

# Часто задаваемые вопросы

**О порядке сдачи в аренду жилья  
физическими лицами и ИП  
применяющих специальный  
налоговый режим.**

**Главы 35, 65 и 77 Кодекса Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)»**

**Физическое лицо вправе распоряжаться имуществом, принадлежащем ему на праве собственности.**

**«Сдавать» в аренду недвижимость имеют право как физические лица, в том числе без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, так и юридические лица.**

**Форма регистрации – ИП по патенту, ИП по упрощенной декларации или юридическое лицо – влияет на размер налога, который подлежит уплате.**

Размер налога при сдаче в аренду недвижимости	
	Ставка налога
Физические лица	ИПН 10%
ИП по патенту	ИПН 1%
ИП по упрощенной декларации	ИПН и СН 3%

**Вопрос:** Какие налоговые обязательства возникают, если арендатор юридическое лицо или ИП?

**Ответ:** В ситуации, когда договор по сдаче в субаренду имущества, заключен физическим лицом с налоговым агентом (с ТОО или ИП), обязанность по удержанию ИПН из арендной платы, выплачиваемой арендодателю, возложена на арендатора - налогового агента (ТОО, ИП).

Порядок исчисления, удержания и перечисления индивидуального подоходного налога у источника выплаты установлен статьей 317 Налогового кодекса.

Таким образом, в Вашем случае физическое лицо предоставляет в субаренду имущество на основании заключенного Договора имущественного найма, который относится к виду договора гражданско-правового характера (ГПХ). По договору ГПХ доходы физических лиц, облагаются индивидуальным подоходным налогом у источника выплаты по ставке 10%, отражаются в декларации по форме 200.00 (у ТОО, у ИП).

**Вопрос:** Какие налоговые обязательства возникают, если арендатор не является налоговым агентом?

**Ответ:** При заключении договора на сдачу в аренду нежилого помещения с лицом, не являющимся налоговым агентом (это может быть другое физическое лицо, дипломатическое представительство иностранного государства и т. д.), физическое лицо - арендодатель обязан сам исчислять индивидуальный подоходный налог (далее - ИПН) с имущественного дохода по ставке 10 % и уплатить его в бюджет.

Кроме того, по ИПН, исчисленному по имущественному доходу, физическое лицо обязано по итогам года, в котором сдавалось в аренду имущество, представить до 31 марта после отчетного года, декларацию по форме 240.00. ИПН с имущественного дохода перечисляется в бюджет не позднее 10 календарных дней после срока, установленного для сдачи декларации, т.е. не позднее 10 апреля.

## Вопрос: В каких случаях обязательна регистрация в качестве ИП?

**Ответ:** Обязательной государственной регистрации подлежат индивидуальные предприниматели, которые используют труд наемных работников на постоянной основе, имеют от частного предпринимательства совокупный годовой доход в размере, превышающем не облагаемый налогом размер совокупного годового дохода, установленный для физических лиц законами РК (12-кратный минимальный размер заработной платы).

Индивидуальный предприниматель при сдаче имущества в аренду может выбрать один из режимов исчисления и уплаты налогов – специальный налоговый режим на основе патента либо специальный режим на основе упрощенной декларации.

Если вы выбрали режим патента, наличие кассового аппарата необязательно. Для тех, кто работает по упрощенной декларации, наличие кассового аппарата и выдача кассового чека обязательно. Согласно Налоговому кодексу индивидуальный предприниматель, работающий на основе упрощенной декларации, уплачивает налог в 3 % от суммы дохода. При выборе режима по патенту – отчисляемая налоговая сумма составляет 1 %.

**Вопрос:** Нужно ли сдавать форму 700 за 2017, если ИП на СНР сдает квартиру (дом)?

**Ответ:** В соответствии с пп. 4) 2 ст.526 Налогового кодекса от 25 декабря 2017 года, плательщиками налога на имущество физических лиц не являются:

индивидуальные предприниматели по объектам налогообложения, используемым в предпринимательской деятельности, за исключением жилищ и других объектов, по которым налоговая база определяется в соответствии со статьей 529 настоящего Кодекса и налог исчисляется налоговыми органами в соответствии со статьей 532 настоящего Кодекса.

Следовательно уплата налога по такому жилищу производится как налог на имущество физического лица (собственника квартиры), согласно квитанции приходящей в коммунальных платежах. Декларация ФНО 700.00 по жилищу входящему в Жилой фонд, используемому в предпринимательских целях, не предоставляется.

**Вопрос:** Какая ответственность возникает за неуплату налогов, от сдачи в имущественный найм (аренду)?

**Ответ:** Согласно Кодексу «Об административных правонарушениях» РК, если вы первый раз не представили налоговую отчетность в установленный срок, то вам будет применена мера взыскания – «предупреждение» в соответствии со ст. 272 КОАП:

Деяние, предусмотренное частью первой настоящей статьи, за исключением деяния, указанного в части третьей настоящей статьи, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, -

влечет штраф на физических лиц в размере пятнадцати, на частных нотариусов, частных судебных исполнителей, адвокатов, на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации - в размере тридцати, на субъектов среднего предпринимательства - в размере сорока пяти, на субъектов крупного предпринимательства - в размере семидесяти месячных расчетных показателей.

**Спасибо за  
внимание!**