**Как правильно заплатить налоги при сдаче помещения в аренду**

Доход от сдачи недвижимости в аренду по закону необходимо декларировать. Он облагается налогом, заплатить который можно разными способами. В последние годы в России механизм налогообложения заметно упростился, и многие операции легко оплатить в несколько кликов.

Разбираемся, какие способы оплаты налога на доход от аренды выгоднее для владельца жилья, на что обратить внимание при выборе того или иного варианта и как избежать штрафов от налоговых органов.

Какие существуют варианты уплаты налогов на доходы со сдачи жилья

Законодательство в этой области время от времени совершенствуется, сейчас основных вариантов четыре:

* НДФЛ для физических лиц
* «упрощенка» для индивидуальных предпринимателей
* налоговый патент для ИП
* налог для самозанятых

Какие-то из этих вариантов распространены больше, какие-то — меньше, и это связано не столько с их выгодностью, сколько с информированностью людей об имеющихся возможностях. К тому же одни схемы исторически возникли давно, а другие — совсем недавно, например, налог для самозанятых.

Некоторые квартирные хозяева продолжают платить налог по старой схеме, поскольку не знают о новых возможностях. На сегодняшний день большая часть квартир, которые сдаются легально, облагается налогом для ИП. Это связано в первую очередь с тем, что такая налоговая ставка ниже, чем НДФЛ для физлиц.

Но на самом деле минимальная ставка действует не для ИП, а для самозанятых. Этот налоговый режим довольно «молодой», он был запущен в четырех пилотных регионах в 2019 году, а сейчас действует по всей стране.

Рассказываем, как правильно и в каком размере платить налог за сдачу квартиры в аренду самозанятым.

**Что такое самозанятость для арендодателей, и выгодна ли она**

Законодательная база: [**ФЗ №422**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_311977/#dst0) о самозанятых

Этот специальный налоговый режим — налог на профессиональный доход (НПД) — был запущен в 2019 году для самозанятых граждан. Ставка по нему составляет 4% в отношении доходов, полученных от реализации товаров или услуг физлицам, 6% — в отношении доходов, полученных от реализации товаров или услуг ИП и юрлицам. Пока срок действия этого налогового режима ограничен 2028 годом.

Платить обязательные отчисления, как в случае с ИП, при самозанятости не надо, только процент с дохода. Получить статус самозанятого можно в приложении «Мой налог», причем для этого даже не нужно перезаключать действующий договор найма.

Также после постановки на учет в качестве самозанятого налогоплательщик получает бонус на уплату налога — на момент публикации материала она составляет 10 тысяч рублей. В счет этой суммы появляется скидка к ставке налогообложения: самозанятой платит налог в размере 3% вместо 4% или 4% вместо 6%, пока не исчерпает 10 тысяч рублей. Обналичить эти деньги нельзя.

ИП тоже могут зарегистрироваться как самозанятые и перейти на НПД, снизив ставку и отказавшись от обязательных платежей. Но самозанятые могут сдавать в аренду только жилье — доход от сдачи коммерческих объектов, включая формально жилые апартаменты, под НПД не подпадает. Еще одно условие: весь доход в качестве самозанятого не должен превышать 2,4 млн рублей в год (200 тыс. рублей в месяц).

Если вдруг ставка выросла или сдаваемых объектов стало больше и доходы вышли за пределы 2,4 млн рублей в год, статус самозанятого перестает действовать. Арендодатель с этого момента будет платить НДФЛ как физлицо или может перейти в статус ИП и выбрать одну из двух схем — «упрощенку» или патент. При этом налогоплательщику могут быть доначислены налоги, которые подлежали уплате в связи с утратой им статуса самозанятого, а также соответствующие суммы пеней и налоговых санкций.

Платят НПД в приложении — ежемесячно, в срок до 28-го числа, следующего за отчетным периодом. До 12-го числа того же месяца придет уведомление в мобильное приложение «Мой налог», напоминающее о необходимости платежа.

В мобильном приложении «Мой налог» формируется чек для возможности его предоставления нанимателю. НПД должен оплачиваться ежемесячно, поэтому в приложении происходит расчет подлежащей оплате суммы.

По желанию налогоплательщик может через приложение настроить автоматическую оплату налога, предоставив налоговой право на списание со своего банковского счета средств в счет уплаты налога.

**Пример расчета**

Собственник квартиры стоимостью 35 тыс. рублей в месяц (при условии, что жилье не простаивало пустым), за год должен заплатить 4% от 420 тыс. рублей — 16,8 тыс. рублей, или меньше половины месячной арендной ставки.

Кроме того, самозанятый в отношении жилой недвижимости обязан платить еще и налог на имущество в размере 0,1-2% от кадастровой стоимости объекта. Также НПД не создает никакого вклада в будущую пенсию, поскольку самозанятый не делает соответствующий взнос.

Есть при самозанятости еще один нюанс: не признаются объектом налогообложения НПД доходы от сдачи жилья по гражданско-правовым договорам при условии, что арендатором является бывший работодатель арендодателя, если увольнение было меньше двух лет назад.