

# Полученная от арендатора компенсация земельного налога облагается НДС

Стороны договора аренды земельного участка договорились о том, что арендатор сверх арендной платы будет компенсировать арендодателю расходы на оплату земельного налога. Должен ли арендодатель платить с этих сумм НДС? Да, должен. Такую позицию налоговой службы подтверждают не только выводы арбитров, но и определение Верховного Суда РФ от 05.05.16 № Ф05-5070/2016.

Суть дела заключалась в следующем. Арендатор компенсировал арендодателю затраты на оплату земельного налога, однако последний не включил их в базу по НДС. Специалисты ФНС в рамках проверки начислили с полученной суммы налог и пени, а также выставили штраф. При этом налоговики в качестве обоснования своей позиции ссылались на подпункт 2 пункта 1 статьи 162 Налогового кодекса. В соответствии с этой нормой, суммы оплаты, имеющие прямое отношение к объекту реализации (а именно так чиновники расценили компенсацию земельного налога), подлежат обложению НДС.

Арендодатель не согласился с выводами налоговой службы и обратился в арбитражный суд, однако в удовлетворении иска ему было отказано. Решение арбитров поддержали и суды прочих инстанций, включая Верховный суд.

В своих выводах суды опирались на норму статьи 388 НК РФ, в соответствии с которой плательщиками земельного налога являются лица, владеющие земельным участком на праве собственности, праве постоянного пользования или пожизненного владения. Арендаторы к таковым лицам не относятся и плательщиками земельного налога не признаются, что прямо указано в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.09 № 54. При этом условия договора аренды могут включать компенсацию расходов на оплату земельного налога. Сумма этой компенсации фактически является дополнительной арендной платой, то есть непосредственно связана с оплатой реализованных услуг. А как было указано выше, такие доходы должны облагаться НДС.

Таким образом, Верховный суд признал правомерность действий специалистов ФНС и обязанность налогоплательщика уплатить НДС с указанных доходов.