



Una guía breve

sobre los permisos de residencia para propietarios de bienes raíces en Grecia.



Permiso de residencia en Grecia.

Un permiso de residencia es cualquier documentación emitida por las autoridades griegas, mediante la cual se otorga a un ciudadano de un tercer país el derecho a residir legalmente dentro del territorio griego, de acuerdo con las disposiciones de la Unión Europea (Reglamento 1030/02, según sea aplicable). Existen diferentes categorías de permisos de residencia, así como distintos tipos de permisos dentro de cada categoría. Los derechos de empleo dependen del tipo de permiso emitido. Las solicitudes para la concesión y renovación de permisos de residencia se presentan directamente ante el municipio o la autoridad competente de Extranjería e Inmigración de la Autoridad Descentralizada en el lugar de residencia del solicitante, excepto en ciertos tipos específicos de permisos de residencia, cuyas solicitudes deben presentarse ante el Departamento de Política Migratoria del Ministerio de Migración y Asilo.

AMOIRIDIS
LAW SERVICES®



Permisos de residencia para propietarios de bienes inmuebles y a quiénes aplican.

El permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles es un nuevo tipo de permiso de residencia dirigido a ciudadanos de terceros países que hayan ingresado legalmente al país con cualquier tipo de visado (tipo C o D) o que sean residentes legales en Grecia, incluso si el permiso de residencia que poseen no permite el cambio de propósito de residencia.

Los beneficiarios del derecho de entrada y del permiso de residencia permanente, el cual se renovará cada cinco (5) años, son:

- a) Ciudadanos de terceros países que residan legalmente en Grecia con un permiso de residencia, o que deseen ingresar y residir en Grecia, y que tengan plena propiedad y posesión de un bien inmueble en Grecia, cuyo valor, en el momento de su adquisición, sea de 800.000 € si la propiedad está ubicada en la Región de Ática, la Unidad Regional de Tesalónica en la Región de Macedonia Central, las Unidades Regionales de Míkonos y Thira en la Región del Egeo Meridional, o en una isla con una población superior a tres mil cien (3.100) habitantes según el último censo.
- b) Ciudadanos de terceros países que residan legalmente en Grecia con un permiso de residencia, o que deseen ingresar y residir en Grecia, y que tengan plena propiedad y posesión de un bien inmueble en Grecia, cuyo valor en el momento de su adquisición sea de 400.000 €, excepto en los casos definidos en el punto "a".
- c) Ciudadanos de terceros países que posean un bien inmueble en Grecia, ya sea a título personal o a través de una entidad legal con sede en Grecia o en otro Estado miembro de la UE, siempre que sean propietarios de la totalidad de las participaciones de la empresa y que el valor mínimo de la propiedad sea de 800.000 € o 400.000 €, según las disposiciones mencionadas anteriormente.
- d) Ciudadanos de terceros países que hayan firmado un contrato de arrendamiento por un período mínimo de 10 años para alojamientos hoteleros o residencias turísticas amuebladas en complejos turísticos integrados, de acuerdo con el artículo 8, párrafo 2 de la Ley 4002/2011 (Boletín Oficial 180 A'), siempre que el coste mínimo del arrendamiento sea de 800.000 € o 400.000 €, según las disposiciones mencionadas anteriormente.

Permisos de residencia para propietarios de bienes inmuebles y a quiénes aplican.

- e) Ciudadanos de terceros países que adquieran un terreno o parcela y procedan a la construcción de un edificio, siempre que el valor acumulado de la compra del terreno y el contrato con la empresa constructora sea, como mínimo, de 800.000 € o 400.000 €, según las disposiciones mencionadas anteriormente.
- f) Ciudadanos de terceros países que sean adultos y que posean plena y legal propiedad de un bien inmueble en Grecia, cuyo valor mínimo sea de 800.000 € o 400.000 €, según las disposiciones mencionadas anteriormente, y que haya sido adquirido mediante sucesión intestada, testamento o donación parental.
- g) Ciudadanos de terceros países que inviertan mediante la compra de un inmueble protegido o de una parte de un inmueble protegido que deba ser restaurado o reconstruido, o que se encuentre dentro de un edificio protegido, siempre que el valor mínimo de adquisición en el momento de la compra sea de 250.000 €.
- j) Miembros de la familia de los ciudadanos de terceros países descritos anteriormente.



