SF EDUCATION

Налоги в РФ: Упрощенная система налогообложения

Аренда

Договор аренды необходимо заключить в письменной форме, если хотя бы одной из сторон является компания или ИП.

Разберем, какие пункты следует предусмотреть в договоре аренды:

Что включить в договор аренды	**Пояснение**
Информация о помещении	Адрес, этаж, номер офиса, кадастровый номер, данные свидетельства о собственности, площадь
Срок аренды	До 11 месяцев – без госрегистрации договора Более 11 месяцев – с госрегистрацией аренды
Платежи	Стоимость аренды, охрана, уборка, коммунальные платежи
Текущий и капитальный ремонт	Какой ремонт делает арендатор и арендодатель. Предусмотрена ли компенсация ремонта арендодателем, если его проводит арендатор.
Ответственность, неустойка	Нарушения, за которые предусмотрены неустойки, штрафные санкции. Размеры санкций.
Порядок разрешения споров	Досудебное разрешение споров. Суд, в который будут обращаться стороны в случае невозможности решить спор самостоятельно.

Подписи сторон	Расходы учитываются, если договор скреплен подписями обеих сторон.

1.1. Учет у арендатора

Расходы на аренду

Расходы на аренду могут учитывать налогоплательщики, которые применяют объект «доходы-расходы».

Расходы на аренду учитываются в момент их фактической оплаты.

Если компания или ИП применяют стандартные ставки НДС (10%, 22%), то можно принять НДС к вычету с расходов на аренду. Если компания или ИП освобождены от уплаты НДС или применяют пониженные ставки (5%, 7%), то НДС к вычету принять нельзя, сумма налога признается в расходах и относится на уменьшение налоговой базы.

Также в расходах можно учесть:

✓ Расходы на коммунальные услуги
✓ Расходы на ремонт.

Пример

Компания применяет УСН «доходы – расходы». Для офиса арендует помещение. Ежемесячно оплачивает арендную плату 39.000руб. (в т.ч. НДС 7.032,79 руб.) и электроэнергию. Остальные коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. В апреле Компания оплачивала услуги электрика.

Известно, что Компания применяет ставку НДС 5%.

Определите сумму затрат, которую Компания признает в расходах за апрель.

За апрель в расходах Компания признает: арендную плату и НДС в момент оплаты, оплаченные и документально подтвержденные расходы на электроэнергию и услуги электрика.

Коммунальные платежи

Расчеты за коммунальные платежи необходимо предусмотреть в договоре. Здесь возможны варианты

- ✓ Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельному счету.

Какими документами оформить?

Договор аренды, счет арендодателя на коммунальные услуги, акт потребления коммунальных услуг, расчет коммунальных платежей,

Основание: пп.5 п.1, п.2 ст.346.16, пп.5 п.1 ст.254 НК РФ.

- ✓ Арендатор оплачивает коммунальные услуги в составе арендной платы.

Какими документами оформить?

Договор аренды, расчет коммунальных платежей, счет на оплату аренды.

Основание: пп.4 п.1 ст.346.16 НК РФ.

- ✓ Арендатор оплачивает коммунальные услуги по агентскому договору.

Какими документами оформить?

Посреднический договор или смешанный договор аренды, копия договора с поставщиком услуг, счет на коммунальные услуги, отчет посредника.

Основание: пп.5 и пп.24 п.1, п.2 ст.346.16, пп.5 п.1 ст.254 НК РФ.

Расходы на ремонт

Расходы на ремонт можно учесть, если применяется объект «доходы-расходы» и договором предусмотрено, что ремонт проводит арендатор. Такие расходы учитываются на момент их фактической оплаты.

Основание: пп.3 п.1 ст.346.16, п.2 ст.346.17 НК РФ.

Расходы на капитальные вложения

Учет расходов на неотделимые улучшения зависит от следующих условий:

✓ Согласовано ли проведение капитальных вложений с арендодателем
✓ Возместил ли арендодатель расходы на капитальные вложения.

Капитальные вложения согласованы с арендодателем, и он их компенсирует

Сумма возмещения учитывается в доходах на дату получения. Стоимость капитальных вложений можно учесть в расходах на объекте «доходы-расходы» как затраты, связанные с выполнением работ для арендодателя.

Основание: п.2 ст.346.18 НК РФ, Письмо Минфина России от 05.04.2017 N 03-03-06/1/20242).

Капитальные вложения согласованы с арендодателем, и он не компенсирует их стоимость

Стоимость капитальных вложений можно учесть на УСН «доходы-расходы» как расходы на основные средства.

Капитальные вложения не согласованы с арендодателем, и он не компенсирует их стоимость

Если капитальные вложения произведены без согласия арендодателя, то затраты на них нельзя включить в расходы независимо от объекта налогообложения.

1.2. Учет у арендодателя

Учет доходов и расходов по имуществу, переданному в аренду

Поступившая арендная плата учитывается в доходах на дату зачисления на расчетный счет или в кассу налогоплательщика. Учитывается такой доход с учетом следующего:

- ✓ Как доход от реализации, если имущество сдается в аренду регулярно
- ✓ Как внереализационный доход, если сдача имущества в аренду не является основной деятельностью арендодателя

В расходах на УСН «доходы-расходы» можно учесть затраты, связанные с передачей имущества в аренду. Например, расходы на ремонт, коммунальные услуги.

Расходы на ремонт учитываются, если законом или договором предусмотрено, что ремонт осуществляет арендодатель. Признаются такие расходы на момент их фактической оплаты.

Основание: пп.3 п.1 ст.346.16, п.2 ст.346.17 НК РФ, Письмо Минфина России от 01.02.2011 N 03-03-06/1/51

Пример

Договором предусмотрено, что Арендатор возмещает Арендодателю расходы на электроэнергию и отопление. По итогам марта 20XX г Арендодатель оплатил ресурсоснабжающим организациям 50.000 руб. за отопление и 250.000 руб. за электроэнергию и признал данные суммы в расходах. На момент получения возмещения расходов от Арендаторов, Арендодатель признает их в доходах.

Расходы на капитальные вложения

Если арендодатель компенсирует арендатору затраты на капитальные вложения, то на объекте «доходы-расходы» их можно учесть, как расходы на основные средства.

Если компания или ИП применяют стандартные ставки НДС (10%, 22%), то НДС с расходов на капитальные вложения можно принять к вычету. Если компания или ИП освобождены от уплаты НДС или применяют пониженные ставки (5%, 7%), то НДС к вычету принять нельзя, сумма налога включается в стоимость.

Если арендодатель НЕ компенсирует арендатору затраты на капитальные вложения, то стоимость этих капитальных вложений не отражается ни в доходах, ни в расходах.

Независимо от того, компенсирует арендодатель арендатору стоимость капитальных вложений или нет, сторонам необходимо согласовать проведение капитальных вложений.