

# ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΠΟΙΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΚΟΛΙΟΚΩΣΤΑ

Επίκουρος Εισαγγελέας  
Οικονομικού Εγκλήματος

Αντεισαγγελέας Πρωτοδικών

Αθήνα 15-16 Απριλίου 2022



ΠΟΙΝΙΚΑ ΑΔΙΚΗΜΑΤΑ  
ΠΟΥ ΔΙΕΡΕΥΝΩΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ / ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Φοροδιαφυγή - Φοροαποφυγή
  - Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες
  - Απάτη
  - Απιστία
  - Τυχόν συναφή εγκλήματα (πλαστογραφία, ψευδής κατάθεση κ.λ.π.)
-

## ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΟΙΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

- Οι αρμόδιες κατά τόπους Εισαγγελίες
- Η Οικονομική Εισαγγελία για τα εγκλήματα που εμπίπτουν στο άρθρο 35 ΚΠΔ [συντρέχουσα αρμοδιότητα με προνόμιο υπέρ της Οικονομικής Εισαγγελίας στην ανάληψη υποθέσεων]

## ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΚΕΣ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΟΙΝΙΚΑ ΑΔΙΚΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Ειδικές παραγγελίες [αφορούν συγκεκριμένα πρόσωπα ή συγκεκριμένη εγκληματική συμπεριφορά]
- Γενικές παραγγελίες [αφορούν εγκληματικές συμπεριφορές που έχουν διαλάβει γενικευμένο χαρακτήρα στις συναλλακτικές πρακτικές]

Ενδεικτικά: Από το Γραφείο της Οικονομικής Εισαγγελίας έχουν εκδοθεί παραγγελίες για για όλα τα ημεδαπά φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα με έδρα στην Ελλάδα, που απέκτησαν ακίνητη περιουσία στην αλλοδαπή, σύμφωνα με καταλόγους προσώπων που περιήλθαν σε γνώση μας, καθώς και για όλους τους νομίμους εκπροσώπους των αλλοδαπών εταιρειών με ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα.

# ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

- Δυνατότητα του Εισαγγελέα Οικονομικού Εγκλήματος να εκδώσει διάταξη δέσμευσης περιουσιακών στοιχείων, μεταξύ των οποίων και ακινήτων, προς το σκοπό της διασφάλισης των συμφερόντων του Δημοσίου, για χρονικό διάστημα μέχρι εννέα μηνών που μπορεί να παρατείνεται με βούλευμα του αρμοδίου συμβουλίου κατ' ανώτατο όριο για άλλους εννέα μήνες, λόγω δικαιολογημένης μη ολοκλήρωσης της διενεργούμενης προκαταρκτικής εξέτασης.
- Η διάταξη δέσμευσης ακινήτων επιδίδεται στον αρμόδιο υποθηκοφύλακα ή προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να προβούν σε σχετική σημείωση στα τηρούμενα βιβλία και γνωστοποιείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, η οποία δεν κωλύεται να λαμβάνει όλα τα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μέτρα διασφάλισης.

# ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

---

## ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗΣ ΣΤΗ ΣΥΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ

- Φοροδιαφυγή μέσω της μη αναγραφής του πραγματικού τιμήματος στα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων.
- Απόκρυψη εισοδήματος από επιχειρηματική δραστηριότητα αγοραπωλησιών ακινήτων που δεν δηλώνεται στην εφορία
- Απόκρυψη εισοδημάτων από την εκμετάλλευση ακινήτων
- Φοροδιαφυγή με off- shore εταιρείες που κατέχουν ακίνητα.

# ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ Η ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ :

Την υποψία τέλεσης του ως άνω αδικήματος εγείρουν ιδίως:

- Η μεγάλη απόκλιση του αναγραφόμενου τιμήματος από την αντικειμενική αξία ακινήτου.
- Η αναντιστοιχία στην περιουσία του ιδιοκτήτη με την αξία του ακινήτου.
- Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα
- Η γρήγορη επαναπώληση ακινήτων.
- Τα επενδυτικά σχήματα αγνώστων ιδιοκτητών.
- Η αγορά ακινήτων με περίπλοκα δανειοδοτικά σχήματα
- Οι συναλλαγές με off-shore εταιρείες

# Η ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ GOLDEN VISA

**Θεσμικό πλαίσιο:** Δυνατότητα υπηκόων τρίτων χωρών να λάβουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα, εφόσον πραγματοποιήσουν επένδυση σε ακίνητη περιουσία ύψους τουλάχιστον 250.000 ευρώ [άρθρο 20β του ν. 4251/2014].

