



ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

ΣΩΜΑΤΕΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Από 1/1/2025 σταματά η είσπραξη κοινοχρήστων μέσω POS

Στο στόχαστρο της Α.Α.Δ.Ε. οι επιχειρήσεις εξαιτίας νομικού κενού - Τα κοινόχρηστα εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων, δεν είναι έσοδο, δεν μπορεί να φορολογείται

Τη διακοπή της χρήσης POS από 1/1/2025 για την είσπραξη των κοινοχρήστων προτείνει το ΔΣ του Σωματείο Επιχειρήσεων Κοινοχρήστων σε όλα τα μέλη του, που παρέχουν υπηρεσίες σε 75.000 πολυκατοικίες σε όλη την Ελλάδα.

Είναι το ύστατο μέτρο προστασίας των εταιρειών απέναντι στους ελέγχους των φορολογικών αρχών, που λανθασμένα ταυτίζουν την είσπραξη και διαχείριση χρημάτων για λογαριασμό τρίτων με τα πραγματικά έσοδα από την επιχειρηματική τους δραστηριότητα.

Οι υπηρεσίες που παρέχουν και για τις οποίες αμείβονται οι επιχειρήσεις κοινοχρήστων είναι η κατανομή των ποσών των κοινόχρηστων δαπανών, η σύνταξη και εκτύπωση των μηνιαίων συγκεντρωτικών καταστάσεων δαπανών και των ειδοποιητηρίων για κάθε ένοικο. Μόνο για αυτές τις υπηρεσίες είναι υποχρεωμένες να δέχονται πληρωμές μέσω POS και μόνο για αυτά τα ποσά να φορολογούνται.

Υπεύθυνη κατά το νόμο για την είσπραξη των κοινοχρήστων είναι η Ένωση Συνιδιοκτητών της κάθε οικοδομής, η οποία όμως δεν έχει νομική προσωπικότητα και ΑΦΜ, δεν μπορεί να διαθέτει επαγγελματικό τραπεζικό λογαριασμό, ούτε POS. Όμως επειδή η Πολιτεία αναγνωρίζει την πληρωμή δαπάνης κοινοχρήστων μόνο με ψηφιακά μέσα, προκειμένου να «κτιστεί» το αφορολόγητο, δημιουργείται ένα κενό ως προς το ποιος μπορεί να εισπράξει τα κοινόχρηστα μέσω POS.

Για λόγους εξυπηρέτησης των πελατών τους, οι επιχειρήσεις εισπράττουν κοινόχρηστα από τρίτους (ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές διαμερισμάτων) για λογαριασμό τρίτου (της Ένωσης Συνιδιοκτητών της κάθε οικοδομής). Όμως η εξυπηρέτηση που κάνουν οι επιχειρήσεις στους πελάτες τους έχει δύο αρνητικές συνέπειες για τις ίδιες.

Πρώτον, η προμήθεια που καταβάλλουν στις τράπεζες είναι πολλαπλάσια των πραγματικών τους εσόδων, αφού υπολογίζεται επί του συνολικά εισπραττόμενου ποσού.

Δεύτερον, οι επιχειρήσεις είναι εκτεθειμένες σε φορολογικούς ελέγχους για ποσά που δεν συνιστούν τα πραγματικά τους έσοδα. Συγκεκριμένα, τα ποσά των κοινοχρήστων κατατίθενται σε τραπεζικό λογαριασμό όψεως των επιχειρήσεων και τα διαχειρίζονται για λογαριασμό της Ένωσης Συνιδιοκτητών, προκειμένου να πληρώνονται οι δαπάνες για κοινόχρηστο ρεύμα, νερό, καύσιμα, η συντήρηση του ασανσέρ, η καθαριότητα κ.λ.π.

Είναι προφανές ότι οι επιχειρήσεις κοινοχρήστων δεν είναι κύριοι, αλλά διαχειριστές αυτών των τραπεζικών λογαριασμών όψεως και τα ποσά που είναι κατατεθειμένα δεν αντιστοιχούν στα έσοδα από την επιχειρηματική τους δραστηριότητα. Όμως οι επιχειρήσεις κινδυνεύουν να βρεθούν εκτεθειμένες σε περίπτωση έλεγχου από τις φορολογικές αρχές, καθώς οι εισπράξεις μέσω POS δεν συνάδουν με τα δηλωθέντα έσοδα στις τριμηνιαίες δηλώσεις ΦΠΑ.

Ήδη υπάρχουν αναφορές ότι η Α.Α.Δ.Ε. αποστέλλει μαζικά δελτία ελέγχου προς τα τοπικά Ελεγκτικά Κέντρα (ΕΛ.ΚΕ.), με στόχο τις εταιρείες κοινοχρήστων. Οι έλεγχοι αυτοί προκαλούν εύλογη ανησυχία.

Το Σωματείο Επιχειρήσεων Κοινοχρήστων επισημαίνει για μία ακόμη φορά ότι οι εισπράξεις μέσω POS δεν αποτελούν έσοδα των επιχειρήσεων, αλλά αφορούν τη διαχείριση χρημάτων για λογαριασμό των πολυκατοικιών που εξυπηρετούν.

Αντιλαμβανόμενο τη σοβαρότητα της κατάστασης, το Διοικητικό Συμβούλιο του Σωματείου αποφάσισε ομόφωνα να αποστείλει στην Α.Α.Δ.Ε. υπόμνημα στο οποίο αναλύεται διεξοδικά η φύση των εισπράξεων μέσω POS ως διαχειριζόμενα ποσά για λογαριασμό τρίτων και όχι ως επιχειρηματικά έσοδα.

Μέχρι να καταστεί σαφές στις φορολογικές αρχές ότι η καταβολή κοινοχρήστων δαπανών από τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων μέσω POS δεν αποτελεί αμοιβή για την παροχή των υπηρεσιών τους, και για το λόγο αυτό δεν υπόκειται σε ΦΠΑ, το Σωματείο προτείνει στα μέλη του από 1/1/2025 να χρησιμοποιούν POS μόνο για τις υπηρεσίες για τις οποίες αμείβονται.

Οι εταιρίες διαχείρισης κοινοχρήστων επιτελούν τεράστιο κοινωνικό έργο, διότι βοηθούν την ειρηνική αστική διαβίωση, με την αποφυγή ερίδων μεταξύ των συγκατοίκων πολυκατοικιών. Αυτό το έργο θα συνεχίσουν να επιτελούν, υπό την προϋπόθεση ότι η εξυπηρέτηση των ενοίκων των πολυκατοικιών δεν αποβαίνει εις βάρος των επιχειρήσεων τους.

Ποιοι είμαστε

Το Σωματείο Επιχειρήσεων Κοινοχρήστων ιδρύθηκε το 2014, έχει έδρα έδρα τη Θεσσαλονίκη και είναι το μοναδικό συλλογικό όργανο στην Ελλάδα που εκπροσωπεί επιχειρήσεις παροχής υποστηρικτικών υπηρεσιών διαχείρισης σε οικοδομές. Σήμερα αριθμεί 45 μέλη που παρέχουν υπηρεσίες σε 75.000 πολυκατοικίες σε όλη την Ελλάδα.

Πληροφορίες: **Χριστίνα Ιακωβίδου**, πρόεδρος Σωματείου Επιχειρήσεων Κοινοχρήστων
6945872289

Email: info@koinoxrista.org