας στάσης προχωρεί στην μερική ανάκληση και ο πολίτης τρίτης χώρας υποβάλλει, μετά τη νέα είσοδό του στη χώρα, αίτημα για αρχική χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή δυνάμει της νέας επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Η προσέγγιση αυτή υιοθετείται, καθώς ο επενδυτής δεν διατηρεί συνεχώς στην κατοχή του ακίνητη περιουσία, η οποία πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, αλλά, αφού εκποίησε πρώτα την ακίνητη περιουσία δυνάμει της οποίας είχε λάβει την άδεια διαμονής επενδυτή, έπαψε αυτομάτως να πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 100 και ως εκ τούτου θα πρέπει να απωλέσει της άδεια διαμονής του.

- Πολίτης τρίτης χώρας έχει προβεί στην αγορά ενός αδόμητου ακινήτου και έχει λάβει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή. Στη συνέχεια αποφασίζει να οικοδομήσει επ' αυτού, είτε μέσω εργολαβικού (εξ ιδίων επένδυση ανέγερσης), είτε μέσω της διαδικασίας της αντιπαροχής.

Στην περίπτωση της ανέγερσης κατοικίας μέσω της διαδικασίας του εργολαβικού (εξ ιδίων επένδυση ανέγερσης), ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής διατηρεί ακωλύτως της άδεια διαμονής, εφόσον, είτε διατηρεί το σύνολο της κατοικίας που έχει ανεγερθεί (η οποία θα πρέπει όμως να πληροί τις προϋποθέσεις των 120 τ.μ. και της ελάχιστης αξίας επένδυσης σύμφωνα με τις παρ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (όπως η αξία επένδυσης προκύπτει από το άθροισμα της αγοράς του αδόμητου ακινήτου σε συνδυασμό με την αξία του εργολαβικού), είτε διατηρεί ακίνητο εντός της ανεγερθείσας οικοδομής, το οποίο όμως πληροί τις προϋποθέσεις των 120 τ.μ. και της ελάχιστης αξίας επένδυσης σύμφωνα με τις παρ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (βλ. σε αμφότερες τις περιπτώσεις στην ΚΥΑ για τον καθορισμό των δικαιολογητικών του άρθρου 100).

Στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας μέσω της διαδικασίας της αντιπαροχής, ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής διατηρεί ακωλύτως την άδεια διαμονής, εφόσον διατηρεί ακίνητο εντός της ανεγερθείσας οικοδομής, το οποίο όμως πληροί τις προϋποθέσεις των 120 τ.μ. και της ελάχιστης αξίας επένδυσης σύμφωνα με τις παρ. α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (βλ. σε αμφότερες τις περιπτώσεις στην ΚΥΑ για τον καθορισμό των δικαιολογητικών του άρθρου 100).

**Αν ο πολίτης τρίτης χώρας δεν μπορεί να στοιχειοθετήσει ότι η ακίνητη περιουσία που έχει προκύψει πληροί τις προϋποθέσεις των περ. α) ή β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άδεια διαμονής ανακαλείται.**

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 12:** Στο πλαίσιο της διαδικασίας εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, έχουν καταγραφεί πολλές περιπτώσεις που οι επενδυτές επιδιώκουν τη μεταβολή της ιθαγένειας με την οποία έχουν λάβει την άδεια διαμονής τους. Οι εν λόγω περιπτώσεις σταχυολογούνται και αντιμετωπίζονται, ως εξής:

- πολίτης τρίτης χώρας, κάτοχος δύο διαφορετικών ιθαγενειών κατά τη έναρξη της διαδικασίας πραγματοποίησης της επένδυσης και της έκδοσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Ο πολίτης τρίτης χώρας επιλέγει μια εκ των δύο ιθαγενειών και με αυτή την ιθαγένεια προχωρεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή: ήτοι α) στην πραγματοποίηση της επένδυσης, β) στην παροχή των απαιτούμενων εξουσιοδοτήσεων, γ) στην είσοδό του την Ελληνική Επικράτεια και δ) στην υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης και στην έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Ο πολίτης τρίτης χώρας οφείλει να συνεχίσει να αδειοδοτείται με την ιθαγένεια που επέλεξε εξ αρχής χωρίς να έχει τη δυνατότητα μεταβολής αυτής. Δυνατότητα μεταβολής της ιθαγένειας και επανέκδοση της άδειας διαμονής παρέχεται μόνο την περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας προσκομίζει αποδεικτικά στοιχεία περί απώλειας της πρώτης ιθαγένειας με διοικητική πράξη της τρίτης χώρας.

