

## Προς:

1. Την Ανεξάρτητη Αρχή με την επωνυμία «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων», Γενική Διεύθυνση Φορολογίας, Διεύθυνση Ελεγκτικών Διαδικασιών, που εδρεύει στην Αθήνα επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αριθ. 10, όπως εκπροσωπείται νόμιμα, από τον Διοικητή αυτού Γεώργιο Πιτσιλή.
  2. Την Ανεξάρτητη Αρχή με την επωνυμία «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων», 1<sup>ο</sup> Ελεγκτικό Κέντρο Θεσσαλονίκης, Εγνατίας 51, 54624, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, E-mail: **elke1.thessalonikis@aade.gr** νομίμως εκπροσωπούμενο από τον Διευθυντή αυτού.
  3. Την Ανεξάρτητη Αρχή με την επωνυμία «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων», 2<sup>ο</sup> Ελεγκτικό Κέντρο Θεσσαλονίκης, 26ης Οκτωβρίου 35 - 54012, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, E-mail: **elke2.thessalonikis@aade.gr**, νομίμως εκπροσωπούμενο από τον Διευθυντή αυτού.
  4. Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής, Νίκης 5-7, Αθήνα, E-mail: **ggfp@minfin.gr**, νομίμως εκπροσωπούμενη από την ΓΓ κ. Μαίρη Ψύλλα.
- 

## Αίτηση - Υπόμνημα

Του Επαγγελματικού, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, Σωματίου με την επωνυμία «**ΣΩΜΑΤΕΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ**», που ιδρύθηκε με την υπ. αριθμ. 193/8-7-2014 Διάταξη του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και έχει αριθμό μητρώου σε

αυτό: 9668, και εδρεύει στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού Βίτσι αριθμ. 55, τκ 54627, με ΑΦΜ 997289293 της Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης, νομίμως εκπροσωπούμενο από ΤΗΝ Πρόεδρο του Διοικητικού του Συμβουλίου κ. Χριστίνα Ιακωβίδου.

**ΘΕΜΑ :** ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΤΟΝΤΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΩΝ και ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΥΝ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΚΑΔ: 68321101 ΚΑΙ 68321103) ΚΑΙ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΜΕ ΚΑΡΤΕΣ ΜΕΣΩ «ΡΟΣ» Η ΜΕ ΑΠ' ΕΥΘΕΙΑΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΣΤΟΥΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥΣ ΑΥΤΩΝ μέσω e-banking

Θεσσαλονίκη, 10/12 /2024

## **I. Στοιχεία αιτούντων**

---

Το Σωματείο μας αριθμεί σήμερα 45 μέλη - επιχειρήσεις παροχής υποστηρικτικών υπηρεσιών διαχείρισης σε οικοδομές, οι οποίες έχουν διαφορετική νομική μορφή του εμπορικού δικαίου, ατομικές επιχειρήσεις, ομόρρυθμες ή ετερόρρυθμες εταιρίες, ΙΚΕ ή ΑΕ.

Όλοι μαζί διαθέτουμε συνολικά αριθμό πελατών που ανέρχεται περί τις 75.000 πολυκατοικίες στο ευρύτερο χώρο της Βόρειας και Κεντρικής Ελλάδας.

**II. Περιγραφή των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (πολυκατοικίες, συγκροτήματα κατοικιών ή γραφείων, παραθεριστικούς οικισμούς κ.α.) και ο ορθός νομικός χαρακτηρισμός της συμβατικής μας σχέσης με την «οικοδομή» (σύμβαση έμμισθης εντολής).**

---

### **1. ΟΙ ΕΝΤΟΛΕΙΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ για την παροχή υπηρεσιών από τις επιχειρήσεων μας**

ΕΝΤΟΛΕΙΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ των επιχειρήσεων μας είναι οι ενώσεις συνιδιοκτητών πολυκατοικίας ή οικοδομικού συγκροτήματος, οι οποίες αποτελούν ενώσεις

φυσικών ή/και νομικών προσώπων, **οι οποίες** (ενώσεις συνιδιοκτητών) αυτοτελώς, δεν διαθέτουν νομική προσωπικότητα κατ' άρθρ. 64 παρ. 3 ΚΠολΔ, **και ενεργούν νομικά** (ήτοι συμβάλλονται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα για την ικανοποίηση των αναγκών τους), σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 3741/1929, τον συμβολαιογραφικό κανονισμό διοίκησης τους, εφόσον διαθέτουν, καθόσον ο νομοθέτης δεν τις υποχρεώνει να συντάξουν), και επικουρικά (συμπληρωματικά) σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινωνίας δικαίωματος, (άρθρ. 785 επ. ΑΚ).

