

Февруари 2019 г.

БЪЛГАРИЯ – ДАНЪЧНИ СЪОБРАЖЕНИЯ ОТНОСНО КРАТКОСРОЧНОТО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Настоящата информация представлява ръководство, целящо да Ви помогне да се запознаете с данъчните изисквания, които биха могли да се отнасят за Вас при предоставянето на краткосрочно настаняване в България.

Данъците са сложна материя и е важно да сте сигурни, че сте наясно с актуалните си данъчни задължения и сте коректен данъкоплатец. Навременната подготовка, подаването на декларации и плащането на данъци са Ваша отговорност.

Ако предоставяте краткосрочно настаняване в България, следва да сте сигурни, че разбирате всеки от следните видове данъци и плащате тези, които важат за Вас:

- Данък върху доходите
- Данък върху добавената стойност (ДДС)

Моля да имате предвид, че тази информация не е изчерпателна и не е предназначена да бъде правен съвет. Ако не сте сигурни за местните си данъчни задължения, препоръчваме Ви да ги проверите с официални местни източници (НАП) или да потърсите съвет от квалифицирани професионалисти.

Моля имайте предвид, че не актуализираме тази информация в реално време, затова Вие следва да проверите, че законите или процедурите не са се променили наскоро.

ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДА

Когато получавате доход на територията на България, е вероятно да възникнат задължения за плащане на данък върху този доход в българската данъчна администрация (НАП). По-долу е дадено кратко описание на данъка, който може да възникне върху дохода, получен от краткосрочно отдаване на помещение под наем в България, и кратка информация за това как този данък може да бъде платен към българската данъчна администрация.

Данъчната година в България започва на 1 януари и приключва на 31 декември.

Обхват на облагането с данък върху доходите в България.

В България доходите, получени във връзка с краткосрочно отдаване под наем, се облагат, когато са получени действително. Няма приложими прагове.

Данъчното облагане на доходите, получени във връзка с краткосрочно отдаване под наем

Доходите, получени във връзка с краткосрочно отдаване под наем, могат да се облагат по следните три начина:

1) Данъчно облагане като доходи от наем

Ако отдавате под наем част от жилището, в което живеете, напр. стая в собствен апартамент или къща, ще се счита, че Вие печелите доход от наеми от краткосрочно отдаване под наем.

2) Данъчно облагане като доходи от стопанска дейност

В някои случаи доходът, получен във връзка с краткосрочно отдаване под наем, може да се разглежда като доход от стопанска дейност, а не като доход от наем, напр. когато редовно предлагате за туристическо настаняване имот, който не се използва от собственика за жилищни нужди (напр. резервен апартамент, къща за гости, вила и т.н.), а също така предлагате хотелски тип услуги, като предоставяне на кърпи, почистване, перални услуги и т.н. В този случай Вие се квалифицирате като търговец, който извършва стопанска дейност, независимо дали имате официална регистрация като едноличен търговец или не. Облагането в този случай е като това, приложимо за еднолични търговци.

3) Облагане с патентен данък

Ще подлежите на облагане с патентен данък върху дохода, получен във връзка с краткосрочно отдаване под наем, ако са изпълнени едновременно следните условия:

- отдавате имот, който е категоризиран като туристически обект, напр. къща за гости, стая за гости, семеен хотел, хостел, бунгало и др.;
- оборотът Ви за последните 12 месеца или по-малко е под 50 000 лв. (около 25 000 евро);
- НЕ сте регистрирани за целите на ДДС.

Деклариране на данъка в България.

Има различни данъчни формуляри за годишните и тримесечните данъчни декларации. Тези декларации могат да се подават на хартиен носител лично или по пощата, или по електронен път, ако лицето има квалифициран електронен подпис или персонален идентификационен код (ПИК).

Годишната данъчна декларация (Годишна данъчна декларация по чл. 50 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица) се подава, за да се декларират различни видове доходи, включително доходи от наем и от стопанска дейност, и да се платят дължимите данъци върху тях. Тримесечната данъчна декларация (Данъчна декларация по чл. 55 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица) трябва да бъде подадена, ако получавате доходи от наем, в допълнение към задължението за подаване на годишна данъчна декларация.

Ако получавате доходи от наем, тримесечната декларация следва да бъде подадена само за първите три тримесечия на годината, а последната част от данъка може да бъде декларирана и платена чрез годишната данъчна декларация.

