



FLAT MANAGER

РЪКОВОДСТВО

за регистрационните, данъчните и
осигурителни задължения на
лицата, отдаващи апартаменти под
наем краткосрочно чрез онлайн
платформи като Airbnb

www.flatmanager.bg

Препоръки за ползване на ръководството

1

Определете дали попадате в хипотезата на този документ.

Брошурата съдържа полезна информация за вас **само ако отдавате самостоятелен апартамент под наем краткосрочно** (на ношулки вместо на традиционен дългосрочен наем) чрез онлайн платформи като **Airbnb и Booking.com**

2

Запознайте се с **общите задължения** на всички лица, които извършват тази дейност.

3

Произхождайки от общите задължения, в графиката **изберете една от четирите опции в зависимост от ситуацията ви**: физическо или юридическо лице, регистрирано или без регистрация по ЗДДС.

4

Запознайте се със **специфичните задължения**, които се отнасят за вашия конкретен случай.

5

Консултирайте се с нас, за да се уверите, че правилно сте разбрали задълженията си и да прецените дали имате нужда от нашите услуги.

Задължения за всички лица, извършващи дейността



Регистрация на апартамента като място за настаняване клас "B" по Закона за туризма



Регистрация в единната система за туристическа информация (ЕСТИ) и попълване на личните данни на всички гости



Деклариране и заплащане на туристически данък

Регистрация на апартамента като място за настаняване клас "В" по Закона за туризма

Регистрацията се извършва в общината по местонахождение на апартамента. В 7-дневен срок от подаване на заявлението и необходимите документи общината би трябвало да регистрира (или да откаже регистрация) на апартамента като място за настаняване Клас "В". Срокът често не е достатъчен за процедурата, очаквайте забавяния. Към момента няма опция за подаване на документите онлайн.

Важно: Не е необходимо съгласието на съседите!



Флат Мениджър ще се погрижи за
регистрацията на имота ви.

Необходимите документи за регистрация



Заявление-декларация за регистриране за упражняване на дейност хотелиерство в места за настаняване клас „В“ - апартамент за гости



Копие от документа за ползване на обекта, ако същият не е собствен и не подлежи на вписване



Изрично **пълномощно в оригинал**, когато се подава от пълномощник



Документ за платена такса по Тарифа на таксите съгласно чл.69 от Закона за туризма - 20лв. на легло



Спалня (двойно легло) за двама се брои за 2 легла



Разтегателен диван, походни легла, бебешки креватчета и т.н. не се броят като легла

Пример: за апартамент, в който има една стая със спалня, една стая с 2 отделни легла и хол с разтегателен диван таксата е 80лв.

Таксата е еднократна - заплаща се при регистрация

Заявление-декларация

Регистрация в единната система за туристическа информация (ЕСТИ)

Регистрацията е задължителна и се извършва след регистрацията на апартамента като място за настаняване в общината

Процесът по регистрацията е изцяло онлайн и е опростен. Повече информация може да намерите на сайта на Министерство на Туризма

В ЕСТИ следва да въвеждате данните на всички гости в апартамента, за всяка резервация, в деня на настаняване!



Флат Мениджър регистрира имота в ЕСТИ, събира личните данни на гостите законосъобразно и ги въвежда в системата.

Деклариране и заплащане на туристически данък

Туристическият данък приспада към местните данъци и такси и се заплаща по същия начин, по който плащате данъци за имота, но ежесечно.

Ставката на туристическия данък се гласува от Общинския съвет всяка година.

Туристическият данък се изчислява като се умножат броя нощувки по броя настанени гости по ставката, всеки месец.

До 15-то число всеки месец следва да декларирате дължимия данък за предходния месец в ЕСТИ и да внесете съответната сума.

Накрая на годината следва да подадете годишна данъчна декларация по чл. 61, ал. 5 от ЗМДТ



Флат Мениджър декларира и заплаща дължимия данък.

