Национальная библиотека
Республики Адыгея
Публичный центр правовой информации

Обзор изменений законодательства:

как облагаются налогом доходы физических лиц от сдачи жилого дома (квартиры) внаем (в аренду)

Март

2019

Хотите быть с законом на «ты»?

Обращайтесь в Центр правовой информации

Национальной библиотеки Республики Адыгея!

Режим работы ПЦПИ :

с 10.00 до 18.00

Перерыв: с 13.00 до 14.00

Выходные дни: пятница, воскресенье

Контактная информация:

Республика Адыгея, 385000,

г. Майкоп, ул. Комсомольская, 189

Национальная библиотека РА

Публичный центр правовой информации

Телефон: (8772) 53-00-03

Документ предоставлен КонсультантПлюс

КАК СОСТАВИТЬ ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) КВАРТИРЫ МЕЖДУ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ?

На основании договора найма собственник квартиры (наймодатель) вправе предоставить ее за плату во владение и пользование физическому лицу (нанимателю) для проживания (ст. 671 ГК РФ).

Чтобы составить договор найма, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Проверьте документы наймодателя

Право собственности наймодателя может подтверждаться, например, договорами купли-продажи, дарения, мены, свидетельством о праве на наследство и пр. (ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

С 15.07.2016 государственная регистрация возникновения и перехода прав на объект недвижимости удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН, до 01.01.2017 - ЕГРП), выданной Росреестром (ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ; ч. 7 ст. 21 Закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Рекомендуем запросить у наймодателя или получить самостоятельно в Росреестре выписку из ЕГРН о зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющую, кто на данный момент является собственником квартиры, на основании какого документа и нет ли каких-либо обременений, препятствующих заключению договора найма. Такая выписка предоставляется любому заинтересованному лицу за плату (ч. 1, 7 ст. 62, ч. 2 ст. 63 Закона N 218-ФЗ).

Если обязанность по внесению платы за коммунальные услуги будет нести наниматель, рекомендуем также запросить у наймодателя документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг (ст. 678 ГК РФ).

Шаг 2. Согласуйте условия договора найма

Объектом договора найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. В договоре необходимо указать данные, позволяющие идентифицировать квартиру: адрес, площадь, кадастровый номер. При отсутствии этих сведений договор считается незаключенным (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 673 ГК РФ).

Также следует указать размер платы за квартиру, порядок и сроки ее внесения. Не допускается одностороннее изменение размера платы, если это не предусмотрено в договоре (ст. 682 ГК РФ).

Определите в договоре, входят ли коммунальные платежи в состав платы за квартиру. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить все коммунальные платежи (ст. 678 ГК РФ).

В договоре необходимо также указать срок найма, который не может составлять

более пяти лет. Если срок не указан, договор считается заключенным на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ).

В случае заключения договора на срок более года в договоре должны быть указаны лица, которые будут проживать совместно с нанимателем (п. 2 ст. 677, п. 2 ст. 683 ГК РФ).

Если квартира передается внаем с мебелью и (или) иным имуществом, находящимся в ней (например, бытовой техникой), рекомендуем также указать в договоре перечень и состояние такого имущества, а также определить ответственность за его сохранность (ст. ст. 676, 678 ГК РФ).

Целесообразно включить в договор найма условие об обеспечительном платеже, который вносится нанимателем в целях обеспечения исполнения им обязательств по договору, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку при нарушении договора. При отсутствии таких нарушений по окончании срока договора платеж возвращается нанимателю или засчитывается за последний месяц найма (п. 1 ст. 307.1, п. п. 1, 2 ст. 381.1 ГК РФ).

Кроме того, в договоре можно прописать условие об отсутствии фактов ареста и иных ограничений в отношении квартиры; предусмотреть, кто и за чей счет осуществляет текущий и капитальный ремонт помещения, а также установить ответственность за нарушение условий договора (п. п. 1, 2 ст. 681 ГК РФ; ч. 1 ст. 80 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

Шаг 3. Заключите договор найма

Договор найма квартиры должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа и подписан обеими сторонами (п. 1 ст. 160, п. 1 ст. 674 ГК РФ).

