Договор за наем с физическо лице

Данъчно третиране на доходите от наем · Актуално към 21.10.2026 г. · Закон за данъците върху доходите на физическите лица (последно изменение: ДВ, бр. 85 от 15.09.2026 г.) и Закон за счетоводството

Съдържание

1. Облагаем доход и авансов данък
2. Кой удържа и внася данъка и в какви срокове
3. Лица с 50 и над 50 на сто намалена работоспособност
4. Доходи през четвъртото тримесечие
5. Декларации
6. Документи за плащането
7. Наем на имущество в етажна собственост
8. Санкции

Физическо лице може да сключи договор за наем с предприятие или самоосигуряващо се лице, или с друго физическо лице. Доходът от наем се облага по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Суми в евро. От 01.01.2026 г. счетоводните документи се съставят в евро (Закон за счетоводството, чл. 5, ал. 1). Където ЗДДФЛ още е с левове, сумите в левове се считат за суми в евро след преизчисляване по фиксирания курс 1,95583 с закръгляване до втория знак. Така 7 920 лв. са 4 049,43 евро, а санкциите по-долу са дадени в двата размера.

1. Облагаем доход и авансов данък

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. (ЗДДФЛ, чл. 31, ал. 1)

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. (ЗДДФЛ, чл. 31, ал. 2)

Лице, придобило доход от наем или от друго възмездно предоставяне за ползване на права или имущество, дължи авансово данък върху разликата между облагаемия доход и осигурителните вноски, които лицето е задължено да прави за своя сметка. Размерът на дължимия данък се определя, като тази разлика се умножи по данъчна ставка 10 на сто. (ЗДДФЛ, чл. 44, ал. 1 и 3)

Годишният доход от наем, придобит през данъчната година, се декларира в годишната данъчна декларация (виж т. 5).

2. Кой удържа и внася данъка и в какви срокове

Когато наемателят е предприятие или самоосигуряващо се лице

Размерът на данъка се определя и данъкът се удържа от платеца на дохода при изплащането му. Размерът на дължимия авансов данък се определя, като облагаемият доход (след приспадане на 10 на сто разходи) се умножи по данъчна ставка 10 на сто. (ЗДДФЛ, чл. 44, ал. 4)

Когато наемателят не е предприятие или самоосигуряващо се лице

Когато платецът на дохода не е задължен да удържа и внася данъка, данъкът се внася от лицето, придобило дохода, в срок до края на месеца, следващ тримесечието на придобиване на дохода. (ЗДДФЛ, чл. 67, ал. 1)

Тримесечие, през което е придобит доходът	Срок за внасяне на авансовия данък
Първо (януари – март)	до 30 април
Второ (април – юни)	до 31 юли
Трето (юли – септември)	до 31 октомври
Четвърто (октомври – декември)	не се внася авансов данък (виж т. 4)

Сроковете следват от правилото „до края на месеца, следващ тримесечието“ (ЗДДФЛ, чл. 67, ал. 1 и 2).

Данъкът се внася в държавния бюджет по сметка за приходи на централния бюджет на Националната агенция за приходите. (ЗДДФЛ, чл. 68, ал. 1)

3. Лица с 50 и над 50 на сто намалена работоспособност

Лице с 50 и над 50 на сто намалена работоспособност дължи авансово данък за доходи от наем, 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, превиши 7 920 лв. (4 049,43 евро). (ЗДДФЛ, чл. 44, ал. 2)

Степента на намалена работоспособност се удостоверява с валидно към датата или датите на изплащане на дохода експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК, копие от което се представя еднократно пред платеца на дохода, когато той е задължен да удържа и да внася данъка. (ЗДДФЛ, чл. 44, ал. 5)

4. Доходи през четвъртото тримесечие

Не се внася авансов данък за доходи от наем, придобити през четвъртото тримесечие на данъчната година. (ЗДДФЛ, чл. 67, ал. 2)

Когато наемателят е предприятие или самоосигуряващо се лице, не се удържа и внася авансов данък за доходи, придобити през четвъртото тримесечие, освен когато лицето, придобиващо дохода, писмено декларира пред платеца на дохода, че желае удържане на данък. В този случай удържаният данък се внася от платеца на дохода в срок до 31 януари на следващата година. (ЗДДФЛ, чл. 65, ал. 13)

5. Декларации

Декларация за дължими данъци

- Предприятията и самоосигуряващите се лица – платци на доходи, които са задължени да удържат и внасят данъци, подават декларация по образец за дължимите данъци. (ЗДДФЛ, чл. 55, ал. 1)
- Декларацията се подава от физическото лице, придобило дохода, когато платецът на дохода не е задължен да удържа и внася данъка. (ЗДДФЛ, чл. 55, ал. 2)