**Οι ενώσεις συνιδιοκτητών πολυκατοικίας (κατωτέρω αναφερόμενες εν συντομία «οικοδομή ή οικοδομές») εκπροσωπούνται κατά νόμο:**

**α)** από τα οριζόμενα στον κανονισμό διοικήσεώς τους φυσικά πρόσωπα (διαχειριστική επιτροπή ή συμβούλιο),

**β)** από τον διαχειριστή που έχει εκλεγεί με παμψηφία, σύμφωνα με το άρθρ. 4 παρ. 2 του ν. 3741/1929, εφόσον η οικοδομή δεν διαθέτει Κανονισμό Διοικήσεως, περίπτωση στατιστικώς απίθανη με βάση την εμπειρία μας, **και**

**γ)** από τον εν τοις πράγμασι διαχειριστή, ο οποίος δεν έχει ούτε από τον κανονισμό ούτε εκ του νόμου δικαίωμα εκπροσώπησης της οικοδομής, αλλά ενεργεί στο όνομα των λοιπών συνιδιοκτητών ως διοικητής αλλοτρίων, σύμφωνα με την εικαζόμενη βούληση τους ( άρθρα 730 επ. ΑΚ ).

Εκπρόσωπος της οικοδομής μπορεί να είναι, σύμφωνα με το Ελληνικό Αστικό Δίκαιο, **μόνο συνιδιοκτήτης αυτής** (ο έχων δηλ. εμπράγματο δικαίωμα επί οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ποσοστού αυτής), ο οποίος ασκεί διαχείριση.

**ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ** την εντολή για την παροχή των υπηρεσιών μας μας δίνει ο εκπρόσωπος της οικοδομής.

**ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΤΟΝΙΣΤΕΙ ΟΤΙ** ο εντολοδόχος (ο εκπρόσωπος της οικοδομής) συνήθως δεν είναι τυπικά νομιμοποιημένος, **ΔΙΟΤΙ** οι ένοικοι των οικοδομών **ΑΔΙΑΦΟΡΟΥΝ** να εκλέξουν ή να επικαιροποιήσουν την εκλογή του εκπροσώπου τους.

Το νομικό πλαίσιο που αφορά την διοίκηση των πολυκατοικιών είναι ανεπίκαιρο (ν. 3741/1929), ελλιπές, και για το λόγο αυτό αποκλειστικώς νομολογιακά διαμορφωμένο, γεγονός που άγει σε ανασφάλεια δικαίου και σε επικράτηση της ανομίας στις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών, ιδίως με την αδικαιολόγητη άρνηση καταβολής των οφειλών κοινοχρήστων και το ατελέσφορο δικαιοδοτικό σύστημα είσπραξής τους.

## **2. Η παροχή των υπηρεσιών μας προς τους πελάτες μας - ενώσεις συνιδιοκτητών πολυκατοικίας μας**

### **2.1. Έκδοση κοινοχρήστων**

Ο πελάτης μας ανακοινώνει (συνήθως τηλεφωνικά) τις μηνιαίες κοινόχρηστες δαπάνες του και μας δίνει την εντολή: **α) Κατανέμουμε αυτές στους συνιδιοκτήτες**, βάσει του λογισμικού που χρησιμοποιούμε και βάσει των ειδικών εντολών που μας έχει δώσει, ήτοι τα στοιχεία που καταχωρούνται στο λογισμικό, προκειμένου να κατανεμηθούν οι κοινόχρηστες δαπάνες (ποσοστά κοινοχρήστων δαπανών κατά κατηγορία, τετραγωνικά μέτρα διαμερισμάτων), **παραδίδονται από τον πελάτη**, ο οποίος δίνει **και** ειδικές οδηγίες - εντολές εφαρμογής τους (π.χ. μείωση ποσοστών σε κενά διαμερίσματα), και **β) να τυπώσουμε** τις μηνιαίες συγκεντρωτικές καταστάσεις δαπανών, τα ειδοποιητήρια για κάθε χρήστη διαμερίσματος και τα σχέδια αποδείξεων είσπραξης κοινοχρήστων και να τα **παραδώσουμε στον πελάτη σε έντυπη μορφή**.

Είναι φανερό εκ των ανωτέρω ότι **η παροχή υπηρεσιών μας αφορά αποκλειστικά**, την εισαγωγή στοιχείων σε υπολογιστικό σύστημα κατανομής κοινόχρηστων δαπανών πολυκατοικίας σε ιδιοκτήτες (ή κατόχους) διαμερισμάτων, βάσει των παραμέτρων και των στοιχείων που ο πελάτης μας χορηγεί, και στην παράδοση των αποτελεσμάτων στον πελάτη σε έντυπη μορφή. **Η** επιχειρήσεις μας δεν έχουν εντολή, **να εξακριβώσουν την ορθότητα των στοιχείων που μας δίδονται από τον πελάτη**, δηλαδή τη συντέλεση των δαπανών, το ύψος τους, την έκδοση νόμιμων παραστατικών.