- πολίτης τρίτης χώρας, κάτοχος μιας ιθαγένειας κατά την έναρξη της διαδικασίας πραγματοποίησης της επένδυσης και της έκδοσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Ο πολίτης τρίτης χώρας με αυτή την ιθαγένεια προχωρεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή: ήτοι α) στην πραγματοποίηση της επένδυσης, β) στην παροχή των απαιτούμενων εξουσιοδοτήσεων, γ) στην είσοδό του την Ελληνική Επικράτεια και δ) στην υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης και στην έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Εν συνεχεία και μεσούσης της ισχύος της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, ο πολίτης τρίτης χώρας αποκτά μια δεύτερη ιθαγένεια τρίτης χώρας (με την προσκόμιση όχι απλώς νέου

ταξιδιωτικού εγγράφου, αλλά με την προσκόμιση απόφασης χορήγησης της ιθαγένειας από τη νέα τρίτη χώρα και νέου ταξιδιωτικού εγγράφου). Δεδομένου του γεγονότος ότι η απόκτηση της νέας ιθαγένειας συνιστά γεγονός που επήλθε μετά την έκδοση της άδειας διαμονής επενδυτή, ο επενδυτής έχει τη δυνατότητα, εφόσον το επιθυμεί, να ζητήσει την επανέκδοση της άδειας διαμονής λόγω μεταβολής της ιθαγένειάς του, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι αυτός διατηρεί ή όχι την πρώτη ιθαγένεια.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 13:** Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 5038/2023 « ... Πολίτες τρίτων χωρών που διαμένουν νόμιμα στη χώρα με οριστικό τίτλο διαμονής ή θεώρηση μακράς διάρκειας δύνανται να μεταβαίνουν σε οποιαδήποτε κατηγορία του παρόντος Κώδικα ...». Η ρύθμιση αυτή παρέχει, μεταξύ άλλων, και στους κατόχους μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, καθώς και στα μέλη της οικογένειάς τους τη δυνατότητα να υποβάλουν αίτημα αλλαγής σκοπού (π.χ. για άδεια διαμονής για εργασία).

Αν ένας πολίτης τρίτης χώρας, κάτοχος μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, αιτηθεί τη μεταβολή της κατηγορίας μέσω των διατάξεων του άρθρου 12 του ν. 5038/2023, η αρμόδια υπηρεσία θα πρέπει, πριν προχωρήσει στη μερική ανάκληση της άδειας διαμονής επενδυτή ή της άδειας διαμονής των μελών της οικογένειάς του, να πραγματοποιήσει στην ουσία αξιολόγηση της πλήρωσης των νέων προϋποθέσεων και εφόσον διαπιστώσει ότι συντρέχουν οι νέες προϋποθέσεις να ζητήσει τη μερική ανάκληση από την υπηρεσία που εξέδωσε την άδεια διαμονής επενδυτή (εάν αυτή διαφοροποιείται από την υπηρεσία που εξετάζει το νέο αίτημα π.χ. εργασιακής άδειας). Στόχος της ανωτέρω προσέγγισης, η οποία θα πρέπει να ακολουθείται σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 5038/2023, είναι η διασφάλιση της νομιμότητας των πολιτών τρίτων χωρών.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 14:** Όπως γνωρίζετε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 95 του ν. 5038/2023, ένα μέλος οικογένειας κατόχου μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή (τέκνο) αδειοδοτείται ως μέλος οικογένειας επενδυτή έως την ηλικία των 21, ενώ στα 21 έτη έχει τη δυνατότητα υπαγωγής στην αυτοτελή άδεια διαμονής, ως άδεια μετάβασης («γέφυρα») σε ένα άλλο καθεστώς μετανάστευσης. Δυνάμει αυτού και με γνώμονα τη διασφάλιση της ταχύτητας έκδοσης των αυτοτελών αδειών διαμονής των μελών οικογένειας επενδυτή, επισημαίνεται ότι η αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της αυτοτελούς άδειας διαμονής είναι η υπηρεσία μιας στάσης, η οποία έχει εκδώσει την τελευταία άδεια διαμονής του πολίτη τρίτης χώρας, ως μέλους οικογένειας επενδυτή.

Κατά συνέπεια, π.χ. εάν μια άδεια διαμονής μέλους οικογένειας έως την ηλικία των 21 ετών έχει εκδοθεί από την υπηρεσία μιας στάσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, αυτή η υπηρεσία είναι αρμόδια για την έκδοση και της αυτοτελούς άδειας διαμονής.

Σημειώνεται ότι οι παρεκκλίσεις στα ζητήματα πληρεξουσιότητας, όπως αυτές προσδιορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 5038/2023 και στις προβλέψεις της παρούσης εγκυκλίου, εφαρμόζονται, εκτός των επενδυτών και των μελών των οικογενειών τους, και στις περιπτώσεις των μελών οικογένειας επενδυτών που υποβάλλουν αίτημα χορήγησης αυτοτελούς άδειας διαμονής (αυτοτελής άδεια διαμονής για την περίοδο 21 έως 24 ετών).

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 15:** Έχουν παρατηρηθεί πολλές περιπτώσεις όπου μέλη οικογένειας επενδυτή (ανήλικα τέκνα), για τα οποία είχε υποβληθεί αίτημα αδειοδότησης σε χρόνο μεταγενέστερο της

αίτησης του συντηρούντος ή / και του ετέρου των συζύγων / συντρόφων, αυτό διαβιβάζεται μέσω του ΟΠΣ Μετανάστευση στην υπηρεσία μιας στάσης που ευρίσκεται το ακίνητο. Παράλληλα, δεδομένης της λειτουργίας των Κέντρων Λήψης Βιομετρικών Δεδομένων, τα οποία έχουν πλέον καταστήσει, ιδίως στην Αττική και στη Θεσσαλονίκη τη διαδικασία λήψης των βιομετρικών μια διαδικασία πολύ γρήγορη, έως η υπηρεσία μιας στάσης να διαπιστώσει ότι έχει υποβληθεί η αίτηση σε υπηρεσία διαφορετική από αυτή της αδειοδότησης του συντηρούντος, το ανήλικο τέκνο έχει χορηγήσει και τα απαιτούμενα βιομετρικά δεδομένα.

