



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

## 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

### Β. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### 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 πληρωμή 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**



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

---

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

**Οι Βουλευτές,**

**Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης**  
Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης

**Γιώτα Πούλου**  
Βουλευτής Βοιωτίας

**Θεοδώρα Τζάκρη**  
Βουλευτής Πέλλας

**Ραλλία Χρηστίδου**  
Βουλευτής Β3 Τομέα  
Αττικής

