



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

**e-ΕΦΚΑ**

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

**Αθήνα 13/7/2020**

**Αρ. Πρωτ.: 154226**

## **Κ Ε Ν Τ Ρ Ι Κ Η Υ Π Η Ρ Ε Σ Ι Α**

### **ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ: ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ & ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΜΗ ΜΙΣΘΩΤΩΝ**

ΤΜΗΜΑΤΑ: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ  
ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ &  
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΜΗ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

**Ταχ. Διεύθυνση:** Σατωβριάνδου 18  
104 32 Αθήνα

**Πληροφορίες:** Χριστίνα Γεωργιάδη  
Φιλιά Πορτοκάλη

**Τηλέφωνο:** 210 5285560  
210 5285662

**E-mail:** d.eisf.misth@efka.gov.gr  
d.eisf.mmisth@efka.gov.gr

### **ΠΡΟΣ:**

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων  
Αθηνών – Πειραιώς Αιγαίου και  
Δωδεκανήσου  
Γ. Γενναδίου 4  
τ.κ. 10678 Αθήνα

### **ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:**

Γρ. κ. Διοικητή e-ΕΦΚΑ

**ΘΕΜΑ: Σχετικά με τα Αποδεικτικά Ασφαλιστικής Ενημερότητας και Βεβαιώσεις Οφειλής που χορηγούνται από τον e-ΕΦΚΑ, για μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας.**

**ΣΧΕΤ.:** Το με αρθμ. πρωτ. 906/19.6.2020 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού σας εγγράφου προς τον κ. Διοικητή του e-ΕΦΚΑ, στο οποίο διατυπώθηκαν προβληματισμοί – παρατηρήσεις σχετικά με τη διαδικασία χορήγησης Αποδεικτικών Ασφαλιστικής Ενημερότητας και Βεβαιώσεων Οφειλής, σας παραθέτουμε κατωτέρω για καθένα από τα ζητήματα που θέτετε, τις αντίστοιχες παρατηρήσεις μας:

**Παρατήρηση 1:** Η Βεβαίωση Οφειλής για μεταβίβαση ακινήτου χορηγείται μόνο μέσω ΟΠΣ/τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, από το αρμόδιο Υποκατάστημα Μισθωτών e-ΕΦΚΑ, στην ασφαλιστική περιοχή του οποίου βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

1.1. Το Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας χωρίς ΑΜΟΕ χορηγείται στην περίπτωση που το ακίνητο που μεταβιβάζεται είναι αναπόγραφο, δηλαδή ο μεταβιβάζων δεν είναι υπόχρεος καταβολής εισφορών για το συγκεκριμένο ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή ελέγχονται οι τυχόν οφειλές από άλλες δραστηριότητές του.

1.2. Σύμφωνα με την εγκ. 47/2016 π. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, στη Βεβαίωση Οφειλής αναγράφεται το συνολικό ποσό που οφείλεται. Στην περίπτωση που το οφειλόμενο ποσό είναι μεγαλύτερο του τιμήματος, η παρακράτηση γίνεται μέχρι του ποσού του τιμήματος.

**Παρατήρηση 2:** Με τις διατάξεις των *άρθρων 23 έως 30 του Ν.4611/2019, (Φ.Ε.Κ. 73/τ.Α '/17-05-2019)* και τις διατάξεις της κατ' εξουσιοδότηση *του άρθρου 29 του κοινοποιούμενου νόμου, υπ' αριθμ. 15435/913 (Φ.Ε.Κ. 1559/τ.Β '/23-04-2020) Απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων,* δόθηκαν οδηγίες σχετικά με τη διαδικασία χορήγησης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας και της Βεβαίωσης Οφειλής του e-Ε.Φ.Κ.Α..

Στις διατάξεις *της περίπτωσης 7 του άρθρου 2,* της ως άνω Υπουργικής Απόφασης, ορίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι απαλλάσσεται από την υποχρέωση προσκόμισης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας:

*«Κάθε φυσικό πρόσωπο που δεν έχει τις ιδιότητες των εδαφίων α έως και γ της περίπτωσης 6 του άρθρου 1»*

Με το *υπ' αριθμ. οικ.18048/1027/12.05.2020,* έγγραφο του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων προς τον e-Ε.Φ.Κ.Α., το οποίο έχει αναρτηθεί στη Διαύγεια με ΑΔΑ: Ψ8ΨΦ46ΜΤΛΚ-ΧΚΙ, δόθηκαν οδηγίες ως προς τη διαδικασία υποβολής Υπεύθυνης Δήλωσης απαλλαγής Φυσικών Προσώπων από την υποχρέωση προσκόμισης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας.

