



равную стоимости квартиры, за пять лет», — уточняет господин Быков. Но в этот расчет тоже не входит ремонт квартиры и оплата персонала, который будет встречать и провожать гостей, контролировать уборку и стирку белья. В Сочи сдавать квартиру посуточно можно почти круглый год — зимой вплоть до начала апреля спрос обеспечивают любители горных лыж, а с мая и минимум до конца сентября — морского отдыха. Поэтому срок окупаемости при посуточной аренде гораздо меньше, чем, например, в Анапе. Здесь для квартиры тех же параметров, купленной в ипотеку на 18 лет, инвестиции вернутся собственнику за 9,8 года, если обеспечить ее 90-процентную загрузку с мая по сентябрь. В Светлогорске Калининградской области — за 7,3 года. Если сдавать квартиру в долгосрочную аренду, ежемесячная выручка может быть равна платежу по кредиту. Он составит около 15 тыс. руб. в Анапе и 14,7 тыс. в Светлогорске (для расчетов использован ипотечный калькулятор Banki.ru и средняя цена квадратного метра по данным Domofond.ru, RLT24).

Налоговый маневр

Арендная выручка — это доход, который облагается налогом по ставке 13%. Если собственник сдает жилье, он обязан указывать соответствующий доход в налоговой декларации. В России так поступает незначительная часть владельцев, чьи квартиры сдаются. Риэлторы называют две основные причины: надзорным органам трудно доказать, что квартира в аренде, и опасения противодействия арендной деятельности со стороны банка, выдавшего ипо-

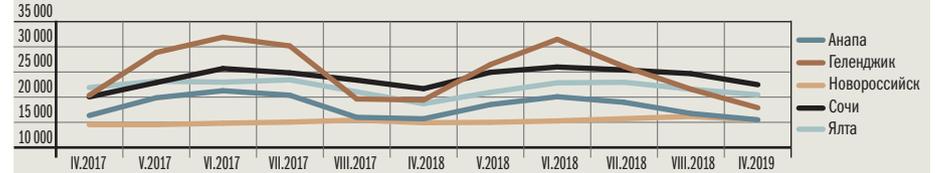
теку на покупку. Стандартный договор ипотеки часто предусматривает необходимость согласования арендной активности в отношении квартиры с банком. Кроме того, если квартира становится объектом дохода, может потребоваться новая, более дорогая страховка.

Подходный налог можно уменьшить, если зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель и приобрести налоговый патент. В этом случае ставка налога составит 6% от потенциально возможного годового дохода (его сумму устанавливает субъект). Руководитель практики налогового права юридической службы «Амулекс» Анатолий Нагиев посчитал сумму налогов, которую придется заплатить собственнику 69-метровой квартиры в Анапе, если он будет сдавать ее за 30 тыс. руб. в месяц. «По ставке налога на доходы 13% за год сумма выплат составит 46,8 тыс. руб., а при наличии патента — 5688 руб.», — приводит пример господин Нагиев.

Даже если взять максимальную сумму расходов на уплату подоходного налога по ставке 13%, то для квартиры в Сочи, которую сдают в долгосрочную аренду, обязательства собственника вырастут примерно на 5 тыс. руб. в месяц. «Если добавить эту сумму к арендной ставке, будет труднее искать жильцов, а срок погашения ипотеки останется неизменным, 18 лет», — обращает внимание Виктор Быков. Уплата подоходного налога от выручки, полученной от посуточной сдачи квартиры, (расчет от средней за год выручки в 60 тыс. руб. в месяц), удлинит срок накопления суммы, равной стоимости квартиры, на полгода. В Анапе — на четыре-пять месяцев, в Светлогорске — с 7,3 года до 8,4 года ●

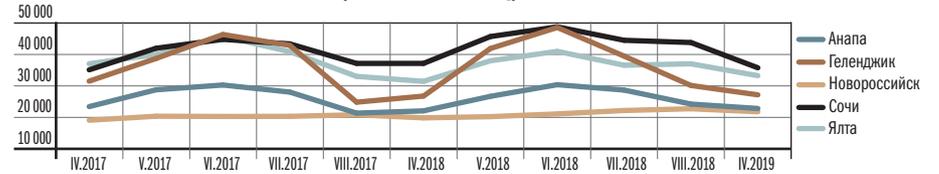
ДИНАМИКА СТАВКИ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В МЕСЯЦ)

Источник: Domofond.ru.