®

Condiciones previas para la obtención de un permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles en Grecia.

Para obtener un permiso de residencia permanente para inversores, el cual se renovará cada cinco (5) años, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El bien inmueble debe ser propiedad y estar en posesión de sus propietarios.
- b) En el caso de una inversión a través de la compra de bienes inmuebles en las zonas mencionadas en los puntos (a) y (b), la adquisición debe realizarse en una sola propiedad. En particular, cuando se trata de un inmueble edificado o de un terreno con licencia de construcción, se requiere una superficie mínima de 120 metros cuadrados de espacios principales.
- c) Si el propietario ha adquirido el inmueble a través de una persona jurídica, el solicitante debe ser propietario del 100% de las participaciones de la empresa.
- d) En los casos en que el solicitante desee ingresar al país con un visado tipo D, la intención documentada de adquirir la propiedad debe estar respaldada por pruebas de capacidad financiera, como un certificado de un banco certificado de clase A u otra institución financiera reconocida, que acredite la existencia de cuentas bancarias o activos líquidos (por ejemplo, bonos o acciones) que cubran el costo de la inversión, así como documentación que demuestre la intención de compra del solicitante, como un contrato con un bufete de abogados o una agencia inmobiliaria.
- e) En el caso de ciudadanos de terceros países que hayan firmado un contrato de arrendamiento de al menos 10 años para alojamientos hoteleros o residencias turísticas amuebladas en complejos turísticos integrados, el contrato debe estipular un pago único por el importe total del arrendamiento correspondiente a los diez años. En todos los casos mencionados anteriormente, el valor del bien inmueble se determinará en función del valor indicado en el contrato de compra o arrendamiento. Según la Ley 5083/2023, el valor de la propiedad es el monto explícitamente declarado en el contrato presentado para la compra del bien inmueble. El valor objetivo o tasado de la propiedad no es relevante, a menos que corresponda exactamente al monto pagado según el contrato de compraventa del inmueble.

Requisito de visado de entrada para obtener un permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles.

Para obtener un permiso de residencia como propietario de bienes inmuebles, es necesario contar con un visado de entrada, es decir, haber ingresado legalmente al país. Una vez emitido el permiso de residencia, y durante su período de validez, no se requiere visado. De acuerdo con la Ley 5038/2023, cualquier ciudadano de un tercer país que haya ingresado legalmente a Grecia con cualquier tipo de visado o que sea residente legal en el país, independientemente de su estatus o tipo de permiso de residencia, tiene derecho a solicitar un permiso de residencia.

Duración del permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles.

Este permiso de residencia es permanente. Sin embargo, su titular debe renovarlo cada cinco (5) años.

Renovación de permisos de residencia para propietarios de bienes inmuebles - Condiciones previas.

El permiso de residencia deberá renovarse cada cinco (5) años. Para su renovación, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- La propiedad inmobiliaria debe permanecer en plena propiedad del solicitante.
- Los contratos de arrendamiento correspondientes deben seguir vigentes.

La reventa de la propiedad inmobiliaria a otro ciudadano de un tercer país, mientras el permiso de residencia del vendedor siga vigente, otorga al nuevo propietario el derecho a un permiso de residencia, mientras que el permiso del vendedor se revoca simultáneamente.

Proceso para la emisión de un permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles en Grecia.

