



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ &
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ
(e-Ε.Φ.Κ.Α.)



ΚΕΝΤΡΟ
ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ
ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ & ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Πατησίων 12,
ΤΚ.10677, Αθήνα
Τηλ. : 210 52 91 778
Τηλ. : 210 52 91 718
FAX : 210 52 91 735
EMAIL : anagkastika@keao.gov.gr
Πληροφορίες : Σώχου Αναστασία

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

Αθήνα, 14 Απριλίου 2021

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 23

**ΒΑΘΜΟΣ
ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ:**
ΕΠΕΙΓΟΝ
ΒΑΘΜΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ:
ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ

Αρ. Πρωτ.: 133068/Σ.230/14-04-21

ΠΡΟΣ:

1. Όλες τις υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο.

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:

1. Πίνακας Διανομής Α'

ΘΕΜΑ: «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 39-41 του Ν.4756/2020 (ΦΕΚ Α' 235) σχετικά με τη διαδικασία διασφάλισης των οφειλών για τη χορήγηση Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ) και Βεβαίωσης Οφειλής (ΒΟ) για την μεταβίβαση ακινήτου ή την σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού.»

Με την παρούσα εγκύκλιο σας κοινοποιούνται οι εν θέματι διατάξεις με τις οποίες ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις χορήγησης Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ) ή Βεβαίωσης Οφειλής (ΒΟ) για την μεταβίβαση ακινήτου ή την σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού και οι ενέργειες διασφάλισης οφειλών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4611/2019 - όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από τις διατάξεις του άρθρου 40 του Ν.4756/2020 - καθώς και του άρθρου 3 της υπ' αρ. 15435/913/23-4-2020 Υπουργικής Απόφασης «Διαδικασία χορήγησης και περιεχόμενο του Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας και της Βεβαίωσης Οφειλής του e-Ε.Φ.Κ.Α.» (ΦΕΚ Β' 1559) προβλέπεται γενικά ότι το υπόχρεο πρόσωπο απαιτείται να είναι ασφαλιστικά ενήμερο για τη χορήγηση ΑΑΕ για οποιαδήποτε πράξη ή συναλλαγή του άρθρου 23 του Ν.4611/2019.

Ασφαλιστικά ενήμεροι θεωρούνται:

- Τα φυσικά πρόσωπα, υποκείμενα καταβολής ασφαλιστικών εισφορών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, τα οποία δεν έχουν ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές οφειλές προς:
 - τον Ε.Φ.Κ.Α.
 - το Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (ΕΤΕΑΕΠ) και
 - τον Ενιαίο Δημοσιογραφικό Οργανισμό Επικουρικής Ασφάλισης και Περίθαλψης (ΕΔΟΕΑΠ).
- Οι εργοδότες, οι οποίοι κατά την ημερομηνία έκδοσης του ΑΑΕ, δεν έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τον Ε.Φ.Κ.Α., το Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. και τον Ε.Δ.Ο.Ε.Α.Π. και έχουν υποβάλει τις απαιτητές Αναλυτικές Περιοδικές Δηλώσεις (ΑΠΔ).
- Οι ανάδοχοι ή οι εργολάβοι δημοσίων έργων, όπως ορίζεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, καθώς και αυτών που ενεργούν κάθε φορά πληρωμές με εντολή ή εξουσιοδότηση των πιο πάνω, οι οποίοι δεν οφείλουν εισφορές για το έργο για το οποίο χορηγείται το ΑΑΕ ούτε και ως εργοδότες στον ΕΦΚΑ.
- Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεοι εργοδότες ιδιωτικών οικοδομικών και τεχνικών έργων και δεν οφείλουν εισφορές στον ΕΦΚΑ από το έργο, για το οποίο χορηγείται το αποδεικτικό.

Ασφαλιστικά ενήμεροι θεωρούνται επίσης τα προαναφερόμενα πρόσωπα ακόμα και όταν οφείλουν, αρκεί να έχουν διακανονίσει τις ασφαλιστικές τους οφειλές σε δόσεις, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, και να τηρούν τους όρους του διακανονισμού.

Ο παραπάνω γενικός κανόνας δεν ισχύει όταν η αιτία έκδοσης του ΑΑΕ είναι η μεταβίβαση ακινήτου ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού, δεδομένου ότι για τις εν λόγω συναλλαγές προβλέπονται ειδικές προϋποθέσεις με τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.4611/2019 - όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.4756/2020.

Συγκεκριμένα, με τις εν λόγω διατάξεις προβλέπονται τα εξής:

«Άρθρο 25.