Задължения според вашия конкретен случай

Регистрация по ЗТ

Регистрация в ЕСТИ

Туристически данък



Физическо
лице

Осигуровки

Регистрация по 97А
ЗДДС

Патентен данък



Физическо
лице по ДДС

Осигуровки

9% ДДС

15% данък стопанска
дейност



Юридическо
лице

Осигуровки

Регистрация по 97А
ЗДДС

10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди



Юридическо
лице по ДДС

Осигуровки

9% ДДС

10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди

Специална регистрация по ДДС съгласно чл. 97А от ЗДДС

Регистрацията е задължителна ако ползвате услугите на чуждестранни платформи като Airbnb, Booking.com, Expedia и други OTAs. Ако апартаментът не се отдава чрез чуждестранни платформи, регистрацията не е необходима.

Регистрацията се извършва като се подаде заявление към териториалната дирекция на НАП. Ставката е **20%** и се начислява единствено върху комисионите на платформите към вас.

След регистрацията, следва да изготвяте и подавате ежемесечно справки-декларации по ЗДДС и дневници за покупките, в които да включвате предварително издадените от вас протоколи по чл. 117 от ЗДДС във връзка с предоставените към вас услуги (включително удържани комисиони) от чуждестранните онлайн платформи и да заплащате ДДС в сроковете и според разпоредбите на ЗДДС и Правилника за прилагане на ЗДДС.

Пример: ако за даден месец имате 2 резервации, една от Airbnb и една от Booking.com с комисиона към вас съответно 15% и 18%, следва да внесете ДДС в размер на $(20\% * 15\% \text{ от стойността на резервацията от Airbnb}) + (20\% * 18\% \text{ от стойността на резервацията от Booking.com})$.



Клиентите на Флат Мениджър са освободени от тази регистрация по ДДС



Патентен данък

1. Явявате се в Агенция по вписванията с копие от регистрацията по ЗТ, попълнена [декларация по чл. 4, ал. 2 от ЗРБ](#) и попълнено [РБ-2 заявление](#). Изваждате си БУЛСТАТ.

2. Подавате [декларация по чл. 61н](#) за облагане с патентен данък към общината, отдел местни данъци и такси, непосредствено преди започване на дейността и до 31 януари за всяка следваща година.

Таксата, дължима към Агенция по вписванията е 10лв.

Заплащате патентен данък в **общината по местонахождение на апартаментата**.

- Ставката на патентния данък се определя от Общинския съвет всяка година за следващата година.
- Размерът е между 25 и 250 лв. на стая на година. За 2022 г. в София ставката е 25 лв.
- За стая се брои стая, в която има поне 1 легло (виж дефиниция на легло в частта с регистрация по ЗТ). Двустаен апартамент със спалня и хол с разтегателен диван заплаща данък върху 1 стая. Студията (едностайни жилища), заплащат данък за 1 стая, независимо какво е леглото в тях,
- Данъкът се заплаща на тримесечие или за цялата година с отстъпка.
Заплащате целия годишен данък, независимо кога започвате дейността.

Съществуват данъчни облекчения, които може да видите в сайта на Министерство на финансите [ТУК](#).



Регистрация
по 97А ЗДДС

Патентен
данък

Осигуровки

15% данък
стопанска
дейност

9% ДДС

10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди



Осигуровки

Тази част от задълженията зависи от конкретния ваш случай и е необходимо да се консултирате с професионалист!

Следната информация засяга **физическите лица**, юридическите следва да се консултират с техните счетоводители.

При започване на дейността подавате **декларация** за регистрация на самоосигуряващо се лице (ОКД-5) в регионалната дирекция на НАП.

Всеки месец подавате **декларация образец №1** „Данни за осигуреното лице” и внасяте авансовите си осигурителни вноски до 25-то число на месеца, следващ месеца, за който се отнасят.

Ежемесечните вноски могат да се внасят върху избран доход, чийто размер трябва да бъде не по-малък от минималния (710 лв.) и не по-голям от максималния (3400 лв.) месечен осигурителен доход.

