Нужно ли производному публичному лицу включать налог на недвижимость в стоимость облагаемой НДС услуги аренды земли? (1) 3/50/23

Предоставляя возмездную услугу аренды, любое лицо (в том числе и публичное или производное публичное лицо) будет считаться налогоплательщиком, если только полученное вознаграждение не является символическим. Итак, сама услуга аренды будет сделкой, к которой применяются нормы закона о НДС. В данной статье – о том, считается ли удержанный с арендатора, помимо арендной платы, налог на недвижимость (НН) частью арендной платы, и применяется ли к нему НДС.

Определение облагаемой НДС стоимости сделки

Определить эту стоимость нелегко – не зря данному вопросу в законе об НДС посвящена целая глава (глава V «Облагаемая налогом стоимость сделки»), и даже там не всегда можно найти четкий ответ на все вопросы.

Согласно предусмотренному законом «О НДС» основному принципу определения облагаемой стоимости в сделке поставки товаров и оказания услуг облагаемой НДС стоимостью является вознаграждение за поставленные товары и оказанные услуги.[1] В облагаемую НДС стоимость оказанной услуги входят все издержки, а также все уплачиваемые, согласно нормативным актам за оказание услуги налоги, пошлины и другие обязательные платежи, кроме НДС.[2] В сделке аренды облагаемой НДС стоимостью являются все предусмотренные договором аренды платежи.[3] При этом в законе «О НДС» сказано, что в облагаемую стоимость сделки нельзя включать скидки (предоставленные в момент заключения сделки или позднее) и компенсации. Стоит отметить, что охват понятия «компенсация» тоже недостаточно ясен, поэтому налогоплательщику нужно быть очень внимательным, квалифицируя полученный платеж как компенсацию.

Стоит запомнить, что коммерческие общества (особенно публичные лица) обязаны включать в стоимость доставки товаров или услуги сумму государственного и муниципального финансирования, если оно было получено, чтобы полностью или частично возместить расходы, связанные с производством товаров или оказанием услуг, и непосредственно связано с их ценой.

Включение других налогов в облагаемую НДС стоимость

Возвращаясь к вопросу о том, нужно ли включать в облагаемую стоимость другие налоги, например, НН, ясного ответа вовсе нет.

Как мы уже говорили, закон «О НДС» предусматривает обязанность поставщика услуги включить в облагаемую стоимость налоги, взимаемые в связи с оказываемой услугой. Таким образом, в конкретной ситуации необходимо выяснить, уплачивается ли НН в связи с оказанной услугой аренды земли.

До недавнего решения Конституционного суда[4] было принято считать, что если арендодатель обязан платить НН, и он, согласно договору аренды, был позицией расходов оказанной услуги

аренды, то НН нужно включать и в облагаемую НДС стоимость. Такое разъяснение все еще можно найти и на домашней странице СГД.

Как указано в методическом материале СГД, для оценки включения НН в стоимость облагаемых НДС сделок в каждом конкретном случае нужно рассмотреть ряд условий, например, кто является плательщиком НН, является ли недвижимая собственность жилыми или нежилыми помещениями (мастерскими художников), условия оказания включенных в договор об управлении недвижимой собственностью услуг по содержанию и управлению домом и определения стоимости данных услуг. На вопрос, обязан ли собственник (арендодатель) недвижимости, который является плательщиком НН и которому самоуправление выслало уведомление о размере НН, включать НН в облагаемую НДС стоимость, СГД ответила: поскольку при выписке счета арендатору в стоимость услуги аренды недвижимой собственности необходимо включить все расходы, связанные с оказанием услуги, включая установленную самоуправлением сумму НН, вся совокупная стоимость оказанной услуги аренды недвижимой собственности облагается НДС по ставке 21 %.

На практике отделялись только такие ситуации, когда фактическим плательщиком НН, согласно закону «О налоге на недвижимую собственность», было лицо, которому недвижимая собственность передана в пользование, и собственник только взимал этот налог, чтобы затем перечислить его самоуправлению. В этом случае данный платеж считался компенсацией, а не частью облагаемой стоимости услуги, и не облагался НДС.

Окончание – в следующих «Коротких сообщениях».

---

[1] Часть первая статьи 34 закона «О НДС»

[2] Часть третья статьи 35 закона «О НДС»

[3] Часть седьмая статьи 34 закона о НДС

[4] Решение от 28 июня 2019 г. по делу № С26128713, SKC-201/2019