



# Информационна брошура

---

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

# Препоръки за ползване на брошурата

1

**Определете дали попадате в хипотезата на този документ.**

Брошурата съдържа полезна информация за вас **само ако отдавате самостоятелен апартамент под наем краткосрочно** (на ношувки 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 професионалисти**, за да се уверите, че правилно сте разбрали задълженията си.

**Документът е създаден от Българската стартап асоциация BEESCO, съвместно с Асоциацията за туристически имоти и иновации АТИИ.**



Документът не съдържа цялата необходима информация за пълното изпълнение на законовите и данъчните ви задължения.

Документът не представлява правен или счетоводен съвет, нито официално становище на която и да е от изброените институции.

# Задължения за всички лица, извършващи дейността



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



Регистрация в единната система за туристическа информация (ЕСТИ)



Деклариране и заплащане на туристически данък

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

### 7 ДНИ

- Регистрацията се извършва в общината по местонахождение на апартамента.
- Не е необходимо съгласието на съседите.
- Жилища със статут на ателиета могат да се регистрират.

В 7-дневен срок от подаване на заявлението и необходимите документи общината регистрира (или отказва регистрация) на апартамента като място за настаняване Клас "В"

## 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 брой 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

**ЕСТИ**



## 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



# Допълнителни задължения според ситуацията - графика



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

# Допълнителни задължения според ситуацията - детайли



Специална регистрация  
по ДДС съгласно чл. 97А от  
ЗДДС



Патентен данък



Осигуровки



15% данък върху доходите  
от стопанска дейност



9% ДДС върху брутната  
цена за нощувка



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.

След регистрация, 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.



ДДС ставката е 20% и тя се начислява единствено върху комисионите на платформите към вас

**Пример:** ако за даден месец имате 2 резервации, една от Airbnb и една от Booking.com с комисиона към вас съответно 3% и 18% например, следва да внесете ДДС в размер на  $(20\% * 3\% \text{ от стойността на резервацията от Airbnb}) + (20\% * 18\% \text{ от стойността на резервацията от Booking.com})$ .

ДДС се внася всеки месец до 14-то число за предходния месец



## 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 апартамент** **всяка година до 31 януари на годината, за която се отнася, или при стартиране на дейността.**

- 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 брой 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. При юридическите лица във всички случаи се дължат осигуровки.

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.

**Декларация**

**Декларация образец №1**



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 максимума, 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%.**



Регистрация  
по 97А ЗДДС

Патентен  
данък

Осигуровки

**15% данък  
стопанска  
дейност**

9% ДДС

10% корпоративен  
данък и 5% данък  
върху дивиденти



## 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



**Документът е създаден от Българската стартап асоциация BESCO, съвместно с Асоциацията за туристически имоти и иновации АТИИ.**



При въпроси, препоръки и коментари моля, пишете на [info@atii.bg](mailto:info@atii.bg)

Документът не съдържа цялата необходима информация за пълното изпълнение на законовите и данъчните ви задължения.

Документът не представлява правен или счетоводен съвет, нито официално становище на която и да е от изброените институции.

