**Вопрос №3 Татьяна Сергеевна Ц.**Заключили договор аренды нежилого помещения с физическим лицом. Коммунальные услуги будут оплачиваться отдельно и в сумму арендной платы не включены.
Вопрос:

**1**.Нужно ли удерживать НДФЛ при разных вариантах оплаты:
 а)- если будем перечислять напрямую физическому лицу сумму коммунальных услуг
 б)- если будем перечислять ресурсоснабжающим организациям и заключим договор напрямую с ними
**2.**Если нужно удерживать НДФЛ, это возможно из суммы арендной платы? так как коммунальные услуги необходимо будет перечислять полностью.

***ОТВЕТ НА ВОПРОС №1:***

***1.ситуация***

 На основании статьи 209 НК РФ объектом обложения по НДФЛ является доход, полученный налогоплательщиком. Пунктом 1 статьи 41 НК РФ определено, что доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с главой 23 "Налог на доходы физических лиц" Кодекса.

 На основании статьи 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

 Таким образом, уплата коммунальных платежей является обязанностью собственника вне зависимости от факта использования помещения и от того, используется это помещение самим владельцем или сдается им внаем.

Вместе с тем плата за коммунальные услуги включает в себя как не зависящие от использования помещения наймодателем или нанимателем услуги, так и зависящие от факта и объема их использования.

 Если по договору аренды помещения арендатор возмещает (компенсирует) гражданину-арендодателю коммунальные расходы, размер которых не зависит от фактического потребления коммунальных и эксплуатационных услуг (например, отопление, домофон и т. п.), то у наймодателя возникает доход и с суммы такой компенсации как и с арендных платежей - следует удержать НДФЛ.

Если же размер возмещаемых затрат зависит от фактического потребления коммунальных услуг (например, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и т. п.), и фиксируется на основании показаний счетчиков, то у арендодателя не возникает экономической выгоды, и по мнению МФ РФ, с такой компенсации удерживать НДФЛ не нужно (письма Минфина от 07.09.2012 № 03-04-06/8-272,от 01.02.2019 № 03-04-05/5889).
 Аналогичные разъяснения содержатся в письмах Минфина от 27.08.2015 № 03-04-05/49369, от 15.07.2010 № 03-04-06/3-148 и ФНС от 01.11.2010 № ШС-37-3/14854.

***2.ситуация***

 Если арендатор заключит договор с ресурсоснабжающими организациями напрямую и им будет перечислять за коммунальные услуги, то как указано в Письме Минфина России от 16.05.2013 N 03-03-06/1/17011 оплата арендатором коммунальных услуг, размер оплаты которых зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний счетчиков, не образует экономической выгоды у физического лица -арендодателя, поскольку такие расходы производятся арендатором исключительно в своих интересах.

 Следовательно, в отношении указанных расходов арендатора у физического лица - арендодателя не возникает дохода, облагаемого НДФЛ.

 Также ФНС России в своем Письме от 02.10.2008 N 3-5-04/564@ высказала следующее мнение: если в соответствии с условиями договора аренды расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги в арендную плату не включаются, то есть организация-арендатор производит за свой счет указанные расходы, то у арендодателя - физического лица объектом налогообложения являются суммы полученной им от арендатора в налоговом периоде арендной платы.

В п. 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 НК РФ, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015, указано, что получение физическим лицом благ в виде оплаченных за него товаров (работ, услуг) и имущественных прав не облагается налогом на доходы физических лиц, если предоставление таких благ обусловлено, прежде всего, интересом передающего (оплачивающего) их лица, а не целью преимущественного удовлетворения личных нужд гражданина.

 Таким образом, вопрос налогообложения напрямую зависит от наличия или отсутствия экономической выгоды у физического лица (арендодателя).

 ***ОТВЕТ НА ВОПРОС №* 2.**

 По поводу возможности удержания НДФЛ по коммунальным услугам из стоимости арендной платы - прямых ссылок в законодательстве нет, поэтому рекомендуем удерживать НДФЛ со стоимости коммунальных услуг, размер которых не зависит от их фактического потребления, в общем порядке.

*Подборка документов*

**Вопрос: Об НДФЛ при компенсации наймодателю нанимателем жилого помещения суммы расходов на коммунальные услуги**.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 1 февраля 2019 г. N 03-04-05/5889

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц суммы компенсации наймодателю нанимателем жилого помещения расходов по фактически потребляемым коммунальным услугам разъясняет следующее.

