

Применяется ли НДС к принудительной арендной плате за землю? (3/48/20)

Вправе ли землевладелец – зарегистрированный в СГД плательщик НДС – в отношениях принудительной аренды земли требовать уплаты налога? И должна ли сумма НДС включаться в арендную плату либо уплачиваться в дополнение к ней? Об этом – в данной статье.

Рассмотрение гражданского дела Сенатом

В апреле нынешнего года Департамент по гражданским делам Сената в расширенном составе рассмотрел гражданское дело о взыскании задолженности по принудительной аренде земли и начисляемой суммы НДС с владельцев здания.

В рассматриваемом деле Сенат указал, что обязательство уплаты НДС является публично-правовым отношением между государством и землевладельцем, а не между государством и владельцами зданий или землевладельцем и владельцами здания. Сенат признает, что закон НДС не должен применяться, чтобы один субъект частного права требовал уплаты налога от другого субъекта частного права.

Сенат отмечает, что на данный порядок не влияет экономическая сущность обязанности уплаты НДС, а именно, то обстоятельство, что торговое или обслуживающее предприятие обычно компенсирует это свое публично-правовое обязательство перед государством в экономическом смысле, добавляя компенсацию уплачиваемого НДС к чистой экономической стоимости товара или услуги, которую обычно уплачивает конечный потребитель (принцип «налог включен в цену»). Сенат признает, что плательщик НДС может требовать от покупателя только оплаты товара или услуги, в которую включена необходимая для уплаты налога сумма, но не может требовать НДС.

Сенат считает, что законодатель не собирался наделять землевладельца правом требовать от владельцев здания компенсацию уплачиваемого НДС помимо предусмотренной законом максимальной допустимой арендной платы.

Из этих выводов Сената, по сути, следует, что, согласно существующим публично-правовым отношениям между государством и землевладельцем, он обязан уплачивать государству НДС за сделку аренды земли, но не имеет права требовать от владельцев здания уплачивать налог в дополнение к предусмотренной законом арендной плате.

Такие выводы Сената ставят землевладельца в особенно неблагоприятное положение, вынуждая его уплачивать НДС из своего кармана.

Однако четыре сенатора в данном деле выразили иное мнение о существенных вопросах НДС и не согласились со сделанным в решении выводом, что закон о НДС не должен применяться для того, чтобы один субъект частного права требовал уплаты налога от другого субъекта частного права. Эти сенаторы обосновали свое мнение регулированием, включенным в Директиву Совета ЕС № 2006/112/ЕС,¹ а также сослались на судебную практику Суда Европейского союза (СЕС)² и основные принципы функционирования системы уплаты НДС, отметив, что торговое или обслуживающее

предприятие в процессе удержания НДС, по сути, работает «кассиром» по поручению государства, и эта обязанность возложена на них законом.³

Таким образом, чтобы землевладелец мог выполнить свою обязанность перед государством, он должен в рамках частноправовых отношений вначале удержать НДС с партнера по сделке, которым в отношениях аренды земли является арендатор земельного участка, а в случае принудительной аренды – собственники многоквартирных домов.

Меньшинство сенаторов не согласилось с изложенной в решении позицией, что в арендную плату, предусмотренную частью второй статьи 54 закона «О приватизации государственных и муниципальных жилых домов», включен НДС. Свою позицию сенаторы обосновали соответствующими выводами Конституционного суда,⁴ а также разъяснением СГД о сделке принудительной аренды земли, которая в толковании закона о НДС является облагаемой сделкой.⁵

Из этих фактов следует, что вышеуказанная норма закона не включает в себя НДС. А именно, если арендодатель является зарегистрированным в СГД плательщиком НДС, то, помимо предусмотренной платы за аренду земельного участка, он должен уплачивать НДС.

Обобщая вышесказанное, можно заключить, что существующее правовое регулирование уплаты НДС в сделках принудительной аренды земли объективно расценивается как несправедливое, поскольку –

- создает неравенство между собственниками многоквартирных домов, находящихся на земле, принадлежащей облагаемому и не облагаемому НДС лицу;
- соответствие обложения принудительной арендной платы НДС нормам права ЕС вызывает сомнения.

При оценке регулирования вышеуказанной директивой сделок, к которым применяется освобождение от НДС, возникают обоснованные сомнения в том, что она позволяет стране-участнице вообще не освобождать от обязанности уплаты НДС любого рода сделки аренды недвижимой собственности, в особенности такие сделки, как принудительная аренда земли под многоквартирными домами.

Поэтому Конституционный суд, который сейчас рассматривает это дело, логично задал вопрос для принятия преюдициального решения СЕС, что, по логике и мнению отдельных сенаторов, должен был сделать Сенат при разрешении данного спора.

Надеемся, что решение СЕС наконец внесет ясность в вопрос, применяется ли НДС к принудительной арендной плате за землю, и если да, то каким образом.

Мы будем следить за развитием этой темы.

¹ Пункт 2 статьи 1 и статья 73 Директивы о НДС

² Решение СЕС от 7 ноября 2013 г. по объединенным делам № C-249/12 и № C-250/12, Tulică and Plavoşin, ECLI:EU:C:2013:722

³ Часть седьмая статьи 34 закона о НДС

⁴ Решение Конституционного суда от 13 февраля 2009 г. по делу № 2008-34-01

⁵ Справка № 8.11-20/631491 от 1 августа 2014 г.