Με γνώμονα τη διασφάλιση του βέλτιστου συμφέροντος του ανηλικού, πολίτη τρίτης χώρας, η υπηρεσία που έλαβε την αίτηση του τέκνου και εφόσον: **α)** έχουν ληφθεί τα απαιτούμενα βιομετρικά δεδομένα και **β)** έχει εκδοθεί από άλλη υπηρεσία μιας στάσης η άδεια διαμονής του συντηρούντος, η δεύτερη υπηρεσία (η υπηρεσία που έλαβε την άδεια του τέκνου) έχει τη δυνατότητα να χορηγήσει την άδεια διαμονής του ανηλικού, καθώς σε αντίθετη περίπτωση (μεταφορά της αίτησης στην άλλη υπηρεσία μιας στάσης), ο ανήλικος θα πρέπει να χορηγήσει εκ νέου τα απαιτούμενα βιομετρικά δεδομένα.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 16:** Όπως γνωρίζετε, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 2 της με αριθμό 214926/2025 ΚΥΑ, για την ανανέωση της μόνιμης άδειας διαμονής θα πρέπει να υποβληθούν, αφενός αποδεικτικό ότι η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερόμενου ή παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις [δικαιολογητικό 3.α)], αφετέρου αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) του επενδυτή, πλην των περιπτώσεων που αφορούν σε μακροχρόνιες συμβάσεις σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστικές μισθώσεις [δικαιολογητικό 3.δ)].

Με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών, αλλά και την εξεήγηση των ανωτέρω, επισημαίνεται ότι: **α)** στην περίπτωση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, για την πλήρωση του σημείου 3.α) ο αιτών πληροί την σχετική προϋπόθεση εφόσον υποβάλει, είτε πρόσφατο αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), το οποίο υποβάλλει ούτως ή άλλως, είτε πρόσφατο κτηματολογικό απόσπασμα του ακινήτου, ενώ **β)** στην περίπτωση επένδυσης σε μακροχρόνιες συμβάσεις σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή σε χρονομεριστικές μισθώσεις, ο αιτών θα υποβάλει αποδεικτικό ότι οι προβλεπόμενες μισθώσεις παραμένουν σε ισχύ (πρόσφατη βεβαίωση από το υποθηκοφυλακείο ή το αντίστοιχο κτηματολογικό γραφείο σύμφωνα με την οποία δεν υπάρχει μεταβολή στο καθεστώς ιδιοκτησίας της μίσθωσης).

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 17:** Σε συνέχεια ερωτημάτων προξενικών μας αρχών, καθώς και υπηρεσιών μίας στάσης, αναφορικά με την δυνατότητα δικαιούχων διεθνούς προστασίας να υπαχθούν στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως και εν γένει στις διατάξεις του Κώδικα Μετανάστευσης, υπενθυμίζουμε το με αριθμό 19522/30.1.2025 έγγραφό μας, το οποίο διασαφηνίζει τα εξής:

Σύμφωνα με τις περιπτώσεις ε' και ζ' της παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 5038/2023, δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κώδικα Μετανάστευσης, οι δικαιούχοι διεθνούς προστασίας, καθώς και οι δικαιούχοι επικουρικής προστασίας με την επιφύλαξη ειδικών εξαιρέσεων που προβλέπονται στις διατάξεις αυτού (π.χ. πρόσβαση στο καθεστώς επί μακρόν διαμένοντος, πρόσβαση στην απασχόληση υψηλής ειδίκευσης, πρόσβαση στο δελτίο διαμονής λόγω γάμου με Έλληνα Πολίτη ή πολίτη Κ-Μ της ΕΕ κ.λπ.).

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την αντίστοιχη ρύθμιση: «3. Ο παρών Κώδικας δεν εφαρμόζεται: {...} ε. στους δικαιούχους διεθνούς προστασίας, με εξαίρεση τους αιτούντες τη χορήγηση «Μπλε Κάρτας της ΕΕ» υπό τους όρους του Κεφαλαίου Β' του Μέρους Β', καθώς και τους υπαγόμενους στο καθεστώς του επί μακρόν διαμένοντος του Μέρους Θ', και στους αιτούντες διεθνή προστασία κατά την έννοια της Σύμβασης της Γενεύης του 1951 περί της νομικής καταστάσεως των προσφύγων, η οποία κυρώθηκε με το ν.δ. 3989/1959 (Α' 201), όπως τροποποιήθηκε με το Πρωτόκολλο της Νέας Υόρκης της 31ης Ιανουαρίου 1967, το οποίο κυρώθηκε με τον α.ν. 389/1968 (Α' 125) και σύμφωνα με τον Κώδικα νομοθεσίας για την υποδοχή, τη διεθνή προστασία πολιτών τρίτων χωρών και ανιθαγενών και την προσωρινή προστασία σε περίπτωση μαζικής εισροής εκτοπισθέντων αλλοδαπών [ν. 4939/2022 (Α' 111)], με εξαίρεση την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 161 του παρόντος, {...} ζ. στα πρόσωπα στα οποία έχει χορηγηθεί καθεστώς επικουρικής προστασίας {...}».

