

ДОКУМЕНТИ И ВАЖНА ПРАВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ ПРИ ОТДАВАНЕ НА ИМОТ ПОД НАЕМ

Доходите от наем на недвижими имоти задължително се декларират в годишната данъчна декларация за облагане на доходите на физическите 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.

АКО ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ ОТДАВА ПОД НАЕМ НА ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ

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, тъй като за това тримесечие не се дължи 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 донасяне 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.

АКО ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ ОТДАВА ПОД НАЕМ НА ФИРМА ИЛИ САМООСИГУРЯВАЩО СЕ ЛИЦЕ

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. С промените в данъчното законодателство от началото на 2013 г. на физическите лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и самоосигуряващи се лица, ще се издава само една служебна бележка от наемателя, а не при всяко изплащане на наема, както беше до края на 2012 г. Тоест, към годишната данъчна декларация наемодателят прилага само една служебна бележка за получения доход от наем, платен от предприятие или самоосигуряващо се лице.

ПЛАЩАНЕ

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

ВПИСВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ В ИМОТЕН РЕГИСТЪР И НОТАРИАЛНА ЗАВЕРКА НА ДАТА

Ако **ВПИШЕТЕ** договора за наем в Имотния регистър към Агенция по вписванията, тогава наемателя може да ползва наетите помещения до края на уговорения в договора срок, без допълнителни ограничения.

Ако **ЗАВЕРИТЕ НОТАРИАЛНО** датата на сключване на договор за наем в контарата на нотариус, тогава наемателя ще може да ползва наетия имот до края на уговорения в договора срок, но не повече от 1 година от евентуална продажба на имота.

СРОК НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Срокът на договор за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Ако собственика на имота не е единствен собственик и няма учредено право на ползване за същия имот, срока на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 3 години.

Срок по-дълъг от гореизброените няма юридическа сила и се замененя от горните правила.

БЕЗСРОЧЕН ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Безсрочения договор за наем може да бъде прекратен с едномесечно предизвестие, когато наемът е месечен, едномесечно предизвестие, когато наемът е уговорен на седмица и даже еднократно предизвестие, когато наемът е договорен на ден. Когато първоначално уговореният срок на договора е изтекъл, но наемателя продължава да ползва наетия имот със знанието и без противопоставянето на наемодателя, то договарът за наем се счита продължен като безсрочен.

ОБИЧАЙНИ РАЗХОДИ ПО ПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА, КОИТО СА ЗА СМЕТКА НА НАЕМАТЕЛЯ

Разходите свързани с ползването на имота - ток, вода, отопление, разходи за етажна собственост (асансьор, ток за входа, дребни ремонти на асансьора), са за сметка на наемателя.

ОБИЧАЙНИ РАЗХОДИ ПО ПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА, КОИТО СА ЗА СМЕТКА НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Основни ремонтни дейности в имота, например за смяна на протекли или спукани тръби, ремонт и разходи за етажна собственост (смяна на дограма във входа, ремонт на покрива и др.)

ПРОТОКОЛ ЗА ОПИС НА ЖИЛИЩЕТО И ПОКАЗАНИЯТА НА ИЗМЕРВАТЕЛНИТЕ УРЕДИ

Задължително при отдаване на имот под наем подписвайте с наемателя приемо-предавателен протокол, в който подробно опишете брой, състояние и изправност на движимите вещи в имота.

Запишете също показанията на измервателните уреди към съответните инстанции - за отопление, студена вода, електричество.

Същия протокол се прави и при освобождаване на имота от наемателите, като ако установите повреда или липса в движимите вещи, от предоставения депозит при подписване на договора за наем се приспада съответната сума.

ДЕПОЗИТА, който обикновено е в размер на един месечен наем, се връща на наемателя едва когато между Вас като наемодател и него като наемател, се уредят сметките по ползване на комунални нужди, което е възможно едва когато получите фактурите за предходния едномесечен период.

ПРЕНАЕМАНЕ НА НЕВИЖИМИЯ ИМОТ

Важна клауза в договора за наем е наличието на клауза, по силата на която наемателя няма право да пренаема самостоятелно имота като го отдава на трети лица. Ако тази клауза липсва, наемателя може да си позволи да покани познати или други лица в имота, с които да ползва имота заедно или не, и да получава наем от тях, а самия той да се разплаща с вас.

ОТНОСНО СРОКА И ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ДОГОВОРА ЗА НАЕМ

Добре е в договора за наем да е предвидена клауза, че в случай на прекратяване на договора за наем по-рано от изтичането на първата година, наемателя държи неустойка в определен размер, или че предоставения депозит остава в полза на наемодателя.

ЛЕГИТИМИРАНЕ НА СОБСТВЕНИКА НА ИМОТА И НА НАЕМАТЕЛЯ

Важно е при отдаване под наем на недвижим имот да се легитимирате пред наемателите с документа си за собственост като им го покажете. В договора за наем трябва да впишете адреса на имота така както е в документа за собственост, вашите данни по лична карта, данните на наемателя по лична карта, адрес за кореспонденция ако е различен от постоянния Ви адрес, телефони, електронна поща. Добре е ако наемателя ви предостави телефони и адреси и на свои роднини.

ПЛАЩАНЕ НА КОМУНАЛНИ РАЗХОДИ

Направете си онлайн регистрация към съответните дружества и следете дистанционно дали наемателя редовно плаща задълженията към тях по абонатен или клиентски номер.

Нашия екип е на разположение за всички Ваши въпроси!