

Οι κωδικοί που πρέπει να προσέξουν οι ενοικιαστές για την επιστροφή ενοικίου

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Μια τελευταία ματιά στη φορολογική τους δήλωση πριν κλείσει ο Σεπτέμβριος μπορεί να αποδειχθεί καθοριστική για τους ενοικιαστές που περιμένουν την επιστροφή ενοικίου. Η ΑΑΔΕ θα «αλειδώσει» τα στοιχεία που θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της ενίσχυσης και από εκεί και πέρα το ποσό που θα προκύψει θα οδηγήσει στην αυτόματη πίστωση των χρημάτων τον Νοέμβριο.

Το βασικό ζητούμενο για τους δικαιούχους είναι να διαπιστώσουν ότι τα στοιχεία της μίσθωσης έχουν δηλωθεί σωστά. Η 30ή Σεπτεμβρίου αποτελεί το κρίσιμο ορόσημο, καθώς η φορολογική δήλωση θα πρέπει έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα να έχει διαμορφωθεί με τα σωστά δεδομένα (εάν δηλαδή χρειάζεται τροποποίηση). Η διαδικασία γίνεται χωρίς αίτηση. Η εισορισφή υποτώνεται αυτόματα στους τραπεζικούς λογαριασμούς των δικαιούχων, με βάση τα στοιχεία του Ε1.

Είτσι, λοιπόν, οι δικαιούχοι θα πρέπει να ελέγξουν τους κωδικούς 811-816 όπου δηλώνεται το ποσό που καταβλήθηκε μέσα στο 2025 για την κύρια κατοικία, ενώ οι κωδικοί 817-822 αφορούν τη φοιτητική στέγη. Παράλληλα, στους κωδικούς 081-087 πρέπει να αναγράφεται ο αριθμός της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Η διασφάλιση των στοιχείων σημαίνει ότι ακόμη και μια φαινομενικά μικρή ασυμφωνία μπορεί να δημιουργήσει πρόβλημα. Λάθος ποσό ενοικίου, λανθασμένος ΑΦΜ εκμισθωτή ή εσφαλμένος αριθμός μισθωτηρίου είναι στοιχεία που θα πρέπει να ελεγχθούν εγκαίρως.

Η επιστροφή αντιστοιχεί στο 1/12 του συνολικού ενοικίου που καταβλήθηκε το 2025. Για την κύρια κατοικία το ανώτατο ποσό ανέρχεται σε 800 ευρώ, με επί πλέον 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο. Για κάθε φοιτητική κατοικία το ανώτατο ποσό φτάνει επίσης τα 800 ευρώ. Το ποσό που τελικά θα λάβει κάθε δικαιούχος εξαρτάται από τα εισοδηματικά κριτήρια. Το όριο είναι 25.000 ευρώ για άγαμους και 35.000 ευρώ για έγγαμους ή μέλη συμφώνου συμβίωσης, με προσαύξηση 5.000 ευρώ για κάθε παιδί. Για τις μονογονεϊκές οικογένειες το όριο ανέρχεται σε 39.000 ευρώ, με επί πλέον 5.000 ευρώ για κάθε παιδί μετά το πρώτο. Για την κύρια κατοικία υπάρχει και περιουσιακό όριο. Η αξία της ακίνητης περιουσίας δεν πρέπει να ξεπερνάει τις 120.000 ευρώ για μονοπρόσωπο

νοικοκυριό, με το όριο να αυξάνεται κατά 20.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος. Στη φοιτητική κατοικία δεν εφαρμόζεται περιουσιακό κριτήριο.

Η επιστροφή δεν προϋποθέτει μίσθωση για ολόκληρο το έτος. Οποιος είχε κατοικία για μέρος του 2025 θα λάβει την ενίσχυση που αντιστοιχεί στα ενοίκια που κατέβαλε στο συγκεκριμένο διάστημα. Το ίδιο ισχύει όταν υπάρχουν περισσότερες μισθώσεις μέ-



Η επιστροφή αντιστοιχεί στο 1/12 του συνολικού ενοικίου που καταβλήθηκε το 2025.

Τι πρέπει να ελεγχθεί στις φορολογικές δηλώσεις έως τις 30 Σεπτεμβρίου για να μην προκύψουν προβλήματα.

σα στη χρονιά. Τα ακίνητα και τα αντίστοιχα ποσά πρέπει να έχουν αποτυπωθεί σωστά στη δήλωση, ώστε η ΑΑΔΕ να υπολογίσει το συνολικό ποσό. Στις περιπτώσεις συγκατοίκησης, κάθε μισθωτής δηλώνει το ποσό που πραγματικά κατέβαλε και η εισορισφή υπολογίζεται ξεχωριστά για τον καθένα.

