

Информационный листок

В соответствии с п.1 ст.207 Налогового кодекса РФ (далее НК РФ) плательщиками налога на доходы физических лиц признаются физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации, а также физические лица, получающие доходы от источников в Российской Федерации и не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации.

Согласно п.п.5 п.1 ст.208 НК РФ к доходам от источников в Российской Федерации относятся, в частности, доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации.

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса РФ право сдачи имущества (жилых, нежилых помещений, транспортных средств, земельных участков, земельных паев и т. д.) в аренду принадлежит его собственнику.

Гражданин может являться арендодателем имущества, принадлежащего ему на праве собственности, как в качестве индивидуального предпринимателя, так и в качестве физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем. Более подробно с информацией о действующих системах налогообложения, применяемых индивидуальными предпринимателями, можно ознакомиться на Интернет сайте ФНС России - nalog.ru.

Порядок налогообложения доходов от сдачи имущества в аренду (наем), получаемых физическими лицами от физических лиц, производится в соответствии со ст. 228 НК РФ. Согласно указанной статье данная категория физических лиц, самостоятельно производит исчисление и уплату суммы налога. Кроме того, вышеуказанные физические лица, получившие такие доходы, в соответствии со ст. 229 НК РФ обязаны представить налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) в налоговый орган по месту своего учета в срок не позднее 30 апреля года, следующего за годом, в котором были получены доходы, т.е. за 2019 год – до 30.04.2020 года.

Согласно ст. 80 НК РФ декларация о доходах физического лица может быть представлена в налоговый орган лично или через представителя, направлена в виде почтового отправления с описью вложения. Можно воспользоваться электронными сервисами, размещенными на сайте ФНС России - nalog.ru «Личный кабинет налогоплательщика» и на сайте Госуслуг - gosuslugi.ru, позволяющими представить декларацию в электронном виде. Также декларацию в налоговый орган можно направить, воспользовавшись услугами Многофункциональных центров предоставления услуг.

Рассмотрим примеры налогообложения доходов от сдачи в аренду имущества физическими лицами, не зарегистрированными в качестве предпринимателей.

Пример. Неработающая домохозяйка (арендодатель) с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года сдавала в аренду квартиру, принадлежащую ей на праве собственности, за 10 000 руб. в месяц студенту, обучающемуся в г. Саратове.

В данном случае, в обязательном порядке согласно п.п. 1 п.1 ст.228 НК РФ следует произвести исчисление и уплату НДФЛ с дохода, полученного от другого физического лица на основе заключенного с ним договора аренды имущества. Арендодатель самостоятельно исчисляет сумму НДФЛ в порядке, установленном НК РФ. При этом арендодатель, может при наличии у него права, уменьшить полученный доход на сумму стандартных налоговых вычетов, в случае если в течение налогового периода стандартные налоговые вычеты не предоставлялись или предоставлялись в меньшем размере, чем предусмотрено ст.218 НК РФ. Такой вычет, в частности, может быть предоставлен неработающей домохозяйке, имеющей на иждивении несовершеннолетнего ребенка, или инвалиду I или II группы, получающему доходы от сдачи имущества в аренду. На основании заявления, прилагаемого к налоговой декларации, и документов, подтверждающих право на вычет, налоговым органом производится перерасчет сумм налога (п. 4 ст. 218 НК РФ).

Сумма налога, подлежащая уплате в соответствующий бюджет, исчисленная исходя из налоговой декларации, уплачивается по месту жительства налогоплательщика в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом, т.е. за полученные в 2019 году доходы – уплатить налог следует до 15.07.2020г.

Таким образом, арендодателю необходимо в период с 01.01.2020г. по 30.04.2020г., представить в налоговую инспекцию декларацию по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ), с отражением дохода, полученного в 2019 году от сдачи квартиры в аренду.

Пример расчета суммы дохода и исчисления налога на доходы физических лиц:

Сумма дохода от аренды 10 000руб.х12 мес. =120 000руб.

Сумма исчисленного налога составит 120 000руб.х13%=15 600 руб. Эту сумму налогоплательщик должен будет уплатить в бюджет не позднее 15 июля 2020 года.

Если у арендодателя есть несовершеннолетний ребенок и арендодатель нигде в 2019 году не работал, он может представить в налоговую инспекцию вместе с декларацией заявление о предоставлении стандартного налогового вычета.

В этом случае сумма налога подлежащего уплате будет определена следующим образом:

Сумму дохода от аренды 10 000руб. х12 мес. =120 000руб.

Сумма стандартного налогового вычета за несовершеннолетнего ребенка $1\,400\text{руб.} \times 12\text{мес.} = 16\,800\text{руб.}$

Доход, подлежащий налогообложению, составит $120\,000\text{руб.} - 16\,800\text{руб.} = 103\,200\text{руб.}$

Сумма исчисленного налога, составит $103\,200\text{руб.} \times 13\% = 13\,416\text{руб.}$ Данную сумму налогоплательщик должен будет уплатить в бюджет не позднее 15 июля 2020 года.

Если в 2020 году и в последующие годы планируется получение дохода от сдачи квартиры в аренду, то по итогам 2020 года и последующих периодов, также обязательно представление декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ).

