

*Волкова Анастасия Николаевна
студентка 3 курса магистратуры, финансово-юридический факультет
Московский финансово-юридический университет,
Россия, г. Москва
e-mail: anastasiya741@yandex.ru*

*Научный руководитель: Маркина М.В., кандидат юридических наук,
доцент, доцент кафедры гражданского права
Московский финансово-юридический университет
Россия, г. Москва*

ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

***Аннотация:** Рассматриваются особенности налогообложения аренды нежилых помещений. Поднимается вопрос о системе правового регулирования арендных отношений в сфере гражданского права.*

***Ключевые слова:** аренда, недвижимость, нежилые помещения, арендатор, арендодатель, налогообложение, собственность, прибыль.*

*Volkova Anastasia Nikolaevna
3rd year master student, Faculty of Finance and Law
Moscow University of Finance and Law
Russia, Moscow*

*Scientific adviser: Markina M.V., candidate of legal sciences,
associate professor, associate professor,
Department of Civil Law,
Moscow University of Finance and Law,
Russia, Moscow*

PECULIARITIES OF TAXATION OF NON-RESIDENTIAL PREMISES LEASE

***Abstract:** The features of taxation of lease of non-residential premises are considered. The question of the system of legal regulation of lease relations in the field of civil law is raised.*

***Keyword:** rent, realty, uninhabited premise, tenant, lessor, taxation, property, profit.*

При сдаче в аренду нежилого помещения перед его владельцем неизбежно встает вопрос о налоговых последствиях, который рекомендуется решить заранее.

С точки зрения налогообложения, доход от сдачи нежилого помещения в аренду является одним из видов доходов от предпринимательской деятельности, а значит, должен облагаться налогами, как и любой другой доход.

Сдача в аренду нежилых помещений осуществляется на основании договора, согласно которому собственник помещения передает нанимателю объект недвижимости во временное пользование на условиях арендной платы, с которой затем и уплачивается налог [3, с. 76].

Отношения по договору аренды регулируются Главой 34 Гражданского кодекса РФ. При заключении договора на срок менее 12 месяцев его государственная регистрация не требуется.

В зависимости от того, начисляется ли арендная плата в виде аванса — в начале месяца или по истечении текущего месяца, — наступают разные налоговые последствия:

□ НДС — исчисляется с суммы аванса и может быть принят к вычету по окончании месяца получения аванса. В случае отсутствия авансовых платежей налог начисляется в последний день каждого месяца в течение всего срока действия договора аренды.

□ Налог на прибыль: арендная плата может учитываться как выручка от реализации услуг либо как внереализационный доход. В соответствии с позицией Минфина России (письмо от 07.02.2011 № 03–03–06/1/74) [9], арендную плату следует отражать в составе выручки, если деятельность по сдаче имущества в аренду является основным видом деятельности и осуществляется на систематической основе. В других случаях ее относят к внереализационным доходам.

При применении арендодателем метода начисления аванс в доходы не включается.

В соответствии с пп. 3 п. 4 ст. 271 НК РФ [10] датой получения дохода от аренды является дата осуществления расчетов по договору либо последний день отчетного периода.

При кассовом методе в доходы включаются поступившие на расчетный счет денежные средства (авансовый платеж также включается в доходы).

Договором аренды могут быть предусмотрены разные варианты расчетов за коммунальные услуги, которые:

- ☐ входят в состав арендной платы;
- ☐ компенсируются арендодателю отдельно от суммы арендной платы;
- ☐ самостоятельно оплачиваются арендатором коммунальным службам.

В первом случае в расходах по налогу на прибыль учитываются все коммунальные услуги, НДС принимается к вычету со всей суммы потребленных услуг.

Во втором случае расчет НДС зависит от того, является ли предоставление коммунальных услуг реализацией для целей исчисления НДС и можно ли принять налог к вычету в части, которая относится к стоимости потребленных арендатором услуг.

Согласно разъяснениям контролирующих органов (письмо Минфина России от 31.12.2008 № 03–07–11/392 [5], письмо ФНС России от 04.02.2010 № ШС-22–3/86@ [6]), арендатор должен компенсировать арендодателю коммунальные услуги с учетом НДС. В данном случае реализация услуг отсутствует, так как арендодатель не является поставщиком коммунальных услуг, НДС не начисляется [2, с. 112].

К вычету арендодателем принимается сумма налога в части услуг, потребленных самим арендодателем. НДС в части услуг, потребленных арендатором, предъявляется арендатору в качестве возмещения.

Судебная практика подтверждает право арендодателя принять НДС к вычету со всей стоимости коммунальных услуг (постановление ФАС СКО от

21.12.2009 №А63–8994/2004-С4–9 [7], ФАС Центрального округа от 29.05.2009 №А23–3029/2008А-14–202 [8]).

Что касается налога на прибыль, арендодатель отражает только расходы на потребленные им коммунальные услуги. Возмещаемые суммы в доходах не отражаются ввиду отсутствия материальной выгоды. Если же в расходах учтена вся сумма коммунальных услуг, в т. ч. арендатора, то сумма к возмещению отражается как внереализационный доход.

