**3. Ольга Анатольевна Л.**

**ШАРОНОВА**

**Ассоциация экстремальных видов спорта** имеет в собственности 2-х этажное здание Спортивного клуба. Из-за пандемии плановая спортивная деятельность в здании пока не ведётся. В апреле 2021 года было принято решение **сдать в аренду 2/3 площадей** коммерческой организации.

**В договоре аренды прописано**, что арендная плата состоит из *постоянной и переменной части*.

***Переменн***ая часть складывается из ***коммунальных расходов*** (*газоснабжение, электроэнергия, водоснабжение*), фактически потреблённых в текущем месяце согласно представленных документов от снабжающих организаций **пропорционально занимаемой Арендатором площади** к общей площади здания.

Договор аренды **заключен на 5 лет**, произведена государственная регистрация. **Отдельных счетчиков в** помещениях арендатора не установлено, т.е. все показания передаются по общим счетчикам на все здание.

***ВОПРОСЫ:***

**1)** На 1/3 части здания, занимаемого Арендодателем, фактически не ведется деятельность, помещения пустуют. Директор Ассоциации работает в офисном помещении по другому адресу. При разделении коммунальных расходов пропорционально площади, занимаемой Арендодателем и Арендатором, **на долю Арендодателя** выходит приличная сумма коммунальных расходов, которую **приходится оплачивать за счет целевых** поступлений. При том, что **по факту практически все коммунальные расходы возникают от деятельности Арендатора.**

Например:

* сумма всех коммунальных расходов за август – 30 000р.;
* расходы Арендодателя-Ассоциации (1/3 площади здания) – 10 000р.;
* расходы Арендатора (2/3 площади здания) – 20 000р.
1. ***Правильным ли будет такое распределение коммунальных расходов?***
2. ***Как можно в расчете учесть то, что все расходы по факту произведены Арендатором? Что в помещениях Арендодателя деятельность не велась и они пустовали?***

 Трудность изменения к подходу расчета коммунальных расходов состоит в том, что любые **изменения к договору требуют государственной регистрации** и оплаты госпошлины 22 000р. ***А порядок расчета переменной части в Договоре указали: «пропорционально площади» и все***.

**ОТВЕТ**

***Вопрос № 1.Правильным ли будет такое распределение коммунальных расходов?***

Из вашего комментария к вопросу следует, что Долю распределения коммунальных расходов вы сами заложили в свой Договор с Арендатором – в виде ***«пропорционально занимаемой Арендатором площади»*** и зарегистрировали его***.* Поэтому правильно будет, если вы будите соблюдать условия этого Договора.**

***Вопрос № 2.Как можно в расчете учесть то, что все расходы по факту произведены Арендатором? Что в помещениях Арендодателя деятельность не велась и они пустовали?***

**Пока Вы не измените условия Договора с Арендатором, производить расчет Вы можете только - по условиям - этого Договора.**

**Могу только порекомендовать**:

1. Срочно просчитать – где вы больше выиграете (или проиграете), если измените условия договора или оставите как есть! И на основании простых арифметических подсчетов примети соответствующее решение!
2. Срочно найти Арендатора на 2/3 пустующего помещения и (или) заезжать самим – и тогда каждый будет платить за свою долю!

***2) Будет ли такой метод распределения коммунальных расходов правильным, для признания расходов по коммерческой деятельности на режиме УСН?***

**ОТВЕТ:**

Расходы, которые уменьшают налоговую базу при УСН "доходы минус расходы", перечислены в [п. 1 ст. 346.16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389682&dst=103625&field=134&date=20.09.2021) НК РФ. К ним, в частности, относятся **расходы на содержание помещения**.

При этом, Расходами признаются **обоснованные и документально подтвержденные затраты.**

**Минфин в своем письме** от 27.10.2020 N 03-11-06/2/93333 **разъяснил, как арендатору на УСН учесть расходы на содержание общего имущества**

По условиям ситуации в письме, Арендатор снимает часть помещения и несет затраты на содержание общего имущества - на воду и электричество.

Ведомство [разъяснило](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=199011&dst=100012&field=134&date=20.09.2021), что такие расходы ***учитывают пропорционально арендуемой площади в общей площади объекта:***

Выдержка:

Согласно подпункту 5 статьи 254 Кодекса к материальным расходам относят в том числе расходы на приобретение топлива, воды, энергии всех видов, расходуемых на технологические цели, выработку (в том числе самим налогоплательщиком для производственных нужд) всех видов энергии, отопление зданий, а также расходы на производство и (или) приобретение мощности, расходы на трансформацию и передачу энергии.