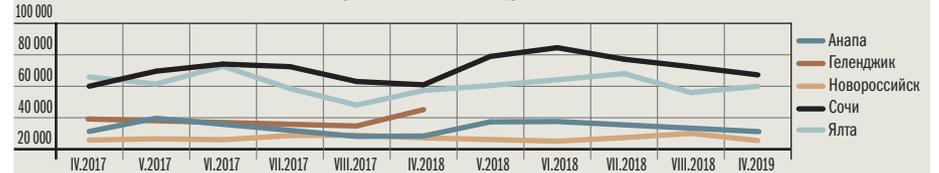
ДИНАМИКА СТАВКИ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ДВУХКОМНАТНЫХ КВАРТИР НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В МЕСЯЦ)

Источник: Domofond.ru.



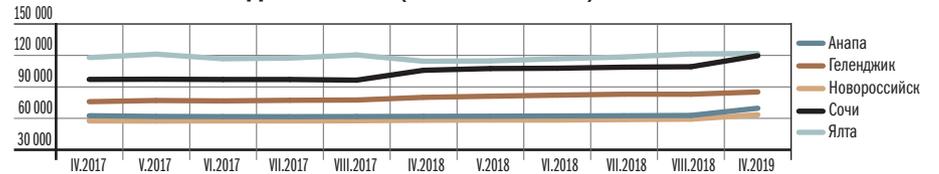
ДИНАМИКА СТАВКИ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ТРЕХКОМНАТНЫХ КВАРТИР НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В МЕСЯЦ)

Источник: Domofond.ru.



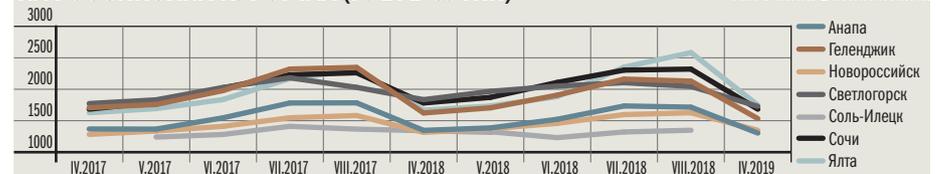
ДИНАМИКА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В КУОРТНЫХ ГОРОДАХ СТРАНЫ (РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Источник: Domofond.ru.



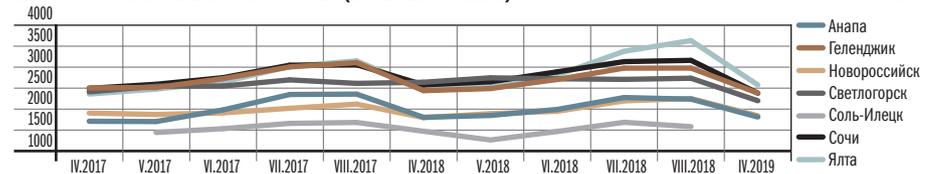
ДИНАМИКА СТАВОК КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В СУТКИ)

Источник: Domofond.ru.



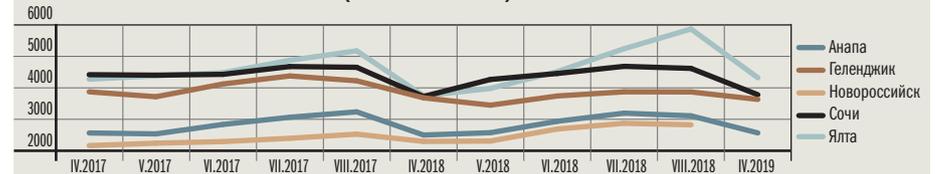
ДИНАМИКА СТАВОК КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В СУТКИ)

Источник: Domofond.ru.



ДИНАМИКА СТАВОК КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ТРЕХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (РУБ. В СУТКИ)

Источник: Domofond.ru.



ДИНАМИКА СТАВОК КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ КВАРТИРЫ НА РОССИЙСКИХ КУОРТАХ (В СРЕДНЕМ, РУБ. В СУТКИ)

Источник: Domofond.ru.