Подписать договор может лицо, действующие от имени наймодателя или нанимателя, при наличии нотариально удостоверенной доверенности, содержащей необходимые полномочия (п. 1 ст. 185, ст. 185.1 ГК РФ).

Выполнение наймодателем обязательства по передаче квартиры нанимателю может подтверждаться актом приема-передачи, в котором, как правило, отражается состояние жилого помещения на момент передачи, список передаваемого имущества, показания счетчиков воды и света, перечень выявленных недостатков и т.д. (п. 1 ст. 676 ГК РФ).

Если договор найма заключен на срок не менее года, переходите к следующему шагу.

Шаг 4. Обратитесь в Росреестр

В случае заключения договора найма квартиры на срок не менее года возникшее ограничение (обременение) подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 674 ГК РФ; ч. 2 ст. 51 Закона N 218-ФЗ).

Заявление о государственной регистрации и необходимые документы следует представить в Росреестр не позднее чем через месяц со дня заключения договора (ч. 4 ст.

51 Закона N 218-ФЗ).

Обратите внимание!

Доход от сдачи квартиры внаем облагается НДФЛ или при определенных условиях налогом на профессиональный доход (п. 8 ст. 1, пп. 6 п. 2 ст. 18, пп. 4 п. 1, пп. 4 п. 3 ст. 208, ст. 209 НК РФ; ч. 1 ст. 1, ч. 1, 7, 8 ст. 2, ч. 1, п. 3 ч. 2 ст. 6 Закона от 27.11.2018 N 422-ФЗ).

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НАЙМОДАТЕЛЯ НУЖНЫ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА КВАРТИРЫ?

При заключении договора коммерческого найма квартиры следует проверить правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на квартиру, паспорт собственника либо доверенность на подписание договора найма, а также при необходимости документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам.

Договор найма жилого помещения, в том числе квартиры, - это двусторонний договор, в котором в качестве наймодателя выступает собственник жилого помещения, а в качестве нанимателя - гражданин. Собственником жилого помещения может быть как юридическое, так и физическое лицо. Договор найма заключается только в письменной форме и нотариального удостоверения не требует (п. 1 ст. 671, п. 1 ст. 674 ГК РФ).

Жилое помещение может находиться в собственности нескольких лиц (общая собственность). Пользование и распоряжение общим имуществом возможны только с согласия всех его собственников. Поэтому следует иметь в виду, что договор найма в этом случае должны подписать все сособственники (ст. 247 ГК РФ).

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на квартиру

С 15.07.2016 государственная регистрация возникновения и перехода прав на квартиру удостоверяется выпиской из ЕГРН (до 01.01.2017 - ЕГРП), выданной Росреестром.

С 31.01.1998 по 15.07.2016 государственная регистрация возникновения и перехода прав на квартиру удостоверялась также свидетельством о государственной регистрации прав, выдаваемым Росреестром (ч. 1 ст. 28 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; ч. 7 ст. 21 Закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

До 31.01.1998 сделки с недвижимостью регистрировались в бюро технической инвентаризации (БТИ). Если на договоре купли-продажи, дарения, мены и т.п., заключенном до 1998 г., стоит штамп БТИ, то этот документ имеет юридическую силу.

Собственник квартиры может предъявить свидетельство о праве на наследство. Этот документ также свидетельствует о праве на это жилое помещение. Принятое наследство считается принадлежащим наследнику с момента его открытия независимо от времени его государственной регистрации (ст. 1152 ГК РФ).

Рекомендуем потенциальному нанимателю квартиры получить в Росреестре выписку из ЕГРН о зарегистрированных правах на объект недвижимости,

удостоверяющую, кто на данный момент является собственником, на основании какого документа и нет ли каких-либо обременений на квартиру. Такая выписка предоставляется любому заинтересованному лицу за плату (ч. 1 ст. 62, ч. 2 ст. 63 Закона N 218-ФЗ).

