



Una guida breve

sui permessi di soggiorno per i proprietari di immobili in Grecia.



Permessi di soggiorno in Grecia.

Un permesso di soggiorno è qualsiasi documento rilasciato dalle autorità greche, in base al quale a un cittadino di un paese terzo viene riconosciuto il diritto di risiedere legalmente nel territorio greco, conformemente alle disposizioni dell'Unione Europea (Regolamento 1030/02, come applicabile). Esistono diverse categorie di permessi di soggiorno, così come diversi tipi di permessi all'interno di ciascuna categoria. I diritti lavorativi dipendono dal tipo di permesso rilasciato.

Le domande per il rilascio e il rinnovo dei permessi di soggiorno devono essere presentate direttamente al comune competente o all'autorità competente per gli Stranieri e l'Immigrazione dell'Autorità Decentralizzata nella residenza del richiedente, fatta eccezione per alcune tipologie specifiche di permessi di soggiorno, per le quali le domande devono essere inoltrate al Dipartimento per la Politica Migratoria del Ministero della Migrazione e Asilo.

AMOIRIDIS[®]
LAW SERVICES



Permessi di soggiorno per proprietari di immobili e a chi si applicano.

Il permesso di soggiorno per proprietari di immobili è una nuova tipologia di permesso di soggiorno destinata ai cittadini di paesi terzi che siano entrati legalmente nel Paese con qualsiasi tipo di visto (tipo C o D) o che siano residenti legali in Grecia, anche se il permesso di soggiorno in loro possesso non consente il cambio di finalità della residenza. I beneficiari del diritto di ingresso e del permesso di soggiorno permanente, che deve essere rinnovato ogni cinque (5) anni, sono:

- a) cittadini di paesi terzi che risiedono legalmente in Grecia con un permesso di soggiorno o che desiderano entrare e risiedere in Grecia e che possiedono piena proprietà e possesso di un immobile in Grecia, il cui valore, al momento dell'acquisto, è fissato a €800.000 se l'immobile si trova nella Regione dell'Attica, nell'Unità Regionale di Salonicco della Regione della Macedonia Centrale, nelle Unità Regionali di Mykonos e Thira della Regione dell'Egeo Meridionale o su un'isola con una popolazione superiore a tremila-cento (3.100) abitanti secondo l'ultimo censimento;
- b) cittadini di paesi terzi che risiedono legalmente in Grecia con un permesso di soggiorno o che desiderano entrare e risiedere in Grecia e che possiedono piena proprietà e possesso di un immobile in Grecia, il cui valore, al momento dell'acquisto, è fissato a €400.000, salvo nei casi definiti al punto "a";
- c) cittadini di paesi terzi che possiedono un immobile in Grecia, sia a titolo personale che attraverso un'entità giuridica con sede in Grecia o in un altro Stato membro dell'UE, della quale detengano la totalità delle quote societarie, a condizione che il valore minimo dell'immobile sia di €800.000 o €400.000 in base alle disposizioni sopra indicate;
- d) cittadini di paesi terzi che abbiano stipulato un contratto di locazione - della durata minima di 10 anni - per strutture alberghiere o residenze turistiche arredate situate in complessi turistici integrati, ai sensi dell'articolo 8, paragrafo 2 della Legge 4002/2011 (Gazzetta Ufficiale 180 A'), a condizione che il costo minimo della locazione sia di €800.000 o €400.000 secondo le disposizioni sopra indicate;
- e) citizens of third country who purchase a plot of land or acreage and proceed to erecting a building, provided that the cumulative value of the land purchase and the contract with the construction company is at minimum is €800.000 or 400.000 according to the above provisions;

Permessi di soggiorno per proprietari di immobili e a chi si applicano.

- e) cittadini di paesi terzi che acquistano un terreno o un'area edificabile e procedono alla costruzione di un edificio, a condizione che il valore cumulativo dell'acquisto del terreno e del contratto con l'impresa di costruzione sia di almeno €800.000 o €400.000 secondo le disposizioni sopra indicate;
- f) cittadini di paesi terzi adulti che possiedono pienamente e legalmente un immobile in Grecia, il cui valore minimo è di €800.000 o €400.000 secondo le disposizioni sopra indicate, e che è stato acquisito tramite successione legittima, testamento o donazione parentale;
- g) cittadini di paesi terzi che investono nell'acquisto di beni immobili costituiti da un edificio dichiarato di interesse storico o parte di esso, da restaurare o ricostruire, o all'interno del quale si trovi un edificio dichiarato di interesse storico, il cui valore minimo di acquisizione, al momento dell'acquisto, è fissato a €250.000;
- j) membri della famiglia dei cittadini di paesi terzi sopra descritti.



