

# **Ειδικά θέματα από την έκδοση της Golden Visa**

Εισηγήτρια: Ασπασία Αρχοντάκη

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

# Golden visa- Ελλάδα

- N 4146/2013
- N 4251/2014

Τροποποιήθηκε με N 4332/2015, 4399/2016, 4540/2018, 4546/2018, 4587/2018, 4589/2019, 4609/2019, 4635/2019, 4686/2020

# N 4251/2014

α) την άδεια διαμονής για επενδυτικές δραστηριότητες του άρ. 16 N 4251/2014,

-επένδυση που θα έχει θετικές επιπτώσεις στην εθνική ανάπτυξη και οικονομία (άρ. 16, περιπτ. Α)

-στρατηγικές επενδύσεις (άρ. 16, περιπτ. Β)

-επενδύσεις σε διάφορα επενδυτικά προϊόντα (άρ. 16, περιπτ. Γ),

β) την άδεια διαμονής επενδυτή του άρ. 20,

αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

ή σύναψη μακροχρόνιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης του Ν 1652/1986, που αφορά σε τουριστικό καταλύματα ή σε τουριστική επιπλωμένη κατοικία σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα του άρ. 8, παρ. 2 Ν 4002/2011

# Στατιστικά Στοιχεία

Μόνο για άδειες διαμονής του άρ. 20

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΤΟΥ ΑΡ. 20
2013	20
2014	359
2015	771
2016	1.254
2017	2.209
2018	4.102
2019	7.637
2020	8.575
2021	9.610

# Στατιστικά Στοιχεία

## Μόνο για άδειες διαμονής του άρ. 20

ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΤΟΥ ΑΡ. 20	ΙΘΑΓΕΝΕΙΑ ΤΩΝ ΚΑΤΟΧΩΝ ΤΩΝ 5.302 ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΤΟΥ ΑΡ. 20
6.324	ΚΙΝΕΖΟΙ
619	ΤΟΥΡΚΟΙ
559	ΡΩΣΟΙ
307	ΛΙΒΑΝΕΖΟΙ
251	ΑΙΓΥΠΤΙΟΙ
198	ΙΡΑΝΟΙ
137	ΙΡΑΚΙΝΟΙ
112	ΟΥΚΡΑΝΟΙ
106	ΗΠΑ
84	ΙΟΡΔΑΝΟΙ
815	ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ

# **ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ GOLDEN VISA**

# Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20

- 1) Πολίτης τρίτης χώρας
- 2) Νόμιμη θεώρηση εισόδου ή νόμιμη διαμονή στην Ελλάδα
- 3) Απόκτηση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα



# Τρόπος κτήσης ακίνητης περιουσίας

## Από ΦΠ:

- είτε με μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας (π.χ. πώληση) ή με χαριστική αιτία (π.χ. δωρεά),
- είτε με κληρονομική διαδοχή (εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονόμου),
- είτε συνεπεία γονικής παροχής

## Από ΝΠ:

με κατοχή του συνόλου των μετοχών ή των εταιρικών μεριδίων να ανήκουν σε ΦΠ

# Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20

- 1) Πολίτης τρίτης χώρας
- 2) Νόμιμη θεώρηση εισόδου ή νόμιμη διαμονή στην Ελλάδα
- 3) Απόκτηση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα  
ή αγορά αγροτεμαχίου ή οικοπέδου και ανέγερση κτηρίου  
ή σύναψη μακροχρόνιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης του Ν 1652/1986 σε τουριστικά καταλύματα ή σε τουριστική επιπλωμένη κατοικία σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα του άρ. 8, παρ. 2 Ν 4002/2011.

# Ύψος επένδυσης

Ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο κτήσης

ή συνολικό συμβατικό μίσθωμα

ή το άθροισμα της αξίας του συμβολαίου αγοράς αγροτεμαχίου ή οικοπέδου και του εργολαβικού συμφωνητικού ανέγερσης

→ 250.000 ευρώ άνευ ΦΠΑ

→ δυνατότητα αναπροσαρμογής

- Υπολογισμός βάσει της αναγραφόμενης αξίας  
στο συμβόλαιο μεταβίβασης του ακινήτου  
ή στη σύμβαση μίσθωσης

# Τρόπος καταβολής τιμήματος ή μισθώματος

Καταβολή συνολικού τιμήματος:

- με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα, ή
- με μεταφορά πίστωσης σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα
- με 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, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα.