Διευκρινίζεται ότι οι ως άνω διατάξεις περί εξαίρεσης από το πεδίο εφαρμογής του ν. 5038/2023, αναγνωρισμένων δικαιούχων διεθνούς ή επικουρικής προστασίας, **αφορούν αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις που το εν λόγω καθεστώς έχει χορηγηθεί από τις κατά περίπτωση αρμόδιες ελληνικές Αρχές** δυνάμει των διατάξεων του ν. 4939/2022 (Α' 111).

Ως εκ τούτου, **οι δικαιούχοι διεθνούς προστασίας (άσυλο ή επικουρική προστασία), το καθεστώς των οποίων έχει χορηγηθεί, είτε από έτερο Κ-Μ της Ευρωπαϊκής Ένωσης, είτε από τρίτη χώρα, υπάγονται στις διατάξεις ν. 5038/2023** (συμπεριλαμβανομένων και των διατάξεων του άρθρου 100) **και αντιμετωπίζονται, όπως όλοι οι αλλοδαποί, πολίτες τρίτων χωρών**, εφόσον πληρούν τις κατά περίπτωση αντίστοιχες προϋποθέσεις εισόδου και διαμονής και δεν εμπίπτουν στις ως άνω εξαιρέσεις.

Ως προς την προσκόμιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών για τη χορήγηση της εθνικής θεώρησης εισόδου ή / και της αντίστοιχης άδειας διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5038/2023, επισημαίνεται ότι ο αιτών: **α)** ως προς το ταξιδιωτικό έγγραφο, θα προσκομίζει αυτό που του έχει χορηγήσει το καθεστώς διεθνούς προστασίας (TDV) και **β)** ως προς το ποινικό μητρώο (στην περίπτωση που προσέρχεται για τη λήψη εθνικής θεώρησης), θα προσκομίζει, είτε ποινικό μητρώο από τη χώρα που του έχει χορηγήσει το καθεστώς, είτε ποινικό μητρώο από τη χώρα συνήθους διαμονής, εάν αυτή είναι διαφορετική από τη χώρα χορήγησης του καθεστώτος, είτε, λαμβάνοντας υπ' όψιν την ιδιότητα του πολίτη τρίτης χώρας, ως δικαιούχου διεθνούς προστασίας, θα προσκομίζει όσα μπορεί και δύναται λόγω της θέσης του, όπως επί παραδειγματι βεβαίωση με περιεχόμενο κατ' άρθρο 25 της Σύμβασης της Γενεύης (κυρωθείσα με το ν.δ. 3989/1959 (ΦΕΚ Α 201)).

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 18:** Σε συνέχεια ερωτημάτων υπηρεσιών μιας στάσης, καθώς επίσης και ενδιαφερομένων πολιτών τρίτων χωρών, κατόχων μονίμων αδειών διαμονής επενδυτών και λαμβάνοντας υπ' όψιν το ανωτέρω 4. σχετικό, επισημαίνεται ότι η μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (άρθρο 100 του ν. 5038/2023) δεν παρέχει δικαίωμα πρόσβασης στην αγορά εργασίας στην Ελλάδα (ούτε εξαρτημένη εργασία, ούτε αυταπασχόληση). Παρά τον περιορισμό αυτό, **οι κάτοχοι της μόνιμης αδειας διαμονής επενδυτή μπορούν να συστήσουν εταιρείες, ήτοι να είναι μέτοχοι ή εταίροι και να ασκούν εταιρικά δικαιώματα (ως μέτοχοι ή μη εκτελεστικά μέλη διοικητικών συμβουλίων) υπό στην προϋπόθεση ότι δεν παρέχουν, σε καμία περίπτωση, εργασία στην εταιρεία.**

Εξυπακούεται ότι στις ανωτέρω ιδιότητες που μπορεί να κατέχει ένας πολίτης τρίτης χώρας, κάτοχος μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, **δεν περιλαμβάνονται** αυτές του νομίμου εκπροσώπου εταιρείας, καθώς επίσης και του εκτελεστικού μέλους διοικητικού συμβουλίου.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 19:** Αναφορικά με ζητήματα που άπτονται της πλήρωσης από πλευράς των πολιτών τρίτων χωρών, κατόχων μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, υποχρέωσης κατοχής ενεργής ασφαλιστικής ικανότητας ήτοι ιδιωτικό ασφαλιστήριο στην Ελλάδα ή ασφάλιση από την χώρα καταγωγής ή συνήθους διαμονής, η οποία ρητά καλύπτει τον κάτοχο στην Ελλάδα με τις καλύψεις που κατ' ελάχιστον απαιτούνται σύμφωνα με τις προβλέψεις της με αριθμό 133692/2024 κοινής υπουργικής απόφασης.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα και με τις προβλέψεις της Εγκυκλίου 6 κατά τη διαδικασία χορήγησης ή ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή (άρθρο 100, ν. 5038/2023), καθώς και της άδειας διαμονής για επενδύσεις σε άυλους τίτλους ή προθεσμιακές καταθέσεις (άρθρο 99, ν. 5038/2023), **ο αιτών (ή ο πληρεξούσιος αυτού) οφείλει να υποβάλει ισχυρή ασφάλιση κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

