



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

Изм. № УК-2 .....

София, 23.03 2011 г.

УКАЗАНИЕ

относно прилагането на чл. 44, ал. 4 и ал. 5, чл. 45, ал. 4 и чл. 65, ал. 11 от ЗДДФЛ за определянето и внасянето на авансов данък за доходите от наем и друго възмездно предоставяне за ползване на права или имущество, в сила от 01.01.2011 г.

Настоящото указание се разработва предвид правомощията на министъра на финансите, определени по реда на чл. 10, ал. 6 от Закона за Националната агенция за приходите да дава указания за единното прилагане на данъчното законодателство, които са задължителни за органите на Националната агенция за приходите, в рамките на функциите и правомощията на агенцията.

Целта на настоящото указание е да поясни и даде отговор на въпроси, свързани с прилагането на новите разпоредби на ЗДДФЛ относно въвеждането на авансово облагане на доходите от наем и друго възмездно предоставяне за ползване на права или имущество, наричани по-нататък за краткост „доходи от наем“.

**I. Ред за определяне, удържане и внасяне на авансовия данък от платеща на доходите**

В чл. 44 от ЗДДФЛ са допълнени разпоредби, в сила от 01.01.2011 г., предвиждащи авансовият данък за доходи от наем да се удържа и внася при изплащане на дохода от платеща, когато той е предприятие или самоосигуряващо се лице. Така механизмът за авансово облагане на тези доходи се доближава в максимална степен до възприетия за доходите от извънтрудови правоотношения.

Според действащите до края на 2010 г. разпоредби, авансовото внасяне на доходите от наем се извършваше от получателя на дохода (наемодателя), независимо от статута на платеща на дохода (наемателя) – предприятие и самоосигуряващо се лице или друго лице.

От 01 януари 2011 г., когато платец на дохода (наемател) е предприятие или самоосигуряващо се лице, авансовият данък трябва да се определя и удържа от предприятието или самоосигуряващо се лице, а когато платецът на дохода е физическо лице – заемодателят ще има отново задължението да определя и внася авансовия си данък. В тази връзка определянето и удържането на авансовия данък от платеща на дохода – предприятие или самоосигуряващо се лице, следва да се извършва във всички случаи на изплащане на доходи от наем, без значение размера на дохода и начина на плащане на дохода.

Размерът на авансовия данък се определя от платеща на дохода като облагаемият доход, определен по реда на чл.31 от ЗДДФЛ се умножава по данъчна ставка от 10 на сто. Следователно новият механизъм за удържане на авансовия данък при изплащане на възнаграждението не дава възможност за приспадане на осигурителни вноски, направени във връзка с дохода.

## **II. Действие на новия механизъм за удържане на авансов данък за доходи от наем в случаите, когато платец на дохода от наем (наемател) е самоосигуряващо се лице**

Новият режим за удържане и внасяне на авансов данък от платци на доходи от наем (наематели), които са самоосигуряващи се лица се отнася само за случаите, когато те изплащат доход от наем, в качеството си на такива. Тоест, ако самоосигуряващо се лице, упражняващо свободна професия, плаща доход по договор за наем с физическо лице за имот, който ползва за жилищни нужди, лицето не следва да прилага чл. 44, ал. 4 и 5 от ЗДДФЛ, независимо че има статут на самоосигуряващо се лице. Задължението за удържане и внасяне на авансов данък за дохода от наем ще е налице, когато лицето плаща наем за имот, използван при упражняването на свободната професия (офис).

## **III. Ползване на облекчението за лица с 50 и над 50 на сто намалена работоспособност при действието на новия механизъм за авансово облагане на доходите от наем**

С новата норма на чл. 44, ал. 5 от ЗДДФЛ, в сила от 01.01.2011 г., е предвидено, когато платецът на дохода е задължен да удържа и внася авансовия данък, лицето, придобиващо дохода да удостоверява степен на намалена работоспособност с валидно към датата/датите на изплащане на дохода експертно решение на ТЕЛК/ДЕЛК/НЕЛК, копие от което се представя еднократно пред платеща на дохода. В тези случаи, на основание чл. 44, ал.2 от данъчния закон, при определяне дали доходът превишава 7920 лв. и подлежи на облагане с авансов данък, лицето с намалена работоспособност приспада и внесените за негова сметка здравноосигурителни вноски. Следователно авансовият данък за доходите от наем за лицата с 50 и над 50 на сто намалена работоспособност се дължи след като облагаемият доход на лицето от всички източници на доход, придобит от началото на данъчната година и подлежащ на облагане с данък върху общата годишна данъчна основа, намален с удържаните или внесените за сметка на лицето задължителни осигурителни вноски (в т.ч. за вноски за здравно осигуряване във връзка с доходите от наем), превиши 7 920 лв. (чл. 44, ал. 2 от данъчния закон).

## **IV. Документиране на доходите от наем при новия механизъм на авансово облагане**

Предвид изменението на реда на определяне и внасяне на авансовия данък се променя и начинът на документиране на дохода. До началото на 2011 г. получателите на доходи от наем във всички случаи имаха задължение за издаване на документ по чл. 9, ал. 2 от ЗДДФЛ, а именно документ, съдържащ реквизитите по чл. 7, ал. 1 от Закона за счетоводството. По този документ е необходимо да се поясни, че липсва нормативно изискване както по отношение наименованието на документа така и за прономерване, прошнуроване и заверяване на въпросните документи от органите на приходната администрация. От 2011 г. с направеното допълнение в чл. 45, ал. 4 се въвежда задължение за предприятието или самоосигуряващото се лице, платец на доходи по чл.31 (доходи от наем) да издава за изплатените доходи и удържания данък сметка за изплатени суми и служебна бележка по образци, които предоставя на лицето, придобило дохода. Това означава, че след промяната (от 01.01.2011 г.) получателите на доходи от наем следва да издават документ, съдържащ реквизитите по чл. 7, ал. 1 от Закона за счетоводството, само в случаите, когато платец е лице, различно от предприятие или самоосигуряващо се лице, а в останалите случаи на тях ще им бъде издаван документ (сметка за изплатени суми и служебна бележка). Образецът на сметка за изплатени суми и служебна бележка за 2011 г. е утвърден със заповед на министъра на финансите № ЗМФ-1828 от 22.12.2010 г. (ДВ, бр.1 от 2011 г.) и е публикуван на интернет страницата на Националната агенция за приходите ([www.nra.bg](http://www.nra.bg)).

