

Οι νέες προϋποθέσεις για την Golden Visa

Με το άρθρο 64 Ν.5100/2024 με τίτλο «Άδεια διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία» αντικαταστάθηκαν τα άρθρα 100 [(Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή) (άδεια διαμονής «τύπου Β.5»)] και 176 παρ. 49 [εξουσιοδοτικές διατάξεις] του Ν.5038/2023 και συνοπτικά οι αλλαγές έχουν ως εξής:

- Στην Περιφέρεια **Αττικής**, στην Περιφέρεια **Θεσσαλονίκης**, σε **Μύκονο**, **Σαντορίνη** και στα νησιά με πληθυσμό **πάνω από 3.100 κατοίκους**, το όριο της **Golden Visa** αυξάνεται στις **800.000 ευρώ**.
- Στις **υπόλοιπες περιοχές**, το όριο διαμορφώνεται σε **400.000 ευρώ** και πάνω.
- Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση πρέπει να γίνει σε ένα ακίνητο (όχι περισσότερα μικρής αξίας) επιφάνειας τουλάχιστον **120 τ.μ.**
- Στις **250.000 ευρώ** παραμένει το όριο για επένδυση σε **διατηρητέο κτήριο**, υπό την προϋπόθεση της αποκατάστασης του ακινήτου αυτού.
- Για κτήρια που έχουν **βιομηχανική χρήση ή άλλη χρήση από κατοικία** και **μετατρέπονται σε οικίες**, το όριο διαμορφώνεται στις 250.000 ευρώ.

Δεν επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση

Οι άδειες διαμονής μπορούν να ανανεώνονται για πέντε επιπλέον χρόνια εφόσον το ακίνητο **παραμένει στην ιδιοκτησία του επενδυτή**. Εάν πουληθεί, η άδεια διαμονής αφαιρείται.

Οι αγοραστές μπορούν να μισθώνουν τα ακίνητα, ωστόσο **δεν επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση (AirBnB)**.

Επίσης, περιπτώσεις μετατροπής του ακινήτου σε κατοικία, απαγορεύεται η χρήση ως έδρα επιχείρησης. Σε περίπτωση παράβασης, η άδεια ανακαλείται και επιβάλλεται πρόστιμο 50.000 ευρώ.

Εκτός από την αγορά ακινήτων οι πολίτες τρίτων χωρών αποκτούν άδεια διαμονής και με την σύναψη μακροχρόνιας σύμβασης σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, αντίστοιχης ανά περιοχή αξίας (800.000 ευρώ σε Αττική κλπ., 400.000 ευρώ στην υπόλοιπη χώρα κ.ο.κ.).

Μεταβατική περίοδος

Προκειμένου το νέο σύστημα να εφαρμοστεί ομαλά και να μην διαταραχθεί η λειτουργία της αγοράς, προβλέπεται μεταβατική περίοδος με τις εξής προϋποθέσεις:

Πολίτες τρίτων χωρών οι οποίοι θα εξοφλήσουν το τίμημα ή θα καταβάλουν προκαταβολή 10%, ή θα υπογράψουν προσύμφωνο ή ιδιωτικό συμφωνητικό αγοράς, αποδεικνύοντας τις σχετικές πιστώσεις μέχρι τις 31 Αυγούστου 2024 μπορούν να ολοκληρώσουν την επένδυσή τους μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024 με τις προϋποθέσεις που ίσχυαν έως τώρα.

Στις περιπτώσεις αυτές, αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου, ο αγοραστής μπορεί να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε άλλο ακίνητο πάντα με τις προϋποθέσεις που ίσχυαν έως τώρα αλλά πάντως όχι μετά τις 30 Απριλίου 2025.

Σημειώνεται ότι η ολοκλήρωση της επένδυσης στις 31/12/2024 ή στις 30/04/2025 σημαίνει ότι ο αλλοδαπός επενδυτής πρέπει να έχει καταβάλει όλα τα χρήματα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο πέρας των άνω ημερομηνιών.