

НДС при аренде государственного имущества плательщиком УСН

Компании и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения (**УСН**), освобождены от уплаты большинства налогов и платежей, в том числе НДС. Соответственно, такие субъекты не подают и декларацию по этому налогу. Однако есть исключения, то есть ситуации, когда перечислить НДС и подать отчетность в органы ФНС организациям на УСН все же придется. Например, в случае налогового агентства при аренде государственного имущества. Именно об этой ситуации, которая является достаточно распространенной, поговорим далее.

Когда при аренде госимущества возникает налоговое агентство по НДС

Статья 24 Налогового кодекса России определяет **налогового агента как лицо, которое удерживает и перечисляет в бюджет налог из доходов другого лица**. Именно такой порядок уплаты НДС установлен в случае аренды федерального и муниципального имущества, а также имущества субъектов Российской Федерации.

При этом важно понимать, что компания является налоговым агентом, если заключила договор аренды **непосредственно с государственным или муниципальным органом**.

Если арендодателем выступает *бюджетное учреждение, ГУП либо МУП*, то обязанностей налогового агента по НДС у арендатора **не возникает** — указанные организации сами являются плательщиками НДС. При аренде у *казенных предприятий* налогового агентства также **не возникнет**, поскольку на основании подпункта 4.1 пункта 2 статьи 146 НК РФ НДС они не платят.

По поводу земельных участков мнения специалистов расходятся:

- Одни считают, что раз сдача государством в аренду природных ресурсов, к которым относятся земельные участки, не облагается НДС (подпункт 17 пункта 2 ст.149 НК РФ), то и обязанностей налогового агента у арендатора не возникает.
- Другие настаивают на том, что сдавать отчетность арендующая компания все-таки должна.
- Официальная же точка зрения Налоговой службы по этому вопросу отсутствует.

Как рассчитать сумму налога

Для расчета НДС обратимся к пункту договора аренды, в котором прописана сумма, подлежащая уплате арендатором. Тут есть 2 варианта: НДС может быть выделен либо не выделен в составе платы за аренду.

В первом случае сумма НДС рассчитывается по ставке **18/118**. Исчисленный налог перечисляется в бюджет, а арендодатель получает сумму, указанную в договоре, за минусом НДС. В случаях же, когда налог не входит в сумму арендной платы либо вообще не упоминается в договоре, налоговому агенту придется уплатить его из собственных средств. При этом НДС рассчитывается по ставке 18% от стоимости аренды, указанной в договоре. То есть фактически для арендатора стоимость аренды увеличивается на сумму исчисленного налога.

Документальное оформление

Когда налоговый агент исчисляет сумму НДС с аренды госимущества, он должен выставить счет-фактуру. Сделать это лучше в срок, установленный для плательщиков НДС, то есть в течение пяти календарных дней — таковы рекомендации ФНС.

Правила заполнения счета-фактуры утверждены Постановлением Правительства от 26.12.2011 № 1137. В нашем случае счет-фактура составляется в одном экземпляре, в качестве продавца указывается арендодатель, а подписывать документ должна компания, которая осуществляет обязанности налогового агента, то есть арендатор. Счет-фактуру необходимо зафиксировать в Книге продаж в том квартале, в котором возникла обязанность налогового агента. При этом в соответствии с Приложением к Приказу ФНС России от 14.02.2012 N ММВ-7-3/83@, операции следует присвоить код 06.

Уплата налога

Сумма налога, подлежащего уплате за истекший период, перечисляется в бюджет **тремя равными частями не позднее 25 числа каждого из трех месяцев следующего квартала**. Важный момент: в платежном документе необходимо правильно указать статус плательщика. В данном случае компании и индивидуальные предприниматели должны выбрать **код 02 — налоговый агент**.

Если компания применяет УСН, объектом которой являются **доходы минус расходы**, то сумма уплаченного НДС отражается в качестве затрат в Книге доходов и расходов. Запись об операции следует сделать в том периоде, когда налог был перечислен в бюджет.

Отчетность налогового агента по НДС

Организации, которые не являются плательщиками НДС, а подают отчетность в качестве налогового агента, заполняют в декларации лишь разделы **2** и **9**. В следующей таблице мы привели данные, которые необходимо указать в разделе 2:

Строка Раздела 2	Что указывается	Примечание
020, 030	Данные арендодателя	
040	Код бюджетной классификации	Действующий код КБК
050	ОКТМО налогового агента	Указывается ОКТМО не арендодателя, а арендатора!
060	Сумма НДС, подлежащая уплате	
070	Код операции	Для налоговых агентов — 06
080, 090, 100	—	Не заполняется, ставится прочерк

В разделе **9** декларации по НДС налоговый агент должен указать данные из Книги продаж. Обратите внимание, что строка **001** заполняется лишь в случае, если подается не первичная, а уточненная декларация.