

Πλατής - Αναστασιάδης & Συνεργάτες

Η συνεργαζόμενη δικηγορική εταιρία
με την ΕΥ Ελλάδος

Εγκύκλιος 1/21.04.2026 «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 Ν. 5038/2023 - Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (τύπου B.5 - Golden Visa)»

The better the question. The better the answer. The better the world works.

Εκδόθηκε προσφάτως Εγκύκλιος, από την Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής, παρέχοντας διευκρινίσεις για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 Ν. 5038/2023, αναφορικά με τις μόνιμες άδειες διαμονής επενδυτών σε ακίνητη περιουσία (Golden Visa). Τα σημαντικότερα σημεία της Εγκυκλίου, είναι τα εξής:

- Ενιαίος υπολογισμός ορίου επιφάνειας σε εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησία.
- Επίλυση ζητημάτων αναφορικά με τον χρόνο ολοκλήρωσης της αλλαγής χρήσης του ακινήτου.
- Εφάπαξ χρήση του προνομίου απόκτησης άδειας διαμονής με ελάχιστη αξία επένδυσης ποσού €250.000.
- Απελευθέρωση της χρήσης ακινήτου για τουριστικούς σκοπούς.
- Παροχή διευκρινίσεων για την υποβολή πιστοποιητικών/δικαιολογητικών προς απόδειξη επέλευσης σχετικών κριτηρίων.
- Ολιστική αντιμετώπιση του θεσμού της Golden Visa, με διευκρινίσεις και κάλυψη επιμέρους περιπτώσεων και πιθανών στρεβλώσεων.