Αυτό είναι έργο των ελεγκτικών μηχανισμών του πελάτη (Γενικές Συνελεύσεις της οικοδομής που προβαίνουν, όταν προβαίνουν, σε ετήσιο διαχειριστικό έλεγχο) και των φορολογικών αρχών.

**Το νόμιμο φορολογικό παραστατικό που εκδίδουμε για την παροχή των υπηρεσιών μας αφορά τις ενώσεις συνιδιοκτητών, ήτοι τους πελάτες μας. Το φ.σ. εκδίδεται σχεδόν ταυτόχρονα με την έκδοση της περιοδικής συγκεντρωτικής κατάστασης δαπανών, και εξοφλείται από τα διαθέσιμα στο ταμείο της οικοδομής.**

Η επιβάρυνση της αμοιβής μας συντελείται εκ των υστέρων της πληρωμής της, που γίνεται από το ταμείο της οικοδομής, με κατ' ισομοιρία επιμερισμό στον κάθε ιδιοκτήτη ή ένοικο του διαμερίσματος ή καταστήματος ή παραθεριστικής κατοικίας (εν γένει οριζόντιας ιδιοκτησίας), σύμφωνα με ότι έχει επικρατήσει επί δεκαετίες στις συναλλαγές, αλλά σύμφωνα με το αρθρ. 480 ΑΚ που ορίζει «Αν περισσότεροι οφείλουν διαιρετή παροχή ... σε περίπτωση αμφιβολίας κάθε οφειλέτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει ... ίσο μέρος».

## **2.2. ΕΝΤΟΛΗ υποστήριξης του διαχειριστή (είσπραξη κοινοχρήστων και πληρωμή δαπανών).**

2.2.1. Όπως προαναφέραμε εκπρόσωπος της οικοδομής και ασκών διαχειριστικές πράξεις σύμφωνα με το νόμο μπορεί να είναι συνιδιοκτήτης της οικοδομής. Επειδή η ιδιότητα διαχειριστή οικοδομής απαιτεί χρόνο, έχει ευθύνες και είναι άμισθη, πολλές ενώσεις συνιδιοκτητών συμβάλλονται με τις εταιρίες μας προκειμένου να τους παρέχουμε υποστηρικτικές υπηρεσίες κατά την άσκηση των καθηκόντων των εκπροσώπων τους - διαχειριστών τους.

Οι οικοδομές μας δίνουν γενική εντολή είσπραξης των κοινοχρήστων από τους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων και πληρωμής των δαπανών.

Στην γενική εντολή περιλαμβάνεται και ο τρόπος κατανομής αυτών (μας παραδίδεται πίνακας κατανομής δαπανών).

Η εντολή εξειδικεύεται κάθε φορά από την οικοδομή καθότι αυτή επιλέγει τους προμηθευτές της. Οι επιχειρήσεις μας δεν έχουν λόγο στην επιλογή των προμηθευτών των οικοδομών. Τέλος η οικοδομή (οι ενώσεις συνιδιοκτητών δια των εκπροσώπων τους) μας δίδει ειδική εντολή να πληρώσουμε τους προμηθευτές της, με τον τρόπο που αυτή επιλέγει. Την πληρωμή την πραγματοποιούμε κατόπιν εντολής της οικοδομής, χωρίς να έχουμε το δικαίωμα να ελέγξουμε την τήρηση των φορολογικών διατάξεων.

Οι επιχειρήσεις μας στο πλαίσιο της εκτέλεσης της συμβάσης έμμισθης εντολής για παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών στην οικοδομή, **συμβουλεύουν και προσπαθούν με κάθε τρόπο οι πληρωμές προς τους προμηθευτές να πραγματοποιούνται βάσει νόμιμων φορολογικών παραστατικών.**

**ΕΠΕΙΔΗ** όμως είμαστε εντολοδόχοι, η απόφαση για τον τρόπο πληρωμής και το αποδεικτικό της πληρωμής του προμηθευτή **ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΛΟΓΗ** του εντολέα μας, ήτοι των εκπροσώπων της οικοδομής.