1. Ειδικά για τη μεταβίβαση ακινήτου εξ επαχθούς αιτίας ή για τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, ισχύουν οι ακόλουθοι όροι:

α) Αν υπάρχει ρυθμισμένη οφειλή και τηρούνται οι όροι της ρύθμισης, χορηγείται από τον ε-ΕΦΚΑ και το ΕΤΕΑΕΠ αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας, εφόσον η οφειλή είναι διασφαλισμένη σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η απόφαση της παρ. 1 του

άρθρου 29. Η οφειλή θεωρείται διασφαλισμένη ιδίως όταν παρέχεται εμπράγματη ασφάλεια σε άλλο ακίνητο κυριότητας του οφειλέτη ή όταν προσκομίζεται εγγυητική επιστολή πιστωτικού ιδρύματος ισόποσης αξίας. Αν η οφειλή δεν είναι διασφαλισμένη, χορηγείται από τον e-ΕΦΚΑ και το ΕΤΕΑΕΠ βεβαίωση οφειλής, που υπέχει θέση ασφαλιστικής ενημερότητας, υπό τον όρο της παρακράτησης από το τίμημα ποσού μέχρι του ύψους της οφειλής.

β) Αν υφίσταται οφειλή που δεν είναι ρυθμισμένη, χορηγείται από τον e-ΕΦΚΑ και το ΕΤΕΑΕΠ βεβαίωση οφειλής, που υπέχει θέση ασφαλιστικής ενημερότητας προς τον σκοπό της μεταβίβασης, με τον επιπρόσθετο όρο παρακράτησης του ποσού της οφειλής από το τίμημα και απόδοσής του στον οικείο φορέα από τον συμβολαιογράφο.

γ) Στις περιπτώσεις που το τίμημα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού και δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του αναγραφόμενου ποσού στις Βεβαιώσεις Οφειλής προς τη ΔΟΥ και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, από αυτό ικανοποιούνται συμμέτρως οι απαιτήσεις της Φορολογικής Διοίκησης με τις απαιτήσεις του e-ΕΦΚΑ, μετά την ολοσχερή εξόφληση των φόρων κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τη χορήγηση των πιστοποιητικών του άρθρου 105 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α' 266) και του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170).

2. Για τη μεταβίβαση ακινήτου λόγω χαριστικής αιτίας, εφόσον υφίσταται οφειλή, ρυθμισμένη ή μη, χορηγείται από τον ΕΦΚΑ και το ΕΤΕΑΕΠ βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας προς τον σκοπό της μεταβίβασης ή της παραχώρησης, εφόσον υπάρχει ισόποση διασφάλισή της.»

Οι νέες ειδικές προϋποθέσεις για τους οφειλέτες αφορούν την υποχρεωτικότητα της ρύθμισης της οφειλής και της διασφάλισής της.

Ειδικότερα:

- Για τις δικαιοπραξίες με τίμημα, η ρύθμιση της οφειλής είναι προαιρετική λόγω της δυνατότητας παρακράτησης του τιμήματος έναντι αυτής ενώ η ρύθμιση της οφειλής καθίσταται υποχρεωτική μόνο όταν ο οφειλέτης επιθυμεί να λάβει ΑΑΕ για να καρπωθεί το τίμημα.

Αντίθετα:

- Για τις δικαιοπραξίες χωρίς τίμημα, η ρύθμιση της οφειλής είναι προαιρετική, αλλά η διασφάλιση της οφειλής είναι υποχρεωτική.

Στην πράξη διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις χορήγησης ΑΑΕ και ΒΟ:

1. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΠΟ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ

1.1. ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ (ΑΑΕ)
1.1.1. Χωρίς οφειλή.
Εφόσον τον συναλλασσόμενο δεν βαρύνει καμία οφειλή: <ul style="list-style-type: none"> • Δεν απαιτείται βεβαίωση διασφάλισης από υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. και • χορηγείται απευθείας ΑΑΕ μέσω διαδικτύου είτε στον ίδιο τον συναλλασσόμενο, είτε στον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο ο οποίος ενεργεί κατ' εντολή του, σύμφωνα με τις οδηγίες του υπ' αρ. 306179/19-11-2020 Γενικού Εγγράφου e-Ε.Φ.Κ.Α. (ΑΔΑ:Ψ0ΚΠ46ΜΑΠΣ-Α94).
1.1.2. Με οφειλή διασφαλισμένη εντός ρύθμισης.
Εφόσον η συνολική οφειλή είναι ολικώς διασφαλισμένη και παράλληλα <u>έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης και τηρούνται οι όροι αυτής</u> , τότε: <ul style="list-style-type: none"> • βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η διασφάλιση της οφειλής καθώς και η ρύθμιση της οφειλής με τη βεβαίωση του <u>ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΒΔ-1 «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΦΕΙΛΩΝ (ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ)»</u>. και • χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία e-Ε.Φ.Κ.Α. το ΑΑΕ, οπότε το τίμημα της μεταβίβασης δεν παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο.
1.2. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ (ΒΟ)
1.2.1. Χωρίς οφειλή:
Δεν εκδίδεται ΒΟ.
1.2.2. Με οφειλή μη διασφαλισμένη, εντός ή εκτός ρύθμισης
Εφόσον η οφειλή είναι μη διασφαλισμένη, <u>ανεξάρτητα από το αν έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης ή αν τηρούνται οι όροι αυτής</u> , τότε: <ul style="list-style-type: none"> • βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η μη διασφάλιση της οφειλής με τη βεβαίωση του υποδείγματος <u>ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΒΔ-2 «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΓΙΑ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ (ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ)»</u>. και • χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία e-Ε.Φ.Κ.Α. η ΒΟ, οπότε το τίμημα της μεταβίβασης παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο και αποδίδεται στον e-Ε.Φ.Κ.Α. - εξ ολοκλήρου ή συμμετρως, όπως αναλύεται ειδικότερα στη συνέχεια.
1.2.3. Με οφειλή διασφαλισμένη εκτός ρύθμισης.
Εφόσον η οφειλή είναι ολικώς διασφαλισμένη, αλλά <u>δεν έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης ή έχει υπαχθεί αλλά δεν τηρούνται οι όροι αυτής</u> , τότε:

- βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η διασφάλιση της οφειλής καθώς και η μη ρύθμιση της οφειλής με τη βεβαίωση του υποδείγματος ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΒΔ-2 «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΓΙΑ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ (ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ)».
- και
- χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία e-Ε.Φ.Κ.Α. η ΒΟ, οπότε το τίμημα της μεταβίβασης παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο και αποδίδεται στον e-Ε.Φ.Κ.Α., εξ ολοκλήρου ή συμμετρως.

2. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΠΟ ΧΑΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΤΙΑ

2.1. ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ (ΑΑΕ)
2.1.1. Χωρίς οφειλή:
Εφόσον τον συναλλασσόμενο δεν βαρύνει καμία οφειλή: <ul style="list-style-type: none"> • Δεν απαιτείται βεβαίωση διασφάλισης από υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. <p>και</p> <ul style="list-style-type: none"> • Χορηγείται απευθείας ΑΑΕ μέσω διαδικτύου είτε στον ίδιο τον συναλλασσόμενο, είτε στον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο ο οποίος ενεργεί κατ' εντολή του, σύμφωνα με τις οδηγίες του υπ' αρ. 306179/19-11-2020 Γενικού Εγγράφου e-Ε.Φ.Κ.Α. (ΑΔΑ:ΨΟΚΠ46ΜΑΠΣ-Α94).
2.1.2. Με οφειλή διασφαλισμένη, εντός ή εκτός ρύθμισης:
Εφόσον η συνολική οφειλή είναι ολικώς διασφαλισμένη, <u>ανεξάρτητα από το αν έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης ή αν τηρούνται οι όροι αυτής</u> , τότε: <ul style="list-style-type: none"> • βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η διασφάλιση της οφειλής καθώς και η ρύθμιση της οφειλής ή μη με τη βεβαίωση του <u>ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΒΔ-3 «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΦΕΙΛΩΝ (ΧΑΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΤΙΑ)»</u>. <p>και</p> <ul style="list-style-type: none"> • χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία e-Ε.Φ.Κ.Α. το ΑΑΕ.
2.2. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ (ΒΟ)
Με ή χωρίς οφειλή:
Δεν εκδίδεται ΒΟ. Απαιτείται διασφάλιση οφειλής και χορήγηση ΑΑΕ.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι περιφερειακές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο. θα πρέπει να ελέγχουν τη συνδρομή των νέων ειδικών προϋποθέσεων και να χορηγούν στο συναλλασσόμενο κατά περίπτωση το κατάλληλο υπόδειγμα βεβαίωσης διασφάλισης του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ, για την ολοκλήρωση της διαδικασίας χορήγησης από την αρμόδια υπηρεσία ΑΑΕ ή ΒΟ, αντίστοιχα.

