



ΝΕΟ ΤΟΠΙΟ ΑΠΟ ΤΟ 2026

Τα 8 SOS για τις πληρωμές

**Τι σημαίνει
για ιδιοκτήτες
και ενοικιαστές
η υποχρεωτική
καταβολή των
μισθωμάτων
μέσω τραπεζών**

➤ Από το 2026 θα καταργούνται υποχρεωτικές για όλους τους ενοικιαστές και τους ιδιοκτήτες ακινήτων η πληρωμή και η είσπραξη των ενοικίων μέσω των τραπεζών. Τα ποσά των ενοικίων θα πρέπει να κατατίθενται ή να μεταφέρονται σε λογαριασμούς των ιδιοκτητών που θα έχουν δηλωθεί στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. Αλλιώς, όπως είχε δηλώσει πρόφαση ο υπουργός Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης «η επιστροφή ενοικίου θα περνάει μέσα από το τραπεζικό σύστημα».

Για τους μεν πολίτες, η εξόφληση του ενοικίου με πληρωμή σε τράπεζα αιτιολογεί προαπαιτούμενο για την οικονομική τους ενίσχυση που αφορά τη στέγη. Για τις δε επιχειρήσεις, η υποχρεωτική πληρωμή του ενοικίου της επαγγελματικής τους σέλιξης μέσα από τραπεζικό λογαριασμό αποτελεί προϋπόθεση για την έκπτωση του τιμολογίου από τις δαπάνες».



Από φέτος προβλέπεται η επιστροφή ενός μισθώματος έως 800€, συν 50€ για κάθε εξαρτώμενο μέλος, σε 1,1 εκατομμύριο ενοικιαστές.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
giorgos@e-typos.com

ρολογηθούν και ποια έμειναν απλήρωτα και πρέπει να απαλλαγούν από τη φορολογία χωρίς γραφειοκρατικές υποχρεώσεις για τους ιδιοκτήτες (υποβολή δικαιολογητικών για αγωγές ή εξώσεις κ.λπ.). Όλα αυτά όμως θα ισχύσουν, όπως προαναφέραμε, από το 2026. Για φέτος, η πληρωμή των ενοικίων θα εξακολουθεί να μπορεί να γίνεται και σε μετρητά, χωρίς συνέπειες για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες.

Σημεία-κλειδιά

Ο «Ε.Τ.» διευκρινίζει σήμερα τα 8 σημεία που πρέπει πλέον να γνωρίζουν ενοικιαστές και ιδιοκτήτες τόσο για

τον τρόπο πληρωμής των ενοικίων όσο και για την κατοχύρωση των δικαιωμάτων τους για εισοδηματικές ενισχύσεις και φοροαπαλλαγές:

1 Σε κάθε περίπτωση εκμίσθωσης ή υπεκμίσθωσης ακινήτου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η εξόφληση του ενοικίου θα πρέπει να πραγματοποιείται από την 1η-7-2026 υποχρεωτικά σε τραπεζικό λογαριασμό του ιδιοκτήτη (εκμισθωτή). Ο λογαριασμός αυτός θα πρέπει να γνωστοποιείται στην ΑΑΔΕ από τον ιδιοκτήτη.

2 Εφόσον το ποσό του ενοικίου είναι μικρότερο των 400 ευρώ, δεν μπορεί να πληρωθεί με κατάθεση του ποσού στον λογαριασμό του ιδιοκτήτη

από το γκισέ της τράπεζας, δεδομένου ότι οι τράπεζες δεν επιτρέπουν πλέον αναλήψεις ή καταθέσεις μέχρι 400 ευρώ από τα γκισέ τους. Η πληρωμή κάθε ποσού ενοικίου άνω των 400 ευρώ μπορεί να γίνει:

► είτε με μεταφορά του ποσού από τον λογαριασμό του ενοικιαστή στον λογαριασμό του ιδιοκτήτη μέσω e-banking

► είτε με κατάθεση του ποσού μέσω ATM από τον ενοικιαστή σε δικό του λογαριασμό και εν συνεχεία μεταφορά του μέσω του ATM στον λογαριασμό του ιδιοκτήτη

► είτε με απευθείας μεταφορά του ποσού από τον λογαριασμό του ενοικιαστή στον λογαριασμό του ιδιοκτήτη μέσω ATM.

