Налоги при сдаче квартиры в аренду: как правильно платить

**Налоги при сдаче квартиры в аренду: как правильно платить**

Доход от аренды жилья по закону нужно декларировать и уплачивать с него налоги. Система налогообложения в России сегодня стала гораздо проще. Большинство манипуляций, в том числе и по оплате налогов за аренду квартиры, можно совершить в режиме онлайн, в пару касаний. В статье расскажем, какой вид оплаты налога выбрать и как не столкнуться с проблемами с налоговой инспекцией.

**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.

**Инструкция по уплате налога за сдачу квартиры**

Для того чтобы правильно уплатить налог за сдачу квартиры в аренду, нужно следовать определенной инструкции. Сначала нужно определить размер дохода от аренды, затем выбрать форму налогообложения и подготовить документы для заполнения налоговой декларации. В случае возникновения вопросов и сложностей, лучше обратиться к специалисту по налоговому праву.

**Способы оптимизации налогообложения при аренде 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%.

**НДФЛ — 13 или 15%**

НДФЛ или налог на доходы физлиц платят ежегодно — до 30 апреля года, следующего за отчетным. Например, за 2024 год платить нужно в 2025-м. Размер налога — 13% от доходов. Если размер дохода выше 5 млн рублей в год — то 15%.

**ИП — 6% или стоимость патента**

Для ИП налоговые условия гораздо интереснее: им нужно платить 6% по УСН — упрощенной системе налогообложения, при выборе начисления налога на доход. Декларации на «упрощенку» подаются так же, как и на НДФЛ — до 30 апреля, уплачивать налог необходимо раз в квартал.

Еще один вариант для частных предпринимателей — патентная система (ПСН). Ограничением для такой системы служит численность сотрудников: не более 15 человек. Выбрав патентную систему, можно не уплачивать налоги за свою бизнес-деятельность, но сам патент стоит денег. Его стоимость привязана к конкретному региону и виду деятельности, уточнить сумму можно на сайте «Расчет патента».

**Самозанятость — 4%**

Самозанятые платят всего 4% налога с доходов, если работают с физлицами и 6% — в случае сотрудничества с компаниями. Данные налоговые ставки замораживаются на 10 лет.

         Для самозанятых также существует налоговый вычет — 10 тысяч рублей. Пока вычет не достигнет этой суммы, налог будет начисляться по ставке 3%, а не 4%. То есть несколько первых месяцев арендодатель будет платить налог по сниженной ставке. Другие преимущества данной системы: отсутствие бюрократической волокиты: заполнять налоговую декларацию нет необходимости. Все, что нужно, чтобы стать законопослушным налогоплательщиком — это пройти регистрацию в мобильном приложении или на сайте «Мой налог».  
Но есть и ограничения на размер годового дохода. Если он будет выше 2,4 млн рублей в год, фискальный орган автоматически переведет налогоплательщика на НДФЛ.

**Выгодные варианты аренды жилья**

При сдаче квартиры в аренду важно учесть все возможные расходы и доходы, чтобы определить оптимальный вариант сдачи квартиры в аренду, который позволит получить максимальную выгоду. Каждая система налогообложения имеет свои преимущества и минусы. Самым выгодным вариантом — и с точки зрения экономии бюджета, и со стороны затраченных усилий — является самозанятость. Однако если вы занимаетесь сдачей в аренду не одной, а нескольких квартир, такая система вам не подойдет.

**Последствия неуплаты налога за сдачу квартиры в аренду**

Размер штрафа зависит от суммы дохода от сдачи квартиры. Так, за неуплату налога со сдачи одной квартиры возможен штраф в размере 20% от суммы неуплаченного налога. Но только если человек проигнорировал фискальные органы по незнанию. За осознанное уклонение от налоговых обязательств придется заплатить в 2 раза больше — 40%.

Если человек сдает несколько квартир, и доход от этой деятельности более 2,7 млн рублей в год в течение трех лет, то ему грозит более внушительный штраф — от 100 до 300 тысяч рублей, либо в размере дохода за 1–2 года.

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.