Паспорт собственника либо доверенность на подписание договора найма

Со стороны наймодателя договор найма может подписать как сам собственник жилого помещения, предъявив свой паспорт, так и его представитель, действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности, содержащей полномочия на подписание договора найма и на определение его условий (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ).

Перед подписанием договора найма квартиры нанимателю следует тщательно проверить представленные наймодателем документы, чтобы убедиться, что именно наймодатель является собственником квартиры.

Документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам

Если договором не предусмотрено освобождение нанимателя от внесения коммунальных платежей, целесообразно запросить у наймодателя документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг. Такими документами могут являться копия финансового лицевого счета, единый жилищный документ и т.д. (ст. 678 ГК РФ).

КАК ПРОДЛИТЬ ДОГОВОР НАЙМА КВАРТИРЫ?

Для продления договора найма квартиры, заключенного на срок менее года, заинтересованной стороне следует обратиться к другой стороне с предложением о продлении. Договор, заключенный на срок более года, продляется на тот же срок, если наймодатель в установленный срок не известил нанимателя о продлении либо об отказе от продления договора, а наниматель не отказался от продления.

Для договора найма жилого помещения условие о сроке не является существенным. Если срок в договоре не указан, то такой договор считается заключенным на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ).

Если договор найма жилого помещения заключен на срок менее года

В случае заинтересованности одной из сторон в продлении договора следует:

- обратиться к другой стороне с предложением о продлении договора на тех же или иных условиях;

- при достижении сторонами согласия необходимо составить в письменной форме дополнительное соглашение о продлении договора найма (п. 1 ст. 450, п. 1 ст. 452, п. 1 ст. 674 ГК РФ).

Если в дополнительном соглашении условие о продлении договора сформулировано таким образом, что предусматривается изменение первоначального срока, указанного в договоре найма (например, "срок найма увеличивается на семь месяцев"), при этом совокупный срок превышает один год, такой договор перестает считаться краткосрочным и имеет некоторые особенности, о которых будет сказано далее.

В то же время договор найма остается краткосрочным, если он продлевается путем установления дополнительным соглашением нового срока найма, не превышающего одного года (например, "срок найма по договору продлевается на семь месяцев с момента подписания соглашения (даты окончания первоначального срока аренды)").

Если согласие в вопросе о продлении договора не достигнуто либо стороны не известили друг друга о возможности продления, договор расторгается в связи с истечением срока (п. 2 ст. 683 ГК РФ).

Если договор найма жилого помещения заключен на срок больше года

При таком условии наниматель обладает преимущественным правом заключения договора на новый срок. На этом праве нанимателя основана вся дальнейшая процедура продления срока действия договора (абз. 1 ст. 684 ГК РФ).

Государственная регистрация договора найма жилого помещения законодательством не предусмотрена независимо от срока договора, однако регистрации подлежит ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма, заключенного на срок не менее года. Заявление о регистрации ограничения (обременения) права собственности подается в Росреестр не позднее чем через месяц со дня заключения договора (п. 2 ст. 674 ГК РФ; ч. 2, 4, 5 ст. 51 Закона N 218-ФЗ).

Действия наймодателя при истечении срока договора

В обеспечение преимущественного права нанимателя наймодатель обязан не позднее чем за три месяца до окончания срока договора известить нанимателя (абз. 2 ст. 684 ГК РФ):

- о продлении договора на тех же или иных условиях;

- об отказе в продлении договора в связи с тем, что наймодатель не намерен сдавать жилое помещение внаем в течение ближайшего года.

Законодательство не определяет обязательную форму такого извещения, поэтому наймодатель вправе выбрать ее сам. По нашему мнению, наиболее предпочтительной является письменная форма, с помощью которой при необходимости можно будет без труда доказать факт исполнения наймодателем своей обязанности.

Рекомендуем составить извещение в двух экземплярах, попросив нанимателя поставить подпись на экземпляре наймодателя.

Обратите внимание!

