**Разъяснения по вопросам обложения налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от сдачи в аренду (поднаем) жилых помещений**

Согласно пункту 1 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы. Эта норма развивает закрепленную в статье 57 Конституции Российской Федерации конституционно-правовую обязанность каждого платить законно установленные налоги и сборы.

Таким образом, обязанность платить налоги распространяется на всех налогоплательщиков в качестве безусловного требования государства, в том числе на физических лиц, получающих доходы как в денежной, так и в натуральной формах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

Доходы, полученные физическим лицом – арендодателем от сдачи внаем жилья, являются объектом обложения налогом на доходы физических лиц.

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](http://www.nalog.ru/rn64/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)) 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.

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.

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 15.07.2020 г.

Таким образом, арендодателю необходимо в период с 01.01.2020 г. по 30.04.2020 г., представить в налоговую инспекцию декларацию по налогу на доходы физических лиц ([форма 3-НДФЛ](http://www.nalog.ru/rn64/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)), 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. х 12 мес. = 120 000 руб.

Сумма исчисленного налога составит 120 000 руб. х 13% = 15 600 руб. Эту сумму налогоплательщик должен будет уплатить в бюджет не позднее 15 июля 2020 года.

В случае, 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. х 12 мес. = 120 000 руб.

Сумма стандартного налогового вычета за несовершеннолетнего ребенка 1 400руб. х 12 мес. = 16 800 руб.

Доход, подлежащий налогообложению, составит 120 000 руб.- 16 800 руб. = 103 200 руб.

Сумма исчисленного налога, составит 103 200 руб. х 13% = 13 416 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](http://www.nalog.ru/rn64/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)).

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](http://www.nalog.ru/rn64/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)), 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](http://www.nalog.ru/rn64/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)) можно получить на Интернет сайте ФНС России - nalog.ru.

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 4 680 рублей.