Οι οδηγίες του ανωτέρω εγγράφου, της διαδικασίας δηλαδή της υποβολής Υπεύθυνης Δήλωσης από τα Φυσικά Πρόσωπα, ασφαλισμένους του τ. Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ., και της καταχώρησής της από τους Πιστοποιημένους Φορείς στην ηλεκτρονική υπηρεσία έκδοσης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας, *έχει τεθεί σε παραγωγική λειτουργία ([www.ika.gr](http://www.ika.gr)→Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ).*

❖ Η καταχώρηση της Υπεύθυνης Δήλωσης, πραγματοποιείται από τους Πιστοποιημένους Φορείς του *άρθρου 7 της υπ' αριθμ. οικ.17535/Δ1.6002 (Φ.Ε.Κ.1754/τ. Β'/07.05.2020),* Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας.

Η διαδικασία πιστοποίησης των Φορέων, των Υπηρεσιών ή των Προσώπων αυτών, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις της *υπ' αριθμ. Φ.11321/25754/1695 (Φ.Ε.Κ.3127/τ. Β'/30.12.2011), Υπουργικής Απόφασης.*

❖ Η διαδικασία χορήγησης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας και Βεβαίωσης Οφειλής, σε Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα, απογεγραμμένα ή μη στο Μητρώο Εργοδοτών του e-Ε.Φ.Κ.Α., πραγματοποιείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4611/2019.

**Παρατήρηση 3:** Οι ασφαλισμένοι μετά από την υποβολή διαδικτυακού αιτήματος λήψης - έκδοσης ΑΑΕ, εφόσον από τους αυτοματοποιημένους ελέγχους που πραγματοποιούνται στα τελευταία επεξεργασμένα στοιχεία των πληροφοριακών συστημάτων του e-ΕΦΚΑ σε όλες τις περιοχές ελέγχου οφειλών (οφειλές σε π. φορείς έως 31/12/2016, e-ΕΦΚΑ, ΚΕΑΟ, βάση συμψηφισμού οφειλών) δεν πληρούν τις προϋποθέσεις, λαμβάνουν Ενημερωτικό Σημείωμα.

Στην εν λόγω περίπτωση ο ασφαλισμένος εντοπιζόταν ως οφειλέτης σε έλεγχο στη βάση

συμφηφισμού οφειλών η οποία δεν αναφέρεται στο Ενημερωτικό Σημείωμα. Έχουν γίνει οι απαραίτητες διορθώσεις και πλέον στο Ενημερωτικό Σημείωμα αναφέρεται και ο έλεγχος στην

βάση συμφηφισμών.

Στις περιπτώσεις που οι ασφαλισμένοι δεν μπορούν να εκδώσουν ΑΑΕ διαδικτυακά και εφόσον η τυχόν εμφάνιση οφειλών οφείλεται στην καθυστέρηση επικαιροποίησης των στοιχείων οφειλών δύνανται να προσέλθουν στην αρμόδια υπηρεσία e- ΕΦΚΑ για την έκδοσή του ΑΑΕ κατόπιν ελέγχου.

Ο αρμόδιος υπάλληλος διενεργεί, κατά την προσέλευση του ασφαλισμένου, έλεγχο και δύνανται να εγκρίνει την έκδοση ΑΑΕ εφόσον διαπιστώνει την μη ύπαρξη οφειλών.

Τα ΑΑΕ που εκδίδονται από τις Τοπικές Υπηρεσίες, κατόπιν έγκρισης, φέρουν την υπογραφή του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας και γίνονται αποδεκτά.

**Παρατήρηση 4:** Πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι οι εργοδοτικές ασφαλιστικές οφειλές ελέγχονται διακριτά από τις ασφαλιστικές οφειλές μη μισθωτών. Συνιστούν ενιαία ΑΕ που αποδεικνύεται από δυο ξεχωριστά Αποδεικτικά Ασφαλιστικής Ενημερότητας.

Συνταξιούχοι που έχουν ρυθμίσει τις οφειλές τους και τηρούν τους όρους της ρύθμισης σύντομα θα έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν ΑΑΕ διαδικτυακά για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η πλήρης εξόφληση αυτών.

