«Декларирование доходов от аренды недвижимого имущества и возможность постановки на учет в качестве плательщиков налога на профессиональный доход»

Сдача недвижимости в аренду – один из самых популярных вариантов получения дополнительного дохода. Но если Вы сдаете в аренду жилье или другое недвижимого имущества, то обязаны отчитаться о полученном доходе и заплатить налог.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс), при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

К таким доходам, в частности, относятся доходы собственников недвижимого имущества от сдачи его в аренду.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 228 Кодекса, исчисление и уплату налога производят физические лица, исходя из сумм вознаграждений, полученных от физических лиц и организаций, не являющихся налоговыми агентами, на основе заключенных договоров найма или договоров аренды любого имущества.

Сдача недвижимого имущества в аренду облагается НДФЛ в размере 13% от доходов. Это означает, что собственник обязан ежегодно подавать в налоговую службу по месту жительства декларацию по форме 3-НДФЛ. Подать ее можно несколькими способами: в электронном виде, заполнив и отправив форму декларации в «Личном кабинете» на сайте ФНС, либо на бумажном носителе, представив ее лично или по почте.

Срок подачи декларации за 2022 год  — 02 мая 2023 года. Нарушение сроков предоставления декларации 3-НДФЛ и (или) уплаты исчисленного налога в бюджет влечет ответственность в виде денежного штрафа.

В 3-НДФЛ отражается информация по полученным доходам и рассчитывается налог:

* по ставке 13% — для резидентов РФ;
* по ставке 30% — для нерезидентов, т. е. проживающих в РФ менее 183 дней в году.

Декларация 3-НДФЛ при сдаче жилого помещения подается в налоговую инспекцию по месту регистрации арендодателя, адрес арендуемого жилья при этом роли не играет. Уплатить насчитанный налог за 2022 год необходимо будет в срок – не позднее 17 июля 2023 года.

В 2023 году декларация 3-НДФЛ подается на бланке, утвержденной Приказом ФНС России от 29.09.2022 № ЕД-7-11/880@.

Есть еще один способ уплаты налога с доходов, полученных от сдачи жилого помещения в аренду. Для этого не надо регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, достаточно стать самозанятым и платить налог по низкой ставке.

В соответствии с Федеральным Законом от 27.11.2018 №422-ФЗ, физические лица, зарегистрированные в качестве налогоплательщика на профессиональный доход (далее — НПД), вправе сдавать только жилое недвижимое имущество (квартира, комната, дом) в аренду. Сумма полученного дохода от сдачи жилого имущества облагается налогом по ставке 4 % (при сдаче жилья физическому лицу) или 6% (при сдаче жилья юридическому лицу или ИП).

Учет доходов ведется в мобильном приложении «Мой налог». НПД начисляется автоматически и уплачивается не позднее 28 числа следующего месяца.

При применении специального налогового режима, самозанятым не нужно:

— представлять в налоговый орган отчетность;

— применять контрольно-кассовую технику;

— уплачивать фиксированные страховые взносы.

Зарегистрироваться в качестве сомозанятого возможно без посещения налоговой инспекции, одним из следующих способов:

1) через мобильное приложение ФНС России «Мой налог», которое можно скачать для платформы Android через магазин приложений Google play, а для платформы Apple iPhone и iPad через AppStore;

2) через личный вэб-кабинет «Мой налог», размещенный на сайте ФНС России;

3) через любую кредитную организацию или банк, осуществляющие информационное взаимодействие с ФНС России в рамках этого эксперимента.

Самозанятый не вправе сдавать в аренду коммерческую и другую нежилую недвижимость (магазин, офис, гараж, склад и прочие производственные помещения, не относящиеся к жилому имуществу).

В случае предоставления в аренду коммерческой недвижимости физические лица, не зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя (далее – ИП), обязаны уплачивать не только НДФЛ, но и НДС. Поэтому нужно зарегистрироваться в качестве ИП и выбрать наиболее выгодный для себя режим налогообложения:

-Упрощенную систему налогообложения (по ставке 6% или 15%);

-Патентную систему налогообложения (по ставке 6%);

-Общую систему налогообложения (по ставке НДФЛ 13% и НДС 20%).

Отсутствие государственной регистрации в качестве ИП само по себе не означает, что деятельность гражданина не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, если по своей сути она фактически является предпринимательской.