ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ НАЕМ ИЛИ ОТ ДРУГО ВЪЗМЕЗДНО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

НОРМАТИВНА УРЕДБА → **Чл. 31 от ЗДДФЛ**

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ НАЕМ ИЛИ ОТ ДРУГО ВЪЗМЕЗДНО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ДВИЖИМО ИЛИ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО (чл. 31, ал. 1 от ЗДДФЛ)

Облагаемият доход от наем или от друго възмездно предоставяне за ползване на движимо или недвижимо имущество се определя, като придобитият доход се намалява с 10 на сто разходи.

ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ НА ПРИДОБИТИ ВНОСКИ ПО ДОГОВОР ЗА ЛИЗИНГ

Придобитите вноски по договор за лизинг, в който не е изрично предвидено прехвърляне на правото на собственост върху имуществото, се смятат за доходи от наем (чл. 31, ал. 2 от ЗДДФЛ).

ВНИМАНИЕ!

1. Придобитите вноски по договор за лизинг, в който изрично е предвидено прехвърлянето на правото на собственост върху имуществото, се третират като доходи от прехвърляне на права или имущество. **(Виж фиш II.III.10 и фиш II.III.11)**
2. Лихвите по договор за лизинг, придобити от местно физическо лице, се третират като доходи от други източници, без оглед клаузите на договора. **(Виж фиш II.III.12 и фиш II.III.13)**
3. Начислените/изплатените в полза на чуждестранни физически лица доходи от наем или от друго възмездно предоставяне за ползване на права или имущество се облагат с окончателен данък по реда на глава шеста от ЗДДФЛ, когато не са реализирани чрез определена база в страната. **(Виж фиш III.I.1)**

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ НАЕМ ИЛИ ОТ ДРУГО ВЪЗМЕЗДНО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ВНИМАНИЕ! От 01.01.2012 г. **доходите от наем или друго възмездно предоставяне на имущество в режим на етажна собственост с форма на управление общо събрание на собствениците,** начислени/изплатени от предприятия и самоосигуряващи се лица, се облагат с окончателен данък по реда на чл. 38, ал. 12 от ЗДДФЛ. **(Виж фиш III.I.2)**

ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА ФРАНЧАЙЗ И ФАКТОРИНГ И ПО ДРУГИ ДОГОВОРИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПОЛЗВАНЕ НА ПРАВА

Облагаемият доход за възнаграждения по договори за франчайз и факторинг, както и по други договори за предоставяне за ползване на права, се определя по реда, предвиден за доходите от наем (чл. 31, ал. 3 от ЗДДФЛ).

ЛЕГАЛНИ ДЕФИНИЦИИ

„Франчайз" - Съвкупност от права на индустриална или интелектуална собственост, отнасящи се до търговски марки, търговски имена, фирмени знаци, изработени модели, дизайни, авторско право, ноу-хау или патенти, предоставени срещу възнаграждение, за да се използват за продажба на стоки и/или за предоставяне на услуги **(§ 1, т. 10 от ДР на ЗКПО)**.

„Факторинг" - Сделка по прехвърляне на еднократни или периодични парични вземания, произтичащи от доставка на стоки или предоставяне на услуги, независимо дали лицето, придобило вземанията (фактор), поема риска от събирането на тези вземания срещу възнаграждение **(§ 1, т. 11 от ДР на ЗКПО)**.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ НАЕМ ИЛИ ОТ ДРУГО ВЪЗМЕЗДНО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

„Договор за лизинг" - С договора за лизинг лизингодателят се задължава да предостави за ползване вещ срещу възнаграждение. С договора за финансов лизинг лизингодателят се задължава да придобие вещ от трето лице при условия, определени от лизингополучателя, и да му я предостави за ползване срещу възнаграждение. Лизингополучателят може да придобие вещта по време на договора или след изтичане на срока му **(чл. 342 от *Търговския закон*)**.

ОТ ПРАКТИКАТА НА НАП относно данъчното третиране на възстановените разходи на наемодател, свързани с ползването на отдадената под наем вещ: Съгласно чл. 232, ал. 2 от ***Закона за задълженията и договорите***, наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. Следователно, когато разходи, свързани с ползването на вещта (за електроенергия, топлоенергия и др.), са заплатени от наемодателя, наемателят е длъжен да възстанови съответните суми на наемодателя. Възстановените суми не са доход за наемодателя и не подлежат на облагане, респективно - на деклариране в годишната данъчна декларация.

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ФИШ II.III.8

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ НАЕМ ИЛИ ОТ ДРУГО ВЪЗМЕЗДНО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

НАРЪЧНИК ЗА ДАНЪЦИТЕ ВЪРХУ ДОХОДИТЕ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, 2026