**Οι επιχειρήσεις μας ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΚΑΝΕΝΑ ΟΦΕΛΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΗ ΛΗΨΗ ΝΟΜΙΜΩΝ ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΩΝ** κατά την πληρωμή των δαπανών της οικοδομής, αφού το φορολογικό στοιχείο εκδίδεται και αφορά δαπάνη της οικοδομής, ήτοι του εντολέα μας, ο οποίος είναι ο μόνος που έχει την υποχρέωση να πληρώσει. Αν δεν εκδοθεί νόμιμο παραστατικό, αν αποκρουβεί φορολογική ύλη, αν δεν αποδοθεί ο ΦΠΑ, **ΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΑΣ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΚΑΝΕΝΑ ΟΦΕΛΟΣ, ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΟ ΛΟΓΟ ΑΥΤΟ ΠΡΟΣΠΑΘΟΥΝ ΤΑ ΜΕΓΙΣΤΑ ΝΑ ΠΕΙΣΟΥΝ ΤΟΥΣ ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΤΟΥΣ, ΟΤΙ ΓΙΑ ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΟΦΕΙΛΟΥΝ ΝΑ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΝΟΜΙΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΑ. ΑΝ ΟΜΩΣ Η ΕΝΤΟΛΗ ΠΟΥ ΔΙΔΕΤΑΙ ΕΙΝΑΙ ΝΑ ΠΛΗΡΩΘΕΙ Η ΔΑΠΑΝΗ, ΑΚΟΜΗ ΚΑΙ ΑΝ ΔΕΝ ΚΑΛΥΠΤΕΤΑΙ ΑΠΟ Φ.Σ., οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να πληρώσουν τον προμηθευτή της οικοδομής βάσει της συμβάσεως που έχουν με αυτήν. Δεν έχουν δικαίωμα άρνησης πληρωμής.**

**2.2.2.** Οι εταιρίες μας υπέχουν θέση προστηθέντος του διαχειριστή της οικοδομής, υπό την έννοια του άρθρου 334 ΑΚ.

Στο νομικό αυτό πλαίσιο: **α)** παρέχουν όμοιες υπηρεσίες με την έκδοση των κοινόχρηστων (βλέπετε ανωτέρω II, 2.1.), **β)** εισπράττουν τις κοινόχρηστες δαπάνες από κάθε ιδιοκτήτη ή κάτοχο που επιθυμεί να καταβάλει, **γ)** καταβάλουν αμοιβή στους προμηθευτές, από το ταμείο της οικοδομής, έπειτα από εντολή του διαχειριστή (γενική εντολή πληρωμής: π.χ. ΔΕΗ, ή ειδική εντολή πληρωμής: π.χ. πληρωμή ηλεκτρολόγου, υδραυλικού). Οι προμηθευτές (ΔΕΗ, ΕΥΑΘ, ΕΠΑ Θεσσαλονίκης, καθαριστές, τεχνικοί, υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι κ.α. επιτηδευματίες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα) **συμβάλλονται απευθείας με την ένωση συνιδιοκτητών**, και ευθύνονται προσωπικά έναντι της οικοδομής. Οι εταιρίες μας δεν συμβάλλονται με κανένα απολύτως τρόπο με τα πρόσωπα αυτά. **Η οικονομική συναλλαγή αφορά την ένωση συνιδιοκτητών, αφού αυτή είναι ο εργοδότης ή ο λήπτης της υπηρεσίας/έργου.** Η έκδοση του νόμιμου παραστατικού αφορά τη σχέση του επιτηδευματία με την ένωση συνιδιοκτητών της οικοδομής ως λήπτη υπηρεσιών, και οι εταιρίες μας πληρώνουν κατ' εντολή του διαχειριστή, **με το**

παραστατικό που ο εντολέας - διαχειριστής θα αποδεχθεί να λάβει, δ) τέλος μετά τη λήξη εκάστης ετήσιας χρήσης, οι εταιρίες μας συντάσσουν άτυπο ισολογισμό εσόδων - εξόδων και παραδίδουν τα παραστατικά αυτού, στον διαχειριστή της οικοδομής.

Το νόμιμο φορολογικό παραστατικό που εκδίδουμε για την παροχή των υπηρεσιών μας αφορά τις ενώσεις συνιδιοκτητών, ήτοι τους πελάτες μας. Το φ.σ. εκδίδεται σχεδόν ταυτόχρονα με την έκδοση της περιοδικής συγκεντρωτικής κατάστασης δαπανών, και εξοφλείται από τα διαθέσιμα στο ταμείο της οικοδομής.

Η επιβάρυνση της αμοιβής μας συντελείται εκ των υστέρων της πληρωμής της, που γίνεται από το ταμείο της οικοδομής, με κατ' ισομοιρία επιμερισμό στον κάθε ιδιοκτήτη ή ένοικο του διαμερίσματος ή καταστήματος ή παραθεριστικής κατοικίας (εν γένει οριζόντιας ιδιοκτησίας), σύμφωνα με ότι έχει επικρατήσει επί δεκαετίες στις συναλλαγές, αλλά σύμφωνα με το αρθρ. 480 ΑΚ που ορίζει «Αν περισσότεροι οφείλουν διαιρετή παροχή ... σε περίπτωση αμφιβολίας κάθε οφειλέτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει ... ίσο μέρος».