Если наймодатель в своем извещении указал, что он не намерен продлевать договор в связи с нежеланием сдавать жилое помещение внаем в течение ближайшего года, но впоследствии заключил договор с другим нанимателем, то прежний наниматель имеет право обратиться в суд с требованием о признании договора найма с другим нанимателем недействительным и (или) о возмещении ему убытков, причиненных незаконными действиями наймодателя (абз. 4 ст. 684 ГК РФ).

Если стороны не достигнут договоренности о продлении договора найма на условиях, указанных в извещении, договор расторгается в связи с истечением его срока. При этом наймодатель вправе после истечения срока договора найма заключить новый договор с другим нанимателем (ст. 684 ГК РФ).

Если наймодатель не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма не известит нанимателя о продлении договора на иных условиях либо об отказе в продлении, а наниматель впоследствии не откажется от продления, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок (абз. 2 ст. 684 ГК РФ).

Действия нанимателя при истечении срока договора

Для продления договора найма жилого помещения на прежних условиях наниматель не обязан извещать о своем намерении наймодателя, поскольку, если последний не известит нанимателя о продлении на иных условиях за три месяца до истечения срока договора либо об отказе в продлении, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок (абз. 2 ст. 684 ГК РФ).

Для продления договора найма жилого помещения на иных условиях нанимателю следует:

- обратиться к наймодателю с предложением о продлении договора на иных условиях (например, изменить размер платы за жилое помещение или состав проживающих совместно с нанимателем лиц);

- при достижении сторонами согласия необходимо составить в письменной форме дополнительное соглашение о продлении договора найма (п. 1 ст. 450, ст. 452, п. 1 ст. 674 ГК РФ).

При возражении наймодателя продлить договор на иных условиях наниматель вправе расторгнуть договор в связи с истечением его срока.

В случае досрочного расторжения продленного договора найма жилого помещения наниматель обязан за три месяца в письменном виде предупредить об этом наймодателя (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

Обратите внимание!

Сдача внаем жилого помещения влечет обязанность наймодателя по подаче налоговой декларации и уплате НДФЛ (пп. 1 п. 1 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

КАК ФИЗИЧЕСКОМУ ЛИЦУ ИСЧИСЛИТЬ И УПЛАТИТЬ НДФЛ С ДОХОДОВ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА (АРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА?

Физическое лицо самостоятельно исчисляет и уплачивает НДФЛ с доходов от сдачи имущества внаем или в аренду другим физическим лицам - непредпринимателям или иностранной организации без обособленных подразделений в РФ. Такой доход нужно задекларировать не позднее 30 апреля года, следующего за годом его получения.

Гражданин, который сдает свое имущество внаем (в аренду), самостоятельно рассчитывает и уплачивает НДФЛ, если заключил договор найма (аренды) с лицами, которые не являются налоговыми агентами. В таком случае нанимателем (арендатором) имущества является (п. 1 ст. 226, пп. 1 п. 1, п. 2 ст. 228 НК РФ):

- физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя. При этом не имеет значения, заключен с ним договор напрямую или через агента. Таковым может быть, в частности, организация, которая не признается налоговым агентом, действуя в качестве агента физического лица;

- иностранная организация, не имеющая обособленного подразделения на территории РФ.

Справка. *Налоговые агенты*

Налоговыми агентами признаются лица, на которых возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению налогов в бюджетную систему РФ (п. 1 ст. 24 НК РФ).

Отметим, что физические лица, сдающие в аренду жилые помещения, находящиеся в Москве, Московской, Калужской областях и Татарстане, вправе перейти на спецрежим в виде налога на профессиональный доход, подав заявление через приложение "Мой налог", с применением налоговых ставок 4 и 6% (пп. 6 п. 2 ст. 18 НК РФ; ст. ст. 4, 5, пп. 3 п. 2 ст. 6, ст. 10 Федерального закона от 27.11.2018 N 422-ФЗ). Однако в целях данного материала применение спецрежима не рассматривается.