- Η ελάχιστη αξία επένδυσης αφορά σε ένα μόνο ακίνητο. Στην έννοια του ενός ακινήτου (για τον προσδιορισμό του κριτηρίου της ελάχιστης αξίας), δύνανται να περιλαμβάνονται και άλλοι χώροι (αποθήκη/αποθήκες/ θέσεις στάθμευσης), οι οποίοι σωρευτικά: **α)** αγοράζονται από τον ίδιο επενδυτή με το ίδιο συμβόλαιο αγοραπωλησίας με το κύριο ακίνητο, **β)** ευρίσκονται στο ίδιο κτίριο και **γ)** συνιστούν χώρους βοηθητικής χρήσης (παρακολουθήματα του κυρίου ακινήτου ή αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες). Στην τελευταία αυτή περίπτωση, για την πλήρωση της προϋπόθεσης των 120τμ, δεν συνυπολογίζονται οι χώροι αυτοί ενώ για την πλήρωση της ελάχιστης αξίας επένδυσης, στο τίμημα δύνανται να συνυπολογίζεται και το τυχόν τίμημα για την αγορά των χώρων αυτών.
- Στις περιπτώσεις των δομημένων ακινήτων περιουσιών ή ακινήτων, για τα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, με ελάχιστη αξία επένδυσης τις €800.000 και €400.000 αντίστοιχα, εισάγεται περιορισμός ελάχιστης επιφάνειας των κύριων χώρων, τα 120τμ. Αυτός ο περιορισμός δεν τίθεται στην περίπτωση των ακινήτων με ελάχιστη αξία επένδυσης τις €250.000.
- Στην περίπτωση απόκτησης ακινήτου εξ αδιαιρέτου, με ελάχιστη αξία κτήσης κάθε μεριδίου, τις €400.000 ή €800.000, από δύο ή περισσότερους επενδυτές, ο περιορισμός των 120τμ αφορά συνολικά το ακίνητο και όχι το μερίδιο κάθε επενδυτή.
- Σε περίπτωση επένδυσης σε ακίνητο με αλλαγή χρήσης (ελάχιστη αξία επένδυσης €250.000), θα πρέπει η αλλαγή χρήσης να έχει ολοκληρωθεί πριν την υποβολή αιτήματος για τη χορήγηση της άδειας διαμονής και μετά την 05/04/2024 (ημερομηνία έναρξης ισχύος ν. 5100/2024).
- Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με ελάχιστη αξία €250.000 (αλλαγή χρήσης ή αποκατάσταση διατηρητέου) και σε περίπτωση μεταπώλησης αυτού σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας, μετά την πρώτη αδειοδότηση, δεν παρέχεται δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στον νέο αγοραστή με την ίδια ελάχιστη αξία, καθώς το ακίνητο που θα προκύψει μετά την αλλαγή χρήσης ή την αποκατάσταση, δύνανται να χρησιμοποιηθεί σε αυτές τις εξαιρέσεις άπαξ.
- Τα ακίνητα που αποκτώνται για την χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής επενδυτή ή ανανέωσης, απαγορεύεται να εκμισθώνονται βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Η απαγόρευση αυτή αφορά την εκμίσθωση/υπεκμίσθωση αποκλειστικά μέσω ψηφιακής πλατφόρμας και συνεπώς δεν καταλαμβάνει είτε μακροχρόνιες μισθώσεις είτε υπεκμισθώσεις σε τουριστικές επιχειρήσεις για επαγγελματική χρήση του ακινήτου.
- Απαιτείται - κατά την υποβολή του αιτήματος αδειοδότησης (αρχική χορήγηση ή ανανέωση) - η συνυποβολή εγγράφου που να αποδεικνύει ισχυρή ιδιωτική ασφάλιση ή στοιχείων που να αποδεικνύουν την ύπαρξη επαρκούς ασφάλισης από το εξωτερικό με ρητή αναφορά στην κάλυψη στην Ελλάδα (άλλως ζητείται συμπληρωματικά με μειωμένη προθεσμία υποβολής 30 ημερολογιακές ημέρες).
- Υποχρέωση προσκομιδής επικυρωμένου αντιγράφου ισχυρού διαβατηρίου (όλων των σελίδων) κατά την
 - υποβολή της αίτησης έκδοσης/ανανέωσης άδειας διαμονής.
 - Δεν είναι προαπαιτούμενο για την υπαγωγή ενός ακινήτου στις διατάξεις του άρθρου 100 Ν. 5038/2023, η προηγούμενη ολοκλήρωση της διαδικασίας διασύνδεσης αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (λχ ηλεκτροδότηση).
 - Η μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, δεν παρέχει δικαίωμα πρόσβασης στην εργασία (εξαρτημένη ή αυτοαπασχόληση), αλλά οι κάτοχοι της άδειας μπορούν να συστήσουν εταιρείες, ήτοι να είναι μέτοχοι ή εταίροι ασκούντες εταιρικά δικαιώματα (ως μέτοχοι ή μη εκτελεστικά μέλη Δ.Σ). Διευκρινίζεται ότι δεν μπορούν να έχουν την ιδιότητα του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας.
 - Κατά την υποβολή αίτησης ανανέωσης της μόνιμης άδειας επενδυτή και προκειμένου να αποδειχθεί ότι ο κάτοχος διατηρεί την κυριότητα και νομή του ακινήτου, προσκομίζεται είτε πρόσφατο Ε9 είτε κτηματολογικό απόσπασμα του ακινήτου.
 - Κατά την υποβολή αιτήματος αλλαγής σκοπού (λχ για άδεια διαμονής εργασίας) από κάτοχο άδειας διαμονής επενδυτή, η αρμόδια Υπηρεσία ελέγχει την πλήρωση των νέων προϋποθέσεων και ακολούθως προβαίνει σε μερική ανάκληση της άδειας διαμονής επενδυτή.
 - Εάν ένας υποψήφιος επενδυτής έχει δύο διαφορετικές ιθαγένειες κατά την έναρξη της διαδικασίας, θα πρέπει να επιλέξει μια εξ αυτών και με αυτή τη ιθαγένεια να προχωρήσει σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την έκδοση της άδειας διαμονής (πραγματοποίηση επένδυσης, παροχή εξουσιοδοτήσεων, είσοδος στην χώρα, υποβολή αίτησης αδειοδότησης). Αντίθετα, εάν κατά την έναρξη της διαδικασίας έχει μία ιθαγένεια και μεσοσύσης της ισχύος της άδειας διαμονής, αποκτήσει και δεύτερη, έχει τη δυνατότητα να ζητήσει την επανέκδοση της άδειας διαμονής λόγω μεταβολής της ιθαγένειας.
 - Διατηρείται η ισχύς της άδειας διαμονής επενδυτή, ακόμη και αν ο επενδυτής προβεί σε εργασίες βελτίωσης/ανακαίνισης ή και επέκτασης του ακινήτου, με στόχο είτε να το μισθώσει μακροχρόνια ή να διαμείνει σε αυτό, αρκεί να μην μεταβληθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και να ενημερωθεί η αρμόδια υπηρεσία.
 - Στην περίπτωση που ο επενδυτής έχει αγοράσει ακίνητο και έχει λάβει άδεια διαμονής, αλλά αποφασίσει να το αντικαταστήσει με έτερο ακίνητο, θα πρέπει: **α)** το νέο ακίνητο να πληροί τις προδιαγραφές που θέτει ο νόμος, **β)** να προηγηθεί η αγορά του νέου ακινήτου πριν την πώληση, **γ)** να γνωστοποιήσει στην αρμόδια υπηρεσία την αγορά του νέου ακινήτου και **δ)** να πωλήσει το αρχικό ακίνητο.
 - Σε περίπτωση απόκτησης της άδειας διαμονής, μέσω αγοράς αδόμητου ακινήτου, ο επενδυτής διατηρεί την άδεια διαμονής σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας με τη διαδικασία αντιπαροχής, εφόσον διατηρεί το ακίνητο εντός της ανεγερθείσας οικοδομής, η ελάχιστη επιφάνεια είναι 120τμ και διατηρείται η ελάχιστη αξία επένδυσης με βάση την περιοχή που ευρίσκεται.