**III. ΖΗΤΗΜΑΤΑ που δημιουργούνται κατά την παροχή των υπηρεσιών είσπραξης των κατανεμημένων κοινοχρήστων δαπανών από τους πελάτες μας, που άπτονται της αρμοδιότητας των φορολογικών αρχών και δημιουργούν σύγχυση κατά τους φορολογικούς ελέγχους**

**A. Ως προς την χρήση POS για την είσπραξη των κατανεμημένων δαπανών κοινοχρήστων, ήτοι είσπραξη δαπάνης για λογαριασμό τρίτων μέσω POS**

1. Στο πλαίσιο της δραστηριότητας μας και κατά την παροχή των υπηρεσιών μας στις οικοδομές, είμαστε υποχρεωμένοι βάσει της συμβάσεως που υπογράφουμε με τις οικοδομές, να εισπράττουμε τα κοινόχρηστα εκάστου κατόχου διαμερίσματος προς την πολυκατοικία.

Η είσπραξη των κοινοχρήστων δαπανών από τους ιδιοκτήτες ή απλούς κατόχους των διαμερισμάτων των πολυκατοικιών, **γίνεται για λογαριασμό τρίτου**, ήτοι για την ένωση συνιδιοκτητών της οικοδομής, αφού αυτή έχει την εκ του νόμου την χρηματική αξίωση είσπραξής της. Αν κάποιος δεν πληρώνει κοινόχρηστα τον ενάγει στα πολιτικά δικαστήρια **μόνο η ένωση συνιδιοκτητών**.

Η ένωση συνιδιοκτητών της οικοδομής, όμως δεν έχει νομική προσωπικότητα, και δεν φέρει αριθμό ΑΦΜ, δεν έχει επαγγελματικό τραπεζικό λογαριασμό, ούτε είναι εκ του νόμου υπόχρη σε τήρηση βιβλίων και στοιχείων, **κατά συνέπεια δεν μπορεί να διαθέτει POS ως μηχανισμό είσπραξης των κοινοχρήστων**.

Οι επιχειρήσεις μας είναι υπόχρεες να έχουν ως επιτηδευματίες POS ως μηχανισμό είσπραξης **ΜΟΝΟ των αμοιβών τους**.

Κατά την εκτέλεση των υπηρεσιών μας προς τις οικοδομές-πολυκατοικίες εκ των οποίων είναι και η είσπραξη για λογαριασμό τους των κοινοχρήστων δαπανών από τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων, **οι υπόχρεοι για την καταβολή των κοινοχρήστων μας ζητούν να τα πληρώσουν με χρήση POS**. Για τέτοια είδους πληρωμή παροτρύνονται και από την Ελληνική πολιτεία, η οποία αναγνωρίζει την πληρωμή δαπάνης κοινοχρήστων μόνο με ψηφιακά μέσα, προκειμένου να «κτιστεί» το αφορολόγητο.

**Το γεγονός αυτό δημιουργεί πολλαπλά προβλήματα φορολογικής φύσεως** τα οποία εκθέτουμε κατωτέρω και ζητούμε την ορθολογική επίλυσή τους προς όφελός του κοινωνικού συνόλου.

#### **Ειδικότερα:**

2. ΕΦΟΣΣΟΝ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΡΧΗ ζητά από τους πολίτες να εξοφλούν τις κοινόχρηστες οφειλές τους στην οικοδομή, ήτοι στις εταιρίες μας ως εντολοδόχους των οικοδομών, **ηλεκτρονικά με χρήση τραπεζικών καρτών μέσω "p.o.s."**, αναγνωρίζει ότι η καταβολή των κοινοχρήστων δαπανών γίνεται μόνο σε επαγγελματικούς λογαριασμούς των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών, αφού μόνο τέτοιοι λογαριασμοί συνδέονται με **"p.o.s."**, **ΟΦΕΙΛΕΙ, κατά συνέπεια ΝΑ ΑΠΟΔΕΧΘΕΙ ΟΤΙ ΟΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ:**

α) δεν μπορούν να συνοδεύονται από αντίστοιχα φορολογικά παραστατικά εσόδων, αλλά η είσπραξη συντελείται για λογαριασμό των πολυκατοικιών με βάση

τα ταμειακά παραστατικά επιμερισμού δαπανών κοινοχρήστων (ειδοποιήσεις-- αποδείξεις) που εκδόθηκαν σε διαφορετικό χρόνο κατ' εντολή της διαχειριστικής επιτροπής της κάθε πολυκατοικίας,

β) η φορολογική αρχή κατά τον φορολογικό έλεγχο **ΔΕΝ πρέπει να θεωρήσει** τις εισπράξεις αυτές μέσω των P.O.S., **ως έσοδα των επιχειρήσεων** διαχείρισης πολυκατοικιών για τα οποία μάλιστα δεν θα υπάρχουν και φορολογικά παραστατικά, ούτε να θεωρήσει ότι η εισπραξη αυτή υπόκειται σε ΦΠΑ, αφού η εισπραξη εξυπηρετεί τρίτον (την οικοδομή) για να λάβει χρήματα που ήδη έχει πληρώσει.