**Παρατήρηση 5:** Επισημαίνουμε ότι στα Αποδεικτικά Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας με δίμηνη ισχύ, δηλαδή ύπαρξη ρυθμισμένης οφειλής, που χορηγούνται μέσω web εφαρμογής, αναγράφεται η φράση «....**απαιτείται διασφάλιση οφειλής από την αρμόδια περιφερειακή Υπηρεσία ΚΕΑΟ**», κατ' εφαρμογή του άρθρου 25 του Ν 4611/2019.

**Παρατήρηση 6:** Ασφαλισμένοι που ασκούν παράλληλα με την μη μισθωτή και μισθωτή απασχόληση ή έχουν ενταχθεί στις διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 39 του ν. 4387/2016 έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν διαδικτυακά ΑΑΕ μη μισθωτού εφόσον έχουν καταβάλει τις εισφορές που τους έχουν απαιτηθεί ή την κατώτατη προβλεπόμενη μηνιαία εισφορά για το έτος 2019.

Σε κάθε περίπτωση έκδοσης ΑΑΕ Μη Μισθωτού διενεργείται έλεγχος στο μητρώο εργοδοτών και εφόσον διαπιστωθεί ότι ο αιτών είναι απογεγραμμένος, απαιτείται παράλληλα και η προσκόμιση ΑΑΕ για εργοδοτικές υποχρεώσεις με ειδική έγγραφη ενημέρωση επί του ΑΑΕ μη

μισθωτού, και το αντίστροφο.

**Παρατήρηση 7:** Κατά τη διαδικασία της αίτησης για Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας Οικοδομοτεχνικού Έργου, πληκτρολογώντας τον Αριθμό Μητρώου Οικοδομοτεχνικού Έργου (Α.Μ.Ο.Ε.) εμφανίζεται αυτόματα η επωνυμία.

**Παρατήρηση 8:** Το Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας χωρίς Α.Μ.Ο.Ε. χορηγείται στην περίπτωση που το ακίνητο που μεταβιβάζεται είναι αναπόγραφο, δηλαδή ο μεταβιβάζων δεν είναι υπόχρεος καταβολής εισφορών για το συγκεκριμένο ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή ελέγχονται οι τυχόν οφειλές από άλλες δραστηριότητές του.

**Παρατήρηση 9:** Πράγματι, λόγω της πρόσφατης μετάπτωσης του ΟΠΣ/τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στο G-Cloud, παρατηρήθηκε προσωρινή δυσλειτουργία εφαρμογής χορήγησης Αποδεικτικών Ασφαλιστικής Ενημερότητας. Το πρόβλημα έχει αποκατασταθεί πλήρως.

**Παρατήρηση 10:** Σωστή η παρατήρηση. Δηλαδή στην περίπτωση μεταβίβασης από τον εργολάβο αντιπαροχής οριζόμενης από το συμφωνητικό εργολαβίας αυτοτελούς ιδιοκτησίας, που έχει περιέλθει στην κυριότητά του ως εργολαβικό αντάλλαγμα, τότε ως Κύριος του μεταβιβαζόμενου, το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας χορηγείται στο όνομά του.

Ενώ, όταν πρόκειται για οικοδομή που εκτελείται με το σύστημα της αντιπαροχής, και σε περίπτωση μεταβίβασης, τα πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα του πωλητή και είναι υπόχρεα προσκόμισης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας, είναι οι Κύριοι του έργου, δηλαδή τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα με τα οποία ο εργολάβος αντιπαροχής έχει συνάψει το εργολαβικό συμφωνητικό (οικοπεδούχοι).

Με την προτεινόμενη νομοθετική παρέμβαση, θα τροποποιηθεί ο υπόχρεος προσκόμισης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας της 2<sup>ης</sup> περίπτωσης, δηλαδή θα είναι ο εργολάβος και όχι ο οικοπεδούχος.

**Παρατήρηση 11:** Σύμφωνα με την εγκ. 47/2016 π. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, στη Βεβαίωση Οφειλής αναγράφεται το συνολικό ποσό που οφείλεται. Στην περίπτωση που το οφειλόμενο ποσό είναι μεγαλύτερο του τιμήματος, η παρακράτηση γίνεται μέχρι του ποσού του τιμήματος.