Осигуровките се изчисляват върху реалния доход.



Клиентите на Флат Мениджър имат достъп до екип от експерти-счетоводители и могат да не подават съответните декларации.



НООСЛБГРЧМ

Регистрация
по 97А ЗДДС

Патентен
данък

Осигуровки

15% данък
стопанска
дейност

9% ДДС

10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди



Осигуровки - Два примера

Ако в момента **се осигурявате на максимума, не дължите осигуровки.**

Въпреки това, трябва да подадете **декларацията за самоосигуряващо се лице** при стартиране на дейността, както и **декларация образец 1** всеки месец.

Ако **не се осигурявате на максималния праг, заплащате фонд "Пенсии"**: 14.8%, фонд Здравно осигуряване: 8% и фонд "ДЗПО" в УПФ: 5% върху доходите, получени от дейността.

По свой избор можете да се осигурявате и за общо заболяване и майчинство (3.5%).

Доходите, получени от дейността, са нетните ви постъпления от резервации (например, комисионата на Airbnb не се облага).

Пенсионерите дължат единствено здравни **осигуровки в размер на 8%.**



Не се осигурявате на максимума? Няма проблем, ние ще наемем апартамента от вас и няма да плащате осигуровки!



НООСЛБГРЧМ

15% данък върху доходите от стопанска дейност

Тази част от задълженията се отнася за вас ако сте физическо лице, регистрирано по ДДС или оборотът от дейността **надхвърля 50,000 лв. за последните 12 месеца**, в който случай трябва да се регистрирате по ДДС.

Ако упражнявате друга независима икономическа дейност (свободна професия), оборотът от тази дейност следва да се събере с оборота от дейността на отдаването на апартамент на краткосрочен наем за целите на регистрация по ДДС.

Данъчната ставка е 15%

Предимството е, че може да приспадате от данъчната основа разходи като консумативи, режимни сметки и други, включително и да се възползвате от счетоводна амортизация на недвижимия имот.

Повече информация може да намерите на [сайта на Министерство на финансите](#).



Регистрация
по 97А ЗДДС

Патентен
данък

Осигуровки

15% данък
стопанска
дейност

9% ДДС

10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди



9% ДДС върху brutната цена за нощувка

В качеството си на лице,
регистрирано по ДДС,
следва да начислявате **9% ДДС върху стойността на нощувката.**

Редуцираната ставка от 9% се
прилага единствено върху
услугата настаняване -
допълнителни услуги се облагат с 20% ДДС.

ДДС се начислява върху
брутната стойност - цената,
която гостът заплаща, а **не върху прихода, който вие получавате.**

Освен ставката, няма други
разлики в процеса по
облагане, деклариране и
вносяне на ДДС спрямо
установените в ЗДДС



ЗДДС

Регистрация
по 97А ЗДДС

Патентен
данък

Осигуровки

15% данък
стопанска
дейност

9% ДДС

**10% корпоративен
данък и 5% данък
върху дивиденди**



10% корпоративен данък и 5% данък върху дивиденди

С **10% корпоративен данък** се облага печалбата на дружеството.

С **5% се облагат дивидентите** при разпределяне на печалбата към собствениците на дружеството

Няма разлики в процеса по облагане, деклариране и внасяне на корпоративния данък спрямо установените в ЗКПО



ЗКПО

Присъединете се към стотици клиенти на Флат Мениджър
в България и Румъния, които печелят от краткосрочни
наеми, спазвайки всички правила и закони!



office@flatmanager.bg



0875 333 000

ФЛАТ МЕНИДЖЪР ПРЕДОСТАВЯ УСЛУГИТЕ СИ НА СЛЕДНИТЕ МЕСТА В БЪЛГАРИЯ:

СОФИЯ | ПЛОВДИВ | ВАРНА | БУРГАС | БАНСКО | ПАМПОРОВО | КУРОРТИТЕ ПО ЧЕРНОМОРИЕТО