

Практически съвети при наемане, покупка и продажба на ИМОТ

Данъчно облагане на доходите от продажба или наем на имоти

Данъци при наемане, покупка и продажба на имот Касова бележка за платените от Вас комисиони

Договорените комисиони, които се заплащат на агенциите за недвижими имоти, са приходи, които задължително трябва да бъдат отчетени пред данъчните власти. За всяко плащане към фирми за недвижими имоти, което не е извършено по банков път, трябва да получите фискална касова бележка (фискален бон). Препоръчително е отношенията между агенцията за недвижими имоти и клиента да бъдат оформени в писмен договор, като за всяко плащане в брой, клиентът следва да получава съответния документ. Неиздаването на касова бележка е данъчно нарушение, което се санкционира от Национална агенция за приходите (НАП). Ако въпреки Вашето искане не получите документ, удостоверяващ плащането на парична сума на агенция, можете да сигнализирате НАП, на цената на един градски разговор и при гаранция за конфиденциалност, на телефон 0700 18 700 или чрез електронна поща infocenter@nra.bg.

Облагане на доходите от продажба на недвижим ИМОТ

Доходите на физически лица, придобити през календарната година от продажба или замяна на един недвижим жилищен имот, не подлежат на облагане с

данък, ако той е бил собственост на продавача в продължение на повече от 3 години, тоест, ако между датата на покупката и датата на продажбата му са изминали повече от 3 години. Не се облагат и доходите, придобити през календарната година от продажба или замяна на не повече от два недвижими имота, ако между датата на покупката и датата на продажбата/замяната им са изминали повече от 5 години. Доходите от продажба или замяна на селскостопански и горски имоти са освободени от облагане, независимо от броя им, ако между датата на придобиването и датата на продажбата им са изминали повече от 5 години. Безусловно освободени от облагане са само доходите от продажба или замяна на недвижими имоти, придобити по наследство или завет, както и на имущество, реституирано по реда на нормативен акт. В тези случаи няма значение какъв е броят и видът на недвижимите имоти, както и колко време те са били в собственост на продавача.

В случай че доходите от продажбата или замяната на недвижимия имот не попадат в нито едно от изброените изключения, същите се облагат с данък. Основата за облагане се изчислява, като положителната разлика между продажната и покупната цена на имота се намали с 10% разходи, тоест на облагане подлежи доходът, формиран в случаите, в които имотът е продаден по-скъпо, отколкото е купен. В този случай продавачът е длъжен да подаде годишна данъчна декларация и да внесе данъка не по-късно от 30 април на годината, следваща годината, през която е извършена продажбата. В същия срок продавачът е длъжен да подаде годишна данъчна декларация и когато продажната цена е равна или по-малка от цената на придобиване на недвижимия имот.



Облагане на доходите от наем на недвижим имот

Доходите от наем на недвижими имоти задължително се декларират в годишната данъчна декларация за облагане на доходите на физически лица. Законът позволява на наемодателите да намалят облагаемия си доход с 10 % разходи, като не се изискват документи или доказателства, че разходите са реално извършени.

1. Облагане на доходите на физически лица, отдаващи имоти на други физически лица

Деклариране

Наемодателите подават годишна данъчна декларация за облагане на доходите (Образец 2001) до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

Освен годишна данъчна декларация за доходите, наемодателите - физически лица, отдаващи под наем имоти на други физически лица, задължително подават и тримесечни декларации за облагане с авансов данък (декларация образец 4001). Срокът за подаването на тези декларации е до края на април - за първото тримесечие, до края на юли - за второто и до края на октомври - за третото тримесечие на годината. За четвъртото тримесечие декларация за облагане с авансов данък не се подава, не се и внася авансов данък.

Плащане

Физическите лица, отдаващи под наем имоти на други физически лица, задължително правят авансови вноски за доходите от наем. Вноските са тримесечни и се превеждат по сметката на НАП по постоянен адрес на наемодателя. Вноските се определят, като размерът на получения доход от наем през съответното тримесечие, намален с 10% разходи, се умножи по данъчна ставка 10 на сто. Срокът за авансовите вноски за доходите от наем е до края на април - за първото тримесечие, до края на юли - за второто и до края на октомври - за третото тримесечие на годината. За четвъртото тримесечие авансови вноски не се дължат.

Данъкът за довносяне по годишната данъчна декларация се внася по сметката на НАП в срок до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

2. Облагане на доходите на физически лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и самоосигуряващи се лица

Деклариране

Наемодателите подават годишна данъчна декларация за облагане на доходите (Образец 2001) до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем. От тях не се изисква подаване на декларации за облагане с авансов данък, защото той се удържа и внася от платеща на дохода. Към годишната данъчна декларация наемодателят трябва да приложи служебна бележка за получения доход от наем, платен от наемателя - предприятие или самоосигуряващо се лице, в която е посочен и удържаният през годината данък.

Плащане

Физическите лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и/или самоосигуряващи се лица, не правят авансови вноски за данъка върху доходите от наем. Дължимите вноски за съответните тримесечия се правят от техните наематели. Данъкът за довносяне по годишната данъчна декларация (ако има такъв) се плаща от наемодателите по сметката на НАП в срок до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

Повече информация за декларирането на доходи от наем или от продажба на недвижим имот можете да намерите в интернет страницата на НАП www.nap.bg или на информационния телефон 0700 18 700.