Η κύρια πληρωμή της επιστροφής ενοικίου αναμένεται μεταξύ 25 και 30 Νοεμβρίου και θα γίνει αυτόματα, χωρίς υποβολή αιτήσεων. Νωρίτερα, έως τις 25 Σεπτεμβρίου, προβλέπεται η καταβολή ενίσχυσης σε υγειονομικούς και εκπαιδευτικούς που υπηρετούν στην περιφέρεια, εξαιρουμένων της Αττικής και της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης. Η ενίσχυση αφορά ενοίκια του 2024, ανέρχεται σε 2/12 των μισθωμάτων και φτάνει έως τα 1.600 ευρώ, χωρίς εισοδηματικά ή περιουσιακά κριτήρια.

Νέο κύκλο ελέγχων στους ιδιοκτήτες και διαχειριστές ακινήτων που δραστηριοποιούνται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ανοίγει η ΑΑΔΕ, βάζοντας αυτή τη φορά στο μικροσκόπιο τα εισοδήματα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2025. Οι διασταυρώσεις αναμένεται να αρχίσουν το τελευταίο τρίμηνο του 2026 και θα γίνουν ηλεκτρονικά. Η ΑΑΔΕ έχει στα χέρια της τα στοιχεία που έχουν αποστείλει Airbnb, Booking.com και VRBO και θα τα συγκρίνει με όσα δήλωσαν οι ιδιοκτήτες τόσο στις δηλώσεις βραχυχρόνιας διαμονής όσο και στις φορολογικές τους δηλώσεις.

Το ποσό που περνά από το «κόσκινο» της Εφορίας είναι μεγάλο. Μέσα στο 2025 υποβλήθηκαν 2.466.075 δηλώσεις βραχυχρόνιας διαμονής και τα δηλωμένα μισθώματα έφτασαν τα 973,7 εκατ. ευρώ, από 888,9 εκατ. ευρώ το 2024. Οι ελεγκτές θα ψάξουν για περιπτώσεις όπου τα έσοδα που εμφανίζονται στις πλατφόρμες δεν συμφωνούν με αυτά που δηλώθηκαν στην Εφορία. Ο έλεγχος όμως δεν σταματά εκεί. Θα αναζητηθούν ιδιοκτήτες που δεν υπέβαλαν δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, δήλωσαν ανακριβή στοιχεία, υπέβαλαν εκπρόθεσμα τη δήλωση ή εκμεταλλεύονται ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Ιδιαίτερα βαριές είναι οι κυρώσεις για όσους εντοπιστούν με παραβάσεις. Σε περίπτωση μη υποβολής ή ανακριβούς δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής, το πρόστιμο φτάνει στο διπλάσιο του μισθώματος που εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα.

Για εκπρόθεσμη δήλωση επιβάλλεται πρόστιμο 100 ευρώ. Ακόμα μεγαλύτερος είναι ο λογαριασμός όταν ένα ακίνητο δεν έχει εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Το πρόστιμο φτάνει στο 50% των ακαθάριστων εσόδων του συγκεκριμένου φορολογικού έτους και σε κα-



«Εφοδος» της ΑΑΔΕ σε εισοδήματα από Airbnb

Οι διασταυρώσεις αναμένεται να αρχίσουν το τελευταίο τρίμηνο του 2026 και θα γίνουν ηλεκτρονικά

**Το 2025
εντοπίστηκαν
24.383 διαφορετικοί
ΑΦΜ φυσικών
προσώπων με
αδήλωτα εισοδήματα
από βραχυχρόνιες
μισθώσεις για
τα φορολογικά
έτη 2020, 2021
και 2022**

μία περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 5.000 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής μέσα σε έναν χρόνο το πρόστιμο διπλασιάζεται, ενώ σε επόμενη ίδια παράβαση τετραπλασιάζεται.

Η εικόνα από τις προηγούμενες διασταυρώσεις δείχνει και το εύρος της φοροδιαφυγής που αναζητά η ΑΑΔΕ. Το 2025 εντοπίστηκαν 24.383 διαφορετικοί ΑΦΜ φυσικών προσώπων με αδήλωτα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις για τα φορολογικά έτη 2020, 2021 και 2022.

Παράλληλα, οι έλεγχοι αποκάλυψαν 12.145 ακίνητα τα οποία εμ-

φανίζονταν στις πλατφόρμες χωρίς νόμιμο Αριθμό Μητρώου Ακινήτου ή με μη έγκυρο ΑΜΑ και τελικά αποσύρθηκαν από Airbnb, Booking.com και VRBO. Ξεχωριστός έλεγχος έγινε και στους ιδιοκτήτες με τρία ή περισσότερα ακίνητα. Εντοπίστηκαν 1.545 φυσικά πρόσωπα που είχαν εισόδημα από τουλάχιστον τρία ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ή είχαν αποκτήσει τρίτο ενεργό ΑΜΑ. Από αυτούς, 1.017 δεν είχαν προχωρήσει σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας και άλλοι 528 δεν είχαν δηλώσει τους απαιτούμενους ΚΑΔ.