**3. Με κάθε εισπραξη κοινοχρήστων με κάρτα μέσω " P.O.S." ή με κατάθεση στους επαγγελματικούς λογαριασμούς των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ να υπάρχει αντίστοιχο φορολογικό παραστατικό**, γιατί οι ειδοποιήσεις - αποδείξεις πληρωμής των κοινοχρήστων δαπανών (μη φορολογικά παραστατικά) βάσει των οποίων πραγματοποιούνται οι εισπράξεις των κοινοχρήστων (για λογαριασμό των πολυκατοικιών) είναι παραστατικά που εκδίδονται από τις επιχειρήσεις διαχείρισης κατ' εντολή της οικοδομής (διαχειριστικής επιτροπής) ανήκουν στις πολυκατοικίες και περιλαμβάνουν αναλογία επιμερισμού ποσών από δαπάνες από κοινόχρηστο ρεύμα, νερό, καύσιμα, ασανσέρ, καθαριότητα αποχέτευση κ.λ.π. **τα οποία δεν είναι έσοδα των επιχειρήσεων διαχείρισης και δεν σχετίζονται με το φόρο εισοδήματος και το Φ.Π.Α. αυτών.**

Στην πραγματικότητα αυτή η πληρωμή σχετίζεται με το σύνολο των φ.σ. που εξέδωσαν οι προμηθευτές της οικοδομής μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, οι οποίες και καταγράφηκαν στην συγκεντρωτική κατάσταση δαπανών της περιόδου αυτής, και κατανεμήθηκαν μ' αυτήν.

Στην περίπτωση λοιπόν της πληρωμής κοινοχρήστων μέσω POS (η οποία συντελείται για την εξυπηρέτηση του καταναλωτικού κοινού και χωρίς να έχουν σχετική φορολογική υποχρέωση οι επιχειρήσεις μας) η εισπραξη των κοινοχρήστων **δεν επαληθεύει τη βασική αρχή καθιέρωσης των ηλεκτρονικών συναλλαγών που λέει ότι η εισπραξη από κάθε συναλλαγή θα δηλωθεί στα έσοδα της επιχείρησης και η επιχείρηση θα πληρώσει τον αναλογούντα ΦΠΑ, αλλά και το φόρο εισοδήματος.**

## **B. Ως προς την διατήρηση τραπεζικών λογαριασμών για την είσπραξη των κοινοχρήστων δαπανών και την πληρωμή των προμηθευτών των πελάτων μας**

1. Όπως προαναφέραμε οι επιχειρήσεις μας, εισπράττουν κοινόχρηστα από τρίτους (ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές διαμερισμάτων) για λογαριασμό τρίτου (της ένωσης συνιδιοκτητών της εκάστης οικοδομής).

Φυσικά τα χρήματα αυτά δεν τα εναποθέτουμε σε χρηματοκιβώτια, αλλά τα καταθέτουμε σε τραπεζικό λογαριασμό **όψεως** των επιχειρήσεων μας, προκειμένου να δυνάμεθα να τα διαχειριζόμαστε για λογαριασμό της κάθε πολυκατοικίας, ήτοι να πληρώνουμε τους προμηθευτές των πολυκατοικιών.

Παράλληλα δίνουμε τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων να πληρώνουν τα κοινόχρηστά τους απ' ευθείας στους τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως που τηρούμε (ουσιαστικά για εξυπηρέτηση τρίτων, ήτοι των πελάτων-πολυκατοικιών) με σχετική κατάθεση χρημάτων σ' αυτούς, η οποία μπορεί να γίνει και ηλεκτρονικά (e-banking).

Έτσι τηρούμε τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως, οι οποίοι διαθέτουν χρηματικά ποσά, των οποίων: **α)** δεν είμαστε κύριοι, **αλλά διαχειριστές αυτών σύμφωνα με την γενική ή ειδική εντολή των οικοδομών, β)** δεν προέρχονται και δεν σχετίζονται με την πρωτογενή επιχειρηματική δραστηριότητά μας, **αφού αυτά δεν αποτελούν αμοιβές μας.**

Παράλληλα το σύνολο των κινήσεων των λογαριασμών αφορούν τρίτους, αφού οι οικοδομές πελάτες μας, μέσω αυτών εισπράττουν κοινόχρηστα και πληρώνουν τους προμηθευτές τους.