Κατά συνέπεια, στην περίπτωση κατά την οποία κατά την αίτηση χορήγησης ή ανανέωσης της άδειας διαμονής δεν έχει υποβληθεί ισχυρή ιδιωτική ασφάλιση ή στοιχεία που να αποδεικνύουν την ύπαρξη επαρκούς ασφάλισης από το εξωτερικό με ρητή αναφορά στην κάλυψη στην Ελλάδα (είτε με ειδική αναφορά στην Ελλάδα, είτε με γενική αναφορά σε παγκόσμια κάλυψη), η υπηρεσία θα εκδίδει άμεσα έγγραφο για υποβολή συμπληρωματικού δικαιολογητικού (ασφάλιση) με αποκλειστική προθεσμία τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών. Η μειωμένη σε σχέση με τον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας προθεσμία θεσπίζεται, όλως εξαιρετικώς, καθώς εν τοις πράγμασι η σχετική προϋπόθεση πρέπει να πληρείται κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης και όχι μεταγενέστερα.

Σε περίπτωση μη προσκόμισης αυτής εντός της ανωτέρω αποκλειστικής προθεσμίας, η αίτηση θα απορρίπτεται, παρέχοντας τη δυνατότητα να προσκομισθεί, είτε σε πλαίσιο αίτησης θεραπείας (εάν η ασφάλιση είχε εκδοθεί εγκαίρως, αλλά δεν είχε υποβληθεί), είτε σε πλαίσιο νέας αίτησης αδειοδότησης (εάν αυτή δεν είχε εκδοθεί πριν την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης).

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 20:** Σε συνέχεια ερωτημάτων πολιτών τρίτων χωρών, αλλά και υπηρεσιών μίας στάσης, αναφορικά με τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 [σε όλες τις κατηγορίες των περιπτώσεων α), β), γ) και δ) της παρ.2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023] ακινήτων, για τα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία διασύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ιδίως ηλεκτροδότηση), επισημαίνονται τα εξής:

i) στις περιπτώσεις α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 η ολοκλήρωση της επένδυσης, πολλές φορές, πραγματοποιείται ακόμα και πριν την ανέγερση του ακινήτου (π.χ. αγορά από τα σχέδια από κατασκευαστική εταιρεία και πλήρης εξόφληση του ακινήτου με αντίστοιχη μεταγραφή των συμβολαίων και της πράξης εξόφλησης – εάν αυτή απαιτείται). Ως εκ τούτου, δεν απαιτείται η προσκόμιση στοιχείων από τα οποία να προκύπτει η διασύνδεση του ακινήτου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας,

ii) στην περίπτωση γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η οποία αφορά σε ακίνητο / ακίνητα που προκύπτουν από αλλαγή χρήσης σε κατοικία / κατοικίες, **η αλλαγή χρήσης πιστοποιείται από τη βεβαίωση του μηχανικού σύμφωνα με τις προβλέψεις της με αριθμό**

**214926/2025 κοινής υπουργικής απόφαση**, η οποία βεβαίωση περί της αλλαγής χρήσης βασίζεται στον «έλεγχο της οικοδομικής άδειας ή την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ή/και την ενημέρωση φακέλου ή/και την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας (επιλέγεται η σχετική πράξη, όπως οικοδομική άδεια, ενημέρωση φακέλου ή άλλο)». Ως εκ τούτου, η ολοκλήρωση αλλαγή χρήσης σχετίζεται και πιστοποιείται από τα ανωτέρω και όχι από την διασύνδεση του ακινήτου από τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, καθώς αυτά μπορεί να καθυστερήσουν για μεγάλο χρονικό διάστημα και δεν ζητούνται από την υπηρεσία μίας στάσης για την έκδοση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή και

iii) στην περίπτωση δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η οποία αφορά σε ακίνητο / ακίνητα που προκύπτει από την αποκατάσταση διατηρητέου, επισημαίνεται ότι η ολοκλήρωση της αποκατάστασης πιστοποιείται από τον μηχανικό κατά την ανανέωση της άδειας διαμονής και ως εκ τούτου δεν ζητείται κάποιο αντίστοιχο στοιχείο / δικαιολογητικό.