Ако получавате доходи от стопанска дейност, годишна данъчна декларация следва да бъде подадена по реда, приложим за еднолични търговци.

Ако подлежите на облагане с патентен данък, данъчна декларация по образец следва да бъде подадена в срок до 31 януари на текущата година.

Ако имате съмнения относно квалифицирането и декларирането на Вашите данъци, е добре да обмислите дали да потърсите съвет от професионален данъчен консултант или счетоводител, който да Ви помогне при попълването на Вашите данъчни декларации.

Допълнителна информация може да бъде намерена и на [интернет сайта](#) на българската данъчна администрация.

Деклариране на данъка – краен срок за подаване на данъчна декларация.

Крайният срок за подаване на годишна данъчна декларация на електронен или хартиен носител, както и за плащане на свързаните с нея данъчни задължения, е 30 април на годината, следваща тази, през която е получен доходът, например подаването на годишната данъчна декларация за 2018 г. и плащането на задълженията към нея следва да бъде направено в срок до 30 април 2019 г.

Крайният срок за подаване на тримесечна данъчна декларация (с изключение на последното тримесечие) е до края на месеца, следващ съответното тримесечие на получаването на доходите от наем.

Информация за връзка с българската данъчна администрация.

Интернет сайт на българската данъчна администрация (НАП):

<http://nra.bg/page?id=24>

Ставки на данъка върху доходите в България.

За повечето видове лични доходи се дължи данък със ставка от 10 %.

Доходите от наем подлежат на облагане с данък със ставка от 10 % за физически лица на тримесечна база, като последните 10 % се дължат с годишната данъчна декларация.

Доходите от стопанска дейност, получени във връзка с краткосрочно отдаване под наем, подлежат на годишно облагане с данък със ставка от 15 %, приложима за еднолични търговци.

Патентният данък е сума, която се определя от всяка община. Това е вид местен данък, който обикновено се прилага за малък бизнес и се плаща на четири равни вноски през текущата година.

Специфични правила за България, приложими към доходите, получени във връзка с краткосрочното отдаване под наем.

Доходите от краткосрочно отдаване под наем се третират по същия начин като доходите от дългосрочно отдаване под наем.

Типични разходи, които могат да бъдат приспаднати от доходите на физическо лице във връзка с краткосрочното отдаване под наем.

Ако сте местно лице на България за данъчни цели и получавате доходи от наем, можете да приспаднете 10 % от брутните си доходи от наем като нормативно признати разходи, без да е нужно да представяте разходни документи за целта. Следователно облагаемата основа е 90 % от доходите от наем, т.е. 10 % върху 90 % данъчна основа дава ефективна данъчна ставка от 9 % за български местни лица за данъчни цели.

Ако сте чуждестранно лице за България за данъчни цели, подлежите на облагане с данък върху 100 % от брутните доходи от наем, тъй като нямате право на приспадането на 10 % нормативно признати разходи, посочено по-горе. Ако, обаче, сте местно лице на друга държава-членка на ЕС/ЕИП за данъчни цели, в края на годината можете да поискате чрез годишна данъчна декларация да приложите данъчния режим за местни лица на България и по този начин да бъдете ефективно обложени с 9 %.

Ако сте чуждестранно лице за България за данъчни цели от държава извън ЕС/ЕИП (граждани на трети страни), данъчната ставка, приложима за доходи от наем, също е 10 %, но няма възможност да се възползвате от приспадане на нормативно признати разходи.

Ако получавате доход от стопанска дейност, данъчната основа ще се формира съгласно правилата за дружества и можете да формирате данъчната си основа с определени увеличения и намаления, предвидени в българското законодателство. Данъчната основа се намалява и с всички задължителни осигурителни вноски, които самоосигуряващите се лица следва да правят за своя сметка.

Специални облекчения при данъка върху доходите в България, които могат да се ползват от физическо лице, предоставящо краткосрочно отдаване под наем.

В България няма специални облекчения за краткосрочното отдаване под наем. Има обаче 5 % отстъпка (но не повече от 500 лв.) върху данъка за довносяне, ако подадете годишната си данъчна декларация по електронен път до 31 януари, ако нямате дължими публични задължения и ако остатъчният данък е платен до 31 януари на следващата година.

Задължение за данък върху доходите в България за чуждестранни физически лица.