Таким образом, расходы на приобретение электроэнергии и услуг водоснабжения учитываются налогоплательщиками, применяющими УСН, в составе материальных расходов.

При этом указанные расходы принимаются при условии их соответствия критериям, указанным в [пункте 1 статьи 252](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=365267&dst=101954&field=134&date=20.09.2021) Кодекса ([пункт 2 статьи 346.16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=365267&dst=103652&field=134&date=20.09.2021) Кодекса).

В соответствии с [абзацем четвертым пункта 1 статьи 252](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=365267&dst=2190&field=134&date=20.09.2021) Кодекса расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

В связи с этим налогоплательщиком, применяющим УСН и являющимся арендатором части площади в объекте недвижимости, расходы на содержание общего имущества объекта недвижимости в виде оплаты электроэнергии и услуг водоснабжения учитываются пропорционально арендуемой площади в общей площади объекта недвижимости.

**Так вот, ваш договор как раз и является таким обоснованием и документальным подтверждением**.

***3) Вправе ли мы признавать коммунальные расходы, в доле приходящейся на помещения, не занятые Арендатором в здании в целевых расходах и оплачивать за счет пожертвований?***

**ОТВЕТ:**

**А здесь у Вас вскрывается еще более серьезная проблема!**

Правоотношения, связанные с пожертвованием, регулируются [ст. 582](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389103&dst=100564&field=134&date=20.09.2021) ГК РФ:

 *«****Пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях»****.*

Поскольку официального разъяснения, что такое ***общеполезные цели*** законодатель не дает, то приходится ориентироваться на «Цели», прописанные в Уставе организаций перечисленных в ст.582 ГК РФ

Выдержка: Пожертвования могут делаться гражданам, медицинским, образовательным организациям, организациям социального обслуживания и другим аналогичным организациям, благотворительным и научным организациям, фондам, музеям **и другим учреждениям культуры**, общественным и религиозным организациям, иным некоммерческим организациям в соответствии с законом, а также государству и другим субъектам гражданского права, указанным в [статье 124](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388534&dst=100768&field=134&date=20.09.2021) настоящего Кодекса.

(п. 1 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=214514&dst=100025&field=134&date=20.09.2021) от 28.03.2017 N 39-ФЗ)

НО, боюсь, что проверяющим не понравиться, что ***в качестве общеполезных целей,* полученные пожертвования, расходуются Вами - на компенсацию расходов по аренде помещения коммерческой организации.**

 В результате Вы имеете **риск налогообложения** и расходов с этим связанные (штрафы, пени, вознаграждения адвокатам, судебные издержки и т.п.)

***4) Такой же принцип распределения мы используем при уменьшении налога на УСН на стоимость налога на имущество и*** ***прочих*** ***эксплуатационных расходов по зданию: пропорционально площади. Правильно ли это?***

**ОТВЕТ:**

Расходы некоммерческих организаций, осуществляющих наряду с основной Уставной некоммерческой деятельностью, деятельность приносящую доход, включают в состав расходов, учитываемых при налогообложении УСН, только в части, **непосредственно относящейся** к деятельности, приносящей доход.

В Вашей ситуации **налог на имущество** к этой категории расходов не относится, потому что исчисляется независимо от того, сдается имущество в аренду или нет.

В отношении возможности списания в расходы при УСН «*прочих эксплуатационных расходов по зданию»,***требуется уточнение об их непосредственной причастности к получению дохода от аренды.**

***5) Как организовать раздельный учет на расчетном счете коммерческих и некоммерческих денег и оплат?***.

***5.а.) Как оплачивать коммунальные платежи с расчетного счета, если на расчетный счет приходят поступления арендной платы и пожертвования?***

 Получается, что деньги все **перемешиваются от коммерческой и некоммерческой** деятельности. **И мы оплачиваем счет,**

*например*, за воду в размере 3 000р., в котором сидят расходы:

* некоммерческие -1 000р.
* коммерческие - 2 000р.

Тогда чтобы красиво распределить и расходы и деньги, нужно, чтобы в этот день на расчетный счет поступили:

* 1 000р. - пожертвования.
* 2 000р. - арендная плата

***5.б.)* Также возникают** ***сложности в признании расходов по коммерческой деятельности в Книге доходов и расходов***. Расходы попадают в полной сумме в момент оплаты при наличии документов.

**ОТВЕТ:**

Вы пытаетесь придумать нежизненную ситуацию, которая Вас запутывает.

Сначала давайте **разберемся с бухгалтерским учетом (5.а)**.