Φυσικά είναι αδύνατο κάθε οικοδομή να έχει 4 τραπεζικούς λογαριασμούς (σε κάθε μία εκ των συστημικών τραπεζών) για να εξυπηρετεί οφειλέτες της (ενοίκους που πληρώνουν κοινόχρηστα) και προμηθευτές της (ΔΕΗ, συντηρητές κτλ), διότι οι οικοδομές δεν έχουν νομική προσωπικότητα και ΑΦΜ, και ιδίως διότι θα απαιτούνταν επί της ουσίας 180.000 τραπεζικοί λογαριασμοί να τους διαχειρίζονταν οι 45 εταιρίες μας γεγονός πρακτικά αδύνατο.

Όλα τα ανωτέρω δημιουργούν ζητήματα φορολογικής φύσεως που απαιτούν επίλυση και κατανόηση.

**2. Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι οι ένοικοι-ιδιοκτήτες των πολυκατοικιών πληρώνουν τα ποσά των μηνιαίων επιμερισμένων κοινοχρήστων δαπανών με κάρτες μέσω “POS” ή μέσω e-banking, τα χρηματικά ποσά κατατίθενται στους συνδεδεμένους επαγγελματικούς λογαριασμούς των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών όταν η πληρωμή γίνεται μέσω “POS” ή όψεως όταν η πληρωμή γίνεται μέσω e-banking. Οι σχετικές καταβολές – εισπράξεις ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ να θεωρούνται έσοδα των επιχειρήσεων διαχείρισης πολυκατοικιών, γιατί απλά ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ.**

Τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό των πολυκατοικιών για να εξοφλούνται στη συνέχεια οι κοινόχρηστες δαπάνες αυτών για ρεύμα, καύσιμα, ύδρευση, καθαριότητα, αποχέτευση, κ.λ.π. **δεν πρέπει να θεωρούνται έσοδα των ως άνω επιχειρήσεων και να προστίθενται στις πρωτογενείς τους καταθέσεις κατά τούς φορολογικούς ελέγχους**, επειδή τα ποσά αυτά που εισπράττονται αποτελούν στο σύνολο τους τα ετήσια έξοδα όλων των πολυκατοικιών διαχείρισης και είναι πολλαπλάσια των δικών τους εσόδων που αντιστοιχούν μόνο στις Α.Π.Υ. που εκδίδουν προς τις πολυκατοικίες (άτυπες ενώσεις ιδιοκτητών) για τις υπηρεσίες διαχείρισης που προσφέρουν.

### **III. ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

---

1. Η καταβολή κοινοχρήστων δαπανών από τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων μέσω POS **δεν αποτελεί αμοιβή για την παροχή των υπηρεσιών μας (έσοδο από παροχή υπηρεσιών), και για το λόγο αυτό δεν υπόκειται σε ΦΠΑ.** Ο προσδιορισμός των κοινοχρήστων δαπανών για κάθε ιδιοκτησία συντελείται βάσει πίνακα κατανομής δαπανών που η οικοδομή προσκομίζει στις επιχειρήσεις μας, και στηρίζεται σε παραστατικά που η οικοδομή και οι προμηθευτές της μας προσκομίζουν χωρίς να έχουμε την αρμοδιότητα ελέγχου αυτών. Κατά συνέπεια η πληρωμή των κοινοχρήστων από τους ενοίκους εκάστης οικοδομής μέσω POS, **δεν αποτελεί αντικείμενο ελέγχου εσοδών της επιχειρήσεως**, ούτε από τις σχετικές εισροές χρήματων για

πληρωμή κοινοχρήστων στους τραπεζικούς λογαριασμούς, υφίσταται φορολογική υποχρέωση των επιχειρήσεων μας.

