

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στην πρόταση νόμου «Θεσμοθέτηση διακριτής διαδικασίας είσπραξης και πληρωμών υπέρ τρίτων από επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών και έκδοσης κοινοχρήστων (ΚΑΔ 68321101 & 68321103)»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Επί της Αρχής

I. Γενικά

Οι οικονομικοί φορείς που δραστηριοποιούνται στην έκδοση (κατανομή) και διαχείριση κοινοχρήστων δαπανών πολυκατοικιών παρέχουν υποστηρικτικές υπηρεσίες προς τις ενώσεις συνιδιοκτητών, οι οποίες, σύμφωνα με το ισχύον δίκαιο, δεν διαθέτουν νομική προσωπικότητα. Οι υπηρεσίες αυτές περιλαμβάνουν ιδίως:

- τον επιμερισμό των κοινοχρήστων δαπανών,
- την έκδοση ειδοποιητηρίων κοινοχρήστων,
- την είσπραξη των κατανεμημένων ποσών από τους ενοίκους ή ιδιοκτήτες,
- καθώς και την πληρωμή προμηθευτών και παρόχων υπηρεσιών,

κατόπιν εντολής ή εξουσιοδότησης των εκπροσώπων των ενώσεων συνιδιοκτητών (πολυκατοικιών).

II. Υφιστάμενο καθεστώς και προβλήματα εφαρμογής

Η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία δεν απαγορεύει την εξόφληση των κοινοχρήστων μέσω ηλεκτρονικών μέσων πληρωμής (POS, e-banking), ενώ η διοικητική πρακτική των φορολογικών αρχών ενθαρρύνει τη χρήση τους.

Ωστόσο, η εφαρμογή του πλαισίου αυτού δημιουργεί σοβαρές ασάφειες, αντιφάσεις και οιονεί φορολογικές παρατυπίες, καθόσον οι εισπράξεις:

- διενεργούνται μέσω POS που ανήκει στην επιχείρηση διαχείρισης,
- δεν αποτελούν αμοιβή της επιχείρησης,
- δεν συνοδεύονται από φορολογικό παραστατικό (ΑΠΥ), αφού δεν υφίσταται παροχή υπηρεσίας έναντι ανταλλάγματος.

Κατά τη διενέργεια φορολογικών ελέγχων, τα ποσά αυτά έχουν σε ορισμένες περιπτώσεις χαρακτηριστεί εσφαλμένα ως φορολογικά έσοδα των επιχειρήσεων, με συνέπεια την απειλή επιβολής κυρώσεων από ΦΠΑ και φορολογία εισοδήματος.

Παράλληλα, η άρνηση αποδοχής πληρωμών μέσω POS εκθέτει τις επιχειρήσεις σε διοικητικές κυρώσεις κατόπιν καταγγελιών, παρά το γεγονός ότι η άρνηση αυτή ερείδεται σε εύλογους φορολογικούς κινδύνους.

III. Σκοπός της ρύθμισης

Με την προτεινόμενη ρύθμιση:

- αναγνωρίζεται ρητώς ο χαρακτήρας των πράξεων αυτών ως πράξεις υπέρ τρίτων, υπό την ιδιότητα των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών και έκδοσης κοινοχρήστως, ως προστηθέντων,
- αποσαφηνίζεται η φορολογική και λογιστική μεταχείρισή τους,
- προστατεύονται οι επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών όταν ενεργούν ως εντολοδόχοι -προσθηθέντες των ενώσεων συνιδιοκτητών.

Η ρύθμιση εναρμονίζεται με τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων (ενδεικτικά ΜΠρΘεσ 2492/2016) και με τις καθιερωμένες πρακτικές κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου τα κοινόχρηστα ποσά δεν θεωρούνται έσοδα των διαχειριστών.

