

ΤΟ ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΙΝΑΙ ΤΑ 800 ΕΥΡΩ

Πώς θα κατοχυρώσουν την επιστροφή ενός μισθώματος 1,28 εκατ. ενοικιαστές



Γράφει
ο Γιάννης Γεωργίου

Τα σημεία της ισχύουσας νομοθεσίας που πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερα φέτος 1,28 εκατομμύρια ενοικιαστές προκειμένου να κατοχυρώσουν το δικαίωμα είσπραξης της επιστροφής ποσού ίσου με το 1/12 των ενοικίων που κατέβαλαν το 2024 για κύρια κατοικία ή και για φοιτητική στέγη των παιδιών τους παρουσιάζει σήμερα η One Voice.

Δικαιούχοι της επιστροφής, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 70 του ν. 5172/2025, που ψηφίστηκε πρόσφατα από τη Βουλή, είναι άγαμοι ενοικιαστές με ετήσιο εισόδημα έως 20.000 ευρώ και έγγαμοι ενοικιαστές χωρίς παιδιά με ετήσιο εισόδημα έως 28.000 ευρώ. Για όσους ενοικιαστές βαρύνονται με εξαρτώμενα τέκνα το όριο εισοδήματος των 28.000 ευρώ θα προσαυξάνεται κατά 4.000 ευρώ για κάθε τέκνο. Για μονογονεϊκές οικογένειες, το ετήσιο εισοδηματικό όριο θα ανέρχεται σε 31.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 5.000 ευρώ για το δεύτερο παιδί, συν 5.000 ευρώ για το τρίτο κ.λπ.

Το μέτρο αφορά τόσο την κύρια όσο και τη φοιτητική κατοικία. Το μέγιστο ποσό επιστροφής για την κύρια κατοικία είναι τα 800 ευρώ, συν 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος. Επιπλέον, για τη φοιτητική κατοικία ισχύει επίσης όριο 800 ευρώ.

Η ενίσχυση καταβάλλεται εφάπαξ έως το τέλος Νοεμβρίου κάθε έτους στον τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου που έχει γνωστοποιηθεί στην ΑΑΔΕ.

Οι δικαιούχοι ενοικιαστές θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής σχετικά με το πώς θα διασφαλίσουν την είσπραξη της συγκεκρι-

μένης παροχής τον προσεχή Νοέμβριο για τα ποσά ενοικίων που πλήρωσαν το 2024:

1) Για την κατοχύρωση της είσπραξης του 1/12 καταβληθέντων ενοικίων του έτους 2024 για κύρια ή και για φοιτητική στέγη κάθε δικαιούχος ενοικιαστής θα πρέπει, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025 και σχετικές διευκρινίσεις του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και της ΑΑΔΕ:

α) να έχει υποβάλει στην ΑΑΔΕ (στο TAXISnet), εμπρόθεσμα έως τη δέκατη πέμπτη (15η) ημέρα του Ιουλίου του έτους καταβολής της ενίσχυσης την οικεία δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας,

β) να έχει αναγράψει τον αριθμό της δήλωσης μίσθωσης που έχει υποβάλει στην ΑΑΔΕ στον κωδικό 081 του πίνακα 6 της φορολογικής δήλωσης (του εντύπου Ε1).

2) Κάθε ενοικιαστής -ακόμη κι αν έχει ήδη συμπληρώσει τον κωδικό 081 της φετινής φορολογικής του δήλωσης ή ακόμη κι αν ο κωδικός αυτός έχει προσυμπληρωθεί από την ΑΑΔΕ επειδή η δήλωσή του προσυμπληρώθηκε ολόκληρη, υποβλήθηκε αυτόματα και εκκαθαρίστηκε από την ΑΑΔΕ στις 25 Απριλίου 2025- θα πρέπει να φροντίσει ώστε στον κωδικό αυτόν να είναι συμπληρωμένος ο σωστός αριθμός της δήλωσης μίσθωσης.

Ειδικότερα, ο σωστός αριθμός είναι αυτός που αφορά την τελευταία ανανέωση του μισθωτηρίου, εκτός από το 2025. Δηλαδή εάν η ανανέωση του μισθωτηρίου έγινε το 2024 θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί ο σχετικός αριθμός. Εάν έγινε το 2023 προφανώς θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί ο αντίστοιχος αριθμός μισθωτηρίου. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συμπληρωθεί αριθμός μισθωτηρίου που συνήφθη εντός του έτους 2025.

3) Οι ενοικιαστές των οποίων οι δηλώσεις προεκαθαρίστηκαν και υποβλήθηκαν αυ-

τόματα από την ΑΑΔΕ στις 25/4/2025, αφενός θα πρέπει να ελέγξουν εάν ο αριθμός μισθωτηρίου που προσυμπληρώθηκε είναι σωστός και αφετέρου εάν το ποσό του μισθώματος ανταποκρίνεται στο πραγματικό ενοίκιο που καταβλήθηκε. Για παράδειγμα, σε φορολογούμενο ο οποίος είχε ανανεώσει το μισθωτήριο το 2024, η φορολογική διοίκηση χρησιμοποίησε στοιχεία του προηγούμενου μισθωτηρίου (τον αριθμό αλλά και το ποσό). Σε κάθε περίπτωση ο φορολογούμενος είναι υπεύθυνος για τη δήλωσή του, κάτι που σημαίνει ότι θα πρέπει να την ελέγξει.