Κατά συνέπεια, σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις οι υπηρεσίες μιας στάσης δεν ζητούν στοιχεία αναφορικά με την τυχόν διασύνδεση του ακινήτου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, αλλά εξετάζουν μόνο τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στις διατάξεις της με αριθμό 214926/2025 κοινής υπουργικής απόφασης.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 21:** Προς διασαφήνιση των ζητημάτων που σχετίζονται με τις κοινές προϋποθέσεις / κοινά δικαιολογητικά που συνοδεύουν της αίτηση αρχικής άδειας διαμονής ή / και ανανέωσης (όλων των κατηγοριών αδειών διαμονής που υποβάλλονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5038/2023 και του π.δ. 106/2007) και λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι έχουν καταγραφεί λανθασμένες πρακτικές από πλευράς των αιτούντων ή των πληρεξουσίων αυτών, **επισημαίνεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις υποβολής αιτήματος (πλην της περίπτωσης των στερούμενων διαβατηρίου) υποβάλλεται «επικυρωμένο αντίγραφο ισχυρού διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από τη χώρα μας με την προβλεπόμενη, όπου αυτή απαιτείται, ισχύουσα εθνική ή ομοιόμορφη θεώρηση εισόδου, με την επιφύλαξη της περίπτωσης α) του άρθρου 8 του ν. 5038/2023».**

Είτε το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά, είτε δια ζώσης (όπου αυτό προβλέπεται), ο αιτών κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης, **υποβάλλει επικυρωμένο αντίγραφο του συνόλου του εν ισχύ διαβατηρίου του ή του εν ισχύ ταξιδιωτικού εγγράφου του, το οποίο σε αμφότερες τις περιπτώσεις είναι αναγνωρισμένο από τη χώρα μας.**

Η επικύρωση του διαβατηρίου ή του ταξιδιωτικού εγγράφου πραγματοποιείται **από οιαδήποτε δημόσια αρχή ή από πληρεξούσιο δικηγόρο** εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κείμενων διατάξεων.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση που ο αιτών ή ο πληρεξούσιος υποβάλλει, είτε μέρος του διαβατηρίου, είτε το έγγραφο δεν φέρει την προβλεπόμενη εκ του νόμου επικύρωση, η αρμόδια υπηρεσία μιας στάσης ζητεί με τη διαδικασία των συμπληρωματικών δικαιολογητικών το κατάλληλο επικυρωμένο αντίγραφο του ταξιδιωτικού εγγράφου ή του διαβατηρίου.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 22:** Υπενθυμίζεται προς αποφυγή τυχόν μη ορθής ενημέρωσης ότι συνεχίζει να εφαρμόζεται η αναστολή υποβολής και έγκρισης νέων αιτήσεων πολιτών της Ρωσικής Ομοσπονδίας και της Λευκορωσίας, οι οποίες αφορούν στις περιπτώσεις των άρθρων 96 έως και 100 Α του ν. 5038/2023, συμπεριλαμβανομένων και των μελών οικογένειας και των αιτήσεων

έγκρισης / πιστοποίησης επένδυσης, σε συνέχεια της αντίστοιχης αναστολής των περιπτώσεων που αφορούσαν στα άρθρα 16 και 20B του ν. 4251/2014 σύμφωνα με το με αριθμό 186958/1.4.2022 έγγραφο του κ. Υπουργού Μετανάστευσης και Ασύλου. Η ως άνω αναστολή σημειώνεται ότι αφορά και περιπτώσεις αιτήσεων υπαγωγής στις διατάξεις των ανωτέρω άρθρων μέσω της διαδικασίας αλλαγής σκοπού δυνάμει του άρθρου 12 του ν. 5038/2026, καθώς η ως άνω διαδικασία συνιστά ουσιαστικά οιονεί αρχική χορήγηση και όχι ανανέωση της άδειας διαμονής.

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ 23:** Τέλος, με γνώμονα τη διασφάλιση της αξιοπιστίας και της ακεραιότητας των προγραμμάτων προσέλκυσης επενδύσεων της χώρας μας μέσω μετανάστευσης και ιδίως αυτού που αφορά στη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή λόγω επένδυσης σε ακίνητη περιουσία (άρθρο 100, ν. 5038/2023), επισημαίνεται ότι οι υπηρεσίες μας ευρίσκονται σε στενή συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές ελέγχου και επιβολής του νόμου.

Στο πλαίσιο αυτό και στην περίπτωση που εντοπίζονται από την υπηρεσία μας ή καταγγέλλονται σε αυτήν πρακτικές που συνδέονται, είτε με παραπλανητική διαφήμιση στην Ελλάδα ή και στις χώρες προέλευσης έναντι των υποψήφιων επενδυτών, η οποία αφορά στις προϋποθέσεις χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή (π.χ. ύψος τιμήματος, τρόπος καταβολής τιμήματος από τον επενδυτή, χορηγούμενα δικαιώματα, απαγόρευση εκμίσθωσης σε πλαίσιο πλατφόρμας διαμοιρασμού), είτε με αθέμιτες πρακτικές που συνδέονται με την πραγματοποίηση της επένδυσης (π.χ. περιπτώσεις ανατιολόγησης / ατεκμηρίωτης διαβίβασης χρηματικών ποσών πριν ή μετά την επένδυση) που οδηγούν σε απόκτηση άδειας διαμονής με επένδυση ουσιαστικά μικρότερη της, κατά περίπτωση, ελάχιστης απαιτούμενης από το νόμο, αυτή θα θέτει τις σχετικές καταγγελίες ενώπιον: **α)** των κατά περίπτωση αρμόδιων φορολογικών αρχών ή / και Αρχών επιβολής του νόμου και **β)** της Ελληνικής Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες για τις περαιτέρω ενέργειές τους.

