***ВОПРОС: Какие льготы имеет арендодатель, при сдаче недвижимости для НКО безвозмездно.***

|  |
| --- |
|  |

**Ссудодатель - это сторона договора безвозмездного пользования (ссуды), которая обязуется передать или передает - вещь в безвозмездное временное пользование ссудополучателю** ([п. 1 ст. 689](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=100977&field=134&date=14.02.2022) **ГК Р**Ф).

**Ссудодателем может быть**:

1. **собственник вещи** ([п. 1 ст. 690](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=100980&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ);
2. **государственное (муниципальное) унитарное предприятие**, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения. ***При этом если в безвозмездное пользование передается недвижимое имущество,******требуется согласие собственника*** ([ст. 294](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=101486&field=134&date=14.02.2022), [п. 2 ст. 295](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=101491&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ);
3. **некоторые учреждения и казенные предприятия**, владеющие имуществом на праве оперативного управления. Здесь также **могут быть ограничения**. *Например,* ***автономное учреждение не может без согласия собственника* передать в безвозмездное пользование недвижимое имущество или особо ценное движимое имущество**, ***если оно приобретено для учреждения собственником или на его средств*а** ([п. 1 ст. 296](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=168&field=134&date=14.02.2022), [п. 2 ст. 298](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=173&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ);
4. **лицо, которое собственник наделил полномочиями в отношении вещи**, в частности ([п. 1 ст. 690](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=100980&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ):

* **арендатор –с согласия арендодателя** ([п. 2 ст. 615](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=100707&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ).
* **доверительный управляющий**, если это допускается договором доверительного управления ([п. 2 ст. 1012](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=102361&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ);
* **комиссионер, если такое поручение дано комитентом** ([п. 1 ст. 990](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377025&dst=102265&field=134&date=14.02.2022) ГК РФ).

**Ситуация № 1- заключен договор ссуды.**

**В налоговом учете у передающей стороны – ссудодателя п**ри передаче имущества в безвозмездное пользование **налогооблагаемого дохода не возникает** (Письма Минфина России от 24.03.2017 [N 03-03-06/1/17043](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=166235&dst=100007&field=134&date=15.02.2022), от 26.11.2013 [N 03-03-06/1/51112](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=131793&dst=100008&field=134&date=15.02.2022)).

Но при этом:

**1.** Амортизация по ОС, переданным в безвозмездное пользование, **не может включаться** **в расходы для целей налогообложения.**

**2**. П**ридется начислять НДС** **на** [**рыночную стоимость**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PBI&n=217763&dst=100125&field=134&date=14.02.2022) **аренды** **переданного имущества**.

**3. В налоговых расходах НДС учесть нельзя** ([п. 16 ст. 270](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=4433&field=134&date=15.02.2022) НК РФ), поскольку

***При определении налоговой базы не учитываются расходы:***

***16) в виде стоимости*** [***безвозмездно***](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=101855&field=134&date=15.02.2022) ***переданного имущества (работ, услуг, имущественных прав) и расходов, связанных с такой передачей, если иное не предусмотрено настоящей главой;***

**Ситуация № 2 – передача имущества в безвозмездное пользование**  **оформлена договором пожертвования**

**В соответствии со ст. 582. ГК (Пожертвования):**

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

|  |
| --- |
| **1. Учитываются ли расходы на благотворительность в целях исчисления налога на прибыль** |

Расходы на благотворительность – по общему правилу не могут быть учтены в целях исчисления налога на прибыль, поскольку **пожертвования не являются расходами в соответствии** с [гл. 25](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=101834&field=134&date=14.02.2022) **НК РФ**. Такое мнение высказал Минфин России в Письмах от 03.08.2021 [N 03-04-05/62125](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=205787&date=14.02.2022), от 20.03.2019 [N 03-03-06/3/18418](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=183761&dst=100011&field=134&date=14.02.2022), от 23.01.2018 [N 03-03-07/3443](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=QUEST&n=173908&dst=100009&field=134&date=14.02.2022).

Однако, в [п. 34 ст. 270](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=18780&field=134&date=14.02.2022) НК РФ для целей исчисления налога на прибыль **можно учесть расходынаправленные *в виде целевых средств на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности в соответствии с*  п.2 ст. 251 НК РФ:**

***2.*** *При определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде* [*подакцизных товаров*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=100661&field=134&date=15.02.2022)*).*

*К ним относятся целевые поступления* ***на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от организаций и (или) физических лиц, а также на основании решений органов государственной*** *власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов и использованные указанными получателями по назначению.*

***При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений****.*

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=372886&dst=100195&field=134&date=15.02.2022) от 23.11.2020 N 374-ФЗ).

В том числе: п***.16) -имущественные права в виде права безвозмездного пользования имуществом, полученные некоммерческими организациями на ведение ими уставной деятельности***;

**Такие расходы жертвователь может учесть в уменьшении прибыли в размере, не превышающем 1% выручки от реализации.**

**2. НДС при осуществлении благотворительного пожертвования (взноса)**

В случае благотворительного пожертвования (взноса) в виде безвозмездной передачи имущества в **пользование благополучателя**, **НДС не начисляется** ([пп. 1 п. 3 ст. 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377497&dst=100356&field=134&date=14.02.2022), [пп. 1 п. 2 ст. 146](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=100049&field=134&date=14.02.2022), [пп. 12 п. 3 ст. 149](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=17612&field=134&date=14.02.2022) НК РФ).

**Но при этом придется** [**восстановить НДС**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PBI&n=239231&dst=100003&field=134&date=14.02.2022)**, ранее принятый к вычету** ([пп. 2 п. 3 ст. 170](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=21090&field=134&date=14.02.2022)

***Обратите внимание***: **от освобождения от налогообложения НДС можно** [**отказаться**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PBI&n=236995&dst=100062&field=134&date=14.02.2022) ([п. 5 ст. 149](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377513&dst=5708&field=134&date=14.02.2022) НК РФ). **Тогда, делая благотворительное пожертвование, следует начислять НДС** как **при передаче в безвозмездное пользование** (см. ситуацию №1), а "входной" налог по товарам, работам, услугам, использованным для таких операций, принимать к вычету на общих основаниях (не восстанавливать).

**Т.О. очевидно, что БОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНА – 2 ситуация – но для этого надо серьезно проработать договор пожертвования**