



ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ СДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ.

В разгар курортного сезона дополнительным источником дохода для многих Севастопольцев является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Право гражданина предоставлять собственное жилое помещение в краткосрочный найм или аренду другому гражданину на условиях договора закреплено Гражданским и Жилищным Кодексами Российской Федерации.

КАК ЛЕГАЛЬНО СДАВАТЬ ИМУЩЕСТВО В АРЕНДУ?

Всё зависит от того, кем является наймодатель - физическим лицом, самозанятым или индивидуальным предпринимателем.

Следует отметить, что осуществлять деятельность в сфере предоставления собственного недвижимого имущества в аренду без регистрации предпринимательской деятельности **можно только в том случае, когда получение дохода не носит системный характер. Если деятельность гражданина направлена на систематическое получение прибыли** (гостиницы, минигостиницы, сдает внаем 2 и более квартиры, характер получения дохода предполагает наем обслуживающего персонала и т.д.), **указанная деятельность** в соответствии с Гражданским кодексом признается предпринимательской и подлежит государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Физические лица.

Вам достаточно заключить договор и до 30 апреля сдавать декларацию о доходах за прошлый год.

Доходы, полученные арендодателями от сдачи внаём жилья, облагаются НДФЛ ([п. 1 ст. 210 НК РФ](#)). Физлица платят НДФЛ в размере 13 %. Налог следует уплатить не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Индивидуальный предприниматель.

Здесь точная сумма налога зависит от того, какой налоговый режим выберет индивидуальный предприниматель.

На территории г. Севастополя действуют следующие системы налогообложения при получении дохода от сдачи имущества в аренду:

Общественная система налогообложения, при которой уплачивается налог на доходы физических лиц по ставке 13% индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в установленном порядке.

Упрощенная система налогообложения применяется индивидуальными предпринимателями. При объекте налогообложения «доходы» в 2021 установлена ставка - 4 %, при объекте налогообложения «доходы минус расходы» - 10 % ([глава 26.2 НК РФ](#)).

Патентная система налогообложения применяется в отношении предпринимательской деятельности по виду деятельности: сдача в аренду (наем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности. Стоимость патента можно заранее рассчитать на официальном сайте ФНС России nalog.gov.ru в разделе «Сервисы» - «Калькулятор расчета страховых взносов».

Важно! Индивидуальному предпринимателю нужно платить за себя обязательные [взносы](#), в 2021 году их размер составляет 40 874 руб. плюс 1 % сверх 300 000 руб. Их можно покрыть за счет вовремя уплаченных налогов — предпринимателю уменьшают налог на эту сумму.

Самозанятые.

Если сдаете жилые помещения внаем, то Вы можете зарегистрироваться плательщиком [налога на профессиональный доход](#) с помощью приложения «[Мой налог](#)». С 1 июля 2020 года этот налоговый режим действует и в городе Севастополе.

Если сдаете квартиру физическим лицам, платите 4 % от дохода, если юридическим лицам — 6 %. Главное не забывать сформировать чек через приложение на каждую полученную сумму дохода и передавать его арендатору.