**Зачем платить налог за сдачу квартиры в аренду**

Сдача квартиры в аренду — это не только источник дохода, но и обязанность платить налоги. Российское законодательство предусматривает налогообложение доходов от аренды квартир, так что игнорировать этот вопрос не стоит. Иначе можно столкнуться с внушительными штрафами и прочими негативными последствиями.

**Договор аренды: правила составления**

Чтобы правильно уплатить налоги за сдачу квартиры, нужно заключить договор аренды. В нем должны содержаться все условия сдачи квартиры, сроки, размер, порядок оплаты и многое другое. Помните, что этот документ обеспечивает ваши права и защищает от возможных споров с арендатором.

Договор аренды можно составить и заключить на любой срок. Если планируете сдать квартиру на долгий срок — более года — документ нужно заверить нотариально и пройти процедуру регистрации в Росреестре.

Налоги придется уплачивать за весь доход, полученный от сдачи — в том числе и за коммуналку, если она включена в сумму аренды квартиры. Обычно арендатор платит первоначальный депозит — его декларировать нет необходимости.

Пункты, которые нужно прописать:

- предмет договора: адрес квартиры, ее кадастровый номер, площадь, число комнат, список имущества;

-условия оплаты первоначального платежа. Эти деньги — гарантия для арендодателя в случае повреждения имущества или нарушения договорных отношений с арендатором. Обычно это сумма оплаты аренды за один месяц;  
-условия ежемесячной оплаты аренды квартиры (что входит в эту сумму, какие санкции вступят в силу в случае задержки платежа и т.д.);  
-ответственность сторон — здесь важно предусмотреть негативные варианты развития событий: порчу имущества, вещей, находящихся в квартире, задержки оплаты и др.;

- акт приема-передачи.

**Размер налога при аренде жилья**

Размер налога зависит от формы налогообложения, которую выбирает арендодатель. Для физлиц ставка налога зависит от их статуса. ИП и самозанятые также обязаны перечислять налоги с доходов от аренды квартиры.

Существуют способы оптимизации налогообложения при аренде квартиры, которые позволяют собственнику минимизировать налоговую нагрузку. Например, для физлиц ставка налога может быть 13% или 15%, в зависимости от размера дохода. ИП могут пользоваться ставкой 6% или оплачивать стоимость патента. Самозанятые — уплачивать налог по сниженной ставке в размере 4%.

Неуплата налога за сдачу квартиры в аренду может привести к серьезным последствиям, таким как штрафы и даже административная ответственность. Поэтому важно не игнорировать этот вопрос и своевременно уплачивать налоги с доходов от аренды квартир.