



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ**  
**ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΠΑΣΟΚ – ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

**ΕΡΩΤΗΣΗ**

**Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**

**Θέμα:** Θεσμική και φορολογική αβεβαιότητα για τις επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών – ανάγκη άμεσης ρύθμισης για τα κοινόχρηστα που καταβάλλονται μέσω POS

Κύριε Υπουργέ

Οι επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών αποτελούν έναν κρίσιμο πυλώνα της καθημερινής αστικής ζωής, συμβάλλοντας καθοριστικά στην εύρυθμη λειτουργία των πολυκατοικιών, στην ειρηνική συνύπαρξη των συνιδιοκτητών, στη διαφάνεια των συναλλαγών και στη διασφάλιση της φορολογικής νομιμότητας.

Παρά τον ουσιαστικό τους ρόλο, επικρατεί σοβαρή θεσμική και φορολογική ασάφεια αναφορικά με τη μεταχείριση των κοινοχρήστων δαπανών που καταβάλλονται από ιδιοκτήτες και ενοίκους μέσω POS ή τραπεζικών λογαριασμών σε επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών. Τα ποσά αυτά δεν αποτελούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών ούτε συνιστούν έσοδο των επιχειρήσεων, αλλά διακινούνται κατ' εντολή των συνιδιοκτητών αποκλειστικά για την πληρωμή τρίτων προμηθευτών, βάσει απολογιστικών καταστάσεων δαπανών.

Αντιθέτως, η περιοδική αμοιβή των επιχειρήσεων διαχείρισης καταβάλλεται συνολικά από την οικοδομή, τιμολογείται με νόμιμο φορολογικό παραστατικό, υπόκειται σε ΦΠΑ και αποτελεί το μοναδικό πραγματικό έσοδο των επιχειρήσεων αυτών. Η σύγκυση μεταξύ των δύο αυτών εντελώς διαφορετικών χρηματικών ροών δημιουργεί σοβαρά προβλήματα λειτουργίας και ανασφάλεια δικαίου.

Η απουσία σαφούς κανονιστικού πλαισίου έχει ως αποτέλεσμα οι επιχειρήσεις διαχείρισης να αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο ερμηνευτικών αυθαιρεσιών και δυσανάλογων φορολογικών ελέγχων για ποσά που δεν αποτελούν φορολογητέα ύλη. Την ίδια στιγμή, υπονομεύεται η διαφάνεια, καθώς αποθαρρύνεται η επαγγελματική διαχείριση, η οποία λειτουργεί αποτρεπτικά απέναντι στη φοροδιαφυγή σε επίπεδο καθημερινών συναλλαγών των πολυκατοικιών.

**Επειδή** τα ποσά που καταβάλλονται ως κοινόχρηστες δαπάνες μέσω POS ή τραπεζικών λογαριασμών σε επιχειρήσεις διαχείρισης πολυκατοικιών δεν αποτελούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών, ούτε έσοδο των επιχειρήσεων, αλλά διακινούνται κατ' εντολή των συνιδιοκτητών με καθεστώς θεματοφυλακής αποκλειστικά για την πληρωμή τρίτων προμηθευτών,

**Επειδή** η μοναδική πραγματική αμοιβή των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών καταβάλλεται από την οικοδομή συνολικά, τιμολογείται νόμιμα, υπόκειται σε ΦΠΑ και δεν μπορεί να συγγέεται με τις απολογιστικές κοινοχρήστες δαπάνες που δεν συνιστούν φορολογητέα ύλη,

**Επειδή** η απουσία σαφούς ερμηνευτικού και κανονιστικού πλαισίου από τη φορολογική διοίκηση δημιουργεί ανασφάλεια δικαίου, αυξάνει τον κίνδυνο αυθαίρετων ελέγχων και επιβαρύνει αδικαιολόγητα επιχειρήσεις που λειτουργούν με διαφάνεια και νομιμότητα,

**Επειδή** η επαγγελματική διαχείριση πολυκατοικιών επιτελεί ουσιαστικό κοινωνικό και θεσμικό ρόλο, συμβάλλοντας στην ειρηνική συνύπαρξη των πολιτών, στην τήρηση της φορολογικής νομιμότητας και στην καταπολέμηση της φοροδιαφυγής σε επίπεδο καθημερινών συναλλαγών,

**Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:**

1. Για ποιο λόγο μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί σαφής ερμηνευτική οδηγία που να διαχωρίζει ρητά τα έσοδα των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών από τα ποσά κοινοχρήστων που διακινούνται με καθεστώς θεματοφυλακής;
2. Προτίθεται το Υπουργείο να προχωρήσει άμεσα στην έκδοση εγκυκλίου ή σε νομοθετική ρύθμιση που να διασφαλίζει ότι τα κοινόχρηστα που καταβάλλονται μέσω POS ή τραπεζικών λογαριασμών δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ και δεν αποτελούν αντικείμενο φορολογικού ελέγχου ως έσοδο των επιχειρήσεων;
3. Θα αναλάβει πρωτοβουλία θεσμικού διαλόγου με τους εκπροσώπους του κλάδου, ώστε να επιλυθούν συνολικά τα χρόνια προβλήματα φορολογικής μεταχείρισης και να ενισχυθεί η διαφάνεια και η ασφάλεια δικαίου;

Ο ερωτώντες Βουλευτές

Παππάς Πέτρος

Κουκουλόπουλος Παρασκευάς (Πάρις)

Γερουλάνος Παύλος