Αν ο συναλλασσόμενος ευθύνεται για οφειλές σε περισσότερα από ένα μητρώα οφειλής (ΑΜΟ) σε διαφορετικές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο. τότε, για τη συντόμευση του απαιτούμενου χρόνου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας και για την διευκόλυνσή του, αρμόδια υπηρεσία να χορηγήσει τη βεβαίωση διασφάλισης ορίζεται η περιφερειακή υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η οποία διαχειρίζεται αθροιστικά το μεγαλύτερο μέρος των οφειλών του (επικεφαλής υπηρεσία ΚΕΑΟ).

Η επικεφαλής υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. είναι αρμόδια για τις ακόλουθες ενέργειες:

- Συντονίζει τις εργασίες των λοιπών συναρμόδιων υπηρεσιών Κ.Ε.Α.Ο. με μικρότερες οφειλές προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία διασφάλισης το συντομότερο δυνατόν.
- Παραλαμβάνει από τον συναλλασσόμενο την σχετική αίτηση για έλεγχο διασφάλισης, το «Υπηρεσιακό Σημείωμα για άλλη χρήση» καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά **(ο πλήρης κατάλογος των δικαιολογητικών για την ολοκλήρωση του ελέγχου διασφάλισης έχει προσαρτηθεί στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσας εγκυκλίου).**
- Ελέγχει τα δικαιολογητικά κι εφόσον είναι πλήρη τα διαβιβάζει μέσω ενδοϋπηρεσιακής ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στις λοιπές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο. για να εκκινήσουν τις εργασίες για τη διασφάλιση των οφειλών.
- Συγκεντρώνει από τις λοιπές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο. σχετικά ενημερωτικά σημειώματα ως προς την ολοκλήρωση της διασφάλισης ή μη των οφειλών στα οποία αναφέρονται και τα αντίστοιχα μέσα διασφάλισης.
- Χορηγεί στον συναλλασσόμενο το κατάλληλο υπόδειγμα βεβαίωσης διασφάλισης σύμφωνα με τα προεκτεθέντα.

Εξαιτίας των αλλαγών που έφεραν οι κοινοποιούμενες διατάξεις καθώς και του ορισμού επικεφαλής υπηρεσίας Κ.Ε.Α.Ο. τα υποδείγματα των βεβαιώσεων διασφάλισης έχουν τροποποιηθεί.

Τα νέα υποδείγματα ανά κατηγορία επισυνάπτονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσας εγκυκλίου και έχουν αποσταλεί και σε επεξεργάσιμη μορφή αρχείου κειμένου (*.doc) στις

διευθύνσεις ηλεκτρονικής αλληλογραφίας των υπηρεσιών σας προκειμένου να συμπληρώνονται ηλεκτρονικά κατά περίπτωση. Τα προηγούμενα υποδείγματα παύουν να ισχύουν και δεν θα χρησιμοποιούνται εφεξής.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας διασφάλισης η βεβαίωση διασφάλισης προσκομίζεται στην αρμόδια για τη χορήγηση ΑΑΕ ή ΒΟ υπηρεσία μισθωτών/μη μισθωτών e-ΕΦΚΑ.

Αναφορικά με την δυνατότητα έκδοσης ΑΑΕ μέσω διαδικτύου, υπενθυμίζεται ότι με το υπ' αρ. 306179/19-11-2020 Γενικό Έγγραφο των καθ' ύλην αρμοδίων Δ/νσεων Εισφορών Μισθωτών και μη Μισθωτών του e-Ε.Φ.Κ.Α. (ΑΔΑ:ΨΟΚΠ46ΜΑΠΣ-Α94) κοινοποιήθηκε η λειτουργική αναβάθμιση της διαδικτυακής εφαρμογής e-Ε.Φ.Κ.Α. **«Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας»** μέσω της οποίας παρέχεται πλέον η δυνατότητα λήψης ενιαίου ΑΑΕ, μετά από ταυτόχρονο έλεγχο εργοδοτικών αλλά και ατομικών ασφαλιστικών οφειλών κάθε ασφαλιστέας δραστηριότητας και για κάθε αιτιολογία χορήγησης, συμπεριλαμβανομένων της μεταβίβασης ακινήτου λόγω πώλησης, δωρεάς, γονικής παροχής και της σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού **μόνο όταν δεν υπάρχουν βεβαιωμένες ασφαλιστικές οφειλές στο ΚΕΑΟ.**

Αν ο μεταβιβάζων ή ο παρέχων το εμπράγματο δικαίωμα δεν έχει καθόλου οφειλές προς τον e-Ε.Φ.Κ.Α. η λήψη ΑΑΕ μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας, πραγματοποιείται είτε από τον ίδιο τον μεταβιβάζοντα είτε από πιστοποιημένο στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες φορέα (π.χ. συμβολαιογράφο, ΚΕΠ, κλπ) ο οποίος ενεργεί κατ' εντολήν του.

