ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Гражданин, сдающий в аренду любую недвижимость, обязан платить налоги

Немало граждан нашей республики получают дополнительный доход, сдавая квартиру или комнату в аренду. Но с таких доходов нужно платить налоги. Есть несколько вариантов для арендодателя, как можно узаконить такие доходы: подать в налоговую инспекцию декларацию с указанием полученных доходов, стать самозанятым или зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя на патентной или упрощенной системе налогообложения. Рассмотрим каждый случай по отдельности.

Рассмотрим первый случай, когда недвижимость сдает гражданин – физическое лицо. По итогам года он должен самостоятельно рассчитать сумму налога на доходы физических лиц и представить в налоговый орган декларацию по форме 3-НДФЛ. Отчитаться за предыдущий 2021 год в текущем в 2022 году необходимо до 4 мая и до 15 июля заплатить НДФЛ по ставке 13%. Уплачивая НДФЛ, налогоплательщик имеет право на налоговый вычет, например, за лечение или обучение. Самый удобный способ подачи декларации по форме 3-НДФЛ – это электронный сервис «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», где большая часть данных уже предзаполнена.

Второй способ уплаты налога от сдачи недвижимости в аренду – оформление самозанятости. При таком способе оплаты налога есть особенность - сдавать в аренду в качестве самозанятого можно только жилое помещение. Если помещение имеет статус нежилого, то в этом случае необходимо регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. Регистрация физического лица, сдающего в аренду жилые помещения, в качестве «самозанятого», т.е. плательщика налога на профессиональный доход (НПД) имеет ряд преимуществ. Не придется посещать налоговую инспекцию, вся регистрация происходит с помощью мобильного приложения «Мой налог». Среди явных преимуществ самозанятости льготные налоговые ставки: ставка налога составляет 4% для тех граждан, кто сдает имущество в наем физлицам, и 6% - для работающих с организациями. Следующее преимущество – это отсутствие обязанности по уплате страховых взносов, взносы в Пенсионный фонд можно осуществлять на добровольной основе. Кроме того, отсутствует необходимость представления какой-либо налоговой отчетности. Более того, отсутствует необходимость ведения бухгалтерского учета, а именно налоговый орган по истечении месяца посчитает сумму налога к уплате и уведомит об этом через мобильное приложение «Мой налог». Уплата налога происходит ежемесячно. Не позднее 12 числа месяца, следующего за истекшим, налоговая инспекция автоматически выставляет квитанцию на уплату налога на основании чеков, сформированных пользователем в приложении «Мой налог». Заплатить

налог нужно не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим. Информация об условиях и порядке перехода на специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» и регистрации в качестве самозанятого размещен на сайте ФНС России.

Третий способ сдавать жилье легально - зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и применять патентную систему налогообложения. Применяя патентную систему налогообложения, ИП оплачивает налог с потенциального дохода, размер которого определяется региональным законом. Ставка налога составляет 6%. Размер того самого потенциального дохода зависит от площади сдаваемого в аренду объекта недвижимости и группы муниципальных образований Республики Татарстан, на территории которой расположен сдаваемый объект недвижимости. Патент приобретается на срок от 1 до 12 месяцев в пределах календарного года по выбору индивидуального предпринимателя.

При наличии патента индивидуальному предпринимателю не придется платить НДФЛ с доходов, полученных от сдачи имущества и налога на имущество. Однако арендодатель не освобождается от уплаты страховых взносов на обязательное социальное страхование. При этом, ИП может уменьшить сумму налога по патентной системе налогообложения на сумму уплаченных страховых взносов в размере 100 % – при ведении предпринимательской деятельности без наемных работников, в размере 50 % – при наличии наемных работников.

Для перехода на патентную систему налогообложения достаточно подать одно заявление на получение патента. Обязанность по представлению налоговой декларации отсутствует.

УФНС России по Республике Татарстан напоминает физическим лицам, не зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей и плательщиков НПД, о необходимости представления декларации 3-НДФЛ от сдачи имущества в аренду в срок до 4 мая 2022 года.