Что нужно знать гражданам при получении дохода от сдачи имущества в аренду.

Если вы сдаете в аренду имущество, то обязаны платить 13 процентов НДФЛ с дохода, который получаете ([пп. 4 п. 1 ст. 208](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B44C5Bs6r6H), [п. 1 ст. 209](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B44D5Ds6r5H) Налогового Кодекса РФ, далее - НК РФ).

При этом для арендодателей-физлиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, существует два варианта уплаты налога:

1. Заплатить налог вы должны самостоятельно.

2. Удержать у вас налог и перечислить его в бюджет должен арендатор имущества.

Рассмотрим обе ситуации.

**1. Вы самостоятельно рассчитываете и платите НДФЛ**

Эта обязанность возникает у вас в том случае, если ваш арендатор:

- физическое лицо, которое не является индивидуальным предпринимателем. Это может быть как гражданин РФ, так и иностранец или лицо без гражданства;

- иностранная организация, которая не имеет подразделения в РФ.

Налог вы рассчитываете по окончании года по формуле:

НДФЛ = доход от сдачи имущества в аренду за год x 13%([п. 1 ст. 224](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B44858s6r3H), [ст. 225](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B44859s6r0H) НК РФ).

Кроме того, вам нужно заполнить налоговую декларацию по [форме 3-НДФЛ](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A812BBADC35591099F40DF272FAC288D4367BFB3B54C5Es6r2H) за год, когда вы сдавали имущество в аренду и получали доход. Декларация сдается не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения доходов от аренды. Представить ее нужно в налоговую инспекцию по месту вашего жительства ([п. 3 ст. 228](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B4495Cs6r1H), [п. 1 ст. 229](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BBB6BCs4r8H) НК РФ).

Для заполнения декларации вы можете воспользоваться бесплатной программой, которая размещена на сайте ФНС России по адресу www.nalog.ru, в разделе "Программные средства / Программные средства для физических лиц / Программа подготовки сведений по форме 3-НДФЛ ". Представить декларацию, не выходя из дома, можно также через «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», предварительно получив пароль для подключения к личному кабинету в любом налоговом органе РФ.

Сумму налога необходимо заплатить в бюджет не позднее 15 июля года, следующего за годом сдачи имущества в аренду ([п. 4 ст. 228](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B4495Cs6r3H) НК РФ).

**2. Арендатор рассчитывает и перечисляет НДФЛ в бюджет**

Если вы сдаете имущество в аренду российской организации, российскому подразделению иностранной организации, индивидуальному предпринимателю, нотариусу или адвокату, то рассчитывать и уплачивать НДФЛ с арендной платы должен арендатор ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BDB6BCs4rAH) и [2 ст. 226](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367B9B7B6s4rBH) НК РФ).

Это означает, что при выплате вам арендных платежей он удерживает их часть в размере 13 процентов и перечисляет в бюджет ([абз. 1 п. 4 ст. 226](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B4485As6r5H) НК РФ). Таким образом, арендная плата, которую вы получаете, уменьшается на сумму налога. Арендатор выступает в данном случае налоговым агентом.

При этом арендатор не вправе перечислять НДФЛ с арендной платы из собственных средств ([п. 9 ст. 226](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B4485Bs6r2H) НК РФ).

Если арендатор полностью удержал и уплатил в бюджет НДФЛ, то вы можете не подавать налоговую декларацию по окончании года ([абз. 2 п. 4 ст. 229](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BBB2B7s4rBH) НК РФ).

Однако если арендатор налог не удержал и не перечислил (или сделал это не в полном объеме), то вам придется самостоятельно рассчитать и уплатить НДФЛ. Кроме того, нужно будет заполнить и сдать налоговую декларацию ([пп. 4 п. 1 ст. 228](consultantplus://offline/ref=6B6947A94F7E47588DC1226D0C3BAD7B25A814B6AFCB5591099F40DF272FAC288D4367BFB3B44855s6r7H) НК РФ).

Межрайонная ИФНС России №21 по Ростовской области