



ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ

Υπουργείο Οικονομικών

Με θέμα:

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

Αθήνα, 7 Μαΐου 2026

A. ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

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 -προστηθέντες 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.

Οι Βουλευτές,

Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης
Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης

Γιώτα Πούλου
Βουλευτής Βοιωτίας

Θεοδώρα Τζάκρη
Βουλευτής Πέλλας

Ραλλία Χρησίδου
Βουλευτής Β3 Τομέα
Αττικής