

Налоговый контроль при сдаче имущества в аренду

Сдача жилых и нежилых помещений (квартир, комнат, офисов и пр.) в аренду всегда сопряжена с вопросом об уплате налогов с арендной платы. Собственники помещений задаются вопросом о том, нужно ли платить налоги, если нужно, то в каком размере, нужно ли регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и т.д. Далее мы расскажем об этих и других тонкостях сдачи помещений в аренду.

Когда физическое лицо сдает помещение в аренду, оно получает за это арендную плату, которая в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 208 Налогового кодекса РФ (далее – Кодекс) признается доходами. С этих доходов необходимо уплачивать налог на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%. Таким образом, Кодекс предписывает уплатить в бюджет государства 13% от всей полученной суммы арендной платы.

Однако в ситуации, когда физическое лицо, владеющее на праве собственности объектами недвижимости, сдаёт их в аренду и получает при этом доход, у него может возникнуть риск быть признанным также и плательщиком налога на добавленную стоимость (НДС).

В письме Минфина России от 05.05.2014 № 03-04-05/21039 указывается на то, что если сдача в аренду недвижимого имущества отвечает признакам предпринимательской деятельности, то независимо от регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя сдача имущества в аренду будет являться предпринимательской деятельностью

Согласно п. 2 ст. 11 Кодекса физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей в нарушение требований гражданского законодательства РФ, при исполнении обязанностей, возложенных на них Кодексом, не вправе ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями.

ФНС России в своём письме от 08.02.2013 № ЕД-3-3/412@ приводит факты, свидетельствующие о наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности, в том числе:

- изготовление или приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации;
- хозяйственный учет операций, связанных с осуществлением сделок;

- взаимосвязанность всех совершаемых гражданином в определенный период времени сделок;
- устойчивые связи с продавцами, покупателями, прочими контрагентами.

При выявлении объективных признаков предпринимательской деятельности в деятельности налогоплательщика по сдаче в аренду собственного имущества налоговый орган вправе будет пересчитать его налоговые обязательства.

Мероприятия налогового контроля налоговый орган может провести в отношении физического лица в ходе камеральной проверки представленной налогоплательщиком налоговой декларации о доходах формы 3-НДФЛ. Кроме этого контрольные мероприятия в отношении него могут быть начаты после получения информации от арендаторов.

Налоговым законодательством закреплена финансовая ответственность за незаконную сдачу квартиры в аренду в виде штрафа за:

1. неисполнение обязанности по уплате налога (статья 122 НК РФ) – от 20 до 40% (если правонарушение совершено умышленно) от суммы неуплаченного налогового платежа;
2. непредставление декларации (статья 119 НК РФ) – 5% от взноса, подлежащего перечислению за каждый месяц задержки, но не более 30% и не менее тысячи рублей.

За значительные нарушения требований налогового законодательства, выразившиеся в неуплате налогов в крупном размере (более 600 тысяч рублей в пределах 3 лет – для граждан и 2 млн рублей – для юридических лиц) и исходя из степени тяжести преступления, введена уголовная ответственность (статьи 198, 199 УК РФ) в виде:

- Штрафа;
- Принудительных работ;
- Ареста;
- Лишения свободы.

Сообщить о факте незаконной сдачи жилья в аренду можно в отдел экономики и предпринимательства по телефону в Уфе: 8 (347) 273-66-82 в рабочие дни с 09.00 до 18.00 с перерывом на обед с 13.00 до 14.00.