►► Το νέο μέτρο θα αφορά τόσο την κύρια όσο και τη φοιτητική κατοικία

►► Μέγιστο ποσό επιστροφής τα 800 ευρώ, συν 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος

►► Σε περίπτωση μετρητών, οι ενοικιαστές θα χάνουν την ενίσχυση, ενώ ιδιοκτήτες και επιχειρήσεις θα χάνουν φοροαπαλλαγές

►► Για φέτος και μόνο επιτρέπονται πληρωμές σε μετρητά χωρίς συνέπειες για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες

3 Ποσά ενοικίου μέχρι 400 ευρώ μπορούν να κατατίθενται στους λογαριασμούς των ιδιοκτητών από τα γκισέ των τραπεζών.

4 Από το 2026, σε περίπτωση μη καταβολής των ενοικίων μέσω τραπεζών:

α) δεν θα εκπίπτουν οι δαπάνες για το εισόδημα που αποκτά ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής), δηλαδή δεν θα αναγνωρίζεται για έκπτωση (δεν θα αφαιρείται) από τα εισπραχθέντα και φορολογητέα ενοίκια το 5% του συνολικού ποσού τους ως ετήσια δαπάνη επικουρικής συντήρησης και ανακαίνισης του ακινήτου ή για άλλες λειτουργικές ανάγκες του ακινήτου, ούτε θα αναγνωρίζονται άλλες εκ-

ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ



ΑΝΕΙΣΠΡΑΚΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

6 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 υπάγει μόνο αυτά σε φόρο εισοδήματος, χωρίς να καλεί τους ιδιοκτήτες να υποβάλουν δικαιολογητικά για να γλιτώσουν τη φορολογία για τα ανείσπρακτα ενοίκια.

«Η επιστροφή ενοικίου θα περνάει μέσα από το τραπεζικό σύστημα», είχε ξεκαθαρίσει ο υπουργός Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης.

πώσεις από τα φορολογήτα ενοίκια που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία, όπως το μίσθωμα που καταβάλλεται σε περιπτώσεις υπεκμίσθωσης, το 10% των δαπανών για αντιπλημμυρικά έργα και έργα αποξήρανσης και το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει ο ιδιοκτήτης στον ενοικιαστή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης.

β) ο ενοικιαστής (μισθωτής) θα αποκλείεται για τη μίσθωση αυτή από κάθε ευεργέτημα, ενίσχυση ή επίδομα που παρέχεται από το κράτος για μισθώσεις, όπως το επίδομα στέγασης και η επιστροφή ενός ενοικίου τον Νοέμβριο κάθε επόμενου έτους, **γ)** το μίσθωμα που δεν θα έχει καταβληθεί ηλεκτρονικά από ασκούντες

επιχειρηματική δραστηριότητα δεν θα αποελέγξi γι' αυτούς εκπαιδευμένη επιχειρηματική δαπάνη.

5 Από φέτος προβλέπεται η επιστροφή σε 1,1 εκατομμύριο ενοικιαστές του 1/12 των συνολικών δαπανών εκάστου εξ αυτών για ενοίκια κύριας κατοικίας ή και φοιτητικής κατοικίας καιά ω έτος 2024, χωρίς να υθείται ως προϋπόθεση τα ενοίκια αυτά να έχουν καταβληθεί μέσω τράπεζας.

Δικαιούχοι της επιστροφής θα 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 θα αφορά τόσο την κύρια όσο και τη φοιτητική κατοικία. Το μέγιστο ποσό επιστροφής για την κύρια κατοικία θα είναι τα 800 ευρώ, συν 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος. Επιπλέον, για τη φοιτητική κατοικία θα 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. ■

Κατοχύρωση ενίσχυσης

7 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 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).

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

Τελευταία ανανέωση

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 ο αριθμός μισθωτηρίου του 2025.

Οι ενοικιαστές των οποίων οι δηλώσεις προσεκκαθαρίστηκαν και υποβλήθηκαν αυτόματα 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 διαπίκηση χρησιμοποιείσε 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.

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. Σε διαφορετική περίπτωση, η ΑΑΔΕ δεν θα μπορέσει να πιστώσει στους λογαριασμούς τους το ποσό που τους αντιστοιχεί και το οποίο ανέρχεται σε ένα ενοίκιο.

Διασταυρώσεις ποσών

8 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 ανείσπρακτα από τους ιδιοκτήτες στις φετινές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και θα παραμένουν ο' αυτών την κατάσταση στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 δεν θα λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των επιστρεφτέων ποσών προς τους ενοικιαστές.