

**Информация для размещения на web-портале Администрации г. Иркутска
и в газете «Иркутск официальный»
(подготовлена территориальными налоговыми органами г. Иркутска)**

Гражданин обязан уплачивать налог с доходов, полученных от сдачи внаем (в аренду) имущества.

Физические лица, которые сдают свое имущество внаем (в аренду), самостоятельно рассчитывают и уплачивают НДФЛ, если заключили договора найма (аренды) с лицами, которые не являются налоговыми агентами (российскими организациями, индивидуальными предпринимателями, нотариусами, адвокатами). Так, такие налогоплательщики обязаны не позднее 30 апреля года, следующего за получением дохода, представить в налоговую инспекцию декларацию по форме 3-НДФЛ, в которой рассчитать сумму налога по ставке 13% (если доход от сдачи имущества в аренду превысит 5 млн рублей, то налог рассчитывают по ставке 15%). При этом для нерезидентов Российской Федерации (проживающих в России менее 183 дней в году) ставка налога – 30%. Сумму налога, исчисленную в декларации, необходимо оплатить не позднее 15 июля года, следующего за получением дохода.

Заполнить декларацию 3-НДФЛ поможет бесплатная программа, которую можно скачать на сайте ФНС России – www.nalog.gov.ru. В бумажном виде декларацию налогоплательщик по-прежнему сдает в налоговую инспекцию по месту жительства – лично (в период пандемии – через специальный бокс), направив почтой заказным письмом с описью вложения или через МФЦ. Но наиболее оптимальным является представление декларации через «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», подключиться (получить пароль и логин) к которому можно лично в любом налоговом органе, независимо от места жительства, или ближайшем МФЦ. В «Личном кабинете» декларация формируется автоматически на основании сведений, дополнительно внесенных пользователем. Налогоплательщик подписывает ее электронной подписью, которую получает там же, и направляет в налоговую инспекцию через интернет.

Если физические лица, сдают свое имущество в аренду налоговым агентам (организациям, индивидуальным предпринимателям, нотариусам, адвокатам), то рассчитывать и уплачивать НДФЛ с платы за аренду должен арендатор (наниматель). При этом налоговые агенты не вправе перечислять НДФЛ из собственных средств. При невозможности удержать налог с выплаченного дохода арендатор (наниматель) должны не позднее 1 марта следующего года сообщить об этом в налоговый орган. В этом случае подавать декларацию не требуется, а налог владелец недвижимости уплачивает на основании налогового уведомления (по имущественным налогам и НДФЛ), которое налоговая инспекция направит в его адрес не позднее 1 ноября года, следующего за получением дохода. Уплатить налог необходимо не позднее 1 декабря того же года.

Другой вариант. В Иркутской области с 01.07.2020 действует специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (НПД). При наличии доходов, полученных от сдачи в аренду (внаем) жилых помещений, транспортных средств без экипажа, физические лица (арендодатель) вправе зарегистрироваться в качестве самозанятых: через бесплатное мобильное приложение «Мой налог» (для этого не нужно посещать налоговый орган, и понадобится только сканированный образ паспорта), кабинет налогоплательщика «Налог на профессиональный доход» на сайте ФНС России, уполномоченные банки или с помощью учетной записи Единого портала государственных и муниципальных услуг.

В этом случае при получении дохода по каждому поступлению средств от сдачи в аренду

имущества ежемесячно, формируя при оказании услуг чек прямо в приложении, нужно уплачивать НПД по ставке 4% (если арендатор - физическое лицо) или 6% (если арендатор – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо). Декларацию 3-НДФЛ тогда сдавать не нужно. Отметим, что деятельность по сдаче в аренду жилья – единственный разрешенный к осуществлению вид деятельности по НПД для государственных служащих. Использовать этот налоговый режим можно, пока сумма полученного в текущем году дохода не превысит 2,4 млн рублей. При первой регистрации налогоплательщик имеет право на получение налогового вычета 10 тыс. рублей (до момента использования этой суммы) в виде уменьшения налога: при оказании услуг физическим лицам на 1%, организациям и предпринимателям – на 2%, то есть ставка налога уменьшается до 3% и 4% соответственно. Повторно вычет не предоставляется.

Кроме того, арендодатель может зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель и выбрать упрощенную систему налогообложения. В этом случае доходами предпринимателя будет считаться арендная плата. В таком случае налоговая ставка равна 6%. При переходе на УСН каждый квартал необходимо уплачивать авансовые платежи по налогу.

Можно также выбрать патентную систему налогообложения. Покупая патент, собственник недвижимости не подсчитывает полученный доход, а уплачивает налог единовременно. Размер налога — 6% от среднего дохода, который арендодатель может получить за год. Купить патент на осуществление деятельности по сдаче в аренду жилья можно только зарегистрированным индивидуальным предпринимателям на срок от 6 до 12 месяцев.