

Δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β' 6180/23-12-2021 η Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό Α.1257/20.12.2021 που αλλάζει τη «Διαδικασία και δικαιολογητικά Απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)» φυσικών και νομικών προσώπων, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι “άτυπες ενώσεις συνιδιοκτητών κτιρίων”, δηλαδή οι διαχειρίσεις πολυκατοικιών.

Στην απόφαση αυτή αναφέρονται σχετικά τα εξής:

«η) Η άτυπη ένωση συνιδιοκτητών κτιρίου που έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί οροφοκτησίας (ν.3741/1929) υποβάλλει:

- Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας ή Κανονισμό του κτιρίου και

- Πρακτικό Γενικής Συνέλευσης της εκλογής του διαχειριστή, όταν η αίτηση για την απόδοση ΑΦΜ υποβάλλεται από αυτόν, ή αν δεν υπάρχει διαχειριστής, Πρακτικό Γενικής Συνέλευσης με το οποίο ορίζεται απλώς το πρόσωπο που θα υποβάλει την αίτηση για λογαριασμό της άτυπης ένωσης και θα προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την απόδοση ΑΦΜ, υπογεγραμμένο σε κάθε περίπτωση από την απαιτούμενη πλειοψηφία επί

της νόμιμης απαρτίας των συνιδιοκτητών, ως αυτή ορίζεται στον κανονισμό του κτιρίου.

Σε περίπτωση έλλειψης παντός είδους κανονισμού εφαρμόζονται αντιστοίχως οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3741/1929 περί παμψηφίας».

«5. Στην περίπτωση της άτυπης ένωσης συνιδιοκτητών κτιρίου που έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί οροφοκτησίας (ν.3741/1929) υποβάλλεται από το πρόσωπο της περ. η) της παρ. 6 του άρθρου 6 το έντυπο Δ211. Ως ημερομηνία απόδοσης του ΑΦΜ θεωρείται η ημερομηνία υποβολής του εντύπου Δ211, εφόσον οι ως άνω ενώσεις δεν διενεργούν πράξεις φορολογικού ενδιαφέροντος. Σε περίπτωση που αποκτούν φορολογητέο εισόδημα (άρθρο 68§5 του ν.4172/2013) ισχύουν τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο του άρθρου 4 της παρούσας».

Σύμφωνα συνεπώς με την νέα διαδικασία απόδοσης ΑΦΜ στις διαχειρίσεις πολυκατοικιών:

1.Δεν προβλέπεται προθεσμία απόκτησής του, μετά από την οποία επιβάλλεται πρόστιμο εκπροθέσμου.

2.Δεν είναι απαραίτητη η ύπαρξη κανονισμού, αρκεί να υπάρχει συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στο κτίριο.

3.Οπου υπάρχει σύσταση οροφοκτησίας και κανονισμός δεν απαιτείται παμψηφία για την ανωτέρω διαδικασία, αλλά αρκεί η πλειοψηφία που ορίζει ο κανονισμός του κάθε κτιρίου για την ύπαρξη απαρτίας και έγκυρης απόφασης.

4.Δεν είναι απαραίτητο να έχει εκλεγεί διαχειριστής, αρκεί και ο ορισμός του προσώπου, συνιδιοκτήτη ή και μη (που θα υποβάλει τη σχετική αίτηση μαζί με τα παραπάνω δύο δικαιολογητικά.

5. Η έκδοση ΑΦΜ διαχείρισης αποτελεί προϋπόθεση για την ένταξη πολυκατοικιών στο επιδοτούμενο πρόγραμμα αναβάθμισης κατοικιών «ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΩ». Περαιτέρω αποτελεί σημαντικότατη διευκόλυνση για τους διαχειριστές το άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού της πολυκατοικίας, που θα χρησιμοποιείται για την κατάθεση του αποθεματικού, την είσπραξη κοινοχρήστων και την πληρωμή δαπανών της πολυκατοικίας κλπ.

Η ΠΟΜΙΔΑ ζητά να προστεθεί στη ρύθμιση αυτή η δυνατότητα έκδοσης ΑΦΜ όχι μόνον από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών πολυκατοικιών με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, αλλά και από την απόλυτη πλειοψηφία των συνιδιοκτητών πολυωρόφων κτιρίων χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, και με απλή συνιδιοκτησία, σύμφωνα με τα άρθρα 785 και 789 του Α.Κ. περί «κοινωνίας» και τακτικής διαχείρισης του επίκοινου πράγματος, δεδομένου ότι η εκλογή διαχειριστή με παμψηφία είναι πρακτικά δυσχερέστατη.

Επίσης ΠΟΜΙΔΑ θεωρεί απόλυτα αναγκαία την άμεση αντικατάσταση του απόλυτα αποτυχημένου «μοντέλου» της δήλωσης των εισοδημάτων από εκμίσθωση κοινοχρήστων χώρων (π.χ. διαμέρισμα θυρωρού, επιγραφές κλπ.) από κάθε συνιδιοκτήτη ξεχωριστά (!) και την επαναφορά της αυτοτελούς φορολόγησής τους στο όνομα και το ΑΦΜ της διαχείρισης με συντελεστή 20%, το οποίο εξασφαλίζει διαφάνεια, απλούστευση, αλλά και διασφάλιση των εσόδων του Δημοσίου.