



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ

Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για Επιστροφή Ενοικίου (Άρθρο 70 Ν.5217/2025)

ΑΘΗΝΑ, 1 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

1. **Ε Πώς υπολογίζεται η ενίσχυση με τη μορφή επιστροφής ενοικίου;**

A Η ετήσια οικονομική ενίσχυση αντιστοιχεί στο ποσό του ενός δωδέκατου του ετήσιου μισθώματος που καταβλήθηκε το προηγούμενο έτος για την κύρια κατοικία καθώς και για κάθε κατοικία φοιτητή. Εάν, για παράδειγμα, από το Σεπτέμβριο μέχρι και το Δεκέμβριο του 2024 καταβλήθηκε ποσό ενοικίου 300€ μηνιαίως για κατοικία φοιτητή, δηλαδή συνολικά $300\text{€} \times 4 = 1.200\text{€}$, η ετήσια ενίσχυση ανέρχεται στο ποσό $1.200\text{€} / 12 = 100\text{€}$.

2. **Ε Πώς υπολογίζεται η ενίσχυση με τη μορφή επιστροφής ενοικίου σε περίπτωση διαδοχικών μισθώσεων κύριας ή φοιτητικής κατοικίας κατά το προηγούμενο έτος;**

A Η ετήσια δαπάνη ενοικίου εξευρίσκεται από το άθροισμα των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν εντός του έτους και το ποσό της ενίσχυσης που θα καταβληθεί ανέρχεται στο $1/12$ της συνολικής ετήσιας δαπάνης ενοικίου. Εάν, για παράδειγμα, από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο του 2024 το μηνιαίο μίσθωμα της κύριας κατοικίας ήταν 400€ (συνολικά 2.400€) και από τον Ιούλιο έως τον Δεκέμβριο μετακόμιση σε νέα κύρια κατοικία, με μίσθωμα 450€ (συνολικά 2.700€), το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για κύρια κατοικία ανέρχεται 5.100€ και η επιστροφή ενοικίου θα ανέλθει σε $5.100\text{€} / 12 = 425\text{€}$.

3. **Ε Ποιο είναι το ύψος της ενίσχυσης για την κύρια κατοικία;**

A Ο νόμος προβλέπει διπλό όριο: Για την κύρια κατοικία, η ενίσχυση ανέρχεται στο $1/12$ της ετήσιας δαπάνης μίσθωσης. Η ενίσχυση δεν μπορεί να υπερβεί τα 800€. Το όριο των 800€ προσαυξάνεται κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο που περιλαμβάνεται στον πίνακα 8.1 του Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου, δεν μπορεί όμως να υπερβεί το $1/12$ της ετήσιας δαπάνης μίσθωσης. Σε περίπτωση διακοπής της έγγαμης συμβίωσης, η προσαύξηση εφαρμόζεται για κάθε έναν από τους γονείς.

(α) Για παράδειγμα, εάν μισθωτής χωρίς τέκνα κατέβαλε ετήσιο μίσθωμα 12.000€, το $1/12$ της δαπάνης ανέρχεται στα 1.000€. Δικαιούται το ανώτατο ποσό ενίσχυσης (800€).

(β1) Εάν, ο μισθωτής έχει δύο εξαρτώμενα τέκνα και κατέβαλε ετήσιο μίσθωμα 12.000€ ($1/12$ της δαπάνης = 1.000€), δικαιούται το ανώτατο ποσό ενίσχυσης (800€) **προσαυξημένο κατά 100€ (50€ ανά τέκνο)**, συνεπώς η ενίσχυση που θα λάβει είναι 900€, καθώς αυτή είναι μικρότερη του $1/12$ της ετήσιας δαπάνης (1.000€).

(β2) Αντίθετα, εάν, στο προηγούμενο παράδειγμα, το καταβληθέν ετήσιο μίσθωμα είναι 6.000€ (500×12), τότε το ποσό της ενίσχυσης ισοδυναμεί με το $1/12$ δηλαδή

500€, χωρίς να υπολογίζεται προσαύξηση λόγω των δύο τέκνων, **καθώς η ενίσχυση δεν μπορεί να υπερβεί το ύψος του 1/12 της ετήσιας δαπάνης.**

4. Ε Τι ισχύει για τη φοιτητική κατοικία;

A Για τη φοιτητική κατοικία η ενίσχυση ανέρχεται έως τα 800€ ετησίως για κάθε φοιτητή. ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην περίπτωση που καταβάλλεται μίσθωμα για μία φοιτητική κατοικία την οποία χρησιμοποιούν περισσότερα εξαρτώμενα τέκνα του υπόχρεου και του ή της συζύγου του, η ενίσχυση καταβάλλεται μία φορά.