**Παρατήρηση 12:** Από την έκδοση της σχετικής ΥΑ το μόνο Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας Μη Μισθωτών που γίνεται αποδεκτό είναι αυτό που εκδίδεται από τη διαδικτυακή υπηρεσία ή από την αντίστοιχη εφαρμογή των υπηρεσιών e-ΕΦΚΑ.

Κάθε άλλο Αποδεικτικό που εκδίδεται χειρόγραφα ή από οικεία συστήματα π. Φορέων κ.λπ. δεν πρέπει να γίνεται αποδεκτό από τους παραλήπτες, καθώς πλέον δεν πληροί τον νόμιμο τύπο και περιεχόμενο.

**Παρατήρηση 13:** Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του Ν 4611/2019, για τη μεταβίβαση ακινήτου λόγω χαριστικής αιτίας, εφόσον υφίσταται οφειλή, ρυθμισμένη ή μη, χορηγείται από τον e-ΕΦΚΑ αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας προς το σκοπό της μεταβίβασης ή παραχώρησης, εφόσον υπάρχει ισόποση διασφάλισή της. Με άλλα λόγια, όπως αναφέρεται και στο Γ.Ε. Γ36/04/34/20.1.2017 του ΚΕΑΟ (σελ. 3), στην περίπτωση της μεταβίβασης ακινήτου ή της σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από χαριστική αιτία, δηλαδή χωρίς τίμημα (π.χ. γονική παροχή ή δωρεά), εάν ο μεταβιβάζων οφείλει και έχει ρυθμισμένη οφειλή, δεν χορηγείται αποδεικτικό ενημερότητας, εφόσον η οφειλή δεν είναι διασφαλισμένη. Για να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση, πρέπει να διασφαλίζεται το ποσό που αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του ακινήτου.

**Παρατήρηση 14:** Το Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας χορηγείται ανά ΑΦΜ. Δηλαδή, σε περίπτωση που οι ιδιοκτήτες του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι παραπάνω από ένας, θα πρέπει ο καθένας να προσκομίσει ΑΑΕ. Κατά τη μεταβίβαση ακινήτου, δεν ελέγχονται μόνο οι οφειλές του ακινήτου που μεταβιβάζεται, αλλά και οι τυχόν προσωπικές οφειλές των συνιδιοκτητών από άλλες δραστηριότητές τους, π.χ. από άλλα ιδιωτικά οικοδομοτεχνικά έργα, από συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις κλπ.

**Παρατήρηση 15:** Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 εδ. ε ορίζεται ότι «.....ββ) Για τα νομικά πρόσωπα λαμβάνονται υπόψη οι οφειλές του από τυχόν εργοδοτικές υποχρεώσεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες προτάσεις. Ειδικά για τις προσωπικές εταιρείες, λαμβάνονται υπόψη τόσο οι οφειλές τους από τυχόν εργοδοτικές υποχρεώσεις όσο και οι οφειλές των φυσικών προσώπων που συμμετέχουν σε αυτές».

Με την προτεινόμενη νομοθετική παρέμβαση, για τις προσωπικές εταιρείες, δεν θα λαμβάνονται υπόψη οι οφειλές των φυσικών προσώπων που συμμετέχουν σε αυτές, και ως εκ τούτου, σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει π.χ. σε μια Ο.Ε., θα είναι απαραίτητη η προσκόμιση του Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας μόνο για τις εργοδοτικές οφειλές και δεν θα ελέγχονται οι ατομικές οφειλές των μελών της.

Τέλος, σας γνωρίζουμε ότι ήδη επεξεργάζεται από την Υπηρεσία μας σχέδιο ανακεφαλαιωτικού Γενικού Εγγράφου που θα αφορά τη χορήγηση, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν 4611/2019, των:

- Αποδεικτικών Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτων (με παραδείγματα – υποδείγματα).
- Αποδεικτικών Ασφαλιστικής Ενημερότητας για συμμετοχή σε δημοπρασίες.
  
- Βεβαιώσεων Μη Οφειλής και Οφειλής για Είσπραξη Λογαριασμών Δημοσίων Έργων.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε πληροφορία ή διευκρίνιση.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ**

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΛΙΑΠΑΚΗΣ**

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ  
α.α.

ΓΚΙΟΥΖΕΛΙΑΝ ΑΙΜΙΛΙΑ