На основании статьи 209 Кодекса объектом обложения по налогу на доходы физических лиц является доход, полученный налогоплательщиком.

Пунктом 1 статьи 41 Кодекса определено, что доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с главой 23 "Налог на доходы физических лиц" Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Денежные средства, получаемые физическим лицом - наймодателем в виде платы за пользование жилым помещением, являются доходом указанного лица и подлежат обложению налогом на доходы физических лиц.

Пунктом 1 статьи 210 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой согласно статье 212 Кодекса.

На основании статьи 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Таким образом, уплата коммунальных платежей является обязанностью собственника вне зависимости от факта использования помещения и от того, используется это помещение самим владельцем или сдается им внаем.

Вместе с тем плата за коммунальные услуги включает в себя как не зависящие от использования помещения наймодателем или нанимателем услуги, так и зависящие от факта и объема их использования.

Следовательно, при компенсации наймодателю нанимателем жилого помещения суммы расходов на коммунальные услуги, размер которых не зависит от их фактического использования, у наймодателя возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц.

Компенсация нанимателем жилого помещения суммы расходов наймодателя на коммунальные услуги, размер которых зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний счетчиков, не образует экономической выгоды у наймодателя, поскольку такие расходы производятся нанимателем исключительно в своих интересах.

По вопросу применения писем Департамента сообщаем, что письма Департамента не содержат правовых норм, не конкретизируют нормативные предписания и не являются нормативными правовыми актами.

Разъяснения, данные в письмах, носят адресный характер и направлены конкретному заявителю.

Письменные разъяснения Департамента по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в таких письмах.

Заместитель директора Департамента

Р.А.СААКЯН

01.02.2019

**Вопрос: Организация (арендатор) и физлицо (арендодатель) заключили договор аренды офисного помещения. Физлицо является собственником помещения. Организация перечисляет оплату коммунальных услуг сверх размера арендной платы на расчетные счета поставщиков за собственника помещения. При этом физлицо заключило соответствующие договоры с коммунальными службами. Данная оплата коммунальных услуг признается частью договора аренды.**

**Облагаются ли НДФЛ указанные платежи за коммунальные услуги?**

Вправе ли организация учесть коммунальные платежи в целях исчисления налога на прибыль? Какими документами для целей исчисления налога на прибыль необходимо подтвердить указанные расходы?

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 мая 2013 г. N 03-03-06/1/17011

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу налогообложения налогом на прибыль организаций и налогом на доходы физических лиц и сообщает следующее.

В соответствии с Регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.06.2012 N 82н, в Министерстве, если законодательством Российской Федерации не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения организаций по проведению экспертиз договоров, учредительных и иных документов организаций, а также по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Одновременно сообщаем, что ст. 41 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) определяет доход как экономическую выгоду в денежной или натуральной форме, учитываемую в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемую для физических лиц в соответствии с гл. 23 "Налог на доходы физических лиц" НК РФ.

Согласно п. 1 ст. 210 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со ст. 212 НК РФ.

Плата за коммунальные услуги включает в себя как не зависящие от использования помещения арендодателем или арендатором услуги, так и зависящие от факта и объема их использования.

Следовательно, при оплате организацией (арендатором) коммунальных услуг, размер которых не зависит от их фактического использования, у физического лица (арендодателя) возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц.

Оплата организацией (арендатором) расходов на коммунальные услуги, размер которых зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний счетчиков, не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), поскольку такие расходы производятся арендатором исключительно в своих интересах.

В отношении указанных расходов арендатора у физического лица (арендодателя) не возникает дохода, подлежащего обложению налогом на доходы физических лиц.

В соответствии с п. 1 ст. 252 НК РФ в целях гл. 25 "Налог на прибыль организаций" НК РФ налогоплательщик уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в ст. 270 НК РФ).

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных ст. 265 НК РФ, убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, и (или) документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенной декларацией, приказом о командировке, проездными документами, отчетом о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

При учете расходов, связанных с содержанием арендуемых зданий и сооружений, следует принимать во внимание, что согласно п. 22 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 заключенное арендатором и арендодателем соглашение, устанавливающее порядок участия арендатора в расходах на потребленную электроэнергию, не может быть квалифицировано как договор энергоснабжения.