4) Όσοι ενοικιαστές δεν είχαν δηλώσει στον κωδικό 081 τον σχετικό αριθμό μισθωτηρίου έχουν τη δυνατότητα να το πράξουν μέχρι τις 15 Σεπτεμβρίου, υποβάλλοντας τροποποιητική δήλωση φορολογίας εισοδήματος χωρίς επιβάρυνση με πρόστιμο. Σε διαφορετική περίπτωση η ΑΑΔΕ δεν θα μπορεί, κατ' αρχάς, να πιστώσει στους λογαριασμούς τους το ποσό που τους αντι-στοιχεί.

5) Σε όσους δικαιούχους παραμέλησουν παρ' όλα αυτά ή δεν μπορούν για διάφορους λόγους αντικειμενικούς να συμπληρώσουν τον κωδικό 081 ή συμπληρώσουν λάθος αριθμό μισθωτηρίου στον κωδικό 081, καθώς και σε όσους δικαιούχους δεν υποβάλουν εγκαίρως τις σχετικές δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης στην ΑΑΔΕ, το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και η ΑΑΔΕ προτίθενται να δώσουν μια ακόμη δυνατότητα κατοχύρωσης της επιστροφής του 1/12 των καταβληθέντων ενοικίων, θεσπίζοντας εκ των υστέρων -με σχετική υπουργική απόφαση- περιπτώσεις εξαιρέσεων από τις προϋποθέσεις αυτές, που, όπως προαναφέρθηκε, προβλέπονται στην παράγραφο 6 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025.

Συγκεκριμένα με την παράγραφο 10 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025 προβλέπεται

“

Τα 7 σημεία που πρέπει να γνωρίζουν οι δικαιούχοι ενοικιαστές για να εισπράξουν τα χρήματα τον Νοέμβριο μέσω των τραπεζικών τους λογαριασμών



Με διασταυρώσεις στοιχείων μεταξύ φορο-δηλώσεων ιδιοκτητών και ενοικιαστών ο προσδιορισμός των ποσών της επιστροφής

ΣΕ ΔΙΑΣΤΑΥΡΩΣΕΙΣ δεδομένων μεταξύ των φετινών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών και ενοικιαστών ακινήτων θα προχωρήσει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων τον ερχόμενο Νοέμβριο.

Στόχος των διασταυρώσεων αυτών θα είναι να διασφαλιστεί ότι η ετήσια δαπάνη για μισθώματα που δήλωσαν ότι πραγματοποίησαν το 2024 οι ενοικιαστές αφορά ποσά ενοικίων που πραγματικά πληρώθηκαν στους ιδιοκτήτες, ώστε εντέλει η επιστροφή του ενός ενοικίου κύριας κατοικίας ή και του ενός ενοικίου φοιτητικής κατοικίας, η οποία θα καταβληθεί στο τέλος Νοεμβρίου στους ενοικιαστές, να αφορά στο 1/12 της πραγματικά καταβληθείσας δαπάνης για ενοίκια.

Την πραγματοποίηση των διασταυρώσεων από την ΑΑΔΕ προκειμένου να μην επιστραφούν αδικώς χρήματα σε ενοικιαστές για ενοίκια που δεν πλήρωσαν στους ιδιοκτήτες προβλέπει και η σχετική νομοθετική ρύθμιση του άρθρου 70 του ν. 5172/2025, η οποία ψηφίστηκε πρόσφατα από τη Βουλή.

Ειδικότερα, όπως προκύπτει από το τελικό κείμενο της συγκεκριμένης διάταξης, η επιστροφή του 1/12 της ετήσιας δαπάνης ενοικίου κύριας κατοικίας ή και του 1/12 της ετήσιας δαπάνης φοιτητικής κατοικίας σε κάθε ενοικιαστή δεν θα εγκριθεί και δεν θα πραγματοποιηθεί με μόνα κριτήρια να έχουν αναγραφεί από τον ενοικιαστή στον πίνακα 6 του φετινού Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος το ποσό της δαπάνης αυτής και στον κωδικό 081

ο αριθμός της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης. Επιπλέον κριτήριο με βάση το οποίο θα εγκριθεί η πληρωμή των ποσών στους ενοικιαστές θα είναι και το τι θα έχουν αναγράψει στις δικές τους φορολογικές δηλώσεις (στα έντυπα Ε2 και Ε1) οι αντίστοιχοι ιδιοκτήτες των ακινήτων. Θα διασταυρώνονται δηλαδή τα ποσά των δαπανών για ενοίκια που έχουν δηλώσει οι ενοικιαστές με τα ποσά των εισοδημάτων από ενοίκια που έχουν δηλώσει ως εισπραχθέντα οι ιδιοκτήτες. Ποσά ενοικίων του έτους 2024 που θα έχουν δηλωθεί ως ανεπίσπρακτα από τους ιδιοκτήτες στις φετινές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και θα παραμένουν σ' αυτή την κατάσταση ταυλάχιστον μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2025 δεν θα λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των επιστρεπτέων ποσών προς τους ενοικιαστές.