®

Condizioni preliminari per un permesso di soggiorno per i proprietari di immobili in Grecia.

Per ottenere un permesso di soggiorno permanente per investitori, rinnovabile ogni cinque (5) anni, devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) L'immobile deve essere di proprietà e in possesso dei suoi proprietari.
- b) Nel caso di un investimento mediante l'acquisto di un immobile nelle aree indicate ai punti (a) e (b), l'operazione deve riguardare un'unica proprietà. In particolare, nel caso di un immobile edificato o per il quale sia stato rilasciato un permesso di costruzione, è richiesta una superficie minima di centoventi (120) metri quadrati di locali principali.
- c) Se il proprietario ha acquisito l'immobile tramite una persona giuridica, il richiedente deve possedere il 100% delle quote della società.
- d) Nei casi in cui il richiedente desideri entrare nel paese con un visto di tipo D, l'intenzione documentata di acquistare l'immobile deve essere supportata da documentazione che provi la capacità finanziaria (ad esempio, certificato di una banca certificata di classe A o di un'altra istituzione finanziaria riconosciuta), attestante l'esistenza di conti bancari o altri attivi mobili, come obbligazioni o azioni, in grado di coprire il costo dell'investimento, nonché la volontà del richiedente di acquistare l'immobile (contratto con uno studio legale o con un'agenzia immobiliare).
- e) Per i cittadini di paesi terzi che abbiano sottoscritto un contratto di locazione di almeno 10 anni per alloggi alberghieri o residenze turistiche arredate in resort turistici integrati, il contratto deve prevedere il pagamento unico del canone per un valore equivalente alla locazione decennale dell'immobile. In tutti i casi sopra indicati, il valore dell'immobile sarà determinato in base al valore della proprietà o del contratto di locazione, come indicato nel contratto di acquisto. Il valore della proprietà, secondo la legge 5083/2023, è l'importo esplicitamente dichiarato nel contratto presentato per l'acquisto dell'immobile. Il valore oggettivo o stimato della proprietà non è rilevante, a meno che non corrisponda all'importo che, secondo il contratto, è stato pagato per la vendita dell'immobile.

Requisito del visto d'ingresso per ottenere un permesso di soggiorno per proprietari di immobili.

Per ottenere un permesso di soggiorno per proprietari di immobili, è necessario disporre di un visto d'ingresso, ovvero un ingresso legale nel paese. Dopo il rilascio del permesso di soggiorno e per tutta la sua durata, non è richiesto alcun visto. Ai sensi della Legge 5038/2023, qualsiasi cittadino di un paese terzo che sia entrato legalmente nel Paese con un visto di qualsiasi tipo o che sia un residente legale, indipendentemente dal suo status o dal tipo di permesso di soggiorno, ha il diritto di richiedere un permesso di soggiorno.

Durata del permesso di soggiorno per proprietari di immobili.

Questo permesso di soggiorno è permanente. Tuttavia, il titolare del permesso è tenuto a rinnovarlo ogni cinque (5) anni.

Rinnovo dei permessi di soggiorno per proprietari di immobili - Condizioni.

Il permesso di soggiorno deve essere rinnovato ogni cinque (5) anni. Per il rinnovo del permesso di soggiorno, devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- L'immobile deve rimanere di piena proprietà del richiedente.
- I contratti di locazione pertinenti devono essere in corso.

Le assenze dal paese non impediscono il rinnovo del permesso di soggiorno. La rivendita dell'immobile, durante il periodo di validità del permesso di soggiorno, a un altro cittadino di un paese terzo, conferisce al nuovo proprietario il diritto di ottenere un permesso di soggiorno, comportando la revoca simultanea del permesso del venditore.

Procedura per il rilascio di un permesso di soggiorno per proprietari di immobili.

Passo 1:

Ottenere un visto d'ingresso per il territorio greco

Passo 2:

Raccogliere la documentazione necessaria per il rilascio del permesso di soggiorno