Paso 1:

Emisión de un visado de entrada al territorio griego

Paso 2:

Recopilación de la documentación para la emisión del permiso de residencia

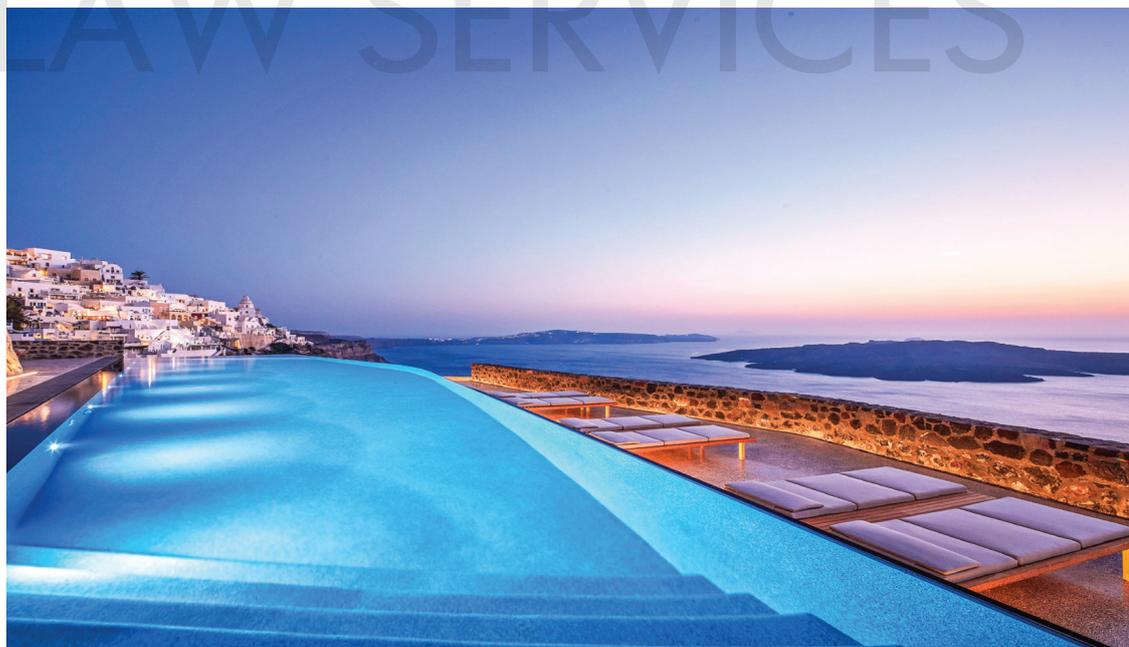
Paso 3:

Presentación de los documentos

Paso 4:

Procedimientos hasta la emisión final del permiso

AMOIRIDIS
LAW SERVICES[®]



Procedimiento para la obtención de permisos de residencia para familiares.

De acuerdo con la información anterior, los ciudadanos de terceros países pueden estar acompañados por sus familiares, quienes recibirán el visado de entrada correspondiente. Los familiares elegibles son:

- a) Cónyuges.
- b) Parejas con las que el ciudadano de un tercer país haya firmado un acuerdo de convivencia en Grecia.
- c) Hijos solteros de los cónyuges, menores de 21 años.
- d) Hijos solteros del solicitante principal o de su cónyuge/pareja, siempre que su custodia haya sido legalmente otorgada al patrocinador (para sus hijos) o al otro cónyuge/pareja (para sus hijos), y sean menores de 21 años.
- e) Ascendientes directos de los cónyuges.

Los familiares no están obligados a presentar su solicitud de permiso de residencia al mismo tiempo que el inversor. Tienen la opción de solicitarlo posteriormente, una vez que ingresen al país.

Los familiares recibirán un permiso de residencia con la misma duración que el titular principal. Este permiso no otorga derecho a empleo.

Los hijos del solicitante que ingresen al país bajo las condiciones del permiso de residencia para propietarios de bienes inmuebles recibirán un permiso de residencia por reunificación familiar hasta los 21 años. Después de los 21 años, podrán renovar su residencia como un permiso independiente hasta los 24 años. Luego de los 24 años, podrán solicitar nuevas renovaciones de acuerdo con la legislación de inmigración vigente.

Los familiares tienen la misma obligación de proporcionar datos biométricos que el titular principal. La toma de huellas dactilares es obligatoria para todos los ciudadanos de terceros países mayores de seis (6) años. La firma digital es obligatoria para todos los ciudadanos mayores de doce (12) años.

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

law-services.gr

inquire@law-services.gr