В указанном Письме отмечается, что арендодатель сам получал электроэнергию в качестве абонента, а арендатор пользовался получаемой арендодателем электроэнергией в связи с арендой помещения. Все это, по мнению ВАС РФ, позволяет утверждать, что соответствующее соглашение фактически устанавливает порядок определения расходов арендатора на электроэнергию в арендованном помещении и является частью договора аренды.

С учетом изложенного расходы арендатора на коммунальные платежи могут учитываться в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, как составная часть платы за аренду помещения в соответствии с пп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН

16.05.2013

**Вопрос: Организация заключила с физическим лицом договор аренды квартиры, по которому ежемесячно кроме арендной платы оплачивает отдельно стоимость коммунальных услуг и Интернета. Облагается ли НДФЛ плата за коммунальные услуги и Интернет? Каков порядок удержания НДФЛ с платы за коммунальные услуги и Интернет?**

Ответ: Оплата организацией (арендатором) расходов на коммунальные услуги, услуги связи (Интернет), размер которых зависит от их фактического потребления, не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), облагаемой НДФЛ. При оплате коммунальных услуг, размер которых не зависит от их фактического использования (отопление, теплоснабжение), у физического лица (арендодателя) возникает доход, подлежащий обложению НДФЛ. Организация-арендатор при выплате доходов по договору аренды физическому лицу - арендодателю обязана на основании п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ удержать сумму НДФЛ непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

Обоснование: Согласно ст. 41 НК РФ доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с гл. 23 "Налог на доходы физических лиц" НК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 210 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

Согласно пп. 4 п. 1 ст. 208 НК РФ доходы, полученные физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами РФ, от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации, являются объектом налогообложения и облагаются по ставке, установленной в п. 1 ст. 224 НК РФ.

Налоговые агенты обязаны удержать начисленную сумму налога непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате (п. 4 ст. 226 НК РФ).

Пунктом 2 ст. 616 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Арендодатель и арендатор вправе в договоре аренды возложить указанную в п. 2 ст. 616 ГК РФ обязанность на арендодателя, который может учесть все свои затраты, связанные с расходами на содержание имущества, в составе назначаемой им арендной платы. В данном случае собственник квартиры может компенсировать расходы на оплату коммунальных платежей, получая их в составе назначенной арендатору арендной платы.

В Письме Минфина России от 16.05.2013 N 03-03-06/1/17011 отмечено, что оплата арендатором коммунальных услуг, размер оплаты которых зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний счетчиков, не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), поскольку такие расходы производятся арендатором исключительно в своих интересах. Следовательно, в отношении указанных расходов арендатора у физического лица (арендодателя) не возникает дохода, облагаемого НДФЛ. В случае компенсации арендатором арендодателю расходов на коммунальные услуги, размер которых не зависит от их фактического использования, у физического лица - собственника нежилого помещения возникает доход, подлежащий обложению НДФЛ.

Также ФНС России в своем Письме от 02.10.2008 N 3-5-04/564@ высказала следующее мнение: если в соответствии с условиями договора аренды расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги в арендную плату не включаются, то есть организация-арендатор производит за свой счет указанные расходы, то у арендодателя - физического лица объектом налогообложения являются суммы полученной им от арендатора в налоговом периоде арендной платы.

В п. 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015, указано, что получение физическим лицом благ в виде оплаченных за него товаров (работ, услуг) и имущественных прав не облагается налогом на доходы физических лиц, если предоставление таких благ обусловлено, прежде всего, интересом передающего (оплачивающего) их лица, а не целью преимущественного удовлетворения личных нужд гражданина.

По мнению автора, оплата организацией (арендатором) расходов на коммунальные услуги, услуги связи (Интернет), размер которых зависит от их фактического потребления, не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), поскольку такие расходы производятся арендатором исключительно в своих интересах. При оплате коммунальных услуг, размер которых не зависит от их фактического использования (отопление, теплоснабжение), у физического лица (арендодателя) возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц. Организация-арендатор при выплате доходов по договору аренды физическому лицу - арендодателю обязана на основании п. 4 ст. 226 НК РФ удержать сумму НДФЛ непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

С.Н. Шаляев

Советник государственной

гражданской службы РФ

1 класса

21.03.2018