Εγκαινιάστηκε

χθες το νέο 2ο Γυμνάσιο Λαγκαδά, παρουσία του υπουργού Υποδομών και Μεταφορών Χρίστου Δήμα, του υφυπουργού Εσωτερικών, αρμοδίου για θέματα Μακεδονίας - Θράκης Κώστα Γκιουλέκα και του υφυπουργού Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού Νικολάου Παπαϊωάννου. Η νέα σχολική μονάδα αποτελεί μέρος του έργου για τη μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή, συντήρηση και διαχείριση 17 νέων σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας μέσω (ΣΔΙΤ). Τα νέα σχολεία αναπτύσσονται σε εννέα δήμους. Το 2ο Γυμνάσιο Λαγκαδά είναι η τέταρτη σχολική μονάδα του συγκεκριμένου έργου που εγκαινιάζεται στη Θεσσαλονίκη. Έχουν ήδη εγκαινιαστεί και παραδοθεί το 1ο Λύκειο Πολίχνης, το Γ.Λ. Ευκαρπίας και το 5ο Δημοτικό Σχολείο Αμπελοκήπων.



Τουριστική μονάδα έως 295 κλινών και συνολική δόμηση 32,4 χιλ. τ.μ. προωθεί η ΓΕΚ Τέρνα στην Πετροθάλασσα Ερμιονίδας.

ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Τουριστική αναμόρφωση στην Ερμιονίδα, το νέο σχέδιο της ΓΕΚ Τέρνα

ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ και τουριστική ανάπτυξη 169,4 στρεμμάτων στην Πετροθάλασσα Ερμιονίδας προωθεί η ΓΕΚ Τέρνα, με πλήρη αναμόρφωση της πολεοδομικής οργάνωσης παραθαλάσσιου ακινήτου που απέκτησε το 2022.

Το νέο σχέδιο προβλέπει κατοικίες, τουριστική μονάδα έως 295 κλινών και συνολική δόμηση 32,4 χιλ. τετραγωνικών μέτρων.

Μέσω της εταιρείας Αργολική Ριβιέρα, η ΓΕΚ Τέρνα προχωρεί σε πλήρη αναμόρφωση του παλαιότερου πολεοδομικού σχεδίου στη θέση Σινδόνη, αξιοποιώντας και τη δυνατότητα επέκτασής του κατά περίπου 55,5 στρέμματα. Η νέα πρόταση οργανώνει το σύνολο της έκτασης σε επτά μεγαλύτερα οικοδομικά τετράγωνα, έξι για κατοικία και ένα για τουρισμό - αναψυχή, με μικρότερο κατακερματισμό σε σχέση με τον προηγούμενο σχεδιασμό.

Πρόκειται για ιδιωτικά πολεοδομία, με τη σημερινή θεσμική ονομασία Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδομίας (ΠΠΛΙΠ). Η έκταση βρίσκεται εντός της παλαιότερα θεσμοθετημένης ζώνης ΠΕΡΠΟ 1 της Ερμιόνης, ενώ για περίπου 113,9 στρέμματα υπήρχε ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.

Η ουσιαστική αλλαγή είναι ότι η εταιρεία δεν προσθέτει απλώς τα 55,5 στρέμματα στο υπάρχον σχέδιο. Επανασχεδιάζει ολόκληρη την έκταση με μεγαλύτερα οικοπέδα, λιγότερο κατακερματισμένη δόμηση και χωριστή τουριστική ενότητα.

Η συνολική έκταση των 169,423 τ.μ. πέρασε στην Αργολική Ριβιέρα τον Ιούλιο του

2022 μέσω εννέα συμβολαίων αγοραπωλησίας. Για την επέκταση των 55,494 τ.μ. το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας χορήγησε τον Φεβρουάριο του 2025 βεβαίωση οικιστικής καπι-λιότητας. Η πρόσθετη έκταση αντιστοιχεί στο 48,7% της αρχικής και βρίσκεται κάτω από το ανώτατο όριο του 50% που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.

Στη νέα πρόταση η συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση διαμορφώνεται σε 32,444 τ.μ. Από αυτά, περίπου 23,2 χιλ. τ.μ. αφορούν τις κατοικίες και 9,3 χιλ. την τουριστική ανάπτυξη. Πάνω από το μισό της έκτασης προορίζεται για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, με εκτεταμένο πράσινο, αθλητικές εγκαταστάσεις και δίκτυο πεζοδρόμων.

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει το παραλιακό τμήμα της ανάπτυξης. Εκεί προβλέπονται μεγαλύτερα οικοπέδα κατοικίας, ενώ τα κτίρια πρέπει να τηρούν αποστάσεις τουλάχιστον 30 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού για τις κατοικίες και 50 μέτρων για τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Στις υποδομές του συγκροτήματος περιλαμβάνονται πεδίο προσγείωσης και απογείωσης ελικοπτερόν, χώρος στάθμευσης περίπου 60 θέσεων και διαπλάτυνση της υφιστάμενης δημοτικής οδού. Ιδιαίτερο βάρος δίνεται στην αυτοτελή κάλυψη των αναγκών σε νερό και στη διαχείριση των λυμάτων, με μονάδα αφαλάτωσης και εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων.

Το έργο βρίσκεται ακόμη στη φάση πολεοδομικής και περιβαλλοντικής ωρίμανσης. **Τ. Ηγ.**

[ΣΔΠ: 25081382]