Στην περίπτωση που διαπιστωθούν πρακτικές κατά τα ανωτέρω, οι οποίες καταστρατηγούν και έρχονται σε αντίθεση με τις προβλέψεις και τους περιορισμούς των ρυθμίσεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, επισημαίνεται ότι αυτές οδηγούν, πέραν των ειδικών κυρώσεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, και σε ανάκληση των χορηγηθεισών αδειών διαμονής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Παρακαλούμε για την ενημέρωσή σας και την ενημέρωση των Τμημάτων αρμοδιότητός σας.

**Η Γενική Γραμματέας  
Μεταναστευτικής Πολιτικής**

**Κωνσταντίνα Παπακώστα**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ				
Επενδύσεις στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023				
A/A	Εφαρμοστές διατάξεις	Γεωγραφική περιοχή πραγματοποίησης της επένδυσης	Ελάχιστο ύψος επένδυσης	Χρονικό όριο ολοκλήρωσης της επένδυσης για την υπαγωγή στα αντίστοιχα όρια & αριθμός ακινήτων
1.	Άρθρο 20 Β, ν. 4251/2014	Στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας	250.000 ευρώ	<b>31/7/2023</b> (συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) & ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων
2.	Άρθρο 20 Β, ν. 4251/2014, όπως τροποποιήθηκε με τα άρθρα 91 και 92, ν. 5007/2022 (Μεταβατική ρύθμιση) & άρθρο 97, ν.5079/2023	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	250.000 ευρώ, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναγράφονται στην τέταρτη στήλη.	Ολοκλήρωση της επένδυσης σε ακίνητο / ακίνητα <b>έως 30/4/2024</b> , εφόσον <b>έως 31/7/2023</b> έχει καταβληθεί το 10% και έχει υπογραφεί αντίστοιχο προσύμφωνο
	Άρθρο 20 Β, ν. 4251/2014, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 91, ν. 5007/2022	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	500.000 ευρώ	Ολοκλήρωση της επένδυσης σε ένα ακίνητο, (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) εφόσον δεν υπάγεται στη μεταβατική των άρθρων 91 και 92 του ν. 5007/2022. Η ολοκλήρωση της επένδυσης θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί <b>έως 31/8/2024</b> .
	Άρθρο 20 Β, ν. 4251/2014, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 91, ν. 5007/2022 &	Υπόλοιπες περιοχές της Ελληνικής Επικράτειας	250.000 ευρώ	Ολοκλήρωση της επένδυσης (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) <b>έως 31/8/2024</b> και ανεξαρτήτως του αριθμού ακινήτων.
3.	Άρθρο 100, ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64, ν. 5100/2024	Περιφέρεια Αττικής, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και τα νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, πάνω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους	800.000 ευρώ	Ολοκλήρωση της επένδυσης σε ένα ακίνητο, (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) εφόσον η επένδυση δεν υπάγεται στη μεταβατική της παραγράφου 4 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024
	Άρθρο 100, ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64, ν. 5100/2024	Υπόλοιπες περιοχές της Ελληνικής Επικράτειας	400.000 ευρώ	Ολοκλήρωση της επένδυσης σε ένα ακίνητο, (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) εφόσον η επένδυση δεν υπάγεται στη μεταβατική της παραγράφου 4 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024
	Άρθρο 100, ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64, ν. 5100/2024	Στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας	250.000 ευρώ	Ολοκλήρωση της επένδυσης (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5100/2024 ( <b>5/4/2024</b> ) με την επιφύλαξη των ειδικών όρων που διέπουν τις περιπτώσεις γ) (αλλαγή χρήσης) και δ) (διατηρητέο) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως

				συμπεριελήφθησαν με τις διατάξεις του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 / συμβόλαιο, πλήρης εξόφληση, επένδυση σε ένα ακίνητο
Παράγραφος 4, άρθρου 64, ν. 5100/2024 (Μεταβατική ρύθμιση)	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	500.000 (αντί για 800.000)		<p>Ολοκλήρωση της επένδυσης στο ίδιο (ένα) ακίνητο (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) <b>έως 28/2/2025</b>, εφόσον <b>έως 31/8/2024 έχει καταβληθεί το 10% και έχει υπογραφεί αντίστοιχο προσύμφωνο ή</b></p> <p>Ολοκλήρωση της επένδυσης σε άλλο (ένα) ακίνητο <b>έως 30/4/2025</b>, εφόσον: <b>α)</b> έως <b>31/8/2024</b> έχει καταβληθεί το 10% και έχει υπογραφεί προσύμφωνο για ένα πρώτο ακίνητο (διαφορετικό της τελικής επένδυσης) και <b>β)</b> έως <b>30/4/2025</b> έχει ολοκληρωθεί η επένδυση σε άλλο ακίνητο</p>
Παράγραφος 4, άρθρου 64, ν. 5100/2024 (Μεταβατική ρύθμιση) & παρ.1, άρθρου 37, ν.5167/2024.	Υπόλοιπες περιοχές της Ελληνικής Επικράτειας	250.000 ευρώ (αντί για 400.000 ή 800.000 κατά περίπτωση)		<p>Ολοκλήρωση της επένδυσης (οριστικό συμβόλαιο και πλήρης εξόφληση) στο ίδιο / ίδια ακίνητα <b>έως 28/2/2025</b>, εφόσον <b>έως 31/8/2024</b> έχει καταβληθεί το 10% και έχει υπογραφεί αντίστοιχο προσύμφωνο /προσύμφωνα, ή</p> <p>Ολοκλήρωση της επένδυσης σε άλλο / άλλα ακίνητα <b>έως 30/4/2025</b>, εφόσον: <b>α)</b> έως <b>31/8/2024</b> έχει καταβληθεί το 10% και έχει υπογραφεί προσύμφωνο ή προσύμφωνα για ένα / περισσότερα ακίνητα (διαφορετικό της τελικής επένδυσης) και <b>β)</b> έως <b>30/4/2025</b> έχει ολοκληρωθεί η επένδυση σε άλλο / άλλα ακίνητα</p>