Στις περιπτώσεις, οφειλής στον e-ΕΦΚΑ που έχει βεβαιωθεί στο ΚΕΑΟ, μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας εκδίδεται αυτοματοποιημένα από το σύστημα αντί για ΑΑΕ **«ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ»** (σχετικό **ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 8** στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ** του παραπάνω Γενικού Εγγράφου). Στο εν λόγω ενημερωτικό σημείωμα αναφέρεται η **«Υπαρξη οφειλών»** στο Κ.Ε.Α.Ο., οπότε ο συναλλασσόμενος θα πρέπει να απευθυνθεί στην περίπτωση αυτή στην αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η οποία θα μεριμνήσει για τη διασφάλιση της οφειλής κλπ. σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στις προηγούμενες ενότητες.

Σύμμετρη ικανοποίηση Φορολογικής Διοίκησης και e-Ε.Φ.Κ.Α. (ΒΟ)

Νέο στοιχείο των διατάξεων αποτελεί η σύμμετρη ικανοποίηση απαιτήσεων Φορολογικής Διοίκησης και e-ΕΦΚΑ, όταν το τίμημα της μεταβίβασης δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του συνολικού ποσού των Βεβαιώσεων Οφειλής προς τη ΔΟΥ και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προαναφερθείσα περίπτωση γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 25 του Ν.4611/2019, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4756/2020, προβλέπεται ότι από το εν λόγω περιορισμένο τίμημα μεταβίβασης ικανοποιούνται **συμμέτρως** οι απαιτήσεις της Φορολογικής Διοίκησης με τις απαιτήσεις του e-ΕΦΚΑ, εφόσον:

- **προαφαιρεθεί** από το τίμημα, το απαιτούμενο ποσό για την ολοσχερή εξόφληση των τυχόν ανεξόφλητων φορολογικών υποχρεώσεων του οφειλέτη για το προς μεταβίβαση ακίνητο, **από φόρο κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής καθώς και από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και**
- το τίμημα της μεταβίβασης **δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.**

Η υποχρέωση των υπηρεσιών του e-Ε.Φ.Κ.Α. και του Κ.Ε.Α.Ο. στην ανωτέρω διαδικασία περί σύμμετρης ικανοποίησης πιστωτών εξαντλείται στη χορήγηση Βεβαίωσης Οφειλής (σχετική η παράγραφος 2 του άρθρου 5 της υπ' αρ. 15435/913/16-4-2020 Υπουργικής Απόφασης κατά την οποία: «Η Βεβαίωση Οφειλής εμπεριέχει υποχρεωτικά τα εξής στοιχεία: ..., το ποσό των ληξιπρόθεσμων οφειλών από ασφαλιστικές εισφορές,...»).

Τέλος διευκρινίζεται προς αποφυγή παρερμηνειών ότι στην περίπτωση συρροής ασφαλιστικών και φορολογικών οφειλών όπου το τίμημα της μεταβίβασης διανέμεται από τον συμβολαιογράφο **συμμέτρως** μεταξύ ΑΑΔΕ και e-ΕΦΚΑ, δεν θα απαιτείται εφεξής από τον συναλλασσόμενο να παρέχει στο φορέα πρόσθετη διασφάλιση για το μέρος του τιμήματος το οποίο δεν θα εισπράττεται από τον e-ΕΦΚΑ αλλά θα αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στην Α.Α.Δ.Ε. και ο φορέας θα αρκείται στην είσπραξη του μεριδίου του τιμήματος το οποίο του αναλογεί με βάση τη σύμμετρη διανομή. Όσον αφορά την είσπραξη της υπολειπόμενης οφειλής από τον δικαιούχο ασφαλιστικό φορέα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. (περί είσπραξης Δημοσίων Εσόδων) όπως ισχύουν.

Απόδοση παρακρατούμενων ποσών.