# Περίπτωση 1

Ο Α αγοράζει έναντι 300.000 ευρώ (χωρίς ΦΠΑ) ακίνητο, αντικειμενικής αξίας 200.000 ευρώ. Με την πάροδο των χρόνων, η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται στα 270.000 ευρώ. Δικαιούται να υποβάλει αίτηση για την έκδοση άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014;

## Περίπτωση 2

15χρόνος κληρονομεί ακίνητο αντικειμενικής αξίας 200.000 ευρώ. Με τη συμπλήρωση του 18<sup>ου</sup> έτους της ηλικίας του, η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται στα 270.000 ευρώ. Δικαιούται να υποβάλει, μετά την ενηλικίωσή του, αίτηση για την έκδοση άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014;

# Περίπτωση 3

15χρονος αγοράζει ακίνητο αξίας 500.000 ευρώ.  
Δικαιούται να υποβάλει αίτηση για την έκδοση  
άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Β Ν  
4251/2014;

# Περίπτωση 4

Είναι δυνατή η υποβολή αίτησης για την έκδοση άδειας διαμονής του άρ. 20 Β Ν 4251/2014, στις περιπτώσεις απόκτησης ακίνητης περιουσίας αξίας πριν την έναρξη ισχύος του νόμου.



# Περίπτωση 5

Ο Α αποκτά τη ψιλή κυριότητα επί ακινήτου αξίας 250.000 ευρώ άνευ ΦΠΑ. Πληροί τις προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014;

# Περίπτωση 6

Επί εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, αξίας κτήσης τουλάχιστον 250.000 ευρώ άνευ ΦΠΑ, είναι δυνατή η έκδοση άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014 για αμφότερους τους συνιδιοκτήτες;

# Περίπτωση 7

Ο Α έχει αγοράσει πέντε ακίνητα συνολικής αξίας 250.000 ευρώ άνευ ΦΠΑ. Πληροί ο Α τις προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014;

# Περίπτωση 8

Αποτελεί αποδεκτό τρόπο αγοράς για τη χορήγηση της άδειας διαμονής του άρ. 20 περιπτ. Β Ν 4251/2014 η περίπτωση της απόκτησης της κυριότητας ακινήτου στην Ελλάδα, με τη διενέργεια αναγκαστικού πλειστηριασμού, την κατακύρωση του ακινήτου σε πολίτη τρίτης χώρας και την κατάθεση από αυτόν, ως υπερθεματιστή του συνόλου του εκπλειστηριάσματος στον ειδικό τραπεζικό ακατάσχετο λογαριασμό του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ;

# **ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΤΗΣ GOLDEN VISA**

# Δικαιούχοι της Golden Visa

- 1) Πολίτες τρίτων χωρών που πραγματοποιούν την επένδυση
- 2) Μέλη της οικογένειας των ανωτέρω συντηρούντων

# Μέλη της οικογένειας

Είσοδος στη χώρα:

- Ταυτόχρονα με τον συντηρούντα
- Σε μεταγενέστερο χρόνο από την είσοδο του αιτούντος

Υποβολή ξεχωριστής αίτησης

Χορήγηση ισόχρονης, με του συντηρούντος, άδειας διαμονής

# Μέλη της οικογένειας

Ως μέλη νοούνται:

α. Ο έτερος των συζύγων ή των συντρόφων με τον/ την οποίο/α ο πολίτης τρίτης χώρας έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης στην Ελλάδα.

β. Τα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών,

ή τα άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών, εφόσον η επιμέλεια έχει νόμιμα ανατεθεί για μεν τα τέκνα του συντηρούντος σε αυτήν, για δε τα τέκνα της ετέρου των συζύγων ή συντρόφων σε αυτόν

γ. Οι απευθείας ανιόντες των συζύγων ή συντρόφων.



