

## Уважаемые налогоплательщики!

Согласно ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изм. и доп. от 18 декабря 2006 г.) гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания, а также для проживания членов его семьи. Принимая во внимание узкое целевое назначение жилых помещений (только для проживания граждан), передача жилых помещений их собственниками во владение и (или) в пользование третьим лицам осуществляется, как правило, на основании специального договора «найма жилого помещения» (гл. 35 ГК РФ). При этом согласно ст. 671 ГК РФ жилое помещение по договору найма жилого помещения может передаваться только физическим лицам. По договору найма одна сторона – собственник жилого помещения (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение в пользование для проживания в нем. Передать помещение в наем можно на срок не более 5 лет. Если сумма полученного дохода по договору найма превысит 10 МРОТ, то нужно зарегистрировать договор в налоговой службе и домоуправлении.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ наниматель может сдать жилое помещение в поднаем. В этом случае такой договор будет именоваться договор поднайма. По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. В соответствии со ст. 85 ЖК наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя сдавать жилое помещение другим гражданам по договору поднайма. Нанимателем могут быть сданы по договору поднайма часть занимаемого им жилого помещения в виде отдельной комнаты, а при временном выезде нанимателя и членов его семьи – все жилое помещение. Ответственным по договору найма в данном случае остается наниматель. Для сдачи жилого помещения по договору поднайма в квартире, в которой проживает несколько нанимателей, требуются взаимное согласие нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, а также согласие остальных нанимателей, проживающих в этой квартире.

Между тем у юридических лиц может также возникнуть необходимость использования жилых помещений для проживания граждан - работников этих юридических лиц. В связи с этим ГК РФ (ст. 671) предусматривает возможность передачи во владение и (или) пользование жилого помещения юридическому лицу, но только на основании договора аренды либо иного договора, за исключением договора найма жилого помещения, который заключается в письменной форме. Согласно ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение юридическому лицу на основании договора аренды. Договор аренды жилого помещения обязательно должен предусматривать размер арендной платы. Размер арендуемой площади жилого помещения не ограничивается. Срок действия договора аренды жилого помещения определяется соглашением сторон, если же срок в договоре не указан, то считается, что он заключен на неопределенный срок. Если срок договора превышает год, то, в отличие от договора найма, он подлежит обязательной государственной регистрации. Право сдачи жилых помещений в аренду принадлежит собственнику или уполномоченному им лицу (органу). Право аренды жилых помещений принадлежит только юридическим лицам. В аренду могут быть переданы жилые дома, квартиры, относящиеся к государственному, муниципальному, частному жилищным фондам. Не подлежат передаче в аренду служебные жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также комнаты в квартирах, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам. Размер, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды жилого помещения. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Итак, на основании заключенного договора найма (аренды), в котором должна быть указана ежемесячная плата за пользование арендованным жильем, физическое лицо обязано подавать раз в год до 30 апреля налоговую декларацию, с целью уплаты налога на доходы физического лица (3-НДФЛ). Налоговая декларация подается в налоговые органы по месту жительства физического лица и составляется налогоплательщиком лично, либо с привлечением специалиста. Там же, в налоговых органах, необходимо получить реквизиты для осуществления уплаты налога. Все доходы, полученные в течение года от работодателя (если прибыль от сдачи квартиры в наем не является единственным источником дохода собственника жилья), также указываются в декларации (с декларацией необходимо подать справку 2-НДФЛ от работодателя о начисленных и уплаченных налогах).

Налоговая ставка для физического лица, при уплате налога на доход от сдачи квартиры в наем, будет составлять 13% - то есть, это общая налоговая ставка, которой облагаются все доходы физических лиц. Уплата начисленных на данный вид дохода налогов, может осуществляться физическим лицом несколькими способами:

-единоразовым платежом,

-авансовыми платежами во время отчетного периода.

Так же, налогоплательщик вправе выбрать форму оплаты – это может быть платежное поручение банка или почтовый перевод. Необходимо заметить, что расчет налога так же осуществляется физическим лицом самостоятельно – налоговая декларация является лишь способом уведомить налоговые органы о сумме полученных лицом доходов, а так же, о том, что с данного вида прибыли гражданином был исчислена и уплачена определенная сумма налога.

Необходимо обратить внимание на следующий нюанс. В договоре найма, как правило, стороны оговаривают вопрос о том, кто должен оплачивать коммунальные платежи. Этот пункт обязательно следует согласовать в договоре, поскольку он влияет на начисление налога. Если все коммунальные платежи оплачивает наниматель, то наймодатель обязан оплатить налог с суммы коммунальных платежей (13 %), так как считается, что раз он не расходовал свои средства на уплату коммунальных платежей, то тем самым получил доход в размере этих платежей. Соответственно с их суммы он и должен оплатить налог.

Если нанимателем является юридическое лицо, вид и размер уплачиваемого собственником жилья налога не изменится, однако, обязанность уплачивать налог возлагается на юридическое лицо, выступающее в роли нанимателя. Именно юридическое лицо должно уплачивать сумму равную 13% от арендной платы, указанной в договоре аренды, в налоговые органы. Остальные денежные средства, после уплаты юридическим лицом налога, перечисляются арендодателю.

Так же, завершая разговор об уплате налога за сдачу квартиры в наем физическими лицами, хотелось бы отметить, что собственник жилья может быть как гражданином РФ, так и иметь иное гражданство. В том случае, если наймодатель является иностранным гражданином, размер налоговой ставки увеличен и равен 30%.