ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ

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

Αθήνα, 26 Νοεμβρίου 2026
Έκδοση: 2.0

Πίνακας Περιεχομένων – Ενδεικτική Διάρθρωση

1 Επιστροφή Ενοικίου 2

2 Υποστήριξη – Επικοινωνία 7

Παράρτημα Α - Στοιχεία Έκδοσης & Επικαιροποιήσεων 8

1 Επιστροφή Ενοικίου

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

Α 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 2025 καταβλήθηκε ποσό ενοικίου 300€ μηνιαίως για κατοικία φοιτητή, δηλαδή συνολικά 300€ x 4 = 1.200€, η ετήσια ενίσχυση ανέρχεται στο ποσό 1.200€ /12= 100€.

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

Α Η ετήσια δαπάνη ενοικίου προκύπτει 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 2025 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€/12 = 425€.

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

Α 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 x 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;**

Α Για τη φοιτητική κατοικία η ενίσχυση ανέρχεται έως 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 / της συζύγου του, η ενίσχυση καταβάλλεται μία φορά.

5. **Ε** **Πλήρωσα ενοίκιο 900€ το μήνα για κύρια κατοικία για όλο το 2025 και έχω τρία εξαρτώμενα τέκνα. Τι ποσό δικαιούμαι;**

Α Το ένα δωδέκατο της συνολικής ετήσιας δαπάνης ενοικίου ύψους 10.800€ ανέρχεται στο ποσό των 900€. Το ανώτατο 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 περίπτωσή σας θα λάβετε ενίσχυση ύψους 900€ (=1/12 της ετήσιας καταβληθείσας δαπάνης).

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

Α 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 του έτους καταβολής.

7. **Ε** **Σε ποιες περιπτώσεις υποβάλλεται αίτημα στην ΑΑΔΕ;**

Α 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 (ήτοι 31/12/2026).
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 Οκτωβρίου 2026 , 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 2026. Εάν τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβληθούν μετά τις 20 Οκτωβρίου 2026 και το αργότερο έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026, 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 ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις 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 το μισθωτήριο συμβόλαιο

οι δικαιούχοι μισθωτές μπορούν να υποβάλουν έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 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 **<u>Εισοδηματικά κριτήρια</u>** (ετήσιο οικογενειακό εισόδημα):

- Άγαμοι: έως 25.000 ευρώ.
- Έγγαμοι ή Μέλη Συμφώνου Συμβίωσης: έως 35.000 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 5.000 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο.
- Μονογονεϊκές Οικογένειες: έως 39.000 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο, πέραν του πρώτου.

<u>Περιουσιακά κριτήρια</u>: 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;**

Α 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. **Ε** **Είμαι 25 ετών, μίσθωσα κύρια κατοικία για το 2025 με ετήσιο καταβληθέν μίσθωμα 8.520€, σπουδάζω σε ελληνικό Α.Ε.Ι. και υπέβαλα δήλωση φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2025 λόγω απόκτησης εισοδήματος από εκμίσθωση κατοικιών ποσού 12.000€. Ποια κριτήρια θα εφαρμοστούν και τι ποσό ενίσχυσης δικαιούμαι;**

Α Εξετάζεται μόνο το ύψος του ετήσιου εισοδήματος καθώς η ενίσχυση αφορά κατοικία φοιτητή. Η ενίσχυση ανέρχεται σε 710€.

11. **Ε** **Γονείς διαζευγμένοι με ένα εξαρτώμενο τέκνο. Μισθώνει έκαστος κύρια κατοικία. Ο πρώτος κατέβαλε ετήσιο μίσθωμα 8.520€ και ο δεύτερος κατέβαλε 12.000€, αντίστοιχα;**

Α 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. **Ε** **Πότε η μίσθωση θεωρείται ενεργή προκειμένου να χορηγηθεί η ενίσχυση;**

Α Για τη διακρίβωση ενεργής 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 Οκτωβρίου 2026, η ενίσχυση θα καταβληθεί σε επόμενο στάδιο, εφόσον τα υποβάλουν το αργότερο έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 .

