

Вниманию граждан сдавших в аренду земельные паи (участки)

Администрация Советского района информирует всех граждан Советского района сдавших в аренду земельные паи (участки) и арендаторов земельных паев о соблюдении налогового законодательства Российской Федерации в части уплаты налога с доходов физических лиц (НДФЛ).

Согласно п. 2 ст. 22 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков имеют право предоставлять их в аренду. Условия аренды, в том числе и уплата арендной платы, прописаны в договоре аренды.

В Налоговом кодексе РФ говорится, что при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ) учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право, на распоряжение которыми у него возникло. Получение арендодателем арендной платы является доходом данного арендодателя и подлежит налогообложению. **НДФЛ исчисляется и удерживается налоговым агентом – организацией выплачивающей доход в виде арендной платы (п. 1 ст. 226 НК РФ).** При этом удержание НДФЛ производится налоговым агентом непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате, то есть при выплате арендной платы в денежной форме.

На практике, для обеспечения производства, сельскохозяйственные предприятия арендуют земельные участки у физических лиц, получивших земельные паи в процессе реформирования сельского хозяйства. Оплата за арендованные земельные участки (паи) может выражаться как в денежной форме, так и в собственной продукции арендатора, то есть как в наличной, так и безналичной форме. И именно последнюю форму оплаты чаще всего применяют на практике при аренде сельхозземель у граждан, но нужно учесть, что такое условие обязательно должно быть указано в договоре.

Однако данный способ получения доходов, не освобождает граждан от исчисления и уплаты налога. Так, согласно пп.4 п.1 ст.228 НК РФ доход, полученный гражданами от организаций (в том числе натуральной форме), так же признается объектом обложения налога на доходы физических лиц. При этом налоговая база определяется как стоимость полученной ими сельхозпродукции, исчисленная исходя из их цен, определяемых в порядке, аналогичном предусмотренному статьей 40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

Отметим, что датой получения дохода признается дата фактической передачи продукции (подп. 2 п. 1 ст. 223 НК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации, выплачивая гражданам арендную плату, организации (главы крестьянско-фермерского хозяйства) признаются налоговым агентом и обязаны удержать НДФЛ.

В соответствии с п. 5 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации при невозможности удержать у налогоплательщика исчисленную сумму налога налоговый агент обязан не позднее одного месяца с даты окончания налогового периода, в котором возникли соответствующие обязательства, письменно сообщить налогоплательщику и налоговому органу по месту своего учета о невозможности удержать налог и сумме налога.

В связи с чем, на основании подпункта 4 статьи 228 НК РФ, если организацией - налоговым агентом (арендатором), при выплате гражданам доходов в натуральной форме (зерно, сахар и др.) от сдачи в аренду земельных долей (паев) не был удержан налог на доходы физических лиц, граждане обязаны самостоятельно исчислить подлежащую уплате сумму НДФЛ и представить в налоговый орган по месту своего учета соответствующую налоговую декларацию.

Таким образом, физическим лицам, получившим доход от сдачи земельных участков (паев) в аренду и в случае, когда НДФЛ не был удержан налоговым агентом (арендатором), необходимо представить налоговую декларацию в срок не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом. То есть по доходам, полученным в 2015 году, декларацию необходимо представить не позднее 30 апреля 2016 года, а сумму налога, исчисленную исходя из налоговой декларации, необходимо уплатить в срок не позднее 15 июля 2016 года.

Непредставление налогоплательщиком декларации в установленный срок влечет взыскание штрафа в размере 5 процентов неуплаченной суммы налога, подлежащей уплате (доплате) на основании этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30 процентов указанной суммы и не менее 1 000 рублей.

По вопросу освобождения от обложения налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от сдачи в аренду земельных паев пенсионерами, сообщаем что в соответствии с пунктом 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, в частности, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах. Согласно пункту 3 статьи 210 Налогового кодекса для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка в размере 13 процентов, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных статьями 218-221 Кодекса.

Перечень доходов, не подлежащих налогообложению налогом на доходы физических лиц, установлен статьей 217 Кодекса.

Поскольку выплата арендной платы, в том числе сельскохозяйственной продукцией, за земельные паи, арендуемые у физического лица, являющегося, в том числе пенсионером, в статье 217 Кодекса не указывается

как не подлежащая налогообложению, такая выплата подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц у источника выплаты.

При этом следует отметить, что согласно подпунктом 1 и 2 статьи 218 Кодекса при определении размера налоговой базы инвалиды Великой Отечественной войны имеют право на получение стандартного налогового вычета в размере 3000 рублей, инвалиды I и II группы - вычет в размере 500 рублей за каждый месяц налогового периода. Согласно пункту 3 статьи 218 Кодекса стандартные налоговые вычеты предоставляются налогоплательщику одним из налоговых агентов, являющихся источником выплаты дохода, по выбору налогоплательщика на основании его письменного заявления и документов, подтверждающих право на такие налоговые вычеты.

Телефоны для справок :

9-33-69 Межрайонная ИФНС России №4 по Республике Крым;

9-13-05 Администрация Советского района Республики Крым.