2. Η περιοδική αμοιβή μας για τις υπηρεσίες μας, καταβάλλεται από την οικοδομή συνολικά και εισπράττεται από της επιχειρήσεις μας βάσει φορολογικού παραστατικού το οποίο φυσικά υπόκειται σε ΦΠΑ και αποτελεί έσοδο της επιχειρήσεως. **Αυτό εκδίδεται κατά την έκδοση της περιοδικής (μηνιαίας, διμηνιαίας κτλ) συγκεντρωτικής κατάστασης δαπανών της οικοδομής και εισπράττεται συνήθως άμεσα από το ταμείο της οικοδομής.** Το ποσό που αντιστοιχεί ως αμοιβή των επιχειρήσεων μας μας για κάθε διαμέρισμα, που αναφέρει η συγκεντρωτική κατάσταση δαπανών της οικοδομής, έχει ήδη εισπραχθεί από το ταμείο της οικοδομής (όπως σχεδόν το σύνολο των δαπανών καθότι η συγκεντρωτική κατάσταση δαπανών είναι απολογιστική, και όχι προϋπολογιστική) και η πληρωμή του μαζί με τα κοινόχρηστα επιστρέφει πάλι στο ταμείο της οικοδομής.
3. **Οι επιχειρήσεις μας για λόγους εξυπηρέτησης του καταναλωτικού κοινού διατηρούν λογαριασμούς όψεως μέσω των οποίων γίνονται καταβολές για τις οφειλές κοινοχρήστων των ιδιοκτών διαμερισμάτων, συνεπώς κατατίθενται σ' αυτούς ποσά, τα οποία δεν είναι ιδιοκτησία τους αλλά τα κατέχουν ως θεματοφύλακες με την ειδική ή γενική εντολή να πληρώνονται οι προμηθευτές των οικοδομών.** Αυτές οι καταθέσεις δεν είναι φυσικά έσοδα από την επιχειρηματική δραστηριότητά μας, και ούτε αποτελούν αντικείμενο φορολογικού ελέγχου για τις επιχειρήσεις μας. Οι τραπεζικοί αυτοί λογαριασμοί έχουν εκατοντάδες κινήσεις ημερησίως καθότι σ' αυτούς κατατίθενται οι οφειλές κοινοχρήστων και απ' αυτές πληρώνονται οι προμηθευτές των οικοδομών.

**IV. ΕΠΕΙΔΗ** όλα τα παραπάνω είναι ζητήματα που απασχολούν όλες τις επιχειρήσεις του κλάδου ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ και πρέπει να επιλυθούν και αντιμετωπισθούν συνολικά από τη φορολογική αρχή το συντομότερο δυνατό για να μπορέσουν οι επιχειρήσεις αυτές λειτουργώντας νόμιμα και χωρίς θεσμικά προβλήματα να συνεχίσουν την επιτυχημένη πορεία τους στην εξυπηρέτηση των πολυκατοικιών.

**ΕΠΕΙΔΗ** οι εταιρίες μας επιτελούν τεράστιο κοινωνικό έργο, διότι βοηθούν την ειρηνική αστική διαβίωση, με την αποφυγή ερίδων μεταξύ των συγκατοίκων πολυκατοικιών. Λειτουργώντας ορθολογιστικά, συμβάλουμε στην επίλυση των προβλημάτων των συνιδιοκτητών από την κοινή συμβίωση, αναλαμβάνοντας ρόλο διαμεσολαβητή.

**ΕΠΕΙΔΗ** οι εταιρίες μας επιτελούν τεράστιο συμβουλευτικό έργο για την διατήρηση της φορολογικής νομιμότητας, συμβουλευώντας τους πελάτες μας - διαχειριστές των οικοδομών.

**ΕΠΕΙΔΗ** στις οικοδομές που δεν υφίσταται διαχείριση από επαγγελματία, οι συναλλαγές των προμηθευτών της οικοδομής συντελούνται μέσω κάποιου ενοίκου της οικοδομής και του προμηθευτή είναι εύκολη η φοροαποφυγή. Για το λόγο αυτό οι εταιρίες μας με τη συμβουλευτική στάση τους συνέβαλλαν και συνεχίζουν να συμβάλλουν στην πάταξη της φοροδιαφυγής.

**ΕΠΕΙΔΗ** είναι σαφές από τα παραπάνω, ότι η ύπαρξη των εταιριών μας είναι απολύτως αναγκαία και για τους πολίτες και για κράτος.

**ΕΠΕΙΔΗ** οι εταιρίες μας επιθυμούν να συμμετέχουν σε γόνιμο διάλογο με την διοίκηση προκειμένου να επιλυθούν τα σοβαρά προβλήματα επί των συναλλαγών των οικοδομών.

## **Για όλους τους ανωτέρω λόγους**

### **ΑΙΤΟΥΜΑΣΤΕ**

Συνάντησης των εκπροσώπων του Σωματείου μας με τους εποπτικούς φορολογικούς φορείς προκειμένου να επιλυθούν τα ανωτέρω ζητήματα με έκδοση εγκυκλίου - οδηγιών για τον έλεγχο των επιχειρήσεων του κλάδου μας.

**Με εκτίμηση**

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ του ΔΣ**

**ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΙΑΚΩΒΙΔΟΥ**

**Βασ. Ηρακλείου 14, Θεσσαλονίκη**

**Τηλ. 6945872289**

**Ο Νομικός Σύμβουλος  
ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΔΗΜΟΥ  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (ΑΜ 4356)  
ΤΣΙΜΙΣΚΗ 111 - ΤΚ 54622 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ  
ΤΗΛ. 2310 235570 - FAX: 2310 238199**

**ΑΦΜ: 046053404 - Δ' Δ.Ο.Υ. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ**  
**e-mail: dionisiosdimou@gmail.com**