

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)

Физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, обязано **самостоятельно исчислять НДФЛ с доходов в виде арендной платы** (не зависимо от статуса арендатора). Для этого в налоговый орган по месту жительства не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода, представляется налоговая декларация формы 3-НДФЛ.

Сумма НДФЛ, исчисленная на основании декларации, должна быть уплачена не позднее 15 июля года, следующего за годом получения дохода. Сумма НДФЛ составит 13% от суммы полученной арендной платы.

С 01.01.2020 года сумму авансовых платежей по итогам отчетных периодов индивидуальные предприниматели и иные лица, занимающихся частной практикой исчисляют самостоятельно, исходя из фактически полученных доходов и налоговых вычетов, а не на основании налоговых уведомлений об уплате НДФЛ, рассчитанного налоговым органом с предполагаемого дохода.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ

Патентная система налогообложения (ПСН)

Установлена главой 26.5 Кодекса (действует с 01.01.2013), в соответствии с законами субъектов РФ.

Переход на ПСН осуществляется индивидуальными предпринимателями добровольно.

Размер стоимости патента зависит от величины потенциально возможного к получению дохода (ПВПД), которая устанавливается соответствующим областным законом, а также от количества сдаваемых в аренду объектов жилой недвижимости или площади сдаваемой в аренду нежилой недвижимости.

Стоимость патента = ПВПД x 6 %.

Декларации индивидуальными предпринимателями, выбравшими ПСН, не представляются. Необходимо будет только вести учёт доходов и расходов.

Патент выдаётся на любое количество месяцев в пределах одного календарного года.

Если патент получен на срок от 6 месяцев до года, то оплата стоимости патента осуществляется в два срока:

в 1/3 - не позднее 90 календарных дней после начала действия патента.

в 2/3 - не позднее срока окончания действия патента.

Если патент получен на срок до 6 месяцев, то срок уплаты не позднее срока окончания действия патента.

Стоимость патента не зависит от фактически полученной арендной платы.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В ПОМОЩЬ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКУ

**Налогообложение доходов
физических лиц от сдачи в
аренду (найм) недвижимого
имущества**

Управление ФНС России по Свердловской области

Тел.: 8 (343) 360-25-15 –общественная приемная

Тел.: 8-800-222-22-22 –единый контактный центр

www.nalog.ru

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)

Если физическое лицо сдаёт имущество в аренду другому физическому лицу, то у него (арендодателя) возникает обязанность самостоятельно исчислить сумму НДФЛ, подлежащую уплате. Для этого в налоговый орган по месту жительства не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода, представляется налоговая декларация формы 3-НДФЛ.

Сумма НДФЛ, исчисленная на основании декларации, должна быть уплачена не позднее 15 июля года, следующего за годом получения дохода.

Сумма НДФЛ составит 13 % от суммы полученной арендной платы.

Если физическое лицо сдаёт имущество в аренду юридическому лицу, то юридическое лицо (арендатор) обязано самостоятельно удержать НДФЛ из выплачиваемой физическому лицу арендной платы. В этом случае у физического лица не возникает дополнительных обязанностей, связанных с исчислением и уплатой НДФЛ в связи со сдачей юридическому лицу в аренду имущества.

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА

Налог на профессиональный доход (НПД)

В Свердловской области с 01.01.2020 года действует специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (Федеральный закон от 28.11.2018 № 422-ФЗ (в ред. ФЗ от 15.12.2019 № 428-ФЗ)) для жилого имущества.

Преимущества данного режима для арендодателей:

- 1) простой способ регистрации физического лица в качестве плательщика НПД без визита в инспекцию через мобильное приложение «Мой налог», на сайте ФНС России через веб-кабинет «Мой налог» (с использованием реквизитов доступа в личный кабинет налогоплательщика – физического лица или на Портал государственных услуг Российской Федерации), либо через уполномоченные кредитные организации;
- 2) возможность ведения деятельности без регистрации в качестве ИП;
- 3) выгодные налоговые ставки: 4% - с доходов от физических лиц, 6% - с доходов от юридических лиц (ИП);
- 4) отсутствие иных обязательных платежей, в том числе фиксированных взносов на обязательное пенсионное и медицинское страхование;
- 5) возможность применения налогового вычета в сумме 10 000 рублей;
- 6) отсутствие необходимости приобретения ККТ. Чек формируется через мобильное приложение;
- 7) отсутствие налоговой отчетности. Представлять налоговую декларацию не нужно. Учет доходов ведется в мобильном приложении.
- 8) доход можно подтвердить справкой из приложения;
- 9) налог рассчитывается автоматически через мобильное приложение. Соответственно, физическому лицу не нужно производить расчеты самостоятельно.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ Упрощенная система налогообложения (УСН)

При переходе на УСН налогоплательщик вправе выбрать один из объектов налогообложения:

«доходы» - в этом случае применяется ставка налога 6 %, налогом облагаются доходы, полученные в виде арендной платы;

«доходы, уменьшенные на величину расходов» - ставка налога на территории Свердловской области 7 %, налогом облагается сумма дохода, уменьшенная на расходы, связанные с получением дохода в виде арендной платы.

Декларация по УСН представляется по итогам года не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным, уплата налога осуществляется ежеквартально не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим кварталом.