

«Уплата налогов – обязанность налогоплательщиков» разъяснение Министерства финансов Московской области по вопросу зачисления налогов от сдачи квартиры в аренду (наём)

Вопрос: Какие налоги уплачиваются гражданином при сдаче квартиры в аренду (наем) в городском поселении Московской области, в какие бюджеты, и в каком процентном соотношении будет происходить зачисление доходов от данных налогов?

Ответ:

Деятельность от сдачи имущества в аренду (наем) при определенных условиях подпадает под предпринимательскую деятельность.

О наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, следующие факты:

- изготовление или приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации;
- хозяйственный учет операций, связанных с осуществлением сделок;
- взаимосвязанность всех совершаемых гражданином в определенный период времени сделок;
- устойчивые связи с продавцами, покупателями, прочими контрагентами.

В соответствии с пунктом [1 статьи 23](#) Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Таким образом, если сдача имущества в аренду (наем) осуществляется при наличии вышеуказанных признаков предпринимательской деятельности, физическое лицо обязано зарегистрироваться в качестве предпринимателя без образования юридического лица и уплачивать налоги с соответствующих доходов в качестве индивидуального предпринимателя.

Уплата индивидуальными предпринимателями налогов зависит от режима налогообложения, используемого при осуществлении предпринимательской деятельности.

В настоящее время Налоговым кодексом Российской Федерации (далее - НК РФ) предусмотрена возможность применения общего и упрощенного режимов налогообложения.

При применении общей системы налогообложения индивидуальный предприниматель в соответствии с нормами [главы 23](#) НК РФ является плательщиком налога на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) в части доходов от предпринимательской деятельности, облагаемых по ставке 13 процентов.

По итогам отчетного календарного года предприниматель обязан подать в налоговую инспекцию по месту своего учета налоговую декларацию по НДФЛ по [форме 3-НДФЛ](#).

В соответствии с федеральным бюджетным законодательством исчисленная сумма налога за сдачу в аренду (наем) квартиры в городском поселении, подлежит зачислению:

в бюджет Московской области – по нормативу 80 процентов, в бюджет муниципального района – по нормативу 10 процентов, в бюджет городского поселения – по нормативу 10 процентов.

При применении упрощенной системы налогообложения в соответствии со статьей 346.20 НК РФ налог составит 6 процентов при применении объекта налогообложения доходы и 15 процентов при применении объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов.

Доходы от налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, в соответствии со статьей 56 Бюджетного кодекса Российской Федерации подлежат зачислению в полном объеме в бюджет субъекта Российской Федерации.

В случае если гражданин не является индивидуальным предпринимателем и осуществляет сдачу в аренду (наем) квартиры, то в соответствии со [статьей 208](#) НК РФ полученные доходы от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации, являются объектом налогообложения НДФЛ и облагаются по ставке 13 процентов ([пункт 1 статьи 224](#) НК РФ).

[Пунктом 3 статьи 228](#) и [пунктом 1 статьи 229](#) НК РФ определено, что налогоплательщики – физические лица, получившие в налоговом периоде доходы по договорам найма или договорам аренды любого имущества, обязаны представить в налоговый орган по месту жительства [декларацию](#) по НДФЛ по форме 2 - НДФЛ не позднее 30 апреля и уплатить налог по месту жительства налогоплательщика в срок не позднее 15 июля, года следующего за истекшим налоговым периодом.

Согласно положениям [пункта 2 статьи 11](#) НК РФ место жительства физического лица это адрес (наименование субъекта Российской Федерации, района, города, иного населенного пункта, улицы, номера дома, квартиры), по которому физическое лицо зарегистрировано по месту жительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, если гражданин имеет постоянную регистрацию по месту жительства в городском поселении, то при получении дохода от сдачи данной квартиры в аренду (наем) у гражданина возникает обязанность по представлению налоговой декларации по НДФЛ и уплате налога по месту жительства.

Зачисление данного налога будет производиться в указанном выше порядке.