Применение НДС при присвоении или передаче прав на использование недвижимой собственности (1/9/17)

С 1 января этого года вступили в силу нормы, которые разъясняют применение НДС к услугам, связанным с недвижимой собственностью (НС) и установлены Исполнительной регулой № 1042/2013 Совета ЕС. Эта регула непосредственно применима во всех странах ЕС, поэтому в отношении определения места оказания услуги, связанной с НС, эти нормы НДС во всех странах ЕС применимы одинаково.

Требования правовых актов ЕС

Согласно статье 47 Директивы Совета 2006/112/ЕК (и статье 25 закона об НДС Латвии) местом оказания услуги, связанной с НС является местонахождение собственности.

В Регуле перечислены услуги, которые считаются непосредственно связанными с НС, но особо нужно выделить статью регулы о присвоении или передаче прав на использование НС или её части (подпункт (j) пункта 2 статьи 31(a)). Эта норма особенно относится к присвоению или передаче таких прав, которые не являются ни арендой/сдачей в наём, ни гостиничными услугами, например, к выдаче разрешения на рыбную ловлю или охоту, к доступу в помещения для отдыха аэропорта, или к использованию инфраструктур (например, мостов и туннелей), за использование которых нужно платить.

Целью законодателя относительно введения этой статьи регулы было расширение области перечисленных услуг, чтобы различным видам использования НС согласно различным условиям договоров обеспечить одинаковый налоговый режим во всех странах ЕС. Введение правового регулирования было главным образом направлено на то, чтобы избежать двойного налогообложения за одну и ту же услугу, и чтобы не допустить неуплаты налога в целом.

Принимая во внимание статью регулы о присвоении или передаче права использования НС, нужно учесть, что это правовое регулирование нужно применять не только к перечисленным в регуле примерам (разрешения на рыбную ловлю или охоту, доступ в помещения для отдыха аэропорта, или плата за использование мостов и туннелей), но и в отношении подобных случаев, которые связаны с присвоением или передачей таких прав на использование НС или её части, которые непосредственно не указаны в упомянутых пунктах регулы. Чтобы применить соответствующие нормы НДС, налогоплательщик должен оценить, является ли связь оказываемой услуги с НС достаточно выраженной, и будут ли применимы к услуге общие правила определения места оказания услуги.

Кроме того, область применения этого регулирования широка, однако строго следует соблюдать условие «достаточно прямой связи» между услугой и НС. Хотя такие услуги, которые по экономической сущности связаны с НС, включены в область применения статьи 47 директивы НДС, дополнительные услуги (например, услуги по уходу и ремонту), которые оказывает тот же поставщик услуг, в эту область не входят. Однако, если те же услуги оказываются как комплексная

услуга, вместе с услугами, которые связаны с НС, нужно проверить и убедиться, считается ли комплексная услуга единой в целях применения НДС.

Чтобы налогоплательщик обеспечил правильное применение норм НДС к услугам, связанным с НС, нужно оценивать, имеют ли оказываемые услуги по своей экономической сущности достаточно прямую связь с НС, чтобы применить статью 47 директивы НДС (статью 25 закона об НДС), или к этой услуге применима другая норма директивы.

В дальнейшем проанализируем другие аспекты этого нового регулирования.