



ΕΠΕΙΓΟΝ

Άγιος Ιωάννης Ρέντης

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΘΕΣΜΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ  
Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Θηβών 196-198, 182 33,  
Άγ. Ι. Ρέντης  
Email: dir.mp@migration.gov.gr

Προς :  
Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας  
α. κ. κ. Γραμματείς των ΑΔ της χώρας  
β. κ. κ. ΓΔ Εσωτερικής Λειτουργίας  
γ. Διευθύνσεις Αλλοδαπών και  
Μετανάστευσης (με την παράκληση για  
ενημέρωση των Τμημάτων αρμοδιότητάς  
σας)

**ΘΕΜΑ: Ζητήματα εφαρμογής της παρ. Β' του άρθρου 20 και των παρ. 10 και 11 του άρθρου 8 του ν. 4251/2014**

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014 και σε συνέχεια ερωτημάτων υπηρεσιών και πολιτών σχετικά με την εφαρμογή των οικείων διατάξεων, θέτουμε κατωτέρω υπόψη σας τα ακόλουθα:

**1) Εφαρμογή της μεταβατικής ρύθμισης του άρθρου 92 του ν. 5007/2022**

**α) Τρόπος σύναψης συμφωνητικού για την υπαγωγή στο άρθρο 92**

Όπως γνωρίζετε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 92 του ν. 5007/2022, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τις διατάξεις των παρ. 11 και 12 του άρθρου 177 του ν. 5038/2023: «Πολίτες τρίτων χωρών δύνανται να ολοκληρώσουν την επένδυσή τους σε ένα ή περισσότερα ακίνητα στις περιοχές της περ. α' της υποπαρ. 2 της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014 (Α' 80), έως την 31η Δεκεμβρίου 2023, με ελάχιστη αξία επένδυσης τις διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, υπό την προϋπόθεση πληρωμής προκαταβολής ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023, είτε όπως προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της υποπαρ. 5 της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, είτε με υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε με υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας και σχετική απόδειξη πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή ως προς την αποστολή του ποσού της προκαταβολής σε λογαριασμό του πωλητή μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023. Αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου για την οποία δόθηκε προκαταβολή δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023, ο πολίτης τρίτης χώρας δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα, με ελάχιστη αξία επένδυσης διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πάντως όχι πέραν της 31ης Δεκεμβρίου 2023».

Στο πλαίσιο αυτό και σε συνέχεια ερωτημάτων, σημειώνεται ότι ο υποψήφιος επενδυτής έχει τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. Β' του άρθρου 20, αξιοποιώντας τη μειωμένη απαίτηση ως προς το ελάχιστο ύψος της απαιτούμενης επένδυσης (ήτοι τις 250.000 ευρώ), εφόσον έχει προκαταβάλει ποσό ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023.

Στην περίπτωση που ο υποψήφιος επενδυτής έχει συνάψει με τον πωλητή **συμβολαιογραφικό προσύμφωνο**, προκειμένου για την καταβολή του 10%, αυτό θα πρέπει να έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Στην περίπτωση που ο υποψήφιος επενδυτής έχει συνάψει με τον πωλητή **ιδιωτικό συμφωνητικό βεβαίας χρονολογίας**, θα πρέπει να διασφαλίζεται η πιστοποίηση της βεβαίας χρονολογίας. Προς τούτο, τα δύο μέρη **υπογράφουν** ιδιωτικό συμφωνητικό, στο οποίο αναφέρονται τα ακόλουθα: α) στοιχεία του επενδυτή, β) στοιχεία του πωλητή (στοιχεία φυσικού ή νομικού προσώπου κατά περίπτωση), γ) ύψος του τιμήματος, δ) ύψος της προκαταβολής και ε) το ακίνητο στο οποίο αφορά το

ιδιωτικό συμφωνητικό.

