

Актуально!

Уплата НДС при аренде муниципального имущества



Нередко при осуществлении хозяйственной деятельности организации или индивидуальные предприниматели арендуют государственное или муниципальное имущество.

Если вы арендуете государственное или муниципальное имущество у ГУПа, МУПа или учреждения, то предъявленный вам арендодателем НДС вы учитываете в обычном порядке, то есть *арендная плата учитывается в бухгалтерских и налоговых расходах арендатора на основании договора аренды и акта приемки-передачи арендованного имущества.*

Вы становитесь **налоговым агентом по НДС**, **только если арендодателем имущества является орган государственной власти или орган местного самоуправления** (*например, Комитет по управлению государственным имуществом или Департамента развития муниципальной собственности*)... Поэтому, даже не будучи плательщиком НДС (например, при УСН-упрощённая система налогообложения), вы должны сами исчислить налог, удержать его из арендной платы за имущество (**кроме земельных участков**) и перечислить в бюджет.

Нормативные акты: НДС при аренде муниципального имущества

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 28.12.2016)

При предоставлении на территории Российской Федерации органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления в аренду федерального имущества, имущества субъектов Российской Федерации и муниципального имущества налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому арендованному объекту имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются арендаторы указанного имущества. Указанные лица обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Обратите внимание, что, если вы передали имущество, арендованное у органа власти, в субаренду, вы должны:

- независимо от того, являетесь ли вы плательщиком НДС, исчислять и перечислять в бюджет налог с арендной платы по договору, заключенному с органом власти;

- если вы являетесь плательщиком НДС, начислять налог с арендной платы по договору, заключенному с субарендатором.

Путеводитель по сделкам. Аренда недвижимости. Арендатор (субарендатор)

Арендатор признается налоговым агентом по НДС, если арендодателем является государственный орган или орган местного самоуправления. В связи, с чем он обязан исчислить, удержать из арендной платы, уплачиваемой такому арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму НДС (п. 3 ст. 161 НК РФ). Удержанная сумма НДС уплачивается в бюджет равными долями не позднее 25-го числа каждого из трех месяцев, следующих за истекшим налоговым периодом (кварталом) (п. 1 ст. 174, ст. 163 НК РФ). Уплаченную в бюджет сумму НДС арендатор имеет право принять к вычету в том же налоговом периоде, в котором она уплачена, при наличии составленного им и правильно оформленного счета-фактуры, а также документов, подтверждающих уплату НДС, при условии, что арендуемая недвижимость используется в облагаемых НДС операциях (п. 3 ст. 171, п. 1 ст. 172 НК РФ, Письма Минфина России от 26.01.2015 N03-07-11/2136, ФНС России от 13.09.2011 N ЕД-4-3/14814).

Порядок исчисления и удержания НДС зависит от условий договора:

1 - если сумма НДС не выделена и сказано, что арендатор уплачивает налог самостоятельно, то НДС рассчитывается как сумма арендной платы, умноженная на 18%. Органу власти арендная плата перечисляется в сумме, определенной в договоре;

- если сумма НДС не выделена и сказано, что налог включен в сумму арендной платы, то НДС рассчитывается как сумма арендной платы, умноженная на 18/118. Органу власти арендная плата перечисляется за вычетом НДС;

- если сумма НДС выделена, то налог перечисляется в бюджет в этой сумме. Органу власти арендная плата перечисляется за вычетом НДС.

На сумму арендной платы и удержанного с нее НДС составьте счет-фактуру и зарегистрируйте его в книге продаж.

2 НДС с арендной платы можно перечислять в бюджет:

- или по 1/3 от удержанной суммы налога не позднее 25-го числа каждого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором оплачена аренда;

- или в полной сумме в том же квартале, в котором оплачена аренда.

В квартале, когда налог был перечислен в бюджет, но не ранее последнего дня месяца, за который оплачена аренда, арендатор:

3 - на ОСН - принимает НДС к вычету, регистрируя в книге покупок счет-фактуру, составленный при перечислении арендной платы;

- на УСН - учитывает НДС в расходах.

*Правовой департамент
Администрации города Симферополя*