



НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ
ЗА ПРИХОДИТЕ



Практически съвети при наемане, покупка и продажба на имот

Данъчно облагане на доходите от продажба или наем на имоти

Тази брошура е съвместно издание на Националната агенция за приходите и Национално сдружение Недвижими имоти.

КАКВО ТРЯБВА ДА СЕ ЗНАЕ ПРИ ЗАКУПУВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Закупуването на недвижим имот е сериозна инвестиция, която трябва да бъде внимателно обмислена. За да се ориентирате сред многобройните предложения на пазара на недвижими имоти е необходимо преди всичко да сте наясно с пазарните цени за търсения тип имот, да прецените добре средствата, с които разполагате, и възможностите за финансиране на евентуална покупка, както и да сте информирани за допълнителните разходи при реализиране на сделка. Необходимо е също така да сте запознати с процедурата и законовите разпоредби при подобен род сделки.

В случай, че сте избрали имот, преди да пристъпите към реализиране на сделка, е необходимо да се запознаете с документите, индивидуализиращи имота и доказващи правото на собственост, както и да направите проверка на определени обстоятелства, с цел да защитите в максимална степен своята инвестиция.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

Обичайната практика, наложила се при сделките с недвижими имоти, е страните да подпишат предварителен договор, с който да подготвят сключването на окончателен договор. Към сключване на предварителен договор трябва да пристъпите, едва след като сте се запознали с документите за собственост, убедили сте се в самоличността, дееспособността и представителната власт на продавача, както и че имотът не е обременен с тежести (възбрани, ипотеки, искиви молби, съдебни спорове, заеми, финансови задължения, претенции към имота от трети лица и други).

Предварителният договор трябва да съдържа всички съществени условията на сделката, които да залегнат в нотариалния акт при нейното изповядване, като индивидуализиране на прехвърляемия недвижим имот, цената, страните, сроковете за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт и другите съществени условия.

Правната уредба на предварителния договор е в [чл. 19 от ЗЗД](#) и [чл. 362-364 от ГПК](#). Важно е да се знае, че предварителният договор за продажба на недвижим имот няма вещно правен характер и не поражда права на собственост. По силата на [чл.19, ал.3 от ЗЗД](#), всяка от страните по договора може да иска неговото обявяване за окончателен по съдебен ред, в случай че е изпълнила задълженията си по предварителния договор.

ИЗПОВЯДВАНЕ НА СДЕЛКАТА ПРЕД НОТАРИУС

Прехвърлянето на собствеността върху недвижимия имот става с окончателен договор – нотариален акт. Договорът се сключва в кантората на нотариус, като компетентен е нотариус от района, в който се намира имотът. Нотариусът проверява самоличността, дееспособността и представителната власт на явилите се пред него лица, дали не са налице законови пречки за прехвърляне на имота и дали представеният проект за нотариален акт отговаря на законовите изисквания. Нотариусът прочита на страните нотариалния акт и след като те потвърдят волеизявленията си, отразени в акта, документът се подписва от страните и от нотариуса.

Вписване

В деня на изповядване на сделката, нотариусът представя нотариалния акт в службата по вписванията по местонахождение на недвижимия имот. Съдията по вписванията разпорежда вписване на акта в [Имотния регистър към Агенция по вписванията](#), което гарантира купувача при евентуални претенции на трети лица. От този момент купувачът е напълно в правото да се разпорежда с ипотеки, отдаване под наем, продажба и др.

КАКВО Е НЕЖНО ДА СЕ ЗНАЕ ПРИ ПОЛЗВАНЕ УСЛУГИТЕ НА БРОКЕР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Много често, макар и не задължително, професионална консултация и съдействие, както при покупката, така и при продажбата на недвижим имот, оказват брокерите на недвижими имоти.

Професионално работещите брокери са в състояние да предоставят широк спектър от услуги не само във всички етапи на реализиране на конкретна сделка, но и при самото вземане на решение за евентуална покупка или продажба.

Част от услугите включват:

- съдействие при набавяне на различни документи, свързани със конкретна сделка, като скици, удостоверения справки и др.;
- извършване на проверки в [Агенцията по вписванията](#) – [Имотен регистър](#), [Търговски регистър](#), проверки в други служби и администрации;
- консултации, анализ и информация за пазара на недвижими имоти, маркетинг и реклама, както и допълнителни специализирани услуги.

Важно е да се знае, че при наемане на брокер на недвижими имоти за извършване на конкретна посредническа или друга услуга е редно да се сключи писмен договор, в който ясно да се дефинират предметът и цената на услугата, както и правата и задълженията на страните. Такъв договор гарантира и защитава интересите на клиента, като точно определя задълженията на неговия брокер. Сключването на писмен договор с клиента е и едно от изискванията на европейския и национален [Стандарт за услугите](#), предлагани от брокерите на недвижими имоти – БДС-EN 15733.

В случай, че желаете да получите обективно и професионално мнение по въпроси, свързани с покупката или продажбата на недвижимата собственост, за да бъдете сигурни и спокойни за Вашите решения, или имате нужда от консултация, препоръка или съвет по въпроси, свързани с недвижимите имоти, може да се свържете с [Национално сдружение](#)

[“Недвижими имоти” \(НСНИ\)](#) на телефон 0 700 10 805 на цената на един градски разговор, или на адрес: www.nсни.bg, София 1000, НСНИ, бул. “Патриарх Евтимий” 36 А, телефон 02 988 68 90, електронна поща office@nsni.bg.

Данъци при наемане, покупка и продажба на имот

Касова бележка за платените от Вас комисиони

Договорените комисиони, които се заплащат на агенциите за недвижими имоти, са приходи, които задължително трябва да бъдат отчетени пред данъчните власти. За всяко плащане към фирми за недвижими имоти, което не е извършено по банков път, трябва да получите фискална касова бележка (фискален бон). Препоръчително е отношенията между агенцията за недвижими имоти и клиента да бъдат оформени в писмен договор, като за всяко плащане в брой, клиентът следва да получава съответния документ. Неиздаването на касова бележка е данъчно нарушение, което се санкционира от [Националната агенция за приходите \(НАП\)](#). Ако въпреки Вашето искане не получите документ, удостоверяващ плащането на парична сума на агенция, можете да [сигнализирате НАП](#) на цената на един градски разговор и при гаранция за конфиденциалност на телефон 0700 18 700 или чрез електронна поща infocenter@nra.bg.

Облагане на доходите от продажба на недвижим имот

Доходите Ви, придобити през календарната година от продажба на един недвижим жилищен имот, не подлежат на облагане с данък, ако той е бил Ваша собственост в продължение на повече от 3 години, тоест, ако между датата на покупката и датата на продажбата му са изминали повече от 3 години. Не се облагат и доходите, придобити през календарната година от продажба на не повече от два недвижими имота, ако между датата на покупката и датата на продажбата им са изминали повече от 5 години. Доходите от продажба на селскостопански и горски имоти са освободени от облагане, независимо от броя им, ако между датата на придобиването и датата на продажбата им са изминали повече от 5 години.

Във всички останали случаи доходите Ви от продажбата на недвижим имот се облагат с данък. Основата за облагане се изчислява, като положителната разлика между продажната и покупната цена на имота се намали с 10% разходи, тоест на облагане подлежи доходът, формиран в случаите, в които имотът е продаден по-скъпо, отколкото е купен. В този случай продавачът е длъжен да подаде [годишна данъчна декларация](#) и да внесе данъка не по-късно от 30 април на годината, следваща годината, през която е извършена продажбата. В същия срок продавачът е длъжен да подаде годишна данъчна декларация и когато продажната цена е равна или по-малка от цената на придобиване на недвижимия имот.

Облагане на доходите от наем на недвижим имот

Доходите от наем на недвижими имоти задължително се декларират в [годишната данъчна декларацията за облагане на доходите на физически лица](#). Законът позволява на наемодателите да намалят облагаемия си доход с 10 % разходи, като не се изискват документи или доказателства, че разходите са реално извършени.

1. *Облагане на доходите на физически лица, отдаващи имоти на други физически лица.*

Деклариране

Наемодателите подават годишна данъчна декларация за облагане на доходите ([Образец 2001](#)) до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

Освен годишна данъчна декларация за доходите, наемодателите - физически лица, отдаващи под наем имоти на други физически лица, **задължително подават и тримесечни декларации** за облагане с авансов данък ([декларация образец 4001](#)). Срокът за подаването на тези декларации е до края на април - за първото тримесечие, до края на юли - за второто и до края на октомври - за третото тримесечие на годината. За четвъртото тримесечие декларация за облагане с авансов данък не се подава, не се и внася авансов данък.

Плащане

Физическите лица, отдаващи под наем имоти на други физически лица, **задължително** правят авансови вноски за доходите от наем. Вноските са тримесечни и се превеждат по сметката на НАП по постоянен адрес на наемодателя. Вноските се определят, като размерът на получения доход от наем през съответното тримесечие, намален с 10% разходи, се умножи по данъчна ставка 10 на сто. Срокът за авансовите вноски за доходите от наем е до края на април - за първото тримесечие, до края на юли - за второто и до края на октомври - за третото тримесечие на годината. За четвъртото тримесечие авансови вноски не се дължат.

Данъкът за довносяне по годишната данъчна декларация [се внася](#) по [сметката на НАП](#) в срок до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

2. Облагане на доходите на физически лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и самоосигуряващи се лица

Деклариране

Наемодателите подават годишна данъчна декларация за облагане на доходите ([Образец 2001](#)) до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем. От тях не се изисква подаване на декларации за облагане с авансов данък, защото той се удържа и внася от платеца на дохода. С последните промени в данъчното законодателство от началото на 2013 г. на физическите лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и самоосигуряващи се лица, ще се издава само една служебна бележка, а не при всяко изплащане на наема, както беше до края на 2012 г. Тоест, към годишната данъчната декларация наемодателят ще се приложи само една служебна бележка за получения доход от наем, платен от предприятие или самоосигуряващо се лице.

Плащане

Физическите лица, отдаващи под наем имоти на предприятия и/или самоосигуряващи се лица, **не** правят авансови вноски за данъка върху доходите от наем. Дължимите вноски за съответните тримесечия правят от техните наематели. Данъкът за довносяне по годишната данъчна декларация [се плаща](#) от наемодателите по [сметката на НАП](#) в срок до 30 април на годината, следваща годината на получаването на доходите от наем.

Повече информация за декларирането на доходи от наем или от продажба на недвижим имот можете да намерите в интернет страницата на НАП www.nap.bg или на информационния телефон 0700 18 700.