- Παράταση αναστολής υποβολής και έγκρισης αιτήσεων πολιτών από Ρωσία και Λευκορωσία, για απόκτηση αρχικής άδειας διαμονής επενδυτή ή ανανέωση εκδοθείσας άδειας ή αλλαγής σκοπού σε άδεια διαμονής επενδυτή.

Μέσω της Εγκυκλίου, η Διοίκηση παρέχει τις απαιτούμενες διευκρινίσεις σε ζητήματα που ανέκυψαν κατά τα έτη εφαρμογής, αίροντας αμφιβολίες και ενισχύοντας την απρόσκοπτη λειτουργία του θεσμού της Golden Visa, επιβεβαιώνοντας τη δυναμική του.

Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες, Δικηγορική Εταιρία

Η Δικηγορική εταιρία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες είναι μέλος του δικτύου EY Law με παρουσία σε 90 χώρες παγκοσμίως και αποτελείται από δυναμικό 3.500+ συνεργατών.

Πιο συγκεκριμένα, είμαστε μία ανεξάρτητη δικηγορική εταιρία που στελεχώνεται από 46 δικηγόρους. Η εταιρία μας παρέχει νομικές υπηρεσίες υψηλής ποιότητας σε ένα ευρύ πλαίσιο εμπορικών και χρηματοοικονομικών συναλλαγών.

Ιδιαίτερα στη γεωγραφική μας περιφέρεια, έχουμε διαρκή συνεργασία με τις αντίστοιχες δικηγορικές εταιρείες συνεργαζόμενες με την EY, προκειμένου να προσφέρουμε με επαγγελματισμό και συνέπεια υπηρεσίες στους πελάτες μας με διασυνοριακές συναλλαγές.

Η εμπειρία μας, μας επιτρέπει να αντιλαμβανόμαστε καλύτερα τις ανάγκες των πελατών μας και να τους προσφέρουμε ολοκληρωμένες λύσεις που λαμβάνουν υπόψιν τους τομείς της λογιστικής, της φορολογίας και των χρηματοοικονομικών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Η πρακτική που υιοθετείται από τη Δικηγορική εταιρία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες είναι η έμφαση στην εξεύρεση λύσεων. Συνεργαζόμαστε στενά με τους πελάτες μας προκειμένου να υιοθετήσουμε καινοτόμους και πρακτικούς τρόπους αντιμετώπισης των θεμάτων που τους απασχολούν. Βασική προτεραιότητά μας είναι να βοηθήσουμε τους πελάτες μας να επιτύχουν τους επαγγελματικούς τους στόχους. Η πείρα, η αφοσίωση και ο ενθουσιασμός που μας διακρίνει έχουν σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός ισχυρού πελατολογίου στο οποίο περιλαμβάνονται εγχώριες και διεθνείς εισηγμένες εταιρίες, εταιρίες Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με θέματα εργατικού δικαίου, μπορείτε να επικοινωνείτε με τους:

Ειρηνικό Πλατή

Partner
eirinikos.platis@gr.ey.com

Μαρία Ρηγάκη

Partner
maria.rigaki@gr.ey.com

Μαρικαίτη Παπαδοπούλου

Senior Associate
marykate.papadopoulou@gr.ey.com






στη δικηγορική εταιρία

Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες

Τηλ.: +30 210 2886 512
legaloffice@gr.ey.com

© 2026
All rights reserved

ey.com

 EY  @EY_Greece  EY Greece  eygreece  EY Greece

Η Δικηγορική εταιρία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες συνεργάζεται με την EY. Εταίροι: Ε. Πλατής και Α. Αναστασιάδης
Ο αριθμός μητρώου της Δικηγορικής Εταιρείας είναι 80240.
Συγκεντρωτικός κατάλογος με όλους τους συνεργάτες μας αποστέλλεται κατόπιν σχετικού αιτήματος.

Το εν λόγω υλικό έχει δημιουργηθεί για σκοπούς γενικής πληροφόρησης και δεν προορίζεται για χρήση ως λογιστική, φορολογική, νομική ή άλλη επαγγελματική συμβουλή. Παρακαλώ επικοινωνήστε με τους συμβούλους σας, για εξειδικευμένη καθοδήγηση.