



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23  
τηλ.221-127, 270-968  
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 19.9.2000  
Αριθ.πρωτ.631

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ  
ΠΡΟΣ  
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Εν συνεχεία του με αρ. πρωτ. 548/3.8.2000 εγγράφου μας και σχετικά με το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας που θεσπίστηκε με την με αριθ. Φ.21/116/2000 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοιν/-κών Ασφαλίσεων σας γνωρίζουμε τα εξής:

Ήδη ο σύλλογός μας έχει λάβει την με αρ. πρωτ. Ε57/38/8.9.2000 εγκύκλιο του ΙΚΑ (την οποία σας κοινοποιούμε), η οποία κατά βάση απευθύνεται προς τις υπηρεσίες του ΙΚΑ. Επειδή η εγκύκλιος είναι μεγάλη, περιέχει θέματα που δεν μας απασχολούν και έννοιες που δεν μας είναι οικείες και επειδή πρέπει όλοι οι συνάδελφοι να ακολουθήσουμε κοινή γραμμή, προσπαθήσαμε να ερμηνεύσουμε και να συνοψίσουμε αυτά που αναφέρει η εγκύκλιος:

1) Το πιστοποιητικό απαιτείται μόνο για τον μεταβιβάζοντα, τον δωρητή ή τον γονέα, δηλαδή χρειάζεται στις πωλήσεις για τον πωλητή, στις συνενώσεις, ανταλλαγές και διανομές για όλους τους συμβαλλόμε-

νους, στις δωρεές για τον δωρητή και στις γον. παροχές για τον παρέχοντα γονέα. Ο εργολάβος που κτίζει την οικοδομή μετά από εργολαβική σύμβαση δεν είναι πωλητής και δεν χρειάζεται γι' αυτόν ασφαλιστική ενημερότητα. (Υπηρεσίες του ΙΚΑ Θεσ/νίκης έχουν την αποψη ότι για καινούργιες άδειες που εκδόθηκαν μετά τις 5.1.1999 χρειάζονται και ασφαλιστικές ενημερότητες των εργολάβων, άποψη όμως που δεν στηρίζεται στην σχετική απόφαση. Αν υπάρξει θέμα, θα το αντιμετωπίσει ο Σύλλογος και θα σας ενημερώσει).

2) Το πιστοποιητικό είναι απαραίτητο αν ο παρέχων είναι:

α) Φυσικό πρόσωπο που ασκεί επιχείρηση ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής που ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα ή είναι αστική κερδοσκοπική ή μη εταιρία, κοινοπραξία κλπ. Με άλλα λόγια το πιστοποιητικό χρειάζεται μόνο αν το φυσικό πρόσωπο, το νομικό πρόσωπο, η κοινοπραξία κλπ ασκεί επιχείρηση που έχει σχέση με ασφαλιστικές εισφορές προς το ΙΚΑ, δηλαδή απασχολεί προσωπικό και υποχρεούται στην καταβολή εισφορών. Δεν εξαιρούνται ούτε οι ΟΤΑ (Νομαρχιακές Αυτ/σεις, Δήμοι, Κοινότητες και οι επιχειρήσεις στις οποίες μετέχουν).

β) Αν είναι μέλος κοινοπραξίας, ... κλπ, αν δηλαδή έχει μία από τις ιδιότητες που αναφέρονται στην υπουργική απόφαση (εδαφ. β' § 2 του άρθου 1).

γ) Αν είναι υπόχρεος καταβολής εισφορών νεοανεγειρομένου κτίσματος, είναι δηλαδή οικοπεδούχος ή κτίζει μόνος του την οικοδομή. Την έννοια του "νεο-

σανεγειρομένου κτίσματος" δίδει η εγκύκλιος κατά την οποία: "Νεοανεγειρόμενο κτίσμα θεωρείται εκείνο του οποίου η άδεια εκδόθηκε εντός της τελευταίας δεκαετίας από τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης που το μεταβιβάζει..."

Κατά τα παραπάνω:

Ασφαλιστική ενημερότητα απαιτείται από τον μεταβιβάζοντα (όχι από τον εργολάβο) εφ' όσον έχει τις ιδιότητες που αναφέρονται ανωτέρω, δηλαδή στα τρία εδάφια της § 2 του άρθρου 1 της απόφασης.

