

## Как сдать квартиру в аренду как самозанятой: налоги и документы в 2025 году

Автор: Айна Зайцева

27.06.2025

Каждый наймодатель жилья получает доход, с которого, в соответствии с налоговым законодательством, должен производить отчисления в бюджет - как физическое лицо, индивидуальный предприниматель или самозанятый. Между этими статусами имеется разница, заключающаяся, в частности, в размере взимаемого налога. Строго говоря, сдача недвижимости в аренду не обязывает собственника непременно оформлять самозанятость. Тем не менее, именно она пользуется наибольшей популярностью среди владельцев сдаваемой недвижимости, и для этого есть вполне объективные причины.

### Самозанятость: что это и для кого?

К самозанятым можно отнести широкий круг лиц: это те, кто в любой сфере работает сам на себя, не используя наемный персонал и имея ежегодный доход не выше 2,4 млн рублей. В данный лимит, составляющий 200 тыс. рублей в месяц, легко вписывается сумма стоимости найма столичной квартиры. Элитное жилье в эту категорию может не пройти, но минимум для бюджетной однушки сейчас приблизительно 35 тысяч рублей.

И если вы уже являетесь наймодателем или только планируете им стать, может оказаться полезной информация, как сдать квартиру в аренду как самозанятой. Плюсы в том, что легальная деятельность имеет преимущества: вам нет смысла скрывать факт сдачи квартиры, опасаясь штрафов или сообщений недоброжелателей в налоговые органы, а арендаторы лишаются возможности диктовать вам свои условия, угрожая оглаской.

### Как зарегистрировать самозанятость

Все, кому не чужд принцип заплатить налоги и спать спокойно, могут легко это сделать, даже не выходя из дома. Для оформления статуса проще всего воспользоваться мобильным приложением «Мой налог». Собирать множество бумаг нет необходимости, достаточно подать заявление. Процесс регистрации занимает минимум времени, а польза представляется вполне очевидной. Разумеется, на получившего статус самозанятого возлагаются и определенные обязанности – о них далее.

## Налоги для самозанятых при сдаче квартиры в аренду

Нравится нам или нет, но за получение доходов предусмотрена уплата налогов. Самозанятые не исключение, но в этом плане для них созданы вполне комфортные условия. Поясню: при получении дохода от аренды недвижимости граждане вправе платить НДФЛ либо быть зарегистрированными как ИП. Но в первом случае размер налога составляет минимум 13 процентов, во втором – 6 процентов.

А налоги самозанятого при аренде квартиры - всего 4 процента. При этом у него нет обязанности вести отчетность и подавать декларацию. И если квартира сдается, например, за 50 тыс. рублей, размер ежемесячного налога составит 1 тыс. рублей. Обязанность по сообщению о суммах платежей возлагается на арендодателя – это также делается через приложение, которое передает данные в ФНС. Пренебрегать не стоит: за нарушение предусмотрен внушительный штраф, от 20 до 100 процентов от дохода.

## Документы, необходимые для сдачи квартиры в аренду

Договор аренды для самозанятого в принципе ничем не отличается от договора с иными физлицами, добавляется подтверждение регистрации в качестве самозанятого. Для его заключения точно так же требуются документы на квартиру и паспорта участников сделки. Кстати, плюсы получает не только владелец недвижимости, для нанимателей в данном случае тоже имеются преимущества: они действуют в легальном поле, что предполагает получение чека об оплате и в целом способствует повышению надежности сделки.

## Ключевые аспекты и советы по сдаче квартиры в аренду

Кардинальных отличий в тактике аренды в зависимости от статуса собственника объекта, по сути, нет. Все нюансы дальнейшего взаимодействия нанимателя с наймодателем после того, как они решили ударить по рукам, целесообразно решать «на берегу». К ним относятся, в частности, вопросы оплаты коммунальных услуг, внесения страхового депозита, возможного ремонта, рисков повреждения имущества.

Конечно, следует стремиться к подписанию договора найма, включающего все предусмотренные законом положения и учитывающего права и обязанности сторон; к нему прилагаются документы для самозанятого при сдаче квартиры. Самостоятельно составить такой документ можно, в открытом доступе есть множество типовых вариантов, а также материалов «Как правильно сдать квартиру в аренду». Важно понимать, что в каждом случае есть свои индивидуальные особенности, а при внесении в стандартный договор собственных дополнений вы по незнанию можете исказить его смысл, что будет иметь неприятные последствия.

И для уверенности, что вы действительно все делаете правильно, и во избежание рисков нарушения действующего законодательства, в частности, налогового всегда можно обратиться за консультацией к нашим специалистам. Будем рады разъяснить все непонятные моменты и сделать процесс аренды жилья легким и безопасным для всех его участников.