# Στατιστικά στοιχεία

ΕΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ ΤΟΥ ΑΡ. 20	ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΤΑ ΣΥΝΟΔΕΥΟΜΕΝΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ
2014	361
2015	1.029
2016	1.898
2017	3.472
2018	7.147
09/2019	10.067

# Στατιστικά στοιχεία

ΕΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ ΤΟΥ ΑΡ. 20	ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΤΑ ΣΥΝΟΔΕΥΟΜΕΝΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ-ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2014	356	359
2015	1.005	771
2016	1.861	1.254
2017	3.428	2.209
2018	7.312	4.102
2019	15.207	7.637
2020	17.178	8.575
2021	18.612	9.332

# Περίπτωση 1

Είναι δικαιούχος ο σύντροφος του συντηρούντος, με τον οποίο έχει συναφθεί σύμφωνο συμβίωσης στη χώρα καταγωγής του ζεύγους;

## Περίπτωση 2

Έχει χορηγηθεί άδεια διαμονής στον σύζυγο του συντηρούντος. Μετά την πάροδο ενός έτους, το ζευγάρι είναι, πλέον, διαζευγμένο. Λήγει η άδεια διαμονής του συζύγου με την έκδοση του διαζυγίου;

# Περίπτωση 5

Η μητέρα της ανήλικης Α, ενεργούσα ως ασκούσα τη γονική μέριμνα της κόρης της, προέβη για λογαριασμό της στην αγορά ακινήτου αξίας άνω των 250.000 € άνευ Φ.Π.Α. Έτσι, η ανήλικη είναι ιδιοκτήτρια του εν λόγω ακινήτου.

Είναι δικαιούχος του άρ. 20 περιπτ. Β Ν 4152/2014 η μητέρα της ανήλικης Α;

# **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ GOLDEN VISA**

# ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Νόμιμη θεώρηση εισόδου

### Γενικά δικαιολογητικά για το άρ. 20

- 1) Αίτηση για θεώρηση μακράς παραμονής
  - 2) Πρόσφατη έγχρωμη φωτογραφία του αιτούντος
  - 3) Διαβατήριο
  - 4) Αντίγραφο ποινικού μητρώου των αλλοδαπών αρχών της χώρας καταγωγής
  - 5) Ιατρικό πιστοποιητικό από αναγνωρισμένο κρατικό ή ιδιωτικό φορέα
  - 6) Ταξιδιωτική ασφάλιση, με διάρκεια ισχύος τουλάχιστον ενός έτους
  - 7) Καταβολή των απαιτούμενων τελών
- Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει και συνέντευξη.

# ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Νόμιμη θεώρηση εισόδου

**Ειδικά δικαιολογητικά για το άρ. 20 σε περίπτωση ολοκλήρωσης της αγοράς ή της μίσθωσης:**

α) Αντίγραφο συμβολαίου αγοράς ακινήτου ή ακινήτων αξίας 250.000 ευρώ, τουλάχιστον, στο οποίο να αναγράφεται ότι το συμβόλαιο δεν τελεί υπό όρους και αιρέσεις και ότι το σύνολο του τιμήματος ανέρχεται σε ποσό ..... το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς με δίγραμμη τραπεζική επιταγή ή με τραπεζική συναλλαγή και αποδεικτικό μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο

β) Βεβαίωση συμβολαιογράφου (σε περίπτωση που κατά την αγορά του ακινήτου καταβλήθηκε ποσό μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ, αλλά η σημερινή αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού), στην οποία θα πρέπει να αναγράφεται, «Από τον έλεγχο του αριθ. .... συμβολαίου αγοράς ακινήτου προκύπτει ότι καταβλήθηκε το τίμημα της αξίας του ακινήτου ολοσχερώς και το συμβόλαιο, δεν τελεί ΠΛΕΟΝ υπό όρους, αιρέσεις και προθεσμίες και η αντικειμενική αξία του ακινήτου, ως έχει σήμερα, ανέρχεται στο ποσόν .....»



# ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Νόμιμη θεώρηση εισόδου

**Ειδικά δικαιολογητικά για το άρ. 20 σε περίπτωση ολοκλήρωσης της αγοράς ή της μίσθωσης:**

γ) Αντίγραφο συμβολαιογραφικού εγγράφου μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, από το οποίο να αποδεικνύεται η εφάπαξ καταβολή του ποσού των 250.000 ευρώ και στο οποίο να υφίσταται μνεία για χορήγηση σχετικού σήματος λειτουργίας από τον ΕΟΤ και αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου στο οποίο έχει μεταγραφεί το σχετικό μισθωτήριο συμβόλαιο.

δ) Συμβόλαιο αγοράς αγροτεμαχίου ή οικοπέδου και εργολαβικό συμφωνητικό ανέγερσης/αναπαλαίωσης κατοικίας, κατατεθειμένο στην εφορία, σύμφωνα με τον νόμο και Οικοδομική άδεια στο όνομα του ενδιαφερομένου και τιμολόγια του/των εργολάβου/ων και τις αντίστοιχες εξοφλητικές αποδείξεις.

# ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Νόμιμη θεώρηση εισόδου

**Ειδικά δικαιολογητικά για το άρ. 20 σε περίπτωση ολοκλήρωσης της αγοράς ή της μίσθωσης:**

ε) Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας, στην οποία να αναφέρεται το τίμημα που αντιστοιχεί κατ' έτος

και Αποδεικτικό μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο

και Βεβαίωση του ΕΟΤ ότι έχει λάβει γνώση της κατάρτισης της συγκεκριμένης χρονομεριστικής μίσθωσης.

στ) Εάν ο ενδιαφερόμενος αλλοδαπός διαθέτει ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα μέσω νομικού προσώπου, του οποίου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια, του ανήκουν εξ ολοκλήρου, οφείλει να προσκομίσει, εκτός από τα παραπάνω και αντίγραφο του καταστατικού του νομικού προσώπου όπου θα εμφανίζεται ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι κάτοχος όλων των εταιρικών μεριδίων ή των μετοχών.

# ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Νόμιμη θεώρηση εισόδου

**Ειδικά δικαιολογητικά για το άρ. 20 σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της αγοράς ή της μίσθωσης:**

Τεκμηρίωση της πρόθεσης πραγματοποίησης της αγοράς ή της μίσθωσης με:

α) έγγραφα που αποδεικνύουν την οικονομική του δυνατότητα, δηλ. βεβαίωση αναγνωρισμένης τράπεζας Α τάξης ή επίσημου χρηματοδοτικού οργανισμού ή άλλου αναγνωρισμένου οργανισμού φύλαξης χρεογράφων με την οποία να πιστοποιείται η ύπαρξη τραπεζικών λογαριασμών ή λοιπών κινητών αξιών, ιδίως ομόλογα ή μετοχές, για την κάλυψη των κεφαλαίων της επένδυσης, τουλάχιστον διακοσίων πενήντα χιλιάδων 250.000 ευρώ και

β) αντίγραφο σύμβασης ανάθεσης μεσιτείας σε δικηγορικό ή σε κτηματομεσιτικό γραφείο.

# ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Συγκέντρωση δικαιολογητικών

### ΓΕΝΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

- A. Έντυπο αίτησης
- B. 4 πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες τύπου διαβατηρίου
- Γ. Επικυρωμένο αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου
- Δ. Παράβολο με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου
- E. Τέλος (του άρ. 1 Ν 4018/2011) 16 ευρώ.
- ΣΤ. Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα για την κάλυψη των εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.
- Ζ. Βεβαίωση σχετικά με τον αν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.
- Η. Δείγμα ψηφιακής υπογραφής
- Θ. Πρόσφατο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης αλλοδαπών αρχών, από το οποίο να προκύπτει ο συγγενικός δεσμός
- Ι. Βεβαίωση του συμβολαιογράφου

# ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Συγκέντρωση δικαιολογητικών

### ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡ. 20

- το συμβόλαιο αγοράς,
  - 1) Όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, συμπεριλαμβανομένων ιδίως α) των στοιχείων ταυτοποίησης του πωλητή, του αγοραστή και τυχόν τρίτου πληρωτή, β) των λογαριασμών πληρωμών χρέωσης του πληρωτή και πίστωσης του δικαιούχου, γ) του τρόπου καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μισθώματος, δ) της υπεύθυνης δήλωσης του αγοραστή για τη συζυγική σχέση ή τη συγγένεια με τυχόν τρίτο πληρωτή, ε) της ύπαρξης τυχόν διαλυτικής αίρεσης, στ) της χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή πρέπει να δηλώνονται υπεύθυνα από τους συμβαλλόμενους, ενώπιον του συντάσσοντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου και να αναγράφονται σε αυτό.
  - 2) Τη μη ύπαρξη βαρών επί του ακινήτου. Εάν αυτό δεν βεβαιώνεται ή σε περίπτωση που η αγοραπωλησία έχει συντελεστεί με βάρη, αλλά έχει επέλθει εξάλειψή τους, τότε μόνο απαιτείται η υποβολή πιστοποιητικού από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών.
- το αποδεικτικό μεταγραφής του συμβολαίου από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο,
- το πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου, από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών.

# ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Συγκέντρωση δικαιολογητικών

### ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡ. 20

Για αγορά αγροτεμαχίου ή οικοπέδου, εντός του οποίου θα ανεγερθεί κτίριο

- συμβόλαιο αγοράς αγροτεμαχίου ή οικοπέδου,
- εργολαβικό συμφωνητικό ανέγερσης/ αναπαλαίωσης κατοικίας κατατεθειμένου στην εφορία,
- οικοδομική άδεια στο όνομα του ενδιαφερόμενου,
- τιμολόγια του/ των εργολάβων/ ου και τις αντίστοιχες εξοφλητικές αποδείξεις.

# ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Συγκέντρωση δικαιολογητικών

### ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡ. 20

Για σύναψη μακροχρόνιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης σε τουριστικά καταλύματα ή σε τουριστική επιπλωμένη κατοικία σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα:

- αντίγραφο συμβολαιογραφικού εγγράφου μίσθωσης,
- αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, στο οποίο να έχει μεταγραφεί το σχετικό μισθωτήριο συμβόλαιο,
- βεβαίωση του ΕΟΤ ότι, αφενός, έχει λάβει γνώση της κατάρτισης της συγκεκριμένης χρονομεριστικής μίσθωσης και, αφετέρου, έχει χορηγήσει σχετικό σήμα λειτουργίας.

# ΤΡΙΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Κατάθεση δικαιολογητικών

Αρμόδια υπηρεσία:

Για άδεια διαμονής του άρ. 20

→ Υπηρεσία μιας στάσης της αρμόδιας Δ/νσης  
Αλλοδαπών και Μετανάστευση της  
Αποκεντρωμένης Διοίκησης

→ στη Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής  
του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου



# ΤΡΙΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Κατάθεση δικαιολογητικών

Τρόπος κατάθεσης:

- Αυτοπροσώπως
- Μέσω νόμιμου πληρεξουσίου δικηγόρου

Υποχρέωση λήψης βιομετρικών στοιχείων

Χορήγηση βεβαίωσης κατάθεσης αίτησης

# ΤΕΤΑΡΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Χορήγηση άδειας

Έκδοση εντός 2 μηνών από την περιέλευση όλων των στοιχείων του φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία

# ΤΕΤΑΡΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Χορήγηση άδειας

**Για άδειες διαμονής του επενδυτή του άρ. 20 Β:**

Κοινοποίηση αποδεικτικού επίδοσης και αντιγράφου της σχετικής απόφασης:

α) με την παραλαβή τους από την Υπηρεσία από τον αιτούντα- ενδιαφερόμενο πολίτη τρίτης χώρας

β) με την παραλαβή τους από την Υπηρεσία από στον πληρεξούσιο του αιτούντος

# ΤΕΤΑΡΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

## Χορήγηση άδειας

Λόγω κορωνοϊού:

α) απευθείας στον πληρεξούσιο/ τον αντίκλητο του αιτούντος πολίτη τρίτης χώρας μετά από αίτημά τους, σε συνεννόηση με την οικεία υπηρεσία και στο πλαίσιο του σχετικού προγραμματισμού αυτής

β) μέσω υπηρεσίας ταχυμεταφοράς, στον αιτούντα- ενδιαφερόμενο πολίτη τρίτης χώρας ή στον νόμιμο αντιπρόσωπο αυτού

# **ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΤΗΣ GOLDEN VISA**

# Ανανέωση της golden visa

Ανανέωση ανά πενταετία

Προϋποθέσεις:

Για την άδεια διαμονής του άρ. 20 Ν 4152/2014  
>η παραμονή της ακίνητης περιουσίας στην  
κυριότητα και τη νομή του ενδιαφερόμενου ή η  
παραμονή σε ισχύ των προβλεπόμενων  
μισθώσεων.

# Περίπτωση 1

Για την ανανέωση της άδειας διαμονής είναι απαραίτητη η διατήρηση της κυριότητας επί του ίδιου ακινήτου αξίας 250.000 ευρώ, ή αρκεί και η μεταγενέστερη απόκτηση άλλου ακινήτου, ίσης ή μεγαλύτερης αξίας; π.χ., κατά τη διάρκεια της πενταετούς διάρκειας ισχύος της άδειας διαμονής, που δόθηκε για το ακίνητο Χ, ο ενδιαφερόμενος αγοράσει και το ακίνητο Ψ, αξίας 500.000 ευρώ και πωλήσει το ακίνητο Χ.