Как видим, сумма налога на доходы физических лиц, которая будет уплачена в бюджет, по сравнению с полученным доходом является незначительной. Кроме того, у налогоплательщика имеется достаточный интервал времени, как для представления декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ), так и для уплаты в бюджет исчисленной суммы налога.

Необходимо отметить, что исполнивший свои обязанности налогоплательщик, вправе законным способом подтвердить свои «легальные» доходы, например, при получении кредита в банке. Кроме того, налогоплательщик, также может воспользоваться другими социальными и имущественными налоговыми вычетами. Более подробную информацию о социальных и имущественных налоговых вычетах, а также о порядке заполнения декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) можно получить на Интернет сайте ФНС России - nalog.ru.

В заключение, напомним о мерах налоговой ответственности, применяемым к физическим лицам за несвоевременное представление налоговой декларации.

К физическому лицу, не исполнившему обязанность по представлению декларации в установленный срок, применяются меры ответственности, предусмотренные статьей 119 НК РФ в виде штрафа в размере 5% неуплаченной суммы налога, подлежащей уплате на основании этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% этой суммы и не менее 1000 рублей.

Таким образом, исходя из условий нашего примера, в случае непредставления в установленный срок декларации о полученном доходе, арендодатель будет привлечен к налоговой ответственности, предусмотренной статьей 119 НК РФ. Сумма штрафа может составить от 1000 до 4680 рублей.

Памятка

Доходы, полученные физическими лицами от сдачи недвижимого имущества в аренду, подлежат обложению налогом на доходы физических лиц.

Для граждан, проживающих в Российской Федерации более 183 дней в году, такие доходы облагаются по налоговой ставке **13%**.

В отношении граждан, получивших рассматриваемые доходы и находившихся в Российской Федерации менее 183 дней в году, применяется налоговая ставка в размере **30%**.

Если Вы сдавали недвижимое имущество физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями, Вам необходимо самостоятельно отразить полученные доходы в налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ).

При получении доходов от сдачи имущества в аренду налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) необходимо представить не позднее **30 апреля** года, следующего за годом получения таких доходов, в налоговый орган по месту жительства. И не позднее **15 ИЮЛЯ** того же года уплатить исчисленную в налоговой декларации сумму налога в бюджет.

Декларация о доходах физического лица может быть представлена в налоговый орган лично или через представителя, направлена в виде почтового отправления с описью вложения. Можно воспользоваться электронными сервисами, размещенными на сайте ФНС России - nalog.ru «Личный кабинет налогоплательщика» и на сайте Госуслуг - gosuslugi.ru, позволяющими представить декларацию в электронном виде. Также декларацию в налоговый орган можно направить, воспользовавшись услугами Многофункциональных центров предоставления услуг.

График работы налоговых инспекций Саратовской области:

пн. ср. с 9:00 до 18:00,

вт. чт. с 9:00 до 20:00,

пт. с 9:00 до 16:45

сб. с 10:00 до 15:00 2 и 4 неделя месяца

По вопросам декларирования доходов, полученных от сдачи имущества в аренду (поднаем), можно проконсультироваться по следующим номерам телефонов:

Управление ФНС России по Саратовской области 21-13-80;

Межрайонная ИФНС России №8 по Саратовской области (Волжский и

Кировский районы г. Саратова) 69-09-41;
Межрайонная ИФНС России №19 по Саратовской области (Заводской район г. Саратова) 96-91-96;
ИФНС России по Ленинскому району г. Саратова 30-89-04;
ИФНС России по Октябрьскому району г. Саратова 66-99-76;
ИФНС России по Фрунзенскому району г. Саратова 21-02-55.

По указанным телефонным номерам также осуществляется прием информации об известных Вам фактах получения жителями г. Саратова доходов от аренды недвижимого имущества.

Кроме того, по данному вопросу работают телефоны «Горячих линий»:
Правительства Саратовской области 27-95-89;
Администрации муниципального образования «Город Саратов» 74-86-96;
Администрации Волжского района муниципального образования «Город Саратов» 23-56-34;
Администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» 96-46-07;
Администрации Кировского района муниципального образования «Город Саратов» 26-27-98, 27-82-04;
Администрации Ленинского района муниципального образования «Город Саратов» 63-27-58;
Администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов» 39-29-07;
Администрация Фрунзенского района муниципального образования «Город Саратов» 67-02-60, 67-02-59;
Управления МВД России по г. Саратову 74-73-67;
ОП №1 в составе УМВД России по г. Саратову (Волжский) 74-13-23, 26-01-44;
ОП №2 в составе УМВД России по г. Саратову (Заводской) 74-71-02, 92-87-06;
ОП №3 в составе УМВД России по г. Саратову (Кировский) 74-70-24, 52-40-97;
ОП №4 в составе УМВД России по г. Саратову (Ленинский) 74-71-04, 63-18-43;
ОП №5 в составе УМВД России по г. Саратову (Октябрьский) 20-19-17;
ОП №6 в составе УМВД России по г. Саратову (Фрунзенский) 74-71-06, 99-55-18;
ОП №7 в составе УМВД России по г. Саратову (п. Солнечный) 62-52-68.

Интернет- ресурсы: nalog.ru, saratov.gov.ru, saratovmer.ru, 64.mvd.ru