Следва да се отбележи, че съгласно разпоредбите на данъчния закон, сметка за изплатени суми и служебни бележки се издават и при следните специфични случаи:

- плащане на доходите от наем по платежна сметка от търговски дружества-наематели;
- при придобиващо дохода лице с намалена работоспособност над 50 на сто (когато авансовият данък следва да се удържа след като дохода на наемодателя превиши сумата 7920 лв.), включително за платените доходи преди достигане сумата от 7920 лв.
- отдаването под наем на общи (за етажната собственост) помещения, независимо от броя на собствениците- физически лица. Общите правила на закона за определяне, удържане и внасяне на данъка, описани по-горе, са приложими и по отношение доходите от наем на собствениците в хипотезата на етажна собственост, управлявана от общо събрание.
- издаден данъчен документ по Закона за данък върху добавената стойност от наемодател физическо лице, регистрирано за целите на ДДС.

#### **V. Обобщение и примери**

Изменението на данъчния закон не променя задължението за внасяне на авансов данък или неговия размер. Променен е само редът за неговото определяне и внасяне. Както беше обяснено по-горе, за определянето, удържането, съответно внасянето, на авансовия данък вече е задължен платещът на дохода, когато той е предприятие или самоосигуряващо се лице. В тези случаи данъкът се внася от предприятието, съответно от самоосигуряващото се лице, в сроковете на чл.65, ал.11 и по реда на чл.66 от данъчния закон, т.е. до 10-то число на месеца, следващ месеца, през който данъкът е удържан (при плащане на дохода) по сметката на ТД на НАП по мястото на регистрация на платеща на дохода. За други доходи от наем лицето, което ги придобива трябва само да определи размера на данъка за всички придобити през съответното тримесечие доходи и да го внесе в републиканския бюджет по сметка на ТД на НАП по постоянния си адрес до 15-то число на месеца, следващ тримесечието на придобиване на дохода (не се внася авансов данък за придобитите през четвъртото тримесечие доходи).

**Пример 1:** Самоосигуряващо се лице – наемател на 15-ти февруари 2011 г. плаща наем за месец февруари за помещение, използвано за офис, на друго самоосигуряващо се лице – наемодател в размер на 1000 лв. Съгласно правилата на чл.44, ал.4 от ЗДДФЛ, в сила от 01.01.2011 г., наемателят трябва да изчисли и удържи авансовия данък, който е в размер на 10 на сто от облагаемия доход. Облагаемият доход от наем се определя след приспадане на 10% разходи за дейността (чл.31 от закона), т.е. за конкретния пример се изчислява в размер на 900 лв. Определеният от тази сума данък е 90 лв. (900 лв. облагаем доход x 10% данъчна ставка). Следователно, самоосигуряващото се лице - платещ на дохода от наем ще изплати на другото самоосигуряващо се лице – наемодател 910 лв. като удържи от общата стойност на договорения наем (1000 лв.) 90 лв. данък. Обръщаме внимание, че за доходите от наем обстоятелството, че лицето, придобиващо дохода е самоосигуряващо се не от значение при авансовото облагане на дохода. За изплатения доход и удържания данък платещът издава сметка за изплатени суми и служебна бележка, която предоставя на получателя на дохода. Срокът за внасяне на данъка е до 10-ти март 2011 г. (до 10-то число на месеца, следващ месеца през който данъкът е удържан). Данъкът се внася по сметка на компетентната ТД на НАП на наемателя (платеща на дохода). В платежното нареждане за превод на данъка следва да се посочи месеца, през който е възникнало задължението за определяне и удържане на данъка, а не периода за който се дължи този наем. В конкретния пример тези периоди съвпадат и следва да се посочи 01.02.2011 – 28.02.2011. Ако обаче на 15-ти февруари се плаща наем за периода 01.01.2011 – 31.03.2011, то в платежното нареждане отново следва да се посочи 01.02.2011 – 28.02.2011, а не тримесечието, за което се дължи наема. Подробна информация относно

начина на попълване на платежното нареждане се съдържа на интернет страницата на НАП в раздел „Услуги”, „Как се определя и внася авансовият данък за доходите от наем”.

Пример 2: Физическо лице – наемател на 15-ти февруари 2011 г. плаща наем за месец февруари за помещение на друго физическо лице – наемодател в размер на 1000 лв. Наемателят не е предприятие или самоосигуряващо се лице. Следователно, лицето, придобило дохода (наемодателят) следва само да определи и внесе авансовия данък. Наемателят плаща 1000 лв., при което наемодателят му издава документ по чл.9, ал.2 от ЗДДФЛ (документ с реквизитите по чл.7, ал.1 от Закона за счетоводството). Авансовият данък за дохода в размер 90 лв. (ако лицето не дължи здравноосигурителни вноски във връзка с получения наем) трябва да се внесе до 15-ти април 2011 г. (до 15-то число на месеца, следващ тримесечието на придобиване на дохода) по сметка на ТД на НАП на наемодателя.

**ЗАМЕСТНИК МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ  
И МИНИСТЪР НА ФИНАНСИТЕ:**