Συναφώς, σύμφωνα με τη με αριθμό 40912 ΕΞ 2021 (ΦΕΚ Β' 5354) Υπουργική Απόφαση περί λειτουργίας των εφαρμογών «Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου» και «Ψηφιακή Βεβαίωση Ιδιωτικού Συμφωνητικού», έχει θεσπιστεί ηλεκτρονική διαδικασία, δια της οποίας είναι δυνατή η βεβαίωση γνησίου υπογραφής και η χορήγηση βεβαίας χρονολογίας, ιδιωτικών εγγράφων, που είναι, είτε έγγραφα, είτε ιδιωτικά συμφωνητικά. Στο πλαίσιο αυτό και με στόχο την διευκόλυνση της διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 92 του ν. 5007/2022, είναι δυνατή η χορήγηση βεβαίας χρονολογίας του ιδιωτικού συμφωνητικού, είτε με τη ψηφιακή βεβαίωση εγγράφου (μια εκ των δύο πλευρών προβαίνει στην σχετική ανάρτηση), είτε με τη ψηφιακή βεβαίωση ιδιωτικού συμφωνητικού (μια εκ των δύο πλευρών προβαίνει στην σχετική ανάρτηση και ο έτερος των μερών την αποδέχεται). Η ανάρτηση στην gov.gr-ΕΨΠ δύναται να πραγματοποιηθεί με μέριμνα, είτε του πωλητή (μέσω του πωλητή ή του πληρεξουσίου δικηγόρου του), είτε του αγοραστή (μέσω του αγοραστή ή του πληρεξουσίου του).

### **β) Πίστωση της προκαταβολής**

**Η απόδειξη αποστολής της προκαταβολής σε λογαριασμό του πωλητή έως την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023**, η οποία θα πρέπει να πραγματοποιηθεί με έναν από τους τρόπους που προβλέπονται στις διατάξεις της παρ. Β' του άρθρου 20, **θα πρέπει να προκύπτει από σχετικά τραπεζικά στοιχεία**. Ειδικότερα, **θα πρέπει να προκύπτουν η ημερομηνία αποστολής των χρημάτων, η ημερομηνία πίστωσης του ποσού, καθώς και τα στοιχεία του αποστολέα και του αποδέκτη**.

Τυχόν καθυστερημένη πίστωση του απαιτούμενου ποσού στο λογαριασμό του πωλητή, δηλαδή πίστωση μετά την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2023 από υπαιτιότητα της τράπεζας (π.χ. λόγω τραπεζικής αργίας ή λόγω του χρόνου που απαιτείται για τις σχετικές διαδικασίες από πλευράς τραπεζικού συστήματος), δεν συνιστά παρακλυτικό λόγο υπαγωγής στη μεταβατική ρύθμιση. Στην περίπτωση αυτή θα **λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία αποστολής του ποσού από πλευράς του επενδυτή** και όχι η ημέρα λήψης του από πλευράς του πωλητή.

Εξυπακούεται ότι εάν ο υποψήφιος επενδυτής καταθέσει, ως προκαταβολή, **ποσό μεγαλύτερο από το 10% του τιμήματος ή καταβάλει το σύνολο του τιμήματος** (με έναν εκ των προσηκόντων τρόπων καταβολής), η επένδυση υπάγεται στις ρυθμίσεις του άρθρου 92.

### **γ) Ειδικότερες περιπτώσεις**

Στην περίπτωση που **ο αιτών τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή** έχει προχωρήσει σε επένδυση σε ακίνητο **έτερο αυτού** για το οποίο κατέθεσε την σχετική προκαταβολή εντός της τεθείσας προθεσμίας, **οφείλει να προσκομίσει, εκτός της βεβαίωσης της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014 για το νέο ακίνητο: α) το προηγούμενο ιδιωτικό συμφωνητικό με την απαιτούμενη ηλεκτρονική σήμανση και β) την απόδειξη της αποστολής του ποσού της προκαταβολής έως την 31<sup>η</sup> Ιουλίου τ.έ.**

Επίσης, πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος προτίθεται να αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα και νομή περισσότερα του ενός ακίνητα στην Ελλάδα, **προκειμένου να υπαχθεί στη μεταβατική ρύθμιση του άρθρου 92 του ν. 5007/2022, θα πρέπει να καταβάλει έως την 31<sup>η</sup> Ιουλίου τ.έ. τουλάχιστον το 10% της αξίας καθενός από τα ως άνω ακίνητα.**

### **II) Ζητήματα πληρεξουσιότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 4251/2014**

Οι διατάξεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 8 του ν. 4251/2014 που αφορούν στην αρχική χορήγηση αδειών διαμονής, ισχύουν και για την περίπτωση της ανανέωσής τους (άρθρο 9, ν.4251/2014), δεδομένου του γεγονότος ότι δεν υπάρχει υποχρέωση μόνιμης διαμονής στην ελληνική επικράτεια των κατόχων άδειας διαμονής επενδυτή, καθώς και των μελών της οικογένειάς τους.

