



Выйти из тени

Эксперт: официально сдающих квартиры в Подмосковье стало на треть больше

Привычка работать «в тени» у арендодателей жилья формировалась годами. Рынок – сложный для контроля, да и ставка в 13% на доход не очень способствовала сознательности собственников квартир. Но в последние годы ситуация стала меняться к лучшему. Выясняем, в чем причина и какие риски подстерегают тех, кто предпочитает оставаться в «серой зоне».

ЕКАТЕРИНА НИКИТИНА

ПОКА ГРОМ НЕ ГРЯНЕТ

– Число людей, сдающих квартиры официально, увеличилось примерно на 30% за последний год, – рассказывает вице-президент Гильдии риелторов Московской области, гендиректор агентства недвижимости «Удачный выбор» Ольга Власова.

С одной стороны, этому способствовали новости о том, что в стране ужесточат контроль за арендой квартир. Например, законопроект, направленный на вывод наемных площадей из «серой зоны», готовит федеральный Минстрой.

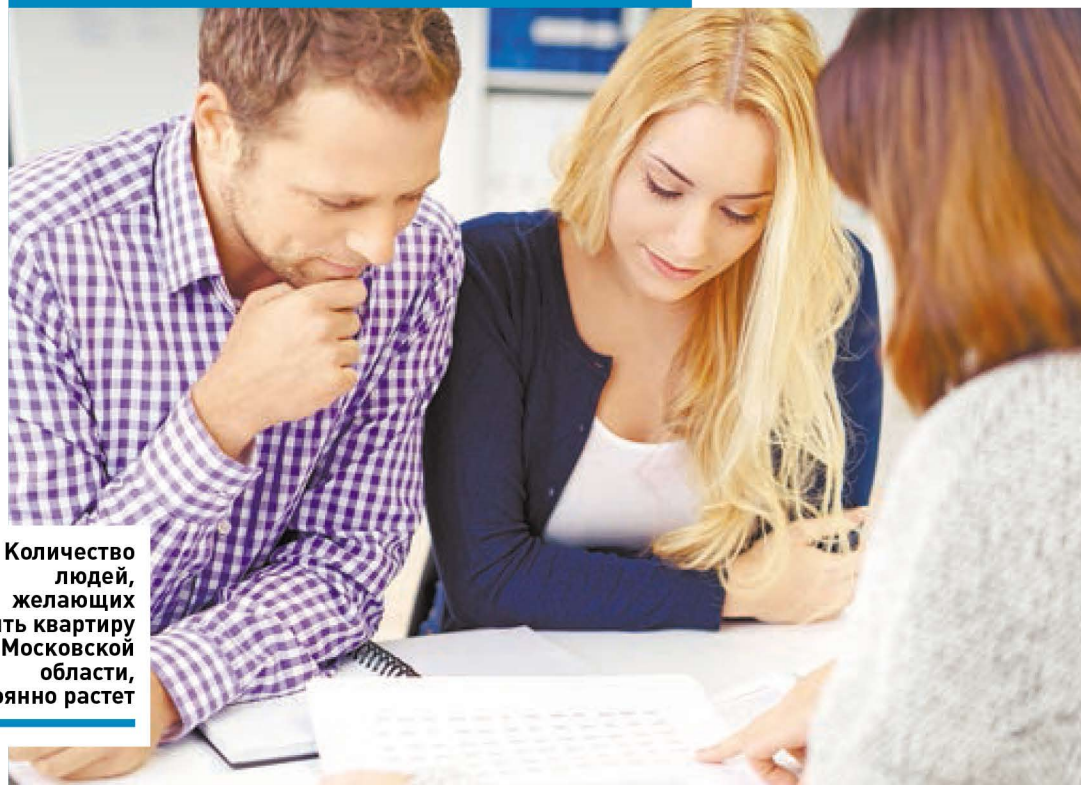
– Оплата налогов – это обязанность человека. Но поговорка «пока гром не грянет, мужик не перекрестится» относится и к частным арендодателям, – подчеркивает Власова.

КАРМАННАЯ КАССА

С другой стороны, большую роль сыграло введение налога для самозанятых. Ответственные риелторы при работе с арендодателями объясняют преимущества этого, по сути, льготного налогового режима, и многие в итоге решают перейти на него.

Главное преимущество – низкий размер налога, отмечает Ольга Власова. Если жилье сдается физическому лицу, ставка составит всего

Количество людей, желающих снять квартиру в Московской области, постоянно растет



справка

Если арендодатель не зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя (ИП) или самозанятого, он должен заплатить налог на доходы физических лиц в размере 13% от полученной с квартирантов платы.

ДЛЯ ИП ТАКЖЕ ВОЗМОЖНЫ ТАКИЕ ВАРИАНТЫ:

- По упрощенной системе налогообложения платить 6% с полученной от квартиросъемщиков платы. Или после вычета расходов из суммы доходов платить 15%.
- Приобрести патент в рамках патентной системы налогообложения и платить фиксированную сумму в год, которая зависит от общей площади сдаваемых в аренду квартир.

кстати

Число самозанятых в Подмосковье за второй год действия налога увеличилось почти в 2,5 раза, сейчас их более 168 тыс., отмечают в УФНС России по Московской области.

ме получили бонус в размере одного МРОТ на уплату налога в 2020 году. Кроме того, самозанятым был возвращен уплаченный в 2019 году налог.

ЛУЧШЕ НЕ РУГАТЬСЯ

Не только чистая совесть и бонусы от государства способны стать стимулом для официальной сдачи квартиры. Например, в том же приложении можно получить справку о доходах, которая будет полезна при обращении за кредитом или визой.

Те же арендодатели, кто предпочитает действовать «по-серому», пока остаются в зоне риска.

– Поругался с соседями или не очень хорошо расстался с квартирантами – они могут сообщить в налоговую, и тогда придется платить больше, – говорит Ольга Власова.

Если будет выявлено, что арендодатель не платил налог, придется на основе декларации уплатить НДФЛ, рассчитываемый по ставке 13%. Дополнительно начисляют пени и взыскивают штрафные санкции, которые зависят от суммы налога и числа просроченных месяцев уплаты, пояснила и.о. начальника отдела налогообложения доходов физических лиц и администрирования страховых взносов подмосковного УФНС Марина Жирихина.

4%, если юридическому лицу – 6%. В эту сумму включены отчисления в фонд обязательного медицинского страхования. К тому же не нужно регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. Достаточно скачать мобильное приложение «Мой налог».

– Оно очень удобное, заменяет кассу и отчетность. Пользователь может сформировать и отправить клиенту чек, следить за начислением налогов, платить их, – говорит вице-президент Гильдии риелторов Московской области.

В УФНС России по Московской области отмечают: сделать налог для самозанятых еще более популярным помогли также противопандемийные меры поддержки. В июне 2020 года все зарегистрированные в этом режи-

комментарий



Александр КОМЗОВ, заместитель руководителя УФНС России по Московской области:

– Безусловно, простота регистрации в качестве самозанятого, возможность легализовать доход, уплачивая минимальный налог в онлайн-режиме, привлекли тех, кто только начинает свое дело. Количество самозанятых в регионе в значительной мере пополнилось за счет граждан, сдающих в аренду жилье. Время показывает, что интерес к этой льготной системе налогообложения только возрастает.

важно

Главное условие для самозанятых – годовой доход не должен превышать 2,4 млн руб. в год.