



ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2026

Προς: Τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κ. Κυριάκο Πιερρακάκη

Θέμα: «Θεσμικό και φορολογικό κενό στη διαχείριση κοινοχρήστων δαπανών – Κίνδυνος άδικης φορολόγησης επιχειρήσεων»

Κύριε Υπουργέ,

Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα της διαχείρισης και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών πολυκατοικιών παρέχουν υπηρεσίες υποστήριξης προς τις Ενώσεις Συνιδιοκτητών, οι οποίες, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο, στερούνται νομικής προσωπικότητας και ΑΦΜ. Οι επιχειρήσεις αυτές λειτουργούν ως εντολοδόχοι και διαχειριστές, κατόπιν ρητής εξουσιοδότησης των εκπροσώπων των πολυκατοικιών, χωρίς να αποκτούν οποιοδήποτε δικαίωμα κυριότητας ή ωφέλειας επί των εισπραττόμενων ποσών.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες των επιχειρήσεων κοινοχρήστων αφορούν την κατανομή των κοινόχρηστων δαπανών, την έκδοση ειδοποιητηρίων, τη σύνταξη συγκεντρωτικών καταστάσεων και τη διεκπεραίωση πληρωμών προς προμηθευτές, ενώ η αμοιβή τους περιορίζεται αποκλειστικά στο συμφωνηθέν διαχειριστικό κόστος των υπηρεσιών αυτών. Παρά ταύτα, στην πράξη, οι επιχειρήσεις καλούνται, για λόγους εξυπηρέτησης των πολιτών και συμμόρφωσης με την πολιτική προώθησης των ψηφιακών πληρωμών, να εισπράττουν τα ποσά των κοινοχρήστων μέσω POS ή e-banking, χρησιμοποιώντας επαγγελματικούς τραπεζικούς λογαριασμούς που τηρούν στο όνομά τους.

Εδώ ανακύπτει ένα σοβαρό θεσμικό και φορολογικό κενό. Ενώ η Πολιτεία ενθαρρύνει ρητά τη χρήση ψηφιακών μέσων πληρωμής και αναγνωρίζει την πληρωμή κοινοχρήστων δαπανών αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα –μεταξύ άλλων και για τη θεμελίωση του αφορολόγητου–, η ισχύουσα φορολογική πρακτική αντιμετωπίζει τις εισπράξεις αυτές ως έσοδα των επιχειρήσεων διαχείρισης, μολοντί πρόκειται για χρηματικά ποσά τρίτων, τα οποία απλώς διακινούνται και διαχειρίζονται κατόπιν εντολής.

Αποτέλεσμα της αντίφασης αυτής είναι οι επιχειρήσεις διαχείρισης κοινοχρήστων να εκτίθενται σε σοβαρούς κινδύνους κατά τη διάρκεια φορολογικών ελέγχων, καθώς οι εισπράξεις μέσω POS εμφανίζονται ασύμβατες με τα δηλωθέντα έσοδα στις δηλώσεις ΦΠΑ και φορολογίας εισοδήματος. Παράλληλα, οι τραπεζικές προμήθειες υπολογίζονται επί του συνολικού ποσού των κοινοχρήστων, δηλαδή επί χρημάτων που δεν συνιστούν κύκλο εργασιών των επιχειρήσεων, δημιουργώντας δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση.

Η κατάσταση αυτή επιτείνεται από αναφορές για μαζικούς ελέγχους από την Α.Α.Δ.Ε. προς επιχειρήσεις του κλάδου, γεγονός που ενισχύει την ανασφάλεια δικαίου και δημιουργεί εύλογη ανησυχία σε έναν τομέα που επιτελεί κρίσιμο ρόλο στην καθημερινή λειτουργία των πολυκατοικιών και στη διατήρηση της κοινωνικής ειρήνης στις αστικές περιοχές.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το ζήτημα έχει ήδη τεθεί θεσμικά από το Σωματείο Επιχειρήσεων Κοινοχρήστων, το οποίο από τον Δεκέμβριο του 2024 έχει καταθέσει σχετικό υπόμνημα προς την Α.Α.Δ.Ε. και έχει πραγματοποιήσει επαφές τόσο με τις φορολογικές αρχές όσο και με κυβερνητικά στελέχη, χωρίς ωστόσο να έχει προκύψει μέχρι σήμερα οριστική και σαφής λύση.