### **III) Μεταβολή της ακίνητης περιουσίας με αγορά νέας κατοικίας**

Εφόσον κατά τη μεταβατική περίοδο του άρθρου 92 του ν. 5007/2022 (ήτοι μέχρι 31/7/2023) διενεργηθεί αγορά νέου ακινήτου από πολίτη τρίτης χώρας, ο οποίος είναι ήδη κάτοχος μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, η ως άνω αγορά υπάγεται στην εν θέματι μεταβατική ρύθμιση. Άλλως, το νέο ακίνητο θα πρέπει να πληροί τα κατά νόμο και σύμφωνα με τη γεωγραφική θέση του ακινήτου κριτήρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 91 του ν. 5007/2022.

**IV) Δυνατότητα υπαγωγής πολιτών Ουκρανίας, οι οποίοι απολαύουν του καθεστώτος προσωρινής προστασίας, στις διατάξεις του άρθρου 20B**

Ουκρανοί πολίτες, οι οποίοι απολαύουν του καθεστώτος προσωρινής προστασίας στην Ελλάδα και επιθυμούν να υπαχθούν στην παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, έχουν τη δυνατότητα, εφόσον προβούν στην επένδυση, ακολούθως να υποβάλουν αίτημα σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν. 4251/2014. Στην περίπτωση αυτή, όταν εκδοθεί η άδεια διαμονής τους σύμφωνα με την παρ. Β' του άρθρου 20, κατά τη διαδικασία επίδοσής της, υποβάλλουν και την παραίτησή τους από το καθεστώς προσωρινής προστασίας. Συναφώς, επισημαίνεται ότι δεν είναι δυνατόν στο πρόσωπο ενός αλλοδαπού να συντρέχουν, παράλληλα, δύο (2) καθεστώτα διαμονής, ήτοι προσωρινή προστασία και τίτλος διαμονής, σύμφωνα με το ν. 4251/2014.

Στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή πληροφορία.



Ακριβές Αντίγραφο  
*[Handwritten signature]*  
Μ. Τζατζάνη

**Ο Γενικός Γραμματέας  
Μεταναστευτικής Πολιτικής**

**Πάτροκλος Γεωργιάδης**

## **ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:**

### **1. Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη /ΑΕΑ**

α. Δ/νση Προστασίας Συνόρων ([borderprotection.dir@astynomia.gr](mailto:borderprotection.dir@astynomia.gr))

β. Δ/νση Διαχείρισης Μετανάστευσης ([prosillimmigration.dir@astynomia.gr](mailto:prosillimmigration.dir@astynomia.gr))

γ. Δ/νση Αλλοδαπών ([dalliodapon@hellenicpolice.gr](mailto:dalliodapon@hellenicpolice.gr))

### **2. Υπουργείο Εργασίας Κοινωνικής Ασφάλισης & Κοιν. Αλληλεγγύης**

α. Δ/νση Ατομικών Ρυθμίσεων, β. ΗΔΙΚΑ Α.Ε ([ds2@idika.gr](mailto:ds2@idika.gr))

### **3. Υπουργείο Εξωτερικών**

Δ/νση Γ4 Δικαιοσύνης, Εσωτερικών Υποθέσεων, Μετανάστευσης και Schengen ([dc4@mfa.gr](mailto:dc4@mfa.gr))

### **4. Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)**

- Διοικητή, κ. Γ. Πιτσιλή ([gov.office@aadee.gr](mailto:gov.office@aadee.gr))

### **5. Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ)**

- Διοικητή κ. Π. Δουφεξή ([diioikitis@efka.gov.gr](mailto:diioikitis@efka.gov.gr))

### **6. Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων**

- ΓΓ Εμπορίου ([gen-sec@gge.gr](mailto:gen-sec@gge.gr))

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

### **8. ΔΣΑ ([proedros@dsa.gr](mailto:proedros@dsa.gr)) (με την παράκληση ενημέρωσης των Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας)**

### **9. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου ([notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr))**

## **Εσωτερική Διανομή:**

1. Γραφείο Υπουργού, κ. Δ.Καιρίδη

2. Γραφείο Υφυπουργού, κας Σ. Βούλτεψη

3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Μεταναστευτικής Πολιτικής, κ. Π. Γεωργιάδη

4. Υπηρεσία Ασύλου, Γρ. κ. Διοικητή

5. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης Ασύλου και Υποδοχής

6. κ. Γενικό Διευθυντή Μεταναστευτικής Πολιτικής

7. Διεύθυνση Αδειών Διαμονής

8. Δ/νση Μεταναστευτικής Πολιτικής (Όλα τα Τμήματα)