**Νομοθετικές δικλείδες για την πρόληψη εγκληματικών συμπεριφορών** [άρθρο 20 παρ. Β περ. 2 του ν. 4251/2014]:

- Το «συμφωνηθέν τίμημα» καταβάλλεται στο σύνολό του με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του «δικαιούχου», που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα ή με μεταφορά πίστωσης, κατά τον ορισμό 24 του άρθρου 4 του ν. 4357/2018 ή μέσω POS εγκατεστημένου από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα, με χρέωση τραπεζικής, πιστωτικής ή χρεωστικής, κάρτας του αγοραστή, σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου, που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, κατά τον ορισμό 11 του άρθρου 4 του ν. 4357/2018, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα.
- Προϋπόθεση για την εκ μέρους του ενδιαφερόμενου υποβολή της σχετικής αίτησης για τη χορήγηση της άδειας διαμονής, αποτελεί η πλήρης εξόφληση του τιμήματος αγοράς της σχετικής ακίνητης περιουσίας από τον πληρωτή (αγοραστή ή πρόσωπο εκ των περιοριστικά αναφερομένων στο άρθρο 20 του ν.4251/2014).



# Η ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ GOLDEN VISA

---

## Παράνομες πρακτικές

Οι νομοθετικές προβλέψεις του ν. 4251/2014 δεν στάθηκαν επαρκείς να αποτρέψουν φαινόμενα:

- υπερτιμολόγησης ακινήτων, ώστε οι συναλλαγές να υπερβαίνουν το όριο των 250.000 ευρώ [εικονικές συναλλαγές ή εξαπάτηση αγοραστών]
- Απόσπασης υπέρογκων προμηθειών / αμοιβών από μεσίτες, δικηγόρους, μεσάζοντες, διαχειριστές ακινήτων.
- Νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Αναγκαία η θέσπιση κοινών κανόνων στην ΕΕ για την εναρμόνιση των προτύπων και την ενίσχυση της καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, της διαφθοράς και της φοροδιαφυγής

# ΑΠΑΤΕΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΑΤΗΣ:

- Απάτες σε βάρος Τραπεζικών Ιδρυμάτων μέσω της υπερτιμολόγησης ακινήτων και παράνομες εκταμιεύσεις δανείων.
- Συμπαικτική κατασκευή τίτλων ιδιοκτησίας με την εικονική επίκληση χρησικτησίας, την εικονική αντιδικία ή ακόμα και την εκ μέρους του εναγομένου αποδοχή αναγνωριστικής της κυριότητας αγωγής.
- Απάτες με χρήση πλαστών ιδιόγραφων διαθηκών και ψευδών καταθέσεων τρίτων προσώπων - συμμετόχων.
- Εξαπάτηση ιδιοκτητών ακίνητης περιουσίας με ανάγκη ρευστότητας, με την άμεση αγορά ακινήτων τους σε τιμή κάτω από την αντικειμενική, με τη διαβεβαίωση επαναμεταβίβασης των ακινήτων.

# ΑΠΙΣΤΙΑ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

---

## ΥΠΟΨΙΕΣ ΤΕΛΕΣΗΣ ΑΠΙΣΤΙΑΣ ΕΓΓΕΙΡΟΥΝ ΙΔΙΩΣ:

- Μεταβιβάσεις ακινήτων με τίμημα που παρουσιάζει μεγάλη απόκλιση από την αντικειμενική αξία [σε τιμή πολύ ανώτερη ή χαμηλότερη από την αντικειμενική]
- Μίσθωση ακινήτων με εξαιρετικά υψηλό ή χαμηλό μίσθωμα σε σχέση με τις επικρατούσες μισθωτικές συνθήκες
- Αδράνεια ως προς την εκμετάλλευση ακινήτων

Πρακτικές δυσκολίες θεμελίωσης του αδικήματος δεδομένης της απαιτούμενης κατ' άρθρο 390 του ΠΚ βέβαιης ζημίας

# ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΔΙΚΗΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

---

- Επαναπροσδιορισμός του θεσμικού πλαισίου
- Ποιοτική αναβάθμιση και υποστήριξη των ελεγκτικών μηχανισμών
- Υιοθέτηση καλών πρακτικών
- Δικαστική συνεργασία
- Ψηφιακή αναβάθμιση των πληροφοριακών συστημάτων