**Κοινοποίηση:**

### **1) Υπουργείο Εξωτερικών**

- Διπλωματικό Γραφείο Υπουργού, κ. Γεραπετρίτη ([dgypex@mfa.gr](mailto:dgypex@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))
- Ελληνική εταιρεία επενδύσεων και εξωτερικού εμπορίου / Προσέλκυση - Προώθηση Επενδύσεων & Προώθηση Εξαγωγών (Enterprise Greece)  
Υπόψη Διευθύνοντος Συμβούλου, κ. Μ. Γιαννόπουλου ([info@eg.gov.gr](mailto:info@eg.gov.gr))

### **2) Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών**

- Γραφείο Υπουργού, κ. Πιερρακάκη ([ministeroffice@minfin.gr](mailto:ministeroffice@minfin.gr))
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής ([generalsecr@minfin.gr](mailto:generalsecr@minfin.gr))

### **3) Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων**

- Γραφείο Υπουργού κ. Θεοδωρικάκου ([minister.sec@m nec.gr](mailto:minister.sec@m nec.gr))
- Γραφείο Γενικής Γραμματέως Ιδιωτικών Επενδύσεων, κ. Στ. Σιαράπη ([gensec.invest@m nec.gr](mailto:gensec.invest@m nec.gr))
- Διεύθυνση Άμεσων Ξένων Επενδύσεων ([infodesk@m nec.gr](mailto:infodesk@m nec.gr), [protokollo@m nec.gr](mailto:protokollo@m nec.gr))
- Γενική Γραμματεία Εμπορίου / Διεύθυνση Εταιρειών

### **4) Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη**

- Γραφείο Υπουργού, κ. Μ. Χρυσοχοϊδη ([minister@yptp.gr](mailto:minister@yptp.gr))
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Τάξης, κ. Παναγιώτης Στάθης ([gengramdt@yptp.gr](mailto:gengramdt@yptp.gr))
- Α.Ε.Α. / Γραφείο κ. Αρχηγού Δ. Μάλλιου ([kepik@astynomia.gr](mailto:kepik@astynomia.gr))
- Α.Ε.Α. / Κλάδος Αλλοδαπών και Προστασίας Συνόρων ([abp.branch@astynomia.gr](mailto:abp.branch@astynomia.gr))
- Α.Ε.Α. / Δ/νση Προστασίας Συνόρων ([borderprotection.dir@astynomia.gr](mailto:borderprotection.dir@astynomia.gr))
- Α.Ε.Α. / Δ/νση Διαχείρισης Μετανάστευσης ([prosillimmigration.dir@astynomia.gr](mailto:prosillimmigration.dir@astynomia.gr))
- Α.Ε.Α. / Δ/νση Αλλοδαπών ([dallodapon@hellenicpolice.gr](mailto:dallodapon@hellenicpolice.gr))

### **5) Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)**

- Γραφείο κ. Διοικητή, κ. Πιτσιλή, ([gov.office@aade.gr](mailto:gov.office@aade.gr))
- Τμήμα Ζ' - Μητρώου και εικόνας φορολογουμένων ([registry@aade.gr](mailto:registry@aade.gr))
- Διεύθυνση Ελέγχου

### **6) Ελληνική Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες**

- Γραφείο Προέδρου, κ. Βουρλιώτη ([president-office@hellenic-fiu.gr](mailto:president-office@hellenic-fiu.gr))
- Α' Μονάδα Διερεύνησης Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών ([gr-fiu@aml-authority.gov.gr](mailto:gr-fiu@aml-authority.gov.gr))

### **7) Τράπεζα της Ελλάδος**

Διεύθυνση Εποπτείας Πιστωτικού Συστήματος (Υπόψιν κ. Τζερμαδιανού)  
([atzermiadianos@bankofgreece.gr](mailto:atzermiadianos@bankofgreece.gr))

**8) Συνήγορος του Πολίτη** ([press@synigoros.gr](mailto:press@synigoros.gr))

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

**10) 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 κ. Υπουργού.
- Γραφείο κας Υφυπουργού.
- Γραφείο κας Γενικής Γραμματέως Μεταναστευτικής Πολιτικής.
- Γραφείο κας Υπηρεσιακής Γραμματέως.
- κ. Γενικό Διευθυντή Μεταναστευτικής Πολιτικής.
- Δ/ση Μεταναστευτικής Πολιτικής (Όλα τα Τμήματα)