Αν δεν έχει τέτοιες ιδιότητες (π.χ: ο μεταβιβάζων είναι συντ/χος ή δημόσιος ή ιδιωτικός υπάλληλος κλπ) και δεν πρόκειται για νεοανεγεγερθείσα οικοδομή, τότε κάνει υπεύθυνη περί τούτου δήλωση επί εντύπου του Ν.1599/86 και προσαρτάται στο συμβόλαιο. Εάν ο πωλητής υπάγεται σε μία ή περισσότερες από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στα τρία εδάφια της § 2 του άρθρου 1 της υπουργικής απόφασης, τότε υποχρεούται να προσκομίσει στον συμβολαιογράφο πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας στο οποίο θα αναφέρεται ότι θα χρησιμοποιηθεί για την πώληση του συγκεκριμένου ακινήτου (οικοπέδου, οριζοντίου ιδιοκτησίας κλπ) και για πόσο χρόνο ισχύει.

Αν προσκομίσει πιστοποιητικό δεν μας ενδιαφέρει αν ο πωλητής υπάγεται σε μία ή περισσότερες περιπτώσεις απ' αυτές που αναφέρονται στην απόφαση, ούτε από ποιο υποκατάστημα έχει εκδοθεί, αυτά τα έχει ελέγξει ήδη το ΙΚΑ.

Με βάση την εγκύκλιο αρμόδιο υποκ/μα για έκδοση πιστοποιητικού είναι αυτό της έδρας ή της κατοι-

κίας του πωλητή στο οποίο προσκομίζονται σημειώματα από άλλα υποκαταστήματα με τα οποία έχει ασφαλιστικές σχέσεις ο πωλητής. Κατ' εξαίρεση αν ζητείται πιστοποιητικό με βάση το εδάφιο 3 της § 2 του άρθρου 1 της απόφασης, δηλαδή λόγω νεοανεγερμένου κτίσματος, αρμόδιο είναι το υποκατάστημα της περιοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου - στο οποίο προσκομίζονται και τυχόν σημειώματα από άλλα υποκαταστήματα κατά τα ανωτέρω.

Το πιστοποιητικό εκδίδεται σε ένα ή περισσότερα αντίτυπα από το ΙΚΑ. Επικυρωμένο αντίγραφο από τρίτο (εκτός του ΙΚΑ) δεν γίνεται δεκτό. Για πιστοποιητικό όμως ετήσιας, εξαμήνης ή τρίμηνης ισχύως επιτρέπεται η προσάρτηση φωτοαντιγράφου από το προσκομιζόμενο πρωτότυπο το οποίο επικυρώνεται ατελώς από τον συμβολαιογράφο ο οποίος θα το χρησιμοποιήσει, θα το προσαρτήσει δηλαδή στο συμβόλαιό του (όπως ακριβώς γίνεται και στις φορολογικές ενημερότητες που ισχύουν πέραν του εξαμήνου). Βέβαια ο συμβολαιογράφος δεν είναι δυνατόν να γνωρίζει αν ο μεταβιβάζων έχει κάποια από τις ιδιότητες που αναφέρονται στα τρία εδάφια της § 2 του άρθρου 1 της απόφασης και επομένως πρέπει να αρκείται στην δήλωση του μεταβιβάζοντα εκτός βέβαια αν από το ίδιο το συμβόλαιο προκύπτει κάποια από τις ιδιότητες που τον υποχρεώνουν στην προσαγωγή ασφαλιστικής ενημερότητας.

Στο συμβόλαιο επομένως θα προσθέσουμε μία παράγραφο που θα λέει ότι:

Σύμφωνα με την με αριθ. Φ.21/116/2000 απόφαση του

Υπουργού Εργασίας και Κοιν/κών Ασφαλίσεων προσαρτάται στο παρόν η με αριθμό πρωτ. .... του ΙΚΑ (υποκ/μα ..... ) βεβαίωση περί μη οφειλής στο ΙΚΑ του πωλητή ή ότι ο πωλητής μου έδωσε δήλωση του Ν.1599/86 στην οποία δήλωσε ότι δεν υπάγεται στις περιπτώσεις της § 2 του άρθρου 1 της ως άνω απόφασης.

Αν είναι περισσότεροι πωλητές, άλλοι μπορεί να προσκομίζουν βεβαιώσεις και άλλοι να κάνουν δηλώσεις (του Ν.1599) στο συμβόλαιο.

Τα παραπάνω ισχύουν και όταν ο πωλητής εκπροσωπείται από τρίτο με πληρεξούσιο. Όταν το πληρεξούσιο (ή η αυτοσύμβαση) είναι παλιό, δηλαδή προ της απόφασης, το πιστοποιητικό θα το προσκομίζει ο πληρεξούσιος του πωλητή ή την δήλωση θα την κάνει ο πληρεξούσιος με δική του ευθύνη.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς  
Η Γεν. Γραμματέας Ο Πρόεδρος  
Ι. Χρυσάλα Μπιλιού Ε. Σαρφής