5. Ε Πλήρωσα ενοίκιο 900€ το μήνα για κύρια κατοικία για όλο το 2024 και έχω τρία εξαρτώμενα τέκνα. Τι ποσό δικαιούμαι;

A Το ένα δωδέκατο της συνολικής ετήσιας δαπάνης ενοικίου ύψους 10.800€ ανέρχεται στο ποσό των 900€. Το ποσό των 800€ της ενίσχυσης που προβλέπεται βάσει νόμου, προσαυξάνεται κατ' αρχήν, λόγω των τριών τέκνων (50€ για κάθε τέκνο) στα 950€, **δεν μπορεί όμως να υπερβεί το 1/12 της ετήσιας δαπάνης που καταβάλατε για τη μίσθωση της κύριας κατοικίας σας.** Συνεπώς, στην περίπτωση σας θα λάβετε ενίσχυση ύψους 900€ (=1/12 της ετήσιας καταβληθείσας δαπάνης για το 2024).

6. Ε Για την καταβολή της ενίσχυσης απαιτείται η υποβολή αίτησης;

A Η οικονομική ενίσχυση καταβάλλεται αυτόματα στον λογαριασμό (IBAN) του δικαιούχου που έχει γνωστοποιηθεί στην ΑΑΔΕ, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης, με βάση τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης του όπως αυτή έχει διαμορφωθεί έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Σεπτεμβρίου.

7. Ε Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται αίτημα στην ΑΑΔΕ;

A Σύμφωνα με το άρθρο 8 της Α 1132/2025 απόφασης των Υφυπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, προβλέπονται ειδικές περιπτώσεις δικαιούχων μισθωτών οι οποίοι υποβάλλουν τα σχετικά δικαιολογητικά μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE, το αργότερο μέχρι 31 Δεκεμβρίου του έτους καταβολής της ενίσχυσης.

Συγκεκριμένα:

Στις περιπτώσεις που ο εκμισθωτής:

- δεν υποχρεούται να υποβάλει δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (Δημόσιο) ή
- υποβάλει χειρόγραφα δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (π.χ. ανήλικοι)

οι δικαιούχοι μισθωτές πρέπει να υποβάλουν έως τις 20/10/2025, τα απαιτούμενα, κατά περίπτωση, δικαιολογητικά (μισθωτήριο, αποδεικτικά καταβολής του μισθώματος, βεβαίωση σπουδών) στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματός τους υπηρεσία της ΑΑΔΕ. Η υποβολή των

δικαιολογητικών γίνεται ψηφιακά μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr), και είναι απαραίτητη προκειμένου να καταβληθεί η ενίσχυση έως το τέλος Νοεμβρίου 2025.

Εάν τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβληθούν μετά τις 20/10/2025 και το αργότερο έως τις 31/12/2025, η καταβολή της ενίσχυσης θα γίνει σε επόμενο χρόνο.

Επίσης, σε ειδικές περιπτώσεις μη καταβολής της ενίσχυσης και συγκεκριμένα λόγω:

- εσφαλμένης εφαρμογής περιουσιακού κριτηρίου για φοιτητική κατοικία
- μη διαπίστωσης της συνδρομής των προϋποθέσεων χορήγησης της ενίσχυσης για το σύνολο των φοιτητικών κατοικιών μιας οικογένειας
- ασυμφωνίας μισθώματος λόγω καταβολής μεγαλύτερου ποσού, εφόσον το ποσό αυτό έχει περιληφθεί στο έντυπο Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή, και προκύπτει από τα συμβατικώς συμφωνηθέντα

οι δικαιούχοι μισθωτές μπορούν να υποβάλουν έως τις 31/12/2025 ψηφιακά μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr), τα σχετικά δικαιολογητικά (μισθωτήριο, βεβαιώσεις σπουδών, αποδεικτικά τραπέζης για την καταβολή του μισθώματος) στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματός τους υπηρεσία της ΑΑΔΕ, προκειμένου να γίνει η καταβολή της ενίσχυσης σε επόμενο χρόνο.

