

Как да се подготвя с административните изисквания при отдаване под наем в Airbnb и Booking?



rentify.bg

Въведение	3
Стъпка 1: Снабдяване с КЕП	4
Стъпка 2: Регистрация на обекта в ОП Туризъм	5
Стъпка 3: Регистрация по ДДС	6
Стъпка 4: Регистрация за патентен данък	7
Стъпка 5: Регистрация в ЕСТИ (Единна система за туристическа информация)	8

Въведение

В този наръчник ще Ви представим какви са задължителните стъпки за административна регистрация за краткосрочно отдаване на имоти.

Тези стъпки са изключително важни, за да гарантирате, че дейността Ви е съобразена със закона и съществуващите нормативни изисквания. В наръчника сме събрали информация за основните стъпки, в случай че физическо лице е собственик на имота и ще получава приходите от краткосрочен наем.

Ние от Rentify сме винаги насреща да Ви съдействаме в този процес. Имайте предвид, че всеки случай е индивидуален и при необходимост, може да се консултирате със счетоводител или юрист.

Препоръчваме Ви, преди да започнете процесът по административна регистрация на имота, да се запознаете със следните статии и материали:

[Статия НАП >](#)

[Документи ОП Туризъм >](#)

[Статия Данъчни задължения \(1\) >](#)

[Статия Данъчни задължения \(2\) >](#)

[Статия за ЕСТИ >](#)



Стъпка 1:

Снабдяване с КЕП

За да се улесните в процеса и да спестите време в посещение на място във всички институции, Ви препоръчваме да започнете с издаване на електронен подпис (КЕП).

Най-лесният начин да го направите е през сайта на Борика:

<https://www.borica.bg/products-and-services/b-trust> >



Необходими документи: лична карта



Срок: на момента



Цена: <https://www.b-trust.bg/electronic-signatures/pricing> >



Стъпка 2:

Регистриране на обекта в ОП Туризъм

Регистрацията на обекта е задължително изискване при отдаването на имот под наем според Закона за туризма. Регистрацията се случва в регионалното звено „Туризъм“ - според общината, в която се намира имотът. В някои общини могат да бъдат регистрирани и имоти със статут на ателие. За да регистрирате обекта, не е необходимо съгласието на съседите.

Тя може да се случи само на място.

Адресът на ОП Туризъм за град София: ул. Оборище 44, 1505.

Необходими документи:

- ☐ Заявлението-декларация чл. 129а от Закона за туризма
- ☐ Копие от документа за собственост
- ☐ Изрично пълномощно, когато заявлението-декларация се подава от пълномощник
- ☐ Бележка за платена общинска такса.

 **Срок:** по обща информация е 7 дни за издаване на временния номер и след проверка за издаване на постоянния регистрационен номер е 7 дни. По опит тази втората част на процедурата може да отнеме до 2 месеца, но това не пречи обекта да работи с временния номер.

 **Такса:** 10,50€ на легло, дължима еднократно при регистрацията.



Стъпка 3:

Регистриране по ДДС

Следващата стъпка от процеса е регистрацията по ДДС. Тя е задължителна, ако отдавате имот през Airbnb и/или Booking.com

Тя може да се случи по 2 начина:

- онлайн: https://www.bulstat.bg/bg/view/elektronni-uslugi_>
- на място: в териториалната дирекция на НАП.

 **Необходими документи:**

- ☐ Лична карта
- ☐ Заявление - подава се на място или онлайн – на страница Електронни услуги избирате -> Подаване на документи за регистрация, промяна на обстоятелствата и заличаване на субекти по чл. 3, ал. 1, т. 9 от ЗРБ
- ☐ Декларация за истинността на посочените от вас обстоятелства в заявлението. На страница Документи избирате -> Декларация по чл. 9, ал. 4 от Закона за регистър Булстат

 **Срок: 7 дни**



Стъпка 4:

Регистриране за плащане на патентен данък

Следващата стъпка от процеса е регистриране на патент в общината по местоживееене.

Необходимо е това да направите на място в районната община, в която се намира имотът.

Необходими документи:

- ☐ Копие от регистрация на имота от ОП Туризъм
- ☐ Декларация по чл.4, ал.2 от ЗРБ Заявление РБ-2)

Срок: веднага

 **Такса:** Годишен патентен данък – съгласно приета наредба. Към 2026 таксата за София е 127€ на стая на година. На място може да попитате служителя за актуалната цена на данъка (отразява се по партидата на задълженото лице).



Стъпка 5:

Регистриране в ЕСТИ

(Единна система за туристическа информация)

Последната стъпка от административния процес е регистрацията в Единната система за туристическа информация.

Това може да направите по 2 начина:

- онлайн: <https://esti.tourism.government.bg/Login/Index?ReturnUrl=%2F>
- на място: ул. Оборище 44, 1505 Оборище, София

 **Необходими документи:**

- ☐ Копие на нотариалния акт
- ☐ Копие на регистрацията на апартамента като място за настаняване.

 **Срок:**

- Онлайн с КЕП – незабавно
- На място в ОП Туризъм – 7 дни

 **Такси:** Размерът на данъка се определя с наредба на общинския съвет в граници от 0,51€ до 1,58€ за всяка нощувка съобразно населените места в общината и категорията или регистрацията на местата за настаняване по Закона за туризма.



Готово!

Вече сте готови за следващата стъпка в отдаването под наем. Първите стъпки включват подготовката на имота, създаването на профил в платформите и изготвянето на детайлна и привлекателна обява. Прегледайте останалите ни наръчници, за да се подготвите за отдаване под наем и да си осигурите дългосрочен растящ приход от вашия имот.

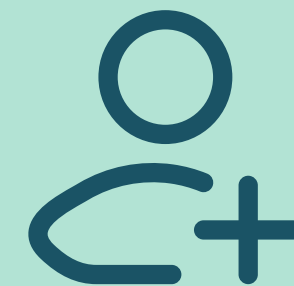
Подробна информация за останалите стъпки може да откриете на линковете:



Подготовка
на имота



Административни
задачи



Създаване
на профил



Обява