



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία



## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 27/2022 e-ΕΦΚΑ: ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΟΦΕΙΛΗΣ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 27/2022 e-ΕΦΚΑ: ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΟΦΕΙΛΗΣ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εκτός από την ηλεκτρονική έκδοση του ενιαίου **Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ)** ενεργοποιήθηκε δυνάμει της με αριθμό **27/2022 Εγκυκλίου του e-ΕΦΚΑ<sup>1</sup>** από την **20 Ιουλίου 2022** και η **ηλεκτρονική χορήγηση** προς τους συναλλασσόμενους του φορέα e-ΕΦΚΑ της **Βεβαίωσης Οφειλής (ΒΟ)**, που επέχει θέση ασφαλιστικής ενημερότητας, για να χρησιμοποιηθεί στη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος, για την έκδοση αμφοτέρων των οποίων – του ΑΑΕ και της ΒΟ - λαμβάνονται υπόψη **μόνο οι βεβαιωμένες, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος, οφειλές**, ενώ εκκρεμείς έλεγχοι κατά το χρόνο εξέτασης της αίτησης δεν θα κωλύουν την έκδοσή τους, εφόσον δεν έχουν εκδοθεί οι σχετικές καταλογιστικές πράξεις επιβολής εισφορών ούτε έχουν βεβαιωθεί ως ληξιπρόθεσμες

<sup>1</sup> Η Εγκύκλιος 27/15.7.2022 του e-ΕΦΚΑ έχει ως θέμα την «Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθ.56 του ν. 4940/2022 σχετικά με την χορήγηση Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας και Βεβαίωσης Οφειλής για την μεταβίβαση ακινήτου ή την σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού».





οφειλές, συμβάλλοντας κατά τον τρόπο αυτό στην απλούστευση της διαδικασίας και κατ' επέκταση στην εξάλειψη της γραφειοκρατίας και την εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων.

✓ **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΟΦΕΙΛΗΣ**

-Η **ανυπαρξία οφειλών βεβαιωμένων στο Κ.Ε.Α.Ο.** κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος προς τον e-ΕΦΚΑ επιτρέπει την έκδοση **Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ)** για οποιαδήποτε αιτιολογία χορήγησης, συμπεριλαμβανομένης και της μεταβίβασης ακινήτου ή της σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού.

-Η ύπαρξη **εκκρεμών ελέγχων** κατά το χρόνο εξέτασης της αίτησης δεν κωλύει την έκδοση του ΑΑΕ ούτε της ΒΟ, εφόσον δεν έχουν εκδοθεί σχετικές καταλογιστικές πράξεις εισφορών ούτε έχουν διαβιβαστεί στο Κ.Ε.Α.Ο. για να βεβαιωθούν ως ληξιπρόθεσμες οφειλές.

-Η **ύπαρξη οφειλών, ρυθμισμένων ή μη**, επιφέρει την απόρριψη της αίτησης για τη χορήγηση ΑΑΕ – ειδικά για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος- και αντ' αυτής οδηγεί στην έκδοση **Ενημερωτικού Σημειώματος** που αφενός πληροφορεί τον συναλλασσόμενο για την αδυναμία ηλεκτρονικής έκδοσης ΑΑΕ και αφετέρου τον προτρέπει στην έκδοση ΒΟ, προκειμένου να παρακρατηθούν οι οφειλές του από το τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον η μεταβίβαση είναι επαχθούς αιτίας και περιλαμβάνει τίμημα. Στην περίπτωση όμως που ο οφειλέτης δεν επιθυμεί την παρακράτηση της οφειλής από το τίμημα ή η μεταβίβαση είναι χαριστικής αιτίας τότε είναι δυνατή η χορήγηση **ΑΑΕ με διασφάλιση οφειλής.**

- Η διενέργεια **αυτοματοποιημένων ελέγχων** για το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών στο Κ.Ε.Α.Ο. τόσο εκείνων που αφορούν σε εργοδοτικές οφειλές από απασχόληση προσωπικού όσο και εκείνων που αφορούν σε προσωπικές οφειλές από παροχή ασφαλιστέας εργασίας ή υπηρεσίας στον e-ΕΦΚΑ είναι απαραίτητη για την ηλεκτρονική **έκδοση της Βεβαίωσης Οφειλής.**

✓ **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ**

**ΠΩΛΗΣΗ.** Για τη μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία (πώληση) απαιτείται το σύνολο των οφειλών του πωλητή να έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης, να τηρούνται οι όροι αυτής και να έχει παρασχεθεί ισόποση εμπράγματα ή χρηματική διασφάλιση.



ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ Ή ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΥΠΕΡ ΤΡΙΤΟΥ. Για τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου (υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης) απαιτείται το σύνολο των οφειλών του παρέχοντα το δικαίωμα να έχει υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης, να τηρούνται οι όροι αυτής και να έχει παρασχεθεί ισόποση εμπράγματα ή χρηματική διασφάλιση.

ΔΩΡΕΑ Ή ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ. Για τη μεταβίβαση ακινήτου από χαριστική αιτία (δωρεά-γονική παροχή) απαιτείται να έχει παρασχεθεί για το σύνολο των οφειλών ισόποση εμπράγματα ή χρηματική διασφάλιση, ενώ η υπαγωγή των οφειλών του σε καθεστώς ρύθμισης ή η τήρηση των όρων αυτής είναι προαιρετική επιλογή. Ο συνήθης τρόπος διασφάλισης οφειλής στην περίπτωση αυτή είναι η σωρευτική αναδοχή των οφειλών του γονέα από το τέκνο στο οποίο παρέχεται το ακίνητο ή του δωρητή από τον δωρεοδόχο στον οποίο δωρίζεται το ακίνητο.

✓ **ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η εξαίρεση των μη βεβαιωμένων οφειλών από τον έλεγχο κατά τη χορήγηση του ΑΑΕ και της ΒΟ ισχύει μόνο για μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος και δεν αφορά σε λοιπές συναλλαγές.

✓ **ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ**

Τόσο οι οφειλέτες όσο και οι πιστοποιημένοι συμβολαιογράφοι, αλλά και οι υπάλληλοι των περιφερειακών υπηρεσιών Κ.Ε.Α.Ο. έχουν πρόσβαση στη νέα ηλεκτρονική υπηρεσία για τη λήψη της Β.Ο<sup>2</sup>.

✓ **ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΙΣΧΥΟΣ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ**

- **6 μήνες**, αν δεν υπάρχει οφειλή ή υποχρέωση καταβολής ασφαλιστικών εισφορών

- **2 μήνες**, αν υφίσταται ρυθμισμένη οφειλή και τηρούνται οι όροι της ρύθμισης

- Σε περίπτωση χορήγησης **Βεβαίωσης Οφειλής** που επέχει θέση Ασφαλιστικής

Ενημερότητας, η διάρκεια ισχύος της ορίζεται **μέχρι το τέλος του μήνα έκδοσής της**

**Ελεονώρα Αναγνώστου**

**Δικηγόρος**

**D.E.A. Droit Economique et Social**

**Université Paris IX – Dauphine**

<sup>2</sup> Οι οφειλέτες μπορούν να συνδεθούν στην ηλεκτρονική υπηρεσία λήψης ΒΟ με χρήση των κωδικών taxisnet και καταχώρηση του ΑΜΚΑ στη Γ.Γ.Π.Σ. ή στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες Κ.Ε.Α.Ο., ενώ οι συμβολαιογράφοι που έχουν πιστοποιηθεί μπορούν να συνδεθούν και στη νέα υπηρεσία για τη λήψη ΒΟ με τους κωδικούς πιστοποίησής τους. Οι υπάλληλοι Κ.Ε.Α.Ο. μπορούν να συνδεθούν μέσω του δικτύου ΙΚΑΝΕΤ ή ΣΥΖΕΥΞΙΣ. Η διεύθυνση της ηλεκτρονικής εφαρμογής είναι: <https://apps.ika.gr/eClearanceCertTaxis/faces/secureOPS/index.xhtml>