



Как ЖИТЬ.ru ?

Потребитель! Знай свои права и умей их защищать!

Право на информацию.
Право на безопасность.
Право на выбор.
Право быть услышанным.

Право на возмещение ущерба.
Право на потребительское образование.
Джон Ф. Кеннеди, 1961 г.

Право на удовлетворение базовых потребностей.
Право на здоровую окружающую среду.
Всемирная организация союзов потребителей

Областная газета Саратовской области. №1(1). 20 октября 2011г.

Налоговый консультант

Сдал квартиру в аренду-заплати налоги!

Нередко встречаются случаи, когда собственники жилья, оставшегося свободным сдают его в аренду. При этом даже не подозревают о возможных последствиях, потому как каждый собственник квартиры, сдающий ее в аренду, должен уплатить налог с полученного дохода.

В случае если недвижимость была приобретена для личных нужд (получена по наследству или договору дарения), а затем по разным причинам стала сдаваться в аренду, то в соответствии со статьей 228 Налогового Кодекса Российской Федерации физическое лицо должно самостоятельно рассчитать налоговую базу, включив в нее полученные по договору найма денежные суммы. При этом не нужно забывать об обязанности сдать налоговую декларацию в налоговый орган по месту своего учета в срок не позднее 30 апреля следующего года на основании п. 1 ст. 229 НК РФ.

Суммы, полученные от сдачи в аренду жилых помещений облагаются налогом на доходы физических лиц по ставке 13 % на основании пп.4 п.1 ст. 208, п.1 ст. 224 НК РФ. В соответствии с п.4 ст. 228 НК РФ общая сумма налога,

подлежащая уплате в бюджет, уплачивается налогоплательщиком не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Если же жилое помещение Вы сдаете индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица, то предприниматель по отношению к собственнику жилого помещения выступает налоговым агентом. В данном случае владелец квартиры получает доход в виде арендной платы. Обязанность арендатора – налогового агента, выплачивающего этот доход - исчислить НДФЛ, удержать сумму налога при выплате дохода и перечислить ее в соответствующий бюджет. В этом случае индивидуальный предприниматель как налоговый агент должен отчитаться перед налоговой инспекцией о суммах доходов, выплаченных физическим лицам, а также о суммах начисленного и удержанного НДФЛ ежегодно не

позднее 1 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом по форме 2-НДФЛ.

Обратите внимание! В случае если сдача внаем недвижимости носит систематический характер с целью дальнейшего использования для получения дохода - подобная деятельность признана предпринимательской со всеми вытекающими последствиями. А именно, согласно п.1 ст. 23 Гражданского Кодекса Российской Федерации при осуществлении физическим лицом предпринимательской деятельности у него возникает обязанность зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, выбрав для себя оптимальную систему налогообложения.

Налоговые органы для установления и выявления физических лиц, сдающих свое жилье использует данные как поступившие из Федеральной миграционной службы, так и от органов муниципальных

образований. Кроме того, нередко случаи, когда Вы же сами и выкладываете в Интернете и средствах массовой информации объявления «Сдам в аренду».