Таким образом, для целей налогообложения в договоре аренды рекомендуется предусматривать включение стоимости коммунальных платежей в арендную плату [1, с. 76].

В зависимости от выбранного режима налогообложения производится начисление и уплата налога — для УСН — 6% с оборота или 15% при исчислении налога в виде разницы между доходами и расходами.

Декларацию по УСН, в соответствии со ст. 346.23 НК РФ, налогоплательщики представляют раз в год по истечении налогового периода. Ежеквартально налогоплательщиками рассчитываются и перечисляются авансовые платежи по налогу.

Для арендодателей на общей системе налогообложения действует общий порядок уплаты налогов.

В ст. 287 НК РФ определены сроки перечисления в бюджет налога на прибыль, включая авансовые платежи. Годовой налог уплачивается не позднее срока, установленного для подачи налоговых деклараций за год (п. 1 ст.287, п. 4 ст.289 НК РФ).

Чаще всего сделки по аренде нежилых помещений совершаются между юридическими лицами либо индивидуальными предпринимателями [2, с. 114].

Сдачу в аренду нежилого помещения физическим лицом налоговые органы часто квалифицируют как предпринимательскую деятельность со ссылкой на п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса РФ, т. е. деятельность, направленную на систематическое получение, прибыли от пользования имуществом [2, с. 77].

Поэтому, во избежание проблем с налоговыми органами, необходимо зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя с соответствующим видом деятельности (аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом).

Переход на упрощенную систему налогообложения со ставкой 6% позволит существенно сэкономить на размере исчисляемого налога с доходов от аренды и организационно оптимизировать порядок расчета и уплаты налога со сдачи в аренду нежилого помещения.

При сдаче помещений в аренду немаловажно учитывать размер «скрытых налогов», дополнительно уплачиваемых арендодателем.

В соответствии с п. 2 ст. 375 Налогового кодекса РФ налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость — после принятия соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

С 1 января 2014 г. недвижимое имущество, предназначенное или фактически используемое для размещения торгово-офисных объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания, в Москве и Московской области стало облагаться налогом на имущество организаций исходя из его кадастровой стоимости.

С 1 января 2016 г. объектом налогообложения также стали жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств.

Регионами ежегодно формируется перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налог на имущество организаций уплачивается от их кадастровой стоимости

□ (постановление Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость»,

□ распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 24.11.2016 № 13ВР-1800 с ежегодными изменениями).

С 1 января 2018 г. в Москве и Московской области применяются новые результаты оценки кадастровой стоимости.

Также с 1 января 2015 г. на территории Москвы и Московской области вступил в действие порядок исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения (Закон г. Москвы от 19.11.2014 № 51 «О налоге на имущество физических лиц», закон Московской области от 18.10.2014 № 126/2014-ОЗ).

Существует ряд способов, позволяющих снизить налогооблагаемую базу.

Для этого можно подготовить обращение в региональные исполнительные органы власти с соответствующим обоснованием (для исключения из перечня или применения льгот), что при грамотном юридическом сопровождении позволит снизить сумму налога в несколько раз.

Наиболее эффективным способом решения задачи по уменьшению налога является снижение кадастровой стоимости помещения, произвести которую в судебном порядке также помогут квалифицированные юристы.

Список литературы:

1. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. Гражданское право: Учебник. М.: ИНФРА-М, 2016. 319 с.

2. Князькин С.И., Хлебников С.Н., Юрлов И.А. Гражданское право и цивилистический процесс: словарь-справочник. М.: Вузовский учебник, 2015. 255 с.

3. Яковлев В.Ф. Общая часть гражданского права в современном законодательстве и юридической практике. Свердловск: УрГУ, 2014. 80 с.

4. Зайцев О.А. Передача прав и обязанностей арендатора по договору аренды государственного или муниципального имущества // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения: материалы

II международной научно-практической конференции (г. Уфа, 23 января 2017 г.).
Уфа, 2017. С. 117-119.

5. Письмо Минфина России от 31.12.2008 № 03-07-11/392 «О применении НДС в отношении денежных средств, перечисленных субабонентом в целях компенсации расходов абонента по оплате, переданной субабоненту электроэнергии, принятой абонентом от энергоснабжающей организации» // Информационно-правовой портал «ГАРАНТ».

6. Письмо ФНС России от 04.02.2010 № ШС-22-3/86@ «По вопросу применения налога на добавленную стоимость при оказании услуг по предоставлению в аренду недвижимого имущества» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

7. Постановление ФАС СКО от 21.12.2009 №А63-8994/2004-С4-9 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

8. Постановление ФАС Центрального округа от 29.05.2009 №А23-3029/2008А-14-202 // Справочно-правовая система «Консультант-плюс».

9. Письмо Минфина России от 07.02.2011 № 03-03-06/1/74 // Справочно-правовая система «Консультант-плюс».

10. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 29.09.2019, с изм. от 31.10.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.10.2019) // Российская газета. № 148-149. 06.08.1998.