Как сдавать имущество в аренду, чтобы не попасть на неприятности

Незаконная сдача в аренду квартир, жилых домов и других недвижимых имуществ  может грозить их собственникам различными неприятностями правового характера: от начисления налоговых штрафов до уголовного преследования.

Подсказываем, как правильно сдавать в аренду свое жилье и какие последствия могут последовать за нарушение этих правил.

Если собственник недвижимого имущества решил ее сдавать, он должен оформить с нанимателем соответствующий договор, а также задекларировать все полученные от сдачи жилья доходы и уплатить с них налоги.

Договор найма оформляется в простой письменной форме. Если договор оформляется на срок более 1 года, его необходимо зарегистрировать в Росреестре. Если жилье сдается организациям, то заключается не договор найма, а договор аренды жилого помещения.

**Способы оплаты налогов от законной сдачи имущества:**

* Заключив договор с арендатором, арендодатель должен отчитываться о получаемых доходах в налоговые органы и уплачивать налоги – НДФЛ по ставке 13% (для резидентов). Срок сдачи декларации 3-НДФЛ – 30 апреля года, следующего за годом получения доходов. А срок уплаты НДФЛ – 15 июля года, следующего за годом получения доходов.
* Арендодатель может зарегистрироваться в качестве самозанятого с ежемесячной уплатой налога в размере 4% (6% - если жилье предоставляется в наем юридическому лицу или ИП) от полученной арендной платы. Налог к уплате за владельца недвижимости рассчитает налоговая инспекция. Она же может (если есть распоряжение самозанятого) и самостоятельно снимать требуемую сумму со счета самозанятого в банке. Срок уплаты налога – 25 числа каждого месяца.

**Налоговая ответственность за незаконную сдачу имущества**

Если собственник имущества сдает ее незаконно, без декларирования получаемых доходов и без уплаты налогов, то его могут в принудительном порядке **обязать заплатить НДФЛ**. При этом налог придется **уплатить с пенями**за все предыдущие налоговые периоды в течение 3 лет по ст. 75 НК РФ.

Независимо от уплаты НДФЛ и пеней владельца имущества **привлекут к ответственности по ст. 122 НК РФ за неуплату или неполную уплату сумм налога**. Штраф по данной статье составит от 20 до 40% от неуплаченной суммы налога.

Помимо всего прочего, собственника **оштрафуют и по ст. 119 НК РФ за не сдачу налоговых деклараций** по форме 3-НДФЛ. Штраф составит 5% от неуплаченной в срок суммы налога на основании этой декларации за каждый полный или неполный месяц. Максимальный штраф – 30% от неуплаченной по декларации суммы налога.

**Уголовная ответственность за незаконную сдачу жилья**

В некоторых случаях собственников жилья, незаконно сдающих его в наем/аренду могут привлечь и к уголовной ответственности. Однако, ответственность последует только в случаях, когда неуплаченная сумма НДФЛ в пределах трех лет превысит 2.7 млн рублей. В остальных случаях никакого уголовного преследования в отношении недобросовестных арендодателей не будет.