

Госдума рассмотрит законодательную инициативу об «упрощенке» для физических лиц, сдающих в наем квартиры

Как полагают авторы этой закинициативы, введение упрощенного налогообложения будет стимулировать граждан, сдающих по договорам аренды/найма жилые помещения (в т.ч. комнаты), дачи и гаражи, делиться с государством своими доходами.

Документ направлен в комитет Госдумы по бюджету и налогам. В случае принятия закона, он вступит в силу 1 января 2015 года.

В настоящее время остро стоит проблема уклонения граждан от обязанности уплаты налога на доход, полученный от сдачи в аренду собственного жилья. Согласно главе 23 НК РФ физические лица (без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя), получив дополнительный доход от указанной деятельности, должны уплатить налог на доходы физических лиц по ставке 13 % от суммы полученного дохода и подать декларацию по этому налогу в налоговые органы. Но лишь небольшая часть владельцев официально оформляет сделки по аренде недвижимости и добросовестно исполняет обязанности налогоплательщика, что приводит к недопоступлению значительных сумм налога в региональные и местные бюджеты. При этом налоговым органам сложно отследить реальные суммы доходов, полученных физическими лицами от сдачи в аренду собственного имущества.

Введение указанной системы налогообложения доходов физических лиц, полученных по договорам аренды (найма) недвижимого имущества, принадлежащего им на праве собственности, направлено на стимулирование владельцев жилых помещений, дач (садовых домиков) и гаражей к уплате налога от полученного дохода.

Законопроектом предлагается дать право субъектам Российской Федерации вводить на своих территориях упрощенную систему налогообложения доходов физических лиц, полученных по договорам аренды (найма) собственного недвижимого имущества.

Применение этой системы предусматривает освобождение от обязанности по уплате налога на доходы физических лиц (в части доходов, полученных от сдачи в аренду имущества).

Для многих арендодателей проблематичным является заполнение налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц. В связи с этим предлагается в рамках упрощенной системы налогообложения доходов физических лиц освободить налогоплательщиков от ее предоставления.

Поэтому законопроектом предлагается рассчитывать налог в зависимости от количества месяцев, на которые заключаются договоры аренды (найма), и размера ежемесячного налогового платежа.

Размер ежемесячного налогового платежа будет устанавливаться субъектом Российской Федерации с учетом ежемесячного дохода физического лица, потенциально возможного к получению по договорам аренды (найма) собственного недвижимого имущества, иначе говоря, величины средней ежемесячной арендной платы, сложившейся на территории субъекта Российской Федерации, которая может быть дифференцирована в зависимости от вида сдаваемого в аренду (наем) недвижимого имущества, площади сдаваемого в аренду (наем) недвижимого имущества, численности населенного пункта. При этом размер ежемесячного налогового платежа не должен превышать 5 тысяч рублей.

В соответствии с законопроектом уплата налога производится по месту нахождения сдаваемого в аренду (наем) недвижимого имущества. Поскольку предполагается, что налог будет доходным источником местных бюджетов, это станет стимулом для усиления активности налоговых органов и органов местного самоуправления по выявлению квартиросдатчиков, не уплачивающих налоги с дохода, получаемого от аренды имущества.