Με τον τρόπο αυτό, οι ενοικιαστές δεν θα πάρουν πίσω το 1/12 των δαπανών για ενοίκια που απλώς δήλωσαν στις φετινές φορολογικές δηλώσεις αλλά μόνο το 1/12 των δαπανών για ενοίκια που επιβεβαιώμένα κατέβαλαν το 2024. Εφόσον διαπιστώνεται ότι έχουν εξοφληθεί πραγματικά στους ιδιοκτήτες όλα τα ποσά που δηλώθηκαν από τους ενοικιαστές ως ετήσιες δαπάνες ενοικίων θα τούς επιστρέφεται το 1/12 των ποσών που δήλωσαν ως καταβληθέντα ενοίκια.

Σύμφωνα ειδικότερα με την παράγραφο 7 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025:

«Η ΑΑΔΕ δύναται να χρησιμοποιεί κάθε διαθέσιμη πληροφορία και στοιχείο για τη διακρίβωση ενεργής μίσθωσης και

του ύψους του καταβληθέντος μισθώματος...».

Επιπλέον, με την παράγραφο 10 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025 προβλέπεται ότι: «Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, δύναται να καθορίζονται... οι διασταυρώσεις και παραδοχές που διενεργούνται για την εφαρμογή της παρ. 7 και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος».

Κυρώσεις σε βάρος ενοικιαστών

Ακόμη όμως κι αν υπάρξουν περιπτώσεις ενοικιαστών που θα καταφέρουν να εισπράξουν ποσά επιστροφής ενοικίου που δεν δικαιούνται λόγω υποβολής ανακριβών στοιχείων για τα καταβληθέντα ενοίκια στη φετινή φορολογική δήλωση, προβλέπονται κυρώσεις.

Συγκεκριμένα, στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 70 του ν. 5172/2025 αναφέρεται ότι:

«Εάν διαπιστωθεί ότι τα στοιχεία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή, με τα οποία υπολογίστηκε το ποσό της ενίσχυσης ... είναι ανακριβή, με αποτέλεσμα αχρεώστητη και αβλαβή, εν όλω ή εν μέρει, ποσών ενίσχυσης, πέραν των λοιπών κυρώσεων που προβλέπονται, τα αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά καταλογίζονται εντόκως... και επιπλέον ο δικαιούχος αποκλείεται από κάθε χορήγηση της ενίσχυσης του παρόντος για τα επόμενα τρία (3) έτη».

ότι «με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, δύναται να καθορίζονται εξαιρέσεις από τις προϋποθέσεις της παρ. 6...».

Εξάλλου και ο υφυπουργός Οικονομικών Αθανάσιος Πετραλιάς, κατά τη συζήτηση του σχετικού νομοσχεδίου στη Διαρκή Επιτροπή Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής, δεσμεύτηκε ότι θα γίνει ηλεκτρονικός έλεγχος και σε περίπτωση που υπάρχει ηλεκτρονικό μισθωτήριο και είναι δυνατό να διασταυρωθούν ένα προς ένα οι ΑΦΜ, ακόμα και αν δεν έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 081, τότε θα καταβληθεί η επιστροφή του ενός ενοικίου.

6) Κριτήριο με βάση το οποίο θα εγκριθεί η πληρωμή των ποσών στους ενοικιαστές θα είναι και το τι θα έχουν αναγράψει στις δικές τους φορολογικές δηλώσεις (στα έντυπα Ε2 και Ε1) οι αντίστοιχοι ιδιοκτήτες των ακινήτων. Θα διασταυρώνονται δηλαδή τα ποσά των δαπανών για ενοίκια που έχουν δηλώσει οι ενοικιαστές με τα ποσά των εισοδημάτων από ενοίκια που έχουν δηλώσει ως εισπραχθέντα οι ιδιοκτήτες. Ποσά ενοικίων του έτους 2024 που θα έχουν δηλωθεί ως ανεπίσπρακτα από τους ιδιοκτήτες στις φετινές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και θα παραμένουν σ' αυτή την κατάσταση στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 δεν θα λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των επιστρεπτέων ποσών προς τους ενοικιαστές (βλ. και σχετικό αναλυτικό ρεπορτάζ παραπλεύρως).

7) Από το 2026, που η πληρωμή των ενοικίων θα γίνεται υποχρεωτικά μέσω τραπεζών, η ΑΑΔΕ θα μπορεί να γνωρίζει το ύψος των πραγματικά καταβληθέντων ενοικίων ώστε να υπαγάγει μόνο αυτά σε φόρο εισοδήματος, χωρίς να καλεί τους ιδιοκτήτες να υποβάλουν δικαιολογητικά για να γλιτώσουν τη φορολογία για τα ανεπίσπρακτα ενοίκια. **ivox**