8. Ε Ποια κριτήρια εξετάζονται προκειμένου για τη χορήγηση της ενίσχυσης για τη μισθωμένη κύρια κατοικία;

Α Εισοδηματικά κριτήρια (ετήσιο οικογενειακό εισόδημα):

- Άγαμοι: έως 20.000 ευρώ.
- Έγγαμοι ή Μέλη Συμφώνου Συμβίωσης: έως 28.000 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 4.000 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο.
- Μονογονεϊκές Οικογένειες: έως 31.000 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο, πέραν του πρώτου.

Περιουσιακά κριτήρια: Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας (με βάση τα στοιχεία ΕΝΦΙΑ του έτους καταβολής της ενίσχυσης) δεν πρέπει να υπερβαίνει τις:

- 120.000 ευρώ για τους άγαμους.
- 120.000 ευρώ, προσαυξημένη κατά 20.000 ευρώ για τον/την σύζυγο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης και κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο.

9. Ε Ποια κριτήρια εξετάζονται προκειμένου για τη χορήγηση της ενίσχυσης για τη μισθωμένη φοιτητική κατοικία;

- A** Εξετάζονται μόνο τα εισοδηματικά κριτήρια που αναφέρονται παραπάνω, ανεξάρτητα από το αν η φοιτητική κατοικία δηλώνεται στη φορολογική δήλωση των γονέων ή ως κύρια κατοικία στη φορολογική δήλωση του ίδιου του φοιτητή.
- 10. E** **Είμαι 25 ετών, μίσθωσα κύρια κατοικία για το 2024 με ετήσιο καταβληθέν μίσθωμα 8.520€, σπουδάζω σε ελληνικό Α.Ε.Ι. και υπέβαλα δήλωση φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2024 λόγω απόκτησης εισοδήματος από εκμίσθωση κατοικιών ποσού 12.000€. Ποια κριτήρια θα εφαρμοστούν και τι ποσό ενίσχυσης δικαιούμαι;**
- A** Εξετάζεται μόνο το ύψος του ετήσιου εισοδήματος καθώς η ενίσχυση αφορά κατοικία φοιτητή. Η ενίσχυση ανέρχεται σε 710€.
- 11. E** **Γονείς διαζευγμένοι με ένα εξαρτώμενο τέκνο. Μισθώνει έκαστος κύρια κατοικία. Ο πρώτος κατέβαλε ετήσιο μίσθωμα 8.520€ και ο δεύτερος κατέβαλε 12.000€, αντίστοιχα;**
- A** Ο πρώτος δικαιούται ενίσχυση 710€. Ο δεύτερος δικαιούται ενίσχυση 850€ καθώς το ένα δωδέκατο της ετήσιας δαπάνης που πλήρωσε είναι 1.000€ το οποίο περιορίζεται στα 850€ (μέγιστο ποσό 800€ το οποίο προσαυξάνεται κατά 50€ λόγω του εξαρτώμενου τέκνου).
- 12. E** **Πότε η μίσθωση θεωρείται ενεργή προκειμένου να χορηγηθεί η ενίσχυση;**
- A** Για τη διακρίβωση ενεργούς μίσθωσης απαιτείται να έχει υποβληθεί δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Σημειώνεται ότι ενεργές θεωρούνται οι μισθώσεις ακόμα και αν έχει παρέλθει η διάρκειά τους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί δήλωση λύσης της μίσθωσης.
- Ωστόσο, για τις περιπτώσεις που ο εκμισθωτής:
- δεν υποχρεούται να υποβάλει δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (Δημόσιο) ή
 - υποβάλλει χειρόγραφα δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (π.χ. ανήλικοι)
- τα απαιτούμενα, κατά περίπτωση, δικαιολογητικά (μισθωτήριο, αποδεικτικά καταβολής του μισθώματος, βεβαίωση σπουδών) υποβάλλονται στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματός τους υπηρεσία της ΑΑΔΕ, μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr). Για όσους μισθωτές ανήκουν σε αυτές τις κατηγορίες και δεν υπέβαλαν τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά έως τις 20/10/2025, η ενίσχυση θα καταβληθεί σε επόμενο στάδιο, εφόσον τα υποβάλλουν το αργότερο έως τις 31/12/2025.