Αναφορικά με την απόδοση των παρακρατούμενων ποσών από τους συμβολαιογράφους θα θέλαμε να σας επισημάνουμε τα εξής:

Με την υπ' αρ. **47/2016** εγκύκλιο της Διεύθυνσης Ασφάλισης - Εσόδων τ. Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ. (**ΑΔΑ: ΩΑΩΥ4691ΩΓ-ΣΘΡ**) ορίστηκε ότι τα αναγραφόμενα στη ΒΟ ποσά αποδίδονται από τον αρμόδιο συμβολαιογράφο σε οποιαδήποτε ταμειακή υπηρεσία ή υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. με την υποχρέωση να κατατεθεί από κοινού η σχετική ΒΟ καθώς και το σχετικό απόσπασμα της συμβολαιογραφικής πράξης στο οποίο αναφέρεται η παρακράτηση των εν λόγω ποσών.

Δεδομένου, όμως, ότι σταδιακά οι οικονομικές συναλλαγές με τις τοπικές υπηρεσίες e-ΕΦΚΑ μισθωτών καθώς και τις περιφερειακές υπηρεσίες ΚΕΑΟ παύουν, λόγω σύστασης και λειτουργίας των κατά τόπον υπηρεσιών ΠΥΣΥ, η προϊσχύουσα διαδικασία διαφοροποιείται.

Συγκεκριμένα, η υποχρέωση του συμβολαιογράφου να προσκομίσει τη σχετική ΒΟ καθώς και το απόσπασμα της συμβολαιογραφικής πράξης διατηρείται, αλλά τα εν λόγω έγγραφα κατατίθενται εφεξής στην αρμόδια υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. η οποία εξέδωσε τη Βεβαίωση Διασφάλισης. Η εν λόγω υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο. κατόπιν σχετικής συνεννόησης με τον συμβολαιογράφο εκδίδει μέσω ΟΠΣ προσωρινό Γραμμάτιο Καθυστερούμενων (ΓΚ) με σειρά ΔΣ το οποίο φέρει κωδικό RF και του το κοινοποιεί με κάθε πρόσφορο τρόπο. Υπογραμμίζεται ότι για την γνωστοποίηση στον συμβολαιογράφο του προσωρινού γραμματίου ΔΣ με κωδικό RF δεν απαιτείται η αυτοπρόσωπη παρουσία του στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία Κ.Ε.Α.Ο., αλλά η διαδικασία μπορεί να ολοκληρωθεί απομακρυσμένα με ηλεκτρονική αλληλογραφία.

Ο συμβολαιογράφος στη συνέχεια καταθέτει το παρακρατηθέν τίμημα μέσω τραπεζικής συναλλαγής κάνοντας χρήση του κωδικού RF. Διευκρινίζεται ότι ο κωδικός RF έχει ισχύ μόνο την τρέχουσα ημέρα έκδοσης του ΓΚ οπότε ο συμβολαιογράφος θα πρέπει να ολοκληρώσει την κατάθεση του τιμήματος αυθημερόν. Για τη διευκόλυνση των συμβολαιογράφων, η έκδοση του ΓΚ μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ημέρα της επιλογής τους, σε κάθε περίπτωση προτού εκπνεύσει η δεκαήμερη προθεσμία.

Κατ' εξαίρεση, οι περιφερειακές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο. οι οποίες συστεγάζονται με τις νεοσυσταθείσες υπηρεσίες ΠΥΣΥ και μόνο σε ιδιαίζουσες περιπτώσεις όπως π.χ. η προσκόμιση τραπεζικής επιταγής, έχουν την δυνατότητα έκδοσης ΓΚ με σειρά Μ τα οποία θα εκτελούνται στο ταμείο της αντίστοιχης ΠΥΣΥ.

Επισημαίνεται ότι στην εξαιρετική περίπτωση που ο συναλλασσόμενος έχει και καθυστερούμενες οφειλές από προσωπική του ασφάλιση ως μη μισθωτός e-ΕΦΚΑ οι οποίες δεν έχουν ακόμη βεβαιωθεί ως ληξιπρόθεσμες στο ΚΕΑΟ, τότε αυτές θα αναγράφονται διακριτά στη ΒΟ από την αρμόδια τοπική υπηρεσία μη μισθωτών με ειδικό κωδικό διατραπεζικής καταβολής RF. Οι εν λόγω μη βεβαιωμένες οφειλές θα αποδίδονται από τον συμβολαιογράφο μετά την καταβολή των βεβαιωμένων οφειλών, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, κι εφόσον προκύψει υπόλοιπο από το παρακρατούμενο τίμημα.