Исчисление НДФЛ

К облагаемым доходам наймодателя (арендодателя) имущества относятся, в частности (пп. 4 п. 1, пп. 4 п. 3 ст. 208, п. 1 ст. 210, пп. 2 п. 2 ст. 211 НК РФ):

- суммы платы за наем (аренду);

- стоимость неотделимых улучшений, например ремонта переданного внаем (в аренду) имущества;

- суммы возмещения нанимателем (арендатором) оплаты коммунальных услуг, стоимость которых не зависит от фактического использования помещения (например, отопления).

Если наймодатель (арендодатель) является налоговым резидентом РФ, его доходы по договору найма (аренды) имущества облагаются НДФЛ по ставке 13%. Такие доходы можно уменьшить на сумму стандартных, социальных, имущественных налоговых вычетов (п. 3 ст. 210, п. 1 ст. 218, п. 1 ст. 219, пп. 3, 4 п. 1 ст. 220, п. 1 ст. 224 НК РФ).

Справка. *Налоговые резиденты*

По общему правилу налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев (п. 2 ст. 207 НК РФ).

Если наймодатель (арендодатель) не является налоговым резидентом РФ, его доход по договору найма (аренды) имущества облагается НДФЛ по ставке 30%. При этом налоговые вычеты не применяются (п. 4 ст. 210, п. 3 ст. 224 НК РФ).

Порядок и срок подачи налоговой декларации

Доход от сдачи имущества внаем (в аренду) нужно задекларировать. Для этого необходимо заполнить и представить в налоговый орган по месту учета декларацию 3-НДФЛ. Срок ее подачи - не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода (ст. 216, п. 3 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

Если 30 апреля выпадает на выходной или нерабочий праздничный день, декларацию следует представить не позднее ближайшего рабочего дня (п. 7 ст. 6.1 НК РФ).

Примечание. *Заполнить декларацию можно с помощью бесплатной программы на сайте ФНС России.*

К декларации необходимо приложить копии документов, подтверждающих получение дохода (в частности, договора найма (аренды) имущества) и право на налоговые вычеты.

Декларацию можно подать лично или через представителя непосредственно в налоговый орган, направить почтовым отправлением с описью вложения или представить в электронной форме, в том числе через личный кабинет налогоплательщика (п. 4 ст. 80 НК РФ).

Обратите внимание!

Нарушение срока подачи декларации влечет взыскание штрафа (п. 1 ст. 119 НК РФ).

Срок уплаты НДФЛ

Исчисленную сумму налога необходимо перечислить в бюджет не позднее 15 июля года, следующего за годом, в котором получен доход от сдачи имущества внаем (в аренду) (пп. 6 п. 1 ст. 32, п. 4 ст. 228 НК РФ).

Обратите внимание!

По общему правилу за неуплату налога в срок предусмотрен штраф. Однако, если вы не уплатили НДФЛ в срок, но правильно его исчислили и представили декларацию, штраф не налагается и взыскиваются только пени (п. п. 2 - 4, 5 ст. 75, п. п. 1, 3 ст. 122 НК РФ; Письмо Минфина России от 18.10.2017 N 03-11-09/68364).

КАК ОБЛАГАЮТСЯ НДФЛ ДОХОДЫ ОТ СДАЧИ ЖИЛЬЯ (КВАРТИРЫ) ВНАЕМ (В АРЕНДУ)?

Доход от сдачи квартиры внаем (в аренду) облагается НДФЛ. Доход нужно задекларировать и самостоятельно уплатить налог, если нанимателем (арендатором) является гражданин или иностранная организация, не имеющая подразделений в РФ.

Обязанность уплатить НДФЛ с дохода от сдачи жилья (квартиры) внаем (в аренду)

По общему правилу, если вы сдаете внаем или в аренду имущество, вы обязаны уплатить НДФЛ с дохода, который получаете. При этом срок действия договора найма (аренды) значения не имеет (пп. 4 п. 1 ст. 208, п. 1 ст. 209 НК РФ).