## Περίπτωση 2

Σύζυγοι απέκτησαν εξ αδιαιρέτου ακίνητο αξίας 250.000 ευρώ, άνευ ΦΠΑ και ως εκ τούτου αμφότεροι απέκτησαν άδεια διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014. Εντούτοις, κατά τη διάρκεια της πενταετίας, εκδόθηκε η δικαστική απόφαση διαζυγίου. Είναι δυνατή η ανανέωση της άδειας διαμονής αμφότερων των συζύγων;



# Περίπτωση 3

Είναι δυνατή η ανανέωση της άδειας διαμονής του άρ. 20 Ν 4251/2014, σε περίπτωση που εκκρεμεί διεκδικητική αγωγή ή αγωγή αποβολής από τη νομή;

## Περίπτωση 4

Είναι δυνατή η ανανέωση της άδειας διαμονής του άρ. 20 Ν 4251/2014, εάν κατά τη διάρκεια της πενταετούς ισχύος της ο πολίτης της τρίτης χώρας παραχώρησε την επικαρπία και διατήρησε μόνο τη ψιλή κυριότητα;

# Περίπτωση 5

Είναι δυνατή η ανανέωση της άδειας διαμονής του άρ.20 Ν 4251/2014, σε περίπτωση σύστασης εμπραγμάτου βάρους επί του ακινήτου;

# Περίπτωση 6

Είναι δυνατή η ανανέωση της άδειας διαμονής του άρ. 20 Ν 4251/2014, σε περίπτωση πλειστηριασμού του ακινήτου;

# Διαδικασία ανανέωσης

Υποβολή αίτησης ανανέωσης

-εντός 2 μηνών πριν τη λήξη της άδειας  
διαμονής

-μέχρι και ένα μήνα μετά τη λήξη της άδειας  
διαμονής

# Δικαιολογητικά για ανανέωση της άδειας διαμονής του άρ. 20

α. Έντυπο αίτησης.

β. Τέσσερις (4) πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες σε έντυπη μορφή και σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης.

γ. Ακριβές αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου, αναγνωρισμένου από τη χώρα μας.

δ. Επικυρωμένο αντίγραφο προηγούμενης άδειας διαμονής, μόνο στην περίπτωση που η άδεια διαμονής δεν είναι επικολλημένη επί του προσκομισθέντος διαβατηρίου.

ε. Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

στ. Ηλεκτρονικό παράβολο 2000 ευρώ για τους επενδυτές και τα στελέχη (κωδικός παραβόλου 2112) και 150 ευρώ για τα μέλη της οικογένειας τους (κωδικός παραβόλου 2107). Δεν απαιτείται παράβολο για τα ανήλικα τέκνα.

Δικαιολογητικά για ανανέωση της  
άδειας διαμονής του άρ. 20 για μέλη  
της οικογένειας

α. Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα για την  
κάλυψη εξόδων νοσηλείας και  
ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης,

β. Υπεύθυνη δήλωση του συντηρούντος ότι δεν  
έχει μεταβληθεί η οικογενειακή του κατάσταση.

# **ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΤΗΣ GOLDEN VISA**



# Λόγοι ανάκλησης

- 1) Λόγω της έκλειψης της προϋπόθεσης της χορήγησης της άδειας διαμονής

# Π.χ. μεταβίβαση ακινήτου

Υποχρέωση πολίτη τρίτης χώρας πριν τη σύναψη συμβολαίου πώλησης:

A. αν δεν έχει άδεια διαμονής του άρ. 20, αλλά έχει νόμιμη θεώρηση εισόδου ή νόμιμη διαμονή:

Υποχρέωση προσκόμισης στο συμβολαιογράφο υπεύθυνης δήλωσης ότι δεν είναι κάτοχος ή δεν έχει αιτηθεί τη χορήγηση της άδειας διαμονής του άρ. 20

B. αν έχει άδεια διαμονής του άρ. 20

Υποχρέωση προσκόμισης στο συμβολαιογράφο βεβαίωσης της υπηρεσίας αλλοδαπών ως προς τη χρήση του ακινήτου για την έκδοση της άδειας διαμονής του άρ. 20

# Π.χ μεταβίβαση ακινήτου

Υποχρέωση συμβολαιογράφου μετά την κατάρτιση του συμβολαίου:

Να αποστείλει στην αρμόδια Υπηρεσία Αλλοδαπών και Μετανάστευσης την περίληψη της μεταγραφής ή καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης

# Περίπτωση 1

Μπορεί να ανακληθεί η άδεια διαμονής επενδυτή του άρ. 20 Ν 4251/2014, σε περίπτωση απαλλοτρίωσης του ακινήτου από το Δημόσιο;

# Λόγοι ανάκλησης

- 1) Λόγω της έκλειψης της προϋπόθεσης της χορήγησης της άδειας διαμονής
- 2) Λόγω μη γνωστοποίησης των μεταβολών ή και μη υποβολή ετήσιας αναφοράς
- 3) Για λόγους δημοσίου συμφέροντος
- 4) Λόγω της χρήσης ψευδών ή παραπλανητικών πληροφοριών, πλαστών ή παραποιημένων εγγράφων, ή της διάπραξης με οποιονδήποτε τρόπο απάτης ή της χρήσης άλλων παράνομων μέσων
- 5) Λόγω μη ανταπόκρισης εντός διαστήματος δύο μηνών σε έγγραφη κλήση για οποιοδήποτε ζήτημα αφορά στη διαδικασία έκδοσης της άδειας διαμονής

# **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

# Φορολογικές υποχρεώσεις του κατόχου άδειας διαμονής του άρ. 20

- Υποχρέωση έκδοσης ΑΦΜ πριν την αγορά ακινήτου
- Υποχρέωση ορισμού φορολογικού αντιπροσώπου
- Υποχρέωση υποβολής φορολογικής δήλωσης και υποκείμενος σε φόρο εισοδήματος, μόνο σε περίπτωση απόκτησης εισοδημάτων από αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας

Υποκείμενος σε φόρο εισοδήματος για το συνολικό παγκόσμιο εισόδημά του, μόνο σε περίπτωση μεταφοράς της φορολογικής του κατοικίας στην Ελλάδα

- Υποκείμενος σε φόρο ΕΝΦΙΑ

# Εναλλακτική φορολόγηση του εισοδήματος που προκύπτει στην αλλοδαπή

Αφορά στους κατόχους:

- τόσο της άδειας διαμονής για επενδυτικές δραστηριότητες του άρ. 16,
- όσο και της άδειας διαμονής του επενδυτή του άρ. 20



# Προϋποθέσεις

Α) Δεν ήταν φορολογικός κάτοικος της Ελλάδας τα επτά (7) από τα προηγούμενα οκτώ (8) έτη πριν τη μεταφορά της φορολογικής κατοικίας του στην Ελλάδα και

β) Αποδεικνύει ότι επενδύει ο ίδιος ή συγγενικό του πρόσωπο, ή μέσω ΝΠ ή νομικής οντότητας στο οποίο ή στην οποία, αντίστοιχα, έχει την πλειοψηφία των μετοχών ή των μεριδίων, σε ακίνητα ή επιχειρήσεις ή κινητές αξίες ή μετοχές ή μερίδια σε ΝΠ ή νομικές οντότητες με έδρα την Ελλάδα

- Ποσό επένδυσης, όχι μικρότερο των 500.000 ευρώ
- Υποχρέωση ολοκλήρωσης επένδυσης εντός τριών (3) ετών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης

Η προϋπόθεση αυτή δεν αφορά στον κάτοχο άδειας διαμονής για επενδυτικές δραστηριότητες του άρ. 16

- Υποβολή αίτησης:
  - έως και την 31η Μαρτίου του εκάστοτε φορολογικού έτους
  - στο Τμήμα Γ1 – Εφαρμογής Εναλλακτικής Φορολόγησης Φορολογικών Κατοίκων Ημεδαπής της ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού και Εναλλακτικής Φορολόγησης Φορολογικών Κατοίκων Ημεδαπής
- Εξέταση και έκδοση απόφασης εντός εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αίτησης
  - Με την έγκριση της αίτησης, το ΦΠ θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδας για το φορολογικό έτος για το οποίο υποβάλλεται η αίτησή του και για δεκαπέντε (15) φορολογικά έτη.
  - Το ΦΠ καταβάλλει κάθε φορολογικό έτος φόρο κατ' αποκοπή, ανεξάρτητα από το ύψος του εισοδήματος, που αποκτήθηκε στην αλλοδαπή, ποσού εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ.
- Δυνατότητα υποβολής αίτησης ανάκλησης οποιοδήποτε φορολογικό έτος κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου υπαγωγής στον εναλλακτικό τρόπο φορολόγησης εισοδήματός στην αλλοδαπή