В този случай брутните доходи от наем подлежат на облагане с окончателен данък от 10 %. Имате задължение да плащате дължимия окончателен данък и да подавате специална данъчна декларация на тримесечна база. В този случай не се допускат приспадания на нормативно признати разходи (виж изключението за граждани на ЕС/ЕИП, споменато по-горе).

Възможно е чуждестранни физически лица също да попаднат в категорията на лица, получаващи доходи от стопанска дейност и такива, подлежащи на облагане с патентен данък, така че препоръчваме да потърсите допълнително специализиран съвет.

Местни данъци и такси върху недвижимите имоти.

Ако притежавате недвижим имот, подлежите на облагане с данък върху недвижимите имоти в размер между 0,01 % и 0,45 % от данъчната стойност на имота и данък смет, определен на годишна база. Точните ставки се определят от всяка община.

Данъци върху доходи от разпоредане с недвижимо имущество в България.

Доходите от печалба при продажбата на недвижимо имущество подлежат на облагане с 10 % данъчна ставка. Позволява се приспадане на нормативно признати разходи в размер на 10 % от капиталовата печалба.

Предвидено е освобождаване от данъчно облагане за доходите, реализирани от продажбата на:

1. До един жилищен имот на година, при условие че между закупуването му и продажбата му са изминали повече от 3 години;
2. До 2 недвижими имота, притежавани повече от 5 години.

Други.

Ако платецът на доходите от наем е предприятие, установено извън България, или физическо лице, установено в България или в чужбина, то задълженията за деклариране на дохода и плащане на данъка са изцяло на получателя на дохода.

Примерно изчисление на данъка (Доход от наем)		
Лора* е собственик на къща с 2 спални. Понякога през уикендите тя отдава под наем свободната стая.		
През 2018 г. Лора е получила общ брутен доход от наем от 12 000 лв.		
Във връзка с тази къща през 2018 г. Лора е направила следните разходи: жилищна застраховка 500 лв., местен данък върху недвижимите имоти 350 лв., ипотечна лихва 5 500 лв., и електричество/газ 600 лв.		
		BGN
Брутен доход от наем		12,000
<i>Минус допустими разходи:</i>		
	10 % нормативно признати разходи **	(1,200)
Нетен облагаем доход от наем		10,800
Дължим данък (10%)		1,080
<i>*Лора е местно лице за данъчни цели в България или друга ДЧ на ЕС/ЕИП.</i>		
<i>** Разходите по отношение на къщата не са допустими за приспадане. Вместо това, получавате приспадане на 10 % нормативно признати разходи, изчислени върху брутния доход от наем.</i>		

Примерно изчисление на данъка (Доход от стопанска дейност)

Лора е собственик на къща с 2 спални, в която обичайно не живее. Понякога тя отдава под наем къщата.

През 2018 г. Лора е получила общ брутен доход от наем от 12 000 лв.

Във връзка с тази къща през 2018 г. Лора е направила следните разходи: жилищна застраховка 500 лв., местен данък върху недвижимите имоти 350 лв., ипотечна лихва 5 500 лв., и електричество/газ 600 лв.

		BGN
Брутен доход от наем		12,000
<i>Минус допустими разходи*:</i>		
	<i>жилищна застраховка</i>	(500)
	<i>местен данък върху недвижимите имоти</i>	(350)
	<i>ипотечна лихва**</i>	(5,500)
	<i>електричество/газ</i>	(600)
Нетен облагаем доход от наем		5,050
Дължим данък (15%)		757.50

* Разходите по отношение на къщата трябва да бъдат документално обосновани, за да бъдат признати за данъчни цели.

** Разходът за ипотечна лихва може да не бъде приспаднат в пълен размер в текущата година.

ДАНЪК ВЪРХУ ДОБАВЕНАТА СТОЙНОСТ

Данъците върху добавената стойност могат да бъдат сложни и трябва да отделите време, за да разберете правилата, които се отнасят за Вас и Вашата конкретна ситуация.

Най-общо казано, данъкът върху добавената стойност (ДДС) в България е данък върху потреблението. Повечето стоки и услуги, доставяни в България, подлежат на облагане с ДДС.

Лице, което доставя стоки и/или услуги в България, може да се наложи да начислява ДДС и да го плаща на българската данъчна администрация. Както при всички данъци, Ви съветваме да се консултирате с данъчен консултант относно потенциалните Ви задължения за ДДС в България.