- Декларацията се подава в сроковете за внасяне на дължимите данъци. Предприятията – платци на доходи, както и самоосигуряващите се лица, я подават само по електронен път. (ЗДДФЛ, чл. 56, ал. 1 и 2)
- Декларацията се подава в териториалната дирекция на НАП по мястото на регистрация на платеца на дохода или по постоянния адрес на физическото лице, когато платецът на дохода не е задължен да удържа и внася дължимите данъци. (ЗДДФЛ, чл. 57, ал. 1, т. 1 и 2)

Годишна данъчна декларация

- Местните физически лица подават годишна данъчна декларация за придобитите през годината доходи, подлежащи на облагане с данък върху общата годишна данъчна основа. (ЗДДФЛ, чл. 50, ал. 1, т. 1)
- Тя се подава в срок от 10 януари до 30 април на годината, следваща годината на придобиване на дохода. (ЗДДФЛ, чл. 53, ал. 1)
- Подава се в териториалната дирекция на НАП по постоянния адрес на физическото лице. (ЗДДФЛ, чл. 54, ал. 1)
- Когато собственикът на имота е малолетно, непълнолетно или поставено под запрещение лице, годишната декларация за неговите доходи се подава от родителите, съответно от настойниците или попечителите, в териториалната дирекция на НАП по постоянния адрес на малолетното, непълнолетното или поставеното под запрещение лице. (ЗДДФЛ, чл. 50, ал. 8 и чл. 54, ал. 2)

6. Документи за плащането

Когато наемателят е предприятие или самоосигуряващо се лице

- Предприятието или самоосигуряващото се лице – платец на доходи от наем, издава за изплатените доходи и удържания данък сметка за изплатени суми по образец, която предоставя на лицето, придобило дохода, или на упълномощено от него лице. (ЗДДФЛ, чл. 45, ал. 4)
- При поискване от лицето платецът издава служебна бележка по образец за изплатения през годината доход и за удържаните през годината данък и задължителни осигурителни вноски. Служебната бележка се издава в 14-дневен срок от датата на поискването ѝ. (ЗДДФЛ, чл. 45, ал. 5 и 8)

Когато наемателят е друго физическо лице

Данъчно задължените лица, които не са длъжни да издават фискална касова бележка, издават документ за придобитите от тях доходи, съдържащ реквизитите по Закона за счетоводството. Документът се издава в два екземпляра, като единият се предоставя на платеца на доходите, а вторият се съхранява от физическото лице. (ЗДДФЛ, чл. 9, ал. 2)

> **Документът съдържа най-малко:**
>
> 1. наименование и номер на документа, съдържащ само арабски цифри;
> 2. дата на издаване;
> 3. наименование на предприятието;
> 4. предмет, натурално и стойностно изражение на стопанската операция;
> 5. име и подпис на съставителя.
>
> (Закон за счетоводството, чл. 6, ал. 3)

Документът не се издава, когато доходите са платени по банкова сметка на физическото лице. (ЗДДФЛ, чл. 9, ал. 3, т. 4)

7. Наем на имущество в етажна собственост

С окончателен данък се облагат 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. (ЗДДФЛ, чл. 46, ал. 12)

8. Санкции

Нарушение	Размер на глобата или имуществената санкция
Неподадена в срок данъчна декларация	до 500 лв. (255,65 евро); при повторно нарушение – до 1 000 лв. (511,29 евро) (ЗДДФЛ, чл. 80, ал. 1 и 3)
Невярно посочени данни или обстоятелства в декларация, водещи до по-малък данък или до освобождаване от данък	до 1 000 лв. (511,29 евро); при повторно нарушение – до 2 000 лв. (1 022,58 евро) (ЗДДФЛ, чл. 80, ал. 2 и 3)
Платец на доход, който, като е задължен, не удържи или не внесе в срок данък	до 1 000 лв. (511,29 евро); при повторно нарушение – до 2 000 лв. (1 022,58 евро) (ЗДДФЛ, чл. 81)
Платец на доход, който при поискване не издаде и не предостави на лицето образците по чл. 45 (служебна бележка)	до 250 лв. (127,82 евро); при повторно нарушение – до 500 лв. (255,65 евро) (ЗДДФЛ, чл. 81а)
Физическо лице, което, като е задължено, не издаде документ за придобитите от него доходи (т. 6)	от 100 до 500 лв. (51,13 – 255,65 евро) за всеки неиздаден документ; при повторно нарушение – от 200 до 1 000 лв. (102,26 – 511,29 евро) (ЗДДФЛ, чл. 80б)

Санкциите по ЗДДФЛ се налагат, ако лицето не подлежи на по-тежко наказание.

Източници: Закон за данъците върху доходите на физическите лица (lex.bg, текст към 21.10.2026 г., последно изменение ДВ, бр. 85 от 15.09.2026 г.) · Закон за счетоводството · Закон за въвеждане на еврото в Република България (курс 1,95583)

Счетоводни услуги ВЪЗМОЖНОСТ-И · vazmojnosti.com · office@vazmojnosti.com
Материалът има информационен характер и не замества консултация по конкретен случай.