

Сдаем жильё по закону!

Налоговым кодексом Республики Беларусь установлено, что физические лица, получающие доходы от сдачи жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, *признаются плательщиками подоходного налога с физических лиц.*

При этом уплачивать подоходный налог *обязаны* физические лица, получающие доходы от сдачи на территории Республики Беларусь жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, вне зависимости от места их постоянного жительства и наличия (отсутствия) статуса налогового резидента Республики Беларусь.

Порядок исчисления и уплаты подоходного налога с доходов, получаемых физическими лицами от сдачи жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, зависит от субъекта, выступающего нанимателем (арендатором) по договору.

Сдача жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест производится на основании заключаемых договоров найма (поднайма) или договоров аренды (субаренды) и регулируется статьями 49–68 Жилищного кодекса Республики Беларусь статьями 577–596 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — Гражданский кодекс), Указом Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 «О некоторых вопросах аренды (субаренды), найма (поднайма) жилых и нежилых помещений, машино-мест. В соответствии со статьей 49 Жилищного кодекса договором найма жилого помещения признается соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 577 Гражданского кодекса).

Законодательством предусмотрен ряд *условий*, необходимых для признания договора найма действительным, а именно:

- предмет договора найма жилого помещения;
- срок действия договора найма жилого помещения;
- жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги — в случае если наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

Отсутствие в договоре найма (или в договоре аренды) каких-либо из существенных его условий может являться основанием для признания договора недействительным.

Договоры найма в соответствии с законодательством требуют *обязательной регистрации*. Законодательством *установлены ограничения* по заключению договора найма в отдельных случаях. Так, договор найма жилого

помещения частного жилищного фонда, построенного (реконструированного) или приобретенного с привлечением льготного кредита, может быть заключен до погашения этого кредита только при наличии разрешения соответствующего районного, городского исполнительного и распорядительного органа, местной администрации на предоставление такого жилого помещения (его частей) по договору найма, аренды (подп. 1.61п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497).

Также сдавать квартиры, расположенные в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале (п. 3 ст. 49 Жилищного кодекса).

Обращаем внимание, что не является основанием для освобождения физических лиц от уплаты подоходного налога:

- несоблюдение установленной законодательством формы договора;
- заключение договора в устной форме;
- отсутствие установленной законодательством регистрации договора;

В ряде случаев физические лица не обязаны уплачивать подоходный налог.

Так, *не признаются объектом налогообложения* подоходным налогом доходы, полученные плательщиками от операций, связанных с имущественными и неимущественными отношениями физических лиц, состоящих в соответствии с законодательством между собой в отношениях:

- близкого родства. К лицам, состоящим в отношениях близкого родства, относятся родители (усыновители), дети (в том числе усыновленные, удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки, прадед, прабабушка, правнуки, супруги;
- свойства. К лицам, состоящим в отношениях свойства, относятся близкие родственники другого супруга, в том числе умершего;
- опекуна, попечителя и подопечного.

Исключение составляют случаи, когда доходы получены физическим лицом от близких родственников либо от лиц, приравненных к ним, в рамках осуществления предпринимательской деятельности. В таких случаях получаемые доходы подлежат налогообложению в установленном законодательством порядке.

Также *освобождаются* от подоходного налога доходы, получаемые от сдачи жилых помещений молодым специалистам, молодым рабочим (служащим) (далее — молодые специалисты), в течение установленных законодательством сроков обязательной работы (службы) по распределению молодых специалистов.

Налоговым кодексом *определены следующие категории выпускников*, которые относятся к *молодым специалистам* для целей освобождения от уплаты подоходного налога:

- выпускники, которым место работы (службы) предоставлено путем распределения;
- выпускники, направленные на работу (службу) в соответствии с договором о подготовке научного работника высшей квалификации за счет средств республиканского бюджета;

- выпускники, направленные на работу (службу) в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего).

Размеры ставок подоходного налога в фиксированных суммах не зависят от суммы получаемого дохода, указанного в договоре, и дифференцированы в зависимости от:

- предмета договора (жилые или нежилые помещения, машино-места);
- категории населенного пункта, в котором находятся жилое и (или) нежилое помещения, машино-место;
- места нахождения этих помещений, машино-мест в пределах и (или) за пределами населенного пункта.

Уплатить подоходный налог можно одним из следующих способов:

1 способ - за весь календарный год не позднее рабочего дня, следующего за установленным в договоре сроком фактического предоставления жилых (нежилых) помещений в аренду (наем, поднаем). Уплата фиксированных сумм подоходного налога за каждый последующий календарный год производится не позднее 1-го числа года, за который осуществляется уплата подоходного налога. При изменении налоговых ставок в течение налогового периода, за который фиксированные суммы подоходного налога уплачены, такие суммы перерасчету не подлежат.

2 способ - за один месяц не позднее рабочего дня, следующего за установленным в договоре сроком фактического предоставления жилых (нежилых) помещений в аренду (наем, поднаем), а в последующем - ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, за который осуществляется уплата подоходного налога. При изменении размеров налоговых ставок подлежащие уплате фиксированные суммы подоходного налога пересчитываются с месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение.

За несвоевременную уплату подоходного налога согласно статье 52 Налогового кодекса Республики Беларусь начисляются пени за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным налоговым законодательством днем уплаты налога, включая день уплаты.

Согласно статье 31 Налогового кодекса в случае если последний день срока приходится на нерабочий день, то днем окончания срока считается ***ближайший следующий за ним рабочий день.***

Таким образом, срок уплаты подоходного налога за ***январь 2018 г. — не позднее 03.01.2018.***

Всю дополнительно необходимую информацию можно получить в инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по Осиповичскому району, либо по телефону:

2-59-51 - начальник управления налогообложения физических лиц *Иванова Светлана Николаевна;*

2-58-96 - главный государственный налоговый инспектор *Калина Анастасия Сергеевна.*

Инспекция МНС Республики Беларусь
по Осиповичскому району