13. **Ε** **Είμαι διαζευγμένη μητέρα δύο ανήλικων παιδιών τα οποία περιλαμβάνονται στον Πίνακα 8 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2025. Το ετήσιο συνολικό εισόδημα για το φορολογικό έτος 2025 ανέρχεται σε 48.000€. Δεν έχω ακίνητη περιουσία. Κατέβαλα ενοίκιο κύριας κατοικίας**

για το 2025 ύψους 10.800€. Τα παιδιά περιλαμβάνονται, επίσης, στον Πίνακα 8 του πατέρα τους και πρώην συζύγου μου ο οποίος έχει ιδιόκτητη κύρια κατοικία. Δικαιούμαι ενίσχυση;

Α Σύμφωνα με το άρθρο 3 της Α 1132/2025 απόφασης των Υφυπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε με την αριθ. 136645 ΕΞ 27-08-2026 κοινή απόφαση Υπουργού και Υφυπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 5308), μονογονεϊκή οικογένεια θεωρείται η οικογένεια η οποία απαρτίζεται αποκλειστικά από τον γονέα και ένα ή περισσότερα εξαρτώμενα τέκνα ανήλικα ή και ενήλικα που εμπίπτουν στην παρ. 1 του άρθρου 11 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α'167).

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις, και οι δύο γονείς ανεξάρτητα αν διαμένουν στην ίδια οικία ή έχει διακοπεί η έγγαμη συμβίωση (λύση γάμου/συμφώνου συμβίωσης), μπορούν να δηλώνουν τα τέκνα ως εξαρτώμενα (Ε 2103/2021) ανεξάρτητα από την ύπαρξη αποκλειστικής επιμέλειας.

Συνεπώς, η περίπτωση διαζευγμένης μητέρας με δύο εξαρτώμενα τέκνα, ακόμη και αν αυτά δηλώνονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του πρώην συζύγου, θεωρείται, για σκοπούς χορήγησης της ενίσχυσης, μονογονεϊκή οικογένεια και εφαρμόζεται το εισοδηματικό όριο των 39.000€ προσαυξανόμενο κατά 5.000€ για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο, πέραν του πρώτου, δηλαδή 44.000€. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, δεν δικαιούστε την ενίσχυση καθώς το ετήσιο εισόδημά σας υπερβαίνει το νόμιμο όριο.

2 Υποστήριξη – Επικοινωνία

Για περισσότερες πληροφορίες ή διευκρινίσεις μπορείτε να απευθύνεστε στην Εξυπηρέτηση Φορολογουμένων της ΑΑΔΕ my1521**:**

- **Τηλεφωνικά:** στο 1521, χωρίς χρέωση, εργάσιμες ημέρες από 7:00 έως 20:00.
- **Ψηφιακά:** μέσω της πλατφόρμας my1521 24 ώρες το 24ωρο, 7 ημέρες την εβδομάδα , επιλέγοντας: **Επιδόματα & Ενισχύσεις Νοικοκυριών, Επιχειρήσεων και Αγροτών > Ενισχύσεις Νοικοκυριών > Επιστροφή Ενοικίου > Επιστροφή Ενοικίου**

Παράρτημα Α - Στοιχεία Έκδοσης & Επικαιροποιήσεων

Στοιχεία Σύνταξης και επιμέλειας

- Η παρούσα έκδοση καταρτίστηκε υπό την επιμέλεια της:
  1. Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας (ΓΔΦ)
     - της Διεύθυνσης Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας (ΔΕΑΦ),

2. της Γενικής Διεύθυνσης Ψηφιακών Υπηρεσιών και Συστημάτων (ΓΔΨΗΦΥΣ)
   - της Διεύθυνσης Επιχειρησιακής Ανάλυσης και Επαλήθευσης Ψηφιακών Λύσεων (ΔΕΑΕΨΗΛ)
   - και της Διεύθυνσης Ανάπτυξης Φορολογικών Εφαρμογών (ΔΑΦΕ**).**

Ιστορικό Εκδόσεων

Πίνακας 1. Πίνακας εκδόσεων

Πίνακας εκδόσεων		
Έκδοση	**Ημερομηνία**	**Περιγραφή**
1.0	01/12/2025	Αρχική Έκδοση
2.0	26/11/2026	Αναθεωρημένη έκδοση: Μεταφορά του εγχειρίδιου στο ισχύον πρότυπο, επικαιροποίηση των ερωτοαπαντήσεων 1, 2, 5, 6, 8, 10, 12 και προσθήκη της ερωτοαπάντησης 13.