Однако если вы сдаете внаем (в аренду) жилое помещение в Москве, Московской, Калужской областях и Татарстане, то с 01.01.2019 по 31.12.2028 вправе участвовать в эксперименте по применению специального налогового режима "Налог на профессиональный доход". В таком случае вместо НДФЛ при сдаче квартиры в аренду вы вправе уплачивать указанный налог по ставке 4% (если ваш арендатор - физическое лицо) или 6% (если арендатор - ИП или юридическое лицо) (п. 8 ст. 1 НК РФ; ч. 1 ст. 1, ч. 1, 8 ст. 2, ст. ст. 6, 10 Федерального закона от 27.11.2018 N 422-ФЗ).

При сдаче внаем (в аренду) квартиры физическим лицом, которое не является индивидуальным предпринимателем, возможны два варианта:

1. Наймодатель (арендодатель) самостоятельно исчисляет и платит НДФЛ.

2. Налог удерживает и перечисляет в бюджет наниматель (арендатор) недвижимости.

Рассмотрим поочередно эти ситуации.

1. Самостоятельная уплата НДФЛ при сдаче квартиры внаем (в аренду)

Самостоятельно исчислить и уплатить НДФЛ вы обязаны в том случае, если сдаете квартиру (п. п. 1, 2 ст. 226, пп. 1 п. 1 ст. 228 НК РФ):

- физическому лицу, которое не является индивидуальным предпринимателем. Это может быть как гражданин РФ, так и иностранец или лицо без гражданства;

- иностранной организации, которая не имеет подразделения в РФ.

Налог рассчитывайте по окончании года, в котором получили доход от сдачи квартиры внаем (в аренду), по формуле (п. 1 ст. 224, ст. 225 НК РФ):

НДФЛ = доход от сдачи имущества в аренду за год x 13% (для налоговых резидентов РФ).

Если вы являетесь налоговым нерезидентом, при исчислении НДФЛ применяется ставка 30% вместо 13% (п. 3 ст. 224 НК РФ).

Справка. *Налоговые резиденты*

По общему правилу налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев (п. 2 ст. 207 НК РФ).

Также вам нужно заполнить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ и подать ее в налоговую инспекцию по месту вашего учета не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода от сдачи квартиры внаем (в аренду) (п. 3 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

Примечание. *Заполнить декларацию можно с помощью бесплатной программы на сайте ФНС России.*

Сумму налога необходимо уплатить не позднее 15 июля года, следующего за годом получения доходов от сдачи квартиры внаем (в аренду) (пп. 6 п. 1 ст. 32, п. 4 ст. 228 НК РФ).

2. Удержание НДФЛ налоговым агентом при сдаче квартиры внаем (в аренду)

Если вы сдаете квартиру в аренду российской организации, российскому подразделению иностранной организации или внаем индивидуальному предпринимателю, нотариусу или адвокату, то рассчитывать и уплачивать НДФЛ с платы за аренду (наем) должен арендатор (наниматель) (п. п. 1, 2 ст. 226 НК РФ).

Это означает, что при выплате вам указанного платежа он удерживает часть денежных средств в размере 13% (30% - с дохода налогового нерезидента) и перечисляет в бюджет. Арендатор (наниматель) выступает в данном случае налоговым агентом. При этом он не вправе перечислять НДФЛ из собственных средств (абз. 1 п. 4, п. 9 ст. 226 НК РФ).

Если арендатор (наниматель) полностью удержал и уплатил в бюджет НДФЛ, то вы можете не подавать налоговую декларацию по окончании года (абз. 2 п. 4 ст. 229 НК РФ).

При невозможности удержать налог с выплаченного вам дохода арендатор (наниматель) должен не позднее 1 марта следующего года сообщить об этом вам и налоговому органу. В этом случае в отношении дохода, полученного начиная с 2016 г., подавать декларацию вам не требуется, а налог уплачивается на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом. Уплатить НДФЛ необходимо не позднее 1 декабря года, следующего за тем, в котором вы получили доход (п. 5 ст. 226, пп. 4 п. 1, п. п. 2, 6 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ; ч. 8 ст. 4 Закона от 29.12.2015 N 396-ФЗ).