Ако понастоящем отдавате под наем помещение на гости, може да бъдете задължени да начислявате ДДС върху сумата, която получавате като наем, и да плащате тази сума за ДДС на българската данъчна администрация. Тъй като Airbnb не отдава под наем имотите, отговорност на домакина е да прецени какви са местните задължения за ДДС във връзка със сумата, получавана като наем.

Трябва ли да събирам ДДС от гостите, ако предоставям краткосрочно настаняване в България?

По принцип физическите лица, за които се счита, че извършват икономическа дейност в България, трябва да начисляват ДДС върху своите доставки, след като бъдат изпълнени критериите за регистрация по ДДС.

Понастоящем в България се изисква да се регистрирате за ДДС, ако Вашият оборот надвишава 50 000 лв. за период от последните 12 месеца или по-малко. Затова, ако Вие предоставяте краткосрочно настаняване в България и преминете този праг, трябва да се регистрирате за ДДС.

Ако сте физическо лице, което не е местно за България, но Вашето жилище се намира в България, то тогава също трябва да обмислите регистриране за ДДС цели, ако Вашите доставки надвишават гореспоменатия праг.

Препоръчваме Ви да се обърнете към данъчен консултант, ако имате нужда от съдействие, за да определите дали трябва да се регистрирате за и да плащате ДДС в България.

За по-нататъшни указания относно регистрацията за ДДС, моля, вижте [Интернет сайта](#) на българската данъчна администрация.

ДДС се отнася за мен. Как да определя колко данък следва да събирам от гостите си?

Ставките на ДДС се различават в различните държави и се променят периодично. Препоръчваме Ви редовно да проверявате при местната данъчна администрация, за да получите най-актуалните ставки на ДДС за страната, в която се изисква да платите ДДС.

Например към датата на публикуване на този документ ставката на ДДС, приложима за настаняване в туристически обекти с категория (т.е. категоризиран апартамент за гости с една или две звезди и т.н.) съгласно Закона за туризма в България, е 9 %. В останалите случаи приложимата ставка на ДДС е 20 %.

Все пак, препоръчваме да проверите при местен данъчен консултант ставката на ДДС, приложима за Вашите доставки.

ДДС се отнася за мен. Как да събирам ДДС от гостите?

Ако установите, че трябва да начислявате ДДС за доставките, които правите към гостите, моля, имайте предвид, че трябва да събирате този ДДС от гостите си и да декларирате и плащате този ДДС с периодична справка-декларация по ЗДДС. В България справката-декларация по ЗДДС обхваща месечен период и се изисква да бъде подадена до 14-ия ден на следващия месец (т.е. справката-декларация по ЗДДС за месец януари трябва да бъде подадена до 14 февруари). Плащането на ДДС се изисква да бъде извършено в същия ден, в който се подаде справката-декларация по ЗДДС.

Възможно е да се изискват някои формалности, като например издаване на разписка или фактура на Вашите гости. Възможно е също така да има изисквания и относно това дали да използвате ценообразуване с включено ДДС, или ценообразуване без включено ДДС и дали да издавате фискални касови бележки. Препоръчваме да проверите при местен данъчен консултант Вашите задължения по отношение на ценообразуването и приложимите изисквания към фактури/разписки.

За по-нататъшни указания относно подаването на декларации, моля, вижте [Интернет сайта](#) на българската данъчна администрация.

Следва ли да плащам ДДС за таксата, която Airbnb удържа за предложените наеми през платформата?

Ако планирате редовно да отдавате под наем обекти през Airbnb и сте местни лица в България, следва да самоначислявате и плащате 20% ДДС върху таксата, която Airbnb Ви удържа за предложените наеми през платформата.

За да спазите това задължение, трябва да се регистрирате по ЗДДС под специален режим преди Airbnb да Ви удържи таксата. Под този специален режим Вие дължите ДДС на НАП, но нямате право на данъчен кредит за това или за други ДДС задължения във връзка с вашия бизнес. Също така, нямате право да начислявате ДДС на вашите гости преди да се регистрирате по общия ред, описан по-горе.

Ако вече сте регистрирани по общия ред по ДДС, нямате задължение да се регистрирате и по специалния ред.

За повече информация за регистриране по ДДС и задължения за отчетност, моля да посетите [страницата](#) на НАП.