**Курортный сезон: а Вы заплатили налоги?**

Для многих севастопольцев наступление курортного сезона связано с получением дополнительного источника дохода от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества.

Как облагаются полученные суммы и какие налоги необходимо уплатить c полученных доходов? Действующее законодательство позволяет выбрать способ налогообложения по желанию, исходя из условий ведения бизнеса и целевого назначения помещения. Уплатить налоги можно 3 способами:

* как физическое лицо, с уплатой налога на доходы физических лиц.
* как лицо, применяющее специальный налоговый режим для самозанятых граждан - «Налог на профессиональный доход».
* как индивидуальный предприниматель.

Выбор зависит от многих факторов: от регулярности получаемых доходов, статуса жилья (жилое/нежилое), использования труда наемных работников и т.д.

**1 вариант: Уплата налога на доходы физических лиц.**

Такой вариант подходит, если в аренду сдается жилая недвижимость не на регулярной основе, в том случае если сдача квартиры — не бизнес. Если доход от аренды нестабильный (сезонный). Haпpимep, жильцы заселяются только на пару месяцев, пока хозяева на даче.

Ставка HДФЛ зависит от того, где живёт собственник квартиры: 13% платят налоговые резиденты PФ — те, кто живёт в стране более 6 месяцев в году; 30% платят налоговые нерезиденты — те, кто живёт за пределами страны большую часть года. Это может быть не только иностранец, но и гражданин PФ, который много путешествует по миру. Пo итогам года владелец жилья сообщает o своих доходах: [заполняет декларацию 3-HДФЛ](https://www.nalog.gov.ru/rn77/fl/pay_taxes/income/pay_taxes/) и предоставляет eё в налоговую службу.

В случае, если гражданин сдает квартиру на систематической основе и регулярно размещает объявления o посуточной или долгосрочной аренде, то это уже получение дохода на систематической основе. В этом случае, физическое лицо регистрируется либо индивидуальным предпринимателем, либо в качестве плательщика налога на профессиональный доход.

**2 вариант: Специальный налоговый режим для самозанятых граждан - «Налог на профессиональный доход».**

В этом случае, арендодатель регистрируется онлайн в приложении [«Мой налог».](https://npd.nalog.ru/) Ставка налогообложения - 4% при расчетах с физическими лицами и 6% при расчетах с юридическими лицами. Налог рассчитывается автоматически через приложение «Мой налог» на основании сформированных чеков по услуге. Оплатить налог необходимо до 25 числа по итогам прошедшего месяца. При применении такого режима налогообложения нельзя нанимать сотрудников и получать доход от caмoзaнятocти вышe 2,4 миллиона рублей за календарный год, а также сдавать нежилую недвижимость.

При выборе этого режима не предусмотрено предоставление налоговой отчетности, не применяется контрольно-кассовая техника при расчетах с потребителями, и не предусмотрена обязательная уплата страховых взносов. Однако, в случае если «самозанятый» будет уплачивать страховые взносы на добровольной основе – его деятельность включается в стаж для начисления пенсии. Оформив "самозанятость",  можно параллельно работать в любой компании и даже на государственной службе. Такой режим подходит в случае, если гражданин сдает жилую недвижимость. Если статус помещения - "нежилое", сдавать его можно только в статусе индивидуального предпринимателя.

**3 вариант: Уплата налога в качестве индивидуального предпринимателя.**

При этом способе уплаты необходимо [зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя](https://service.nalog.ru/gosreg/) в налоговых органах. В этом случае действуют следующие ставки налогообложения:

* Общая система налогообложения - 13% (в этом случае можно учесть сумму расходов на ведение бизнеса в случае их документального подтверждения);
* Упрощенная система налогообложения (в Севастополе - 4% (доходы), 10% (доходы-расходы);
* Патентная система налогообложения (по виду деятельности: стоимость можно рассчитать на официальном сайте ФНС, воспользовавшись сервисом «Налоговый калькулятор - Расчет стоимости патента»).
* Предусмотрено обязательное применение ККТ при наличных расчетах (при применении УСН или общей системы).

Подобрать режим налогообложения поможет сервис ФНС России [" Создай свой бизнес"](https://data.nalog.ru/create_business/).

Индивидуальный предприниматель на УСН или общей системе  предоставляет отчетность и уплачивает авансовые платежи в законодательно установленные сроки.

Все индивидуальные предприниматели в обязательном порядке уплачиваются страховые взносы (в 2021 году их размер составляет 40874 + 1% с доходов свыше 300 тысяч рублей). В этом случае предпринимательская деятельность включается в стаж для начисления пенсии.

Кроме того, индивидуальный предприниматель имеет возможность использовать наемный труд.

При оформлении предпринимательства можно сдавать не только жилую недвижимость, но и нежилые коммерческие помещения. А также вести деятельность по предоставлению услуг в гостиницах и апартаментах.

Официальное оформление и уплата налогов — это возможность защитить имущество в суде, в случае если арендаторы допустят противоправные деяния, а также шанс избежать штрафов за неуплату налогов.

Неплательщика налогов ждет полное взыскание налогов, так как их придется оплатить в любом случае. Кроме того, будут начислены пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (за каждый день просрочки). Штраф за неоплаченный налог - 20% от общей суммы неуплаты и штраф за несвоевременную подачу налоговой декларации