Επίσης, με την προαναφερθείσα εγκύκλιο ορίστηκε ότι ο συμβολαιογράφος οφείλει να παρακρατήσει και να αποδώσει στο φορέα εντός δέκα (10) ημερών από την σύνταξη της

σχετικής πράξης τα ποσά που αναγράφονται στη ΒΟ. Ωστόσο στην πράξη προέκυψαν περιπτώσεις όπου ο συμβολαιογράφος ενώ παρακράτησε και απέδωσε το σύνολο της οφειλής όπως αυτή αναγραφόταν στη ΒΟ που του προσκόμισε ο συναλλασσόμενος και εντός της προβλεπόμενης δεκαήμερης προθεσμίας, μετά την είσπραξη του παρακρατούμενου ποσού η οφειλή δεν εξοφλήθηκε ολοσχερώς διότι είχε παρέλθει ο μήνας έκδοσης της ΒΟ με αποτέλεσμα να έχουν δημιουργηθεί προσαυξήσεις οι οποίες δεν αναγράφονταν στη ΒΟ. Ειδικά στην περίπτωση όπου ο μεταβιβάζων είχε υπαγάγει την εν λόγω οφειλή σε ευνοϊκή πολυετή ρύθμιση η οποία προέβλεπε σημαντικά ευεργετήματα σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης, εκτός από το χρεωστικό υπόλοιπο της διαφοράς των προσαυξήσεων που έμενε ανεξόφλητο είχε να αντιμετωπίσει και τη δυσμενή απώλεια των εν λόγω ευεργετημάτων.

Ως εκ τούτου, για λόγους χρηστής διοίκησης για την είσπραξη των παρακρατούμενων ποσών από τον συμβολαιογράφο θα πρέπει εφεξής να εκδίδεται ΓΚ με προγενέστερη ημερομηνία υπολογισμού προσαυξήσεων - η οποία θα είναι η ημερομηνία έκδοσης των ΒΟ και όχι η ημερομηνία είσπραξης του τιμήματος - προκειμένου η οφειλή να εξοφλείται ολοσχερώς. Διευκρινίζεται ότι το απαιτούμενο μηχανογραφικό εργαλείο για την έκδοση ΓΚ με προγενέστερη ημερομηνία υπολογισμού προσαυξήσεων είναι διαθέσιμο μόνο στις περιφερειακές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο..

Μέσα διασφάλισης των οφειλών.

Η διασφάλιση των οφειλών μπορεί να επιτευχθεί ιδίως με τα αναφερόμενα στο υπ' αρ. Γ36/04/34/20-01-2017 (ΑΔΑ:ΩΒΡ1465ΧΠΙ-253) Γενικό Έγγραφο Κ.Ε.Α.Ο. μέσα διασφάλισης, τα οποία ανακεφαλαιώνονται κατωτέρω:

- **Εγγυητική επιστολή Πιστωτικού Ιδρύματος.**
- **Εγγραφή υποθήκης επί ακινήτου.** Προϋπόθεση είναι το ακίνητο να είναι είτε μη βεβαρυσμένο ή με μικρά αναλογικά βάρη σε σχέση με την αξία του και την προς διασφάλιση οφειλή.
- **Εγγραφή κατάσχεσης επί ακινήτου.** Προϋπόθεση είναι το προς κατάσχεση ακίνητο να είναι μη βεβαρυσμένο και η προς διασφάλιση οφειλή να είναι μικρότερη ή ίση με εβδομήντα χιλιάδες ευρώ (70.000 €).
- **Προκαταβολή μη ληξιπρόθεσμων δόσεων ρύθμισης.** Η οφειλή μπορεί να διασφαλιστεί με προκαταβολή μη ληξιπρόθεσμων δόσεων ρύθμισης, κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου της περιφερειακής υπηρεσίας Κ.Ε.Α.Ο., όταν η συνολική οφειλή είναι μικρότερη ή ίση με πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000 €). Με το ίδιο μέσο διασφάλισης μπορεί να διασφαλιστεί και η διαφορά μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και του τιμήματος της μεταβίβασης όταν αυτή είναι μικρότερη ή ίση με πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000 €).

Τα προαναφερθέντα μέσα διασφάλισης μπορούν να παρασχεθούν από τον ίδιο τον οφειλέτη, αλλά και από τρίτο πρόσωπο αλληλέγγυα ευθυνόμενο για την καταβολή των οφειλών του οφειλέτη καθώς και από πρόσωπο το οποίο συναινεί να αναδεχθεί τις οφειλές του υπογράφοντας σχετική σύμβαση σωρευτικής αναδοχής.

Κατ' εξαίρεση στην περίπτωση γονικής παροχής, η σωρευτική αναδοχή του χρέους από το τέκνο αποτελεί από μόνη της μέσο διασφάλισης ακόμα και αν δεν παρασχεθεί πρόσθετη εμπράγματα ή χρηματική διασφάλιση από το τέκνο.