Η απουσία ρητής νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης οδηγεί σε ένα παράδοξο: επιχειρήσεις που ενεργούν αποκλειστικά ως διαχειριστές χρημάτων τρίτων αντιμετωπίζονται φορολογικά ως δικαιούχοι, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για κυρώσεις, καταλογισμούς και στρέβλωση της πραγματικής τους οικονομικής εικόνας. Το πρόβλημα αυτό δεν είναι τεχνικό, αλλά βαθιά θεσμικό και απαιτεί σαφή πολιτική παρέμβαση, προκειμένου να αποκατασταθεί η ασφάλεια δικαίου και η αναλογικότητα στη φορολογική μεταχείριση.

Επειδή οι εισπράξεις μέσω POS των εταιριών διαχείρισης κοινοχρήστων, δεν αποτελούν έσοδα των επιχειρήσεων, αλλά αφορούν τη διαχείριση χρημάτων για λογαριασμό τρίτων, δηλ. των πολυκατοικιών που εξυπηρετούν.

Επειδή οι επιχειρήσεις διαχείρισης κοινοχρήστων κινδυνεύουν να βρεθούν εκτεθειμένες σε περίπτωση ελέγχου από τις φορολογικές αρχές, καθώς οι εισπράξεις μέσω POS δεν συνάδουν με τα δηλωθέντα έσοδα στις τριμηνιαίες δηλώσεις ΦΠΑ.

Επειδή οι εταιρίες διαχείρισης κοινοχρήστων επιτελούν κοινωνικό έργο, διότι βοηθούν στην ειρηνική αστική διαβίωση, με την αποφυγή έριδων μεταξύ των συγκατοίκων πολυκατοικιών.

Επειδή πρέπει να διασαφηνιστεί η φορολογική, λογιστική και νομική ευθύνη των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών, για πράξεις στις οποίες ενεργούν, ως προστεθέντες ή εντολοδόχοι των πολυκατοικιών.

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. **Αναγνωρίζει το Υπουργείο** ότι οι εισπράξεις κοινοχρήστων μέσω POS ή e-banking από επιχειρήσεις διαχείρισης κτιρίων αποτελούν πράξεις υπέρ τρίτων και όχι φορολογητέα έσοδα των επιχειρήσεων αυτών;
2. Προτίθεται να προβεί σε **ρητή νομοθετική ή κανονιστική ρύθμιση**, ώστε οι πράξεις είσπραξης και πληρωμής κοινοχρήστων από επιχειρήσεις με ΚΑΔ 68321101 και 68321103, κατόπιν εντολής Ενώσεων Συνιδιοκτητών, να εξαιρούνται ρητώς από τον κύκλο εργασιών τους για σκοπούς ΦΠΑ και φορολογίας εισοδήματος;
3. Προτίθεται να διασφαλίσει ότι οι τραπεζικές καταθέσεις που αφορούν κοινόχρηστα δεν θα **λογίζονται ως περιουσιακά στοιχεία ή τραπεζικά υπόλοιπα** των επιχειρήσεων διαχείρισης;
4. Υφίσταται σχεδιασμός για τη δημιουργία **ειδικού τραπεζικού ή λογιστικού μηχανισμού “εισπράξεων υπέρ τρίτων”**, ώστε να αρθεί ο κίνδυνος φορολογικής σύγχυσης και ελέγχων;
5. Με ποιο **συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα** προτίθεται το Υπουργείο να επιλύσει το ανωτέρω θεσμικό και φορολογικό κενό;

Οι ερωτώντες Βουλευτές

Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης
Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης

Γιώτα Πούλου
Βουλευτής Βοιωτίας

Θεοδώρα Τζάκρη
Βουλευτής Πέλλας

Ραλλία Χρηστίδου
Βουλευτής Β3 Τομέα
Αττικής