НКО могут самостоятельно, на свое усмотрение, но в обязательном порядке, использовать возможности Плана счетов.

 Так, для учета и контроля за задолженностью по платежам арендатора, можно использовать ***счет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами***", с открытием к нему специального субсчета, например, ***09 "Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами"*** и учет будет отражаться следующими проводками:

Д-т 76 К-т 91.1 (90.1) - начислен арендный платеж к получению

Д-т 51 К-т 76 – ноступление арендной платы

 Д**ля учета** целевых поступлений на Уставную некоммерческую деятельность, НКО, применяющие упрощенный способ ведения бух.учета, как правило ***счет 76 – не используется, и поступившие пожертвования***  сразу списываются на счет ***86 «Целевое финансирование»***:

Д-т 51 К-т 86

Учет целевых поступлений на сч.86 ведется в разрезе всех источников финансирования, в целях обеспечения раздельного учета поступления и их расходования (требования ст.251 НК РФ)

А для учета расходов используется ***счет 20 «Основное производство***», где, например:

* *по субсчету 1 отражаете «Расходы от Уставной некоммерческой деятельности» (т.е.расходы пожертвования и в вашем случае -1 000 руб.)*
* *по субсчету 2- «Расходы связанные с приносящей доход деятельности» (расходы по Аренде – 2 000 руб****.)***

Теперь **разберемся с налоговым учетом (5.б)**.

Напомню, что у Вас ***возникают******сложности в признании расходов по коммерческой деятельности в Книге доходов и расходов***. *Расходы попадают в полной сумме в* ***момент оплаты*** *при наличии документов.*

[Форма](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221275&dst=100014&field=134&date=20.09.2021) и [Порядок](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221275&dst=100103&field=134&date=20.09.2021) заполнения ***Книги учета доходов и расходов*** при УСН утверждены Приложениями 1 и 2 к Приказу Минфина России от 22.10.2012 N 135н.

И в отличии от бухгалтерского учета **заполнение Книги ведется кассовым методом**.

***В графе 5 Книги: «Расходы, учитываемые при исчислении налоговой базы»,*** отражаются суммы на дату их оплаты (за исключением некоторых расходов, которые сейчас не рассматриваются).

Для отражения в этой графе суммы произведенных расходов вы можете использовать настройки программы 1С, либо выполнить операцию в ручную.

Т.О. при оплате Водоканалу 3 000 руб., в ***Книге учета доходов и расходов*** вы отразите только сумму, связанную с извлечением прибыли от аренды помещений, в 2 тыс. руб.

***6) На момент сдачи в аренду здания был оплачен аванс в газоснабжающую организацию в размере 20 000р. с поступивших пожертвований на содержание организации и ведение уставной деятельности. Авансовые платежи предусмотрены условиями договора со снабжающей организацией.***

***В течении 3-х месяцев выставлялись накладные на газ (так как отопительный сезон закончился и потребление газа было небольшим) ~~и газ~~.***

***Вопросы:***

***1.Получается, что общие расходы на газоснабжение были оплачены с некоммерческих денег?***

***2.Как учитывать расходы на газ и использование денег в этой ситуации?***

**ОТВЕТ**

Как в этой, так и в других ситуациях Вы должны руководствоваться **принципом раздельного учета**, доходов и расходов связанных от Уставной некоммерческой деятельности и доходов и расходов, связанных с приносящей доход деятельности, установленных Вашей Учетной политикой.

Таким образом, до заключения договора аренды вы произвели предоплату в сумме 20 000 руб. и выполнили проводку Д-т 60 К-т 51.

После получения накладных на фактически поставленную услугу вы закрываете расчеты с **газоснабжающей организацией, используя разные счета затрат:**

1. ***через Д-т 20.01*** ***«Расходы от Уставной некоммерческой деятельности»***

и К-т 60 «Расчеты с поставщиками» – *услуга по газоснобжению, оказанной Ассоциации в части занимаемой ею доли (у вас-1/3)*

1. ***и через Д-т 20.02*** *«Расходы связанные с приносящей доход деятельности»*

и К-т 60«Расчеты с поставщиками» - *услуга по газоснобжению, оказанной Арендатору в части занимаемой доли (2/3)*

**Подводя итог в решении вашей проблемы** предлагаю:

**1.вариант**: Срочно просчитать – где вы больше выиграете (или проиграете), если **измените условия договора** или оставите как есть! И на основании простых арифметических подсчетов примети соответствующее решение!

**2.вариант**: Срочно найти Арендатора на пустующего часть помещения и (или) заезжать самим – и тогда каждый будет платить за свою долю!