

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

Оподаткування доходу отриманого від надання в оренду майна

Відповідно до статті 793 Цивільного кодексу України:

- договір оренди будівлі або її частини, іншої капітальної споруди укладається виключно у письмовій формі. Будь-яка інша форма укладення договору веде до того, що договір визнається недійсним;
- у випадку, коли договір оренди (найму) такої нерухомості укладається на строк більше 3-х років, то його обов'язково повинен завірити нотаріус та внести до спеціального реєстру майна, що перебуває в оренді.



Договір оренди будь-яка фізична особа може укласти в двох юридичних статусах:

- як зареєстрований суб'єкт підприємницької діяльності;
- як звичайна фізична особа. У разі надання в оренду власного майна без реєстрації підприємцем податок складатиме 19,5% від суми орендної плати (18% – податок на доходи фізичних осіб та

1,5% – військовий збір).

У разі реєстрації підприємцем та обрання спрощеної системи оподаткування податок складатиме:

для II групи платника єдиного податку - податок 944,60 грн (20% від мінімальної заробітної плати) щомісячно;

для III групи платника єдиного податку - 5% від суми орендної плати.

Зверніть увагу, що фізичні особи - підприємці не можуть застосовувати спрощену систему оподаткування, у разі якщо надають в оренду:

- земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара;
- житлові приміщення та/або їх частини з площею більше ніж 100 квадратних метрів;
- нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, з площею більше ніж 300 квадратних метрів

Податковим агентом, тобто особою, яка відповідає за нарахування та сплату податку на доходи фізичних осіб до бюджету, є орендар, той, хто виплачує орендну плату такій фізичній особі. Тому орендар нараховує, утримує та перераховує до бюджету податок на доходи фізичних осіб за рахунок коштів, що виплачуються у

вигляді орендної плати, та військовий збір (**пп. 170.1.2 Податкового кодексу України**).

У разі якщо орендар є фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, особою, відповідальною за нарахування та сплату (перерахування) податку до бюджету, є **платник податку – орендодавець (пп. 170.1.5 Податкового кодексу України)**. Який повинен самостійно прозвітувати про отримані доходи шляхом подання **податкової декларації про майновий стан і доходи**. Така декларація подається не пізніше 1 травня року, наступного за роком отримання доходу, і власник земельного паю – орендодавець зобов'язаний самостійно нараховувати та сплатити ПДФО та військовий збір.