Αθήνα, 7 Μαΐου 2026

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης

Γιώτα Πούλου

Θεοδώρα Τζάκρη

Ραλλία Χρηστίδου

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ***Θεσμοθέτηση διακριτής διαδικασίας είσπραξης και πληρωμών υπέρ τρίτων από επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών και έκδοσης κοινοχρήστων (ΚΑΔ 68321101 & 68321103)*****Άρθρο 1****Ορισμός πράξεων διαχείρισης υπέρ τρίτων**

Οι πράξεις είσπραξης και πληρωμής δαπανών που διενεργούνται από επιχειρήσεις με Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας (ΚΑΔ) 68321101 ή/και 68321103, κατόπιν εντολής ή εξουσιοδότησης των ενώσεων συνιδιοκτητών πολυκατοικιών, λογίζονται ως πράξεις υπέρ τρίτων και δεν εντάσσονται στον κύκλο εργασιών των επιχειρήσεων αυτών.

Άρθρο 2**Φορολογική και λογιστική μεταχείριση**

1. Οι πράξεις του άρθρου 1 δεν αποτελούν έσοδα για σκοπούς ΦΠΑ ή φορολογίας εισοδήματος και δεν λογίζονται ως περιουσιακά στοιχεία και έσοδα των επιχειρήσεων.
2. Τα εισπραττόμενα ποσά θεωρούνται καταθέσεις υπέρ τρίτων και δεν υπόκεινται σε τεκμαρτή φορολόγηση ή παρακρατήσεις.

Άρθρο 3**Ευθύνη παραστατικών**

Οι επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών διαχείρισης κτιρίων, δεν υπέχουν υποχρέωση να τηρούν αρχείο παραστατικών που αφορούν δαπάνες των πολυκατοικιών, εφόσον λειτουργούν ως εντολοδόχοι των ενώσεων συνιδιοκτητών και δεν έχουν την δυνατότητα να ελέγξουν ή να επιλέξουν τα νόμιμα παραστατικά. Την ευθύνη έχουν οι ενώσεις συνιδιοκτητών οι οποίες πραγματοποιούν τις επιλογές και τις οικονομικές κινήσεις. Οι επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών διαχείρισης κτιρίων, δεν φέρουν ευθύνη για τη νομιμότητα και κανονικότητα των παραστατικών που εκδίδονται από τους προμηθευτές των ενώσεων συνιδιοκτητών των πολυκατοικιών, εφόσον υφίσταται ειδική εντολή πληρωμής της από εκπρόσωπο της ενώσεως συνιδιοκτητών.

Άρθρο 4 **Χρήση POS και τραπεζικές προμήθειες**

1. Οι πληρωμές κοινοχρήστων δαπανών μέσω POS ή e-banking που πραγματοποιούνται στους επαγγελματικούς λογαριασμούς των ως άνω επιχειρήσεων θεωρούνται πράξεις είσπραξης υπέρ τρίτων.
2. Οι επιχειρήσεις δικαιούνται να ζητούν από τους ενοίκους - πληρωτές (ιδιοκτήτες/ενοικιαστές/χρήστες οριζοντίων ιδιοκτησιών), να καταβάλουν το κόστος της τραπεζικής προμήθειας που αφορά την πληρωμή κοινοχρήστων μέσω pos, εφόσον έχει γίνει προηγούμενη ενημέρωση με το ειδοποιητήριο κοινοχρήστων, με την έκδοση αντίστοιχου παραστατικού καταβολής κοινοχρήστων δαπανών. Στη περίπτωση αυτή, οι τραπεζικές προμήθειες δεν θεωρούνται έξοδο των επιχειρήσεων και δεν μειώνουν τα καθαρά κέρδη τους.

Άρθρο 5 **Τραπεζικοί λογαριασμοί υπέρ τρίτων**

Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα υποχρεούνται να παρέχουν ειδικούς λογαριασμούς είσπραξης και πληρωμών υπέρ τρίτων, χωρίς τα υπόλοιπά τους να λογίζονται ως περιουσιακά στοιχεία των επιχειρήσεων.

Αθήνα, 7 Μαΐου 2026

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης

Γιώτα Πούλου

Θεοδώρα Τζάκρη

Ραλλία Χρηστίδου

