

# 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.