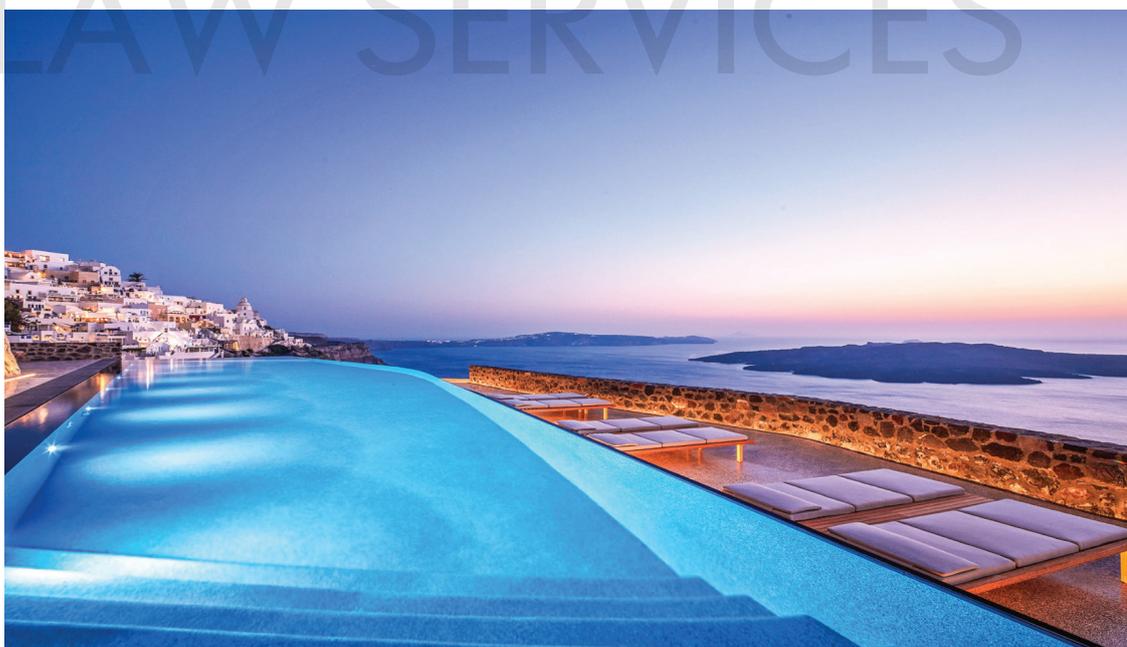
Passo 3:

Presentare la documentazione

Passo 4:

Procedure fino al rilascio definitivo del permesso

AMOIRIDIS
LAW SERVICES®



Procedura per i permessi di soggiorno per i membri della famiglia.

Secondo le informazioni sopra indicate, i cittadini di paesi terzi possono essere accompagnati dai loro familiari, ai quali verrà concesso il visto d'ingresso appropriato. I membri della famiglia sono:

- a) i coniugi,
- b) l'altro coniuge o partner con cui il cittadino di un paese terzo ha stipulato un accordo di convivenza in Grecia,
- c) i discendenti diretti non coniugati dei coniugi, di età inferiore ai 21 anni,
- d) i discendenti diretti non coniugati del titolare del permesso di soggiorno o dell'altro coniuge/partner, a condizione che la loro custodia sia stata legalmente affidata al richiedente (per i propri figli) e all'altro partner (per i propri figli), e che siano di età inferiore ai 21 anni,
- e) i parenti diretti dei coniugi in linea ascendente.

I membri della famiglia non sono obbligati a presentare la loro domanda per il permesso di soggiorno iniziale contemporaneamente all'investitore; hanno la possibilità di presentarla successivamente, in qualsiasi momento dopo il loro ingresso nel paese.

A questi familiari viene rilasciato un permesso di soggiorno della stessa durata di quello del richiedente principale, ma tale permesso non include il diritto di accesso all'occupazione.

I figli del richiedente, che sono stati inizialmente ammessi nel paese secondo i termini e le condizioni del permesso di soggiorno per proprietari di immobili, ricevono un permesso di soggiorno per ricongiungimento familiare fino al compimento dei 21 anni. Successivamente, è possibile ottenere un rinnovo come permesso di soggiorno indipendente fino al raggiungimento dei 24 anni, e successivamente può essere ulteriormente rinnovato secondo la normativa vigente in materia di immigrazione.

I membri della famiglia hanno lo stesso obbligo relativo alla raccolta dei dati biometrici. L'obbligo di fornire le impronte digitali si applica a tutti i cittadini di paesi terzi di età superiore ai sei (6) anni, mentre il requisito della firma digitale si applica a tutti i cittadini di età superiore ai dodici (12) anni.

GOLDEN VISA
Residence by Investment

A golden future awaits in Greece



Athens Office
44 Kifissias Avenue, Marousi
Monumental Plaza
Building C, Ground Floor
PC 15125, Greece
Tel: +30 210 444 1010
Mob: +30 690 8351705

Thessaloniki Office
Plateia Dimokratias 1
546 29, Thessaloniki Greece
Tel: +30 2310 512000
Mob: +30 690 8351705