Υπενθυμίζεται ότι τα έξοδα διοικητικής εκτέλεσης τα οποία θα προκύψουν από τη διασφάλιση της οφειλής, σε κάθε περίπτωση βαρύνουν τον συναλλασσόμενο οφειλέτη και προεξοφλούνται από τον ίδιο πριν τη χορήγηση της βεβαίωσης διασφάλισης.

Η ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΡΙΑ Κ.Ε.Α.Ο.

ΧΑΤΖΗΕΥΣΤΑΘΙΑΔΟΥ ΒΑΡΒΑΡΑ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Π1. Δικαιολογητικά για τον έλεγχο της διασφάλισης.

- **Έγγραφα ταυτοποίησης:** Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας ή Διαβατήριο. Σε περίπτωση εκπροσώπησης από τρίτο πρόσωπο απαιτείται η υποβολή συμβολαιογραφικού πληρεξούσιου ή σχετικής υπεύθυνης δήλωσης για τον ορισμό εξουσιοδοτημένου προσώπου να διεκπεραιώσει τη συναλλαγή (θεωρημένη ως προς το γνήσιο της υπογραφής από δημόσια αρχή ή εκδοθείσα μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας «Έκδοση εξουσιοδότησης» της ψηφιακής πύλης της δημόσιας διοίκησης www.gov.gr).
- **Ενημερωτικό σημείωμα από τον συμβολαιογράφο.** Στο σημείωμα θα πρέπει να αναγράφονται απαραίτητως οι απαιτούμενες πληροφορίες για τη διενέργεια του ελέγχου διασφάλισης όπως: **το είδος της συμβολαιογραφικής πράξης** (δωρεά, γονική παροχή, αγοραπωλησία, υποθήκη, σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, κλπ), **το ποσοστό κυριότητας** του μεταβιβάζοντος ή του παρέχοντος το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, **το ακριβές τίμημα** εφόσον υπάρχει και η **αντικειμενική αξία** του ακινήτου. Το ενημερωτικό σημείωμα θα πρέπει να φέρει υπογραφή του συμβολαιογράφου και αποτύπωμα της επαγγελματικής του σφραγίδας. Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις που με την συμβολαιογραφική πράξη δεν μεταβάλλονται τα υφιστάμενα ποσοστά συνιδιοκτησίας δεν θα απαιτείται η διασφάλιση της οφειλής, οπότε πρέπει να υπάρχει σχετική αναφορά στο ενημερωτικό σημείωμα. Αυτό ισχύει **ιδίως στις περιπτώσεις σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας μεταξύ συγκυριών οικοπέδου, κατάτμησης και συνένωσης οικοπέδων**, κλπ. (οπότε θα χορηγείται το ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΒΔ-4, όπως αναλύεται στη συνέχεια).
Εναλλακτικά, αντί για ενημερωτικό σημείωμα, γίνεται δεκτή ως δικαιολογητικό και η υποβληθείσα από τον συμβολαιογράφο ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης, εφόσον αυτή φέρει την προσυπογραφή του και αποτύπωμα της επαγγελματικής του σφραγίδας.
- **Εκκαθαριστικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.** τελευταίου οικονομικού έτους. Προκειμένου να ελεγχθεί η περιουσιακή κατάσταση του οφειλέτη και να επιλεχθεί ο καλύτερος για την υπηρεσία τρόπος διασφάλισης θα πρέπει ο μεταβιβάζων να καταθέσει και το εν λόγω εκκαθαριστικό. Το δικαιολογητικό αυτό είναι υποχρεωτικό στις μεταβιβάσεις από χαριστική αιτία (δωρεά, γονική παροχή, κλπ) και προαιρετικό σε κάθε άλλη περίπτωση μεταβίβασης εφόσον ο αιτών επιλέξει την παρακράτηση της οφειλής του από το τίμημα.

- **Πιστοποιητικά βαρών.** Προκειμένου να ελεγχθεί το ύψος των βαρών στα ακίνητα τα οποία ο συναλλασσόμενος παρέχει για την εγγραφή κατάσχεσης ή υποθήκης τότε θα πρέπει για κάθε ακίνητο να προσκομίζει και πρόσφατο πιστοποιητικό βαρών με ημερομηνία έκδοσης το αργότερο εντός του τελευταίου τριμήνου.

Π2. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΒΕΒΑΙΩΣΕΩΝ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ.