

НАРЪЧНИК

ЗА ДАНЪЦИ И ТАКСИ

ПРИ

КРАТКОСРОЧНО
ОТДАВАНЕ НА ИМОТ

*За собственици на апартаменти във Варна, Пловдив, Велико
Търново и София*



StayBooked

EXPERT PROPERTY MANAGEMENT



1. ЗАЩО ТОЗИ НАРЪЧНИК Е ВАЖЕН?

Ако отдавате апартамента си на нощувки през Airbnb, Booking.com или друга платформа, **законът не ви гледа като “хоби-собственик”**, а като човек, който извършва дейност и има ясни:

- данъчни задължения
- местни такси към общината
- регистрации по Закона за туризма
- задължения към **НАП** и към Единната система за туристическа информация (**ЕСТИ**)

НЕСПАЗВАНЕТО ИМ = РИСК ОТ ГЛОБИ, ДОПЛАЩАНИЯ И ПРОВЕРКИ.



2. КАКВИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ СЕ ПЛАЩАТ (ОБОБЩЕНО ЗА ВСИЧКИ ГРАДОВЕ)

При краткосрочно отдаване на имот от физическо лице стандартно имате следните елементи:

2.1. Данък върху доходите (10% с 10% нормативни разходи)

Доходът от нощувки се облага по Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Облагаемият доход = получените приходи **минус 10% нормативно признати разходи**; върху резултата се дължи **10% данък**.

Това се декларира с годишна данъчна декларация (чл. 50 ЗДДФЛ) в НАП.



2.2. Патентен данък (местен)

За краткосрочно отдаване като туристическа услуга общината обикновено прилага **патентен данък**, определян от Общинския съвет за всяка година.

- Плаща се към **“Местни данъци и такси”**.
- Обикновено е на стая или обект за целогодишен период.
- Размерът е различен по общини (примерно от десетки до няколкостотин лева годишно на стая).

2.3. Туристически данък / такса “нощувка”

Всеки месец се дължи туристически данък (такса) върху броя реализирани нощувки:

- изчислява се: **брой нощувки × брой гости × ставка на туристическия данък**;
- ставката се определя ежегодно от съответната община;
- до средата на следващия месец се подава декларация и се плаща данъкът.



Ставките са различни по градове и дори по зони - затова винаги се гледа актуалната наредба на конкретната община.

2.4. Регистрация като място за настаняване (клас „В“ по Закона за туризма)

За да отдавате легално, имотът трябва да бъде **класифициран като място за настаняване**, най-често “апартамент за гости – клас В” по Закона за туризма.

Регистрацията се прави в общината по местонахождение на имота и е **задължителна**, ако искате да работите законно.



2.5. Регистрация в ЕСТИ (Единна система за туристическа информация)

След като имотът е регистриран като място за настаняване, се прави регистрация в ЕСТИ.

- За всяка резервация въвеждате данните на гостите в деня на настаняването.
- На база тези данни се следят нощувките и се формира туристическият данък.

2.6. Регистрация по чл. 97а ЗДДС (заради Airbnb/Booking)

Когато използвате **чуждестранни платформи** като Airbnb, Booking.com, Expedia и др., законът изисква специална регистрация по **чл. 97а от ЗДДС**, дори да нямате голям оборот.

- Тази регистрация е за **обратно начисляване на ДДС върху комисионите на платформите**, не върху целия наем.
- След регистрацията подавате всеки месец справка-декларация по ДДС и внасяте **20% ДДС** върху комисионата на платформата.



2.7. Осигуровки (ако се третира като стопанска дейност)

В определени случаи физическото лице трябва да се регистрира като **самоосигуряващо се лице**, да подаде **декларация ОКД-5** и да внесе осигуровки върху избран осигурителен доход.

Това зависи от конкретния обем дейност и структурата – и обикновено изисква консултация със счетоводител.

2.8. Разлики по градове

- **Типовете задължения са едни и същи** в цяла България: регистриран имот, ЕСТИ, туристически данък, патентен данък, данък върху доходите, евентуален ЗДДС.
- **Конкретните размери** (ставки на патентния и туристическия данък, срокове и местни процедури) се определят от Общинските съвети и могат да се различават между Варна, Пловдив, Велико Търново и София.



Тоест - рамката е една, цените и детайлите по общини се разминават.

3. СЪПКА ПО СЪПКА: КАК ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ ДА ЗАПОЧНЕ ДА ОТДАВА АПАРТАМЕНТ В AIRBNB И BOOKING.COM

Това е практическата част, която можеш да ползваш 1:1 в наръчника си.

Стъпка 1: Убедете се, че вашият случай попада в този режим

Този наръчник важи, ако:

- отдавате **самостоятелен апартамент/студио**;
- **краткосрочно** – на нощувки, а не дългосрочно;
- използвате онлайн платформи като **Airbnb / Booking.com** (или подобни).

! *Ако давате жилището само на един наемател за 1+ години – влизате в класически “дългосрочен наем”, който се облага по друг ред.*



Стъпка 2: Регистрация на апартамента като място за настаняване (клас „В“)

1. Отивате в **общината по местонахождение на имота** (отдел “Туризъм” или аналогичен).
2. **Подавате заявление-декларация за регистрация на дейност “хотелиерство в място за настаняване клас В – апартамент за гости”.**
3. **Прилагате:**
 - документ за собственост или документ за ползване (ако имотът не е ваш, а го управлявате);
 - пълномощно, ако подавате чрез друго лице;
 - документ за платена такса за регистрация (в ръководството е даден пример **20 лв. на легло**, но в момента проверката се прави по актуалната тарифа на общината).



4. В рамките на законовия срок общината издава удостоверение за регистрация като място за настаняване.



Без тази регистрация нямате право да приемате гости легално.

Стъпка 3: Регистрация в ЕСТИ (Единна система за туристическа информация)

След като имате регистрация по Закона за туризма:

1. Регистрирате обекта в **ЕСТИ** (процедурата е онлайн през сайта на Министерството на туризма).
2. За всеки гост и всяка резервация въвеждате:
 - дата на пристигане и заминаване;
 - брой гости;
 - основни лични данни според изискванията.

3. Въвеждането се прави в деня на настаняване.

Тези данни се използват за контрол и за изчисляване на туристическия данък.



Стъпка 4: Деклариране и плащане на туристическия данък

Всеки месец:

1. В ЕСТИ/пред общината се декларира **общият брой нощувки и гости** за предходния месец.
2. Изчислявате дължимия туристически данък:
 - нощувки x гости x ставка (според общината);
3. До определената дата (най-често **до 15-то число**) плащате данъка към местната администрация.



Стъпка 5: Декларация за патентен данък

1. Като физическо лице подавате декларация за облагане с **патентен данък** в “Местни данъци и такси” в общината по местонахождение на имота.
2. Подаването обичайно е:
 - **при започване на дейността;**
 - **до 31 януари за всяка следваща година.**
3. Патентният данък може да се плаща на вноски или за цялата година.



Размерът е различен по общини, но се плаща независимо дали реално сте имали много резервации.



Стъпка 6: Регистрация по чл. 97а ЗДДС (заради чуждестранните платформи)

Ако ползвате **Airbnb**, **Booking.com** и др.,
трябва:

1. Да подадете заявление в НАП за регистрация по **чл. 97а ЗДДС**.
2. След регистрацията да издавате протоколи по **чл. 117 ЗДДС** за комисионите, удържани от платформите, и да начислявате **20% ДДС** върху тях.
3. Всеки месец подавате **справка-декларация по ДДС** и дневници по ЗДДС, и плащате дължимия ДДС.

Това е чисто административен кошмар за човек без опит - и е една от причините собствениците да избират професионален мениджмънт.



Стъпка 7: Осигуровки и самоосигуряване (ако сте в този режим)

При голям обем дейност НАП може да третира отдаването като стопанска дейност.

Тогава:

- подавате ОКД-5 и се регистрирате като самоосигуряващо се лице;
- всеки месец подадете декларация образец №1 и внасяте осигуровки върху избрания осигурителен доход.



Тук винаги е нужна счетоводна консултация - индивидуално е.



Стъпка 8: Деклариране на доходите от нощувки пред НАП

В началото на следващата година:

1. Събирате всички приходи от нощувки за годината.
2. Намалявате ги с 10% нормативни разходи.
3. В годишната данъчна декларация по **чл. 50 ЗДДФЛ** посочвате дохода и **плащате 10% данък върху облагаемия доход** (ако има оставащ за плащане).



Стъпка 9: Създаване на профил и обява в Airbnb и Booking.com

И чак сега идва частта, заради която хората си мислят, че започва бизнесът:

1. Създавате профил в Airbnb и/или Booking.com.
2. Въвеждате данните за апартамента, реални снимки, удобства и условия.
3. В някои случаи платформите изискват **номер на регистрация на обекта** (от вашата община).
4. Настроите цени, минимален престой, правила за къщата.
5. Активирате календара и започвате да приемате резервации

Голямата грешка на повечето собственици е, че започват от стъпка 9 и изобщо не мислят за стъпки 1-8.



4. ЗАЩО СЪС STAYBOOKED РЕАЛНО ИЗЛИЗА ПО-ИЗГОДНО?

На хартия изглежда, че “ще спестя пари, ако си управлявам сам апартамента”. Практиката показва обратното.

Какво реално ви струва „самостоятелното управление“

- **Време за обикаляне по институции** (община, НАП, Агенция по вписванията, Министерство на туризма и др.).
- **Риск да пропуснете срок — и да платите глоба + лихви.**
- **Риск да пропуснете регистрация** (ЗТ, ЕСТИ, чл. 97а ЗДДС) и да влезете в режим на ревизия.
- **Време и нерви за следене на промени в наредби, местни такси, ставки.**
- **Пуснати обяви с хаотични цени и ниска заетост**, защото няма професионално ценообразуване.



Какво прави StayBooked вместо вас?

- Проверяваме какви точни такси и задължения важат за вашия имот (във Варна, Пловдив, Велико Търново и София).
- Организираме/съдействаме за регистрацията по Закона за туризма и включване в ЕСТИ.
- Следим и подаваме информацията за нощувки и туристически данък.
- Съдействаме за данъци и, при нужда, за регистрация по чл. 97а ЗДДС.
- Оптимизираме цените и заетостта така, че да изкарвате повече, отколкото ако управлявате сами.

В крайна сметка:

Нашият хонорар се покрива от по-високите приходи + спестените глоби, грешки и изгубено време.

Реално за собственика управлението със StayBooked излиза по-изгодно, отколкото “направи си сам”.

ГОТОВИ ЛИ СТЕ ДА МАКСИМИЗИРАТЕ ПРИХОДИТЕ СИ?

Свържете се с нас за безплатна
консултация



+359888197778 ; +359888008114



contact@staybooked.bg



www.staybooked.bg



StayBooked

УПРАВЛЕНИЕТО, КОЕТО ПРЕВРЪЩА КВАДРАТИТЕ В КАПИТАЛ
