УДК/UDC 336.2

Налогово-правовые аспекты арендных отношений

Коваленко Александра Николаевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
Краснодар, Россия
e-mail: tat98@bk.ru

Михолап Михаил Владимирович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Данная статья посвящена проблемам, возникающим при учете и налогообложении доходов сторон арендных отношений. Авторы проводят многосторонний норм гражданского и налогового законодательства, а также правовых норм иных отраслей в целях выявления налогово-правовых аспектов арендных отношений. Авторы рассматривают правоотношения аренды в исторической ретроспективе, оценивают значение данного правового института для гражданского оборота, исследуют участников таких гражданских правоотношений (арендодателя, арендатора) и правовой статус таких лиц. В статье также анализируется налогообложение аренды и, самое главное, складывающиеся в хозяйственной практике проблемы, связанные с налогообложением участников такого договора, в первую очередь арендодателя. Рассматриваются варианты налогообложения по упрощенной налоговой системе и общей налоговой системе, выявляются преимущества и недостатки каждого из путей.

Ключевые слова: договор аренды, упрощенная система налогообложения, юридическое лицо, арендатор, арендодатель.

The Tax and Legal Aspects of Lease Relations

Kovalenko Aleksandra Nikolayevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: tat98@bk.ru

Mikholap Mikhail Vladimirovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article touches upon the problems arising in the accounting and taxation of income of the parties to the lease relations. The authors make a multilateral analysis of the norms of civil and tax legislation, as well as of legal norms of other branches in order to identify the tax and legal aspects of lease relations. The authors examine the legal relationship of lease in historical retrospect, assess the value of this legal institution for civil turnover, study the parties to such civil relations (landlord, tenant) and the legal status of such persons. The article also gives an analysis of the taxation of the lease and, most importantly, the problems arising in economic practice related to the taxation of the parties to such a contract, first of all, the landlord. The authors consider some options of taxation on the simplified tax system and on the general tax system and reveal the advantages and shortcomings of each of these ways.

Key words: lease contract, the simplified system of taxation, a legal entity, the lessee, the lessor.

Аренда — правоотношение, по которому одна сторона передает объект, на который имеет право собственности, другой стороне во владение и пользование, как правило, ограниченные сроком, за определенную сумму, выплачиваемую такой другой стороной. Стороны — арендодатель и арендатор соответственно. При вступлении в такие отношения арендодатель остается, что называется, голым собственником, а все правомочия по пользованию, владению и распоряжению (в рамках, ограниченных

договором) переходят к арендатору. В том числе арендатор получает вещно-правовые способы защиты прав на вещь (движимую или недвижимую), которую ему передали в аренду.

Институт аренды появился еще во времена римского права. Право арендатора считается одним из первых появившихся ограниченных вещных прав. При стремительном развитии экономических отношений, гражданского оборота, имеющего место в Древнем Риме, товарооборот не мог ограничиваться только правом собственности. Как считал видный цивилист, исследователь римского права И. А. Покровский, это стесняло участников оборота, необходим был институт, под которым субъект мог передать свою собственность в пользование за плату, обеспечив хозяйственное использование такой вещи [1].

Правовое регулирование таких отношений обеспечивается нормами, в первую очередь гл. 34 ч. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации [2]. Как и любой другой вид доходов, прибыль арендодателя со сдачи собственности во временное пользование и владение, облагается в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации [3]. Но характер данных отношений позволяет в сложившихся правовых и экономических реалиях обойти налогообложение. Собственник «по-черному» сдает в аренду помещение и так же «по-черному» получает плату от арендатора. В соответствии с п. 1 ст. 609 ГК РФ, договор аренды на срок более года, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Обычно участники оборота заключают договор на 12 месяцев. Таким образом, арендные отношения невидимы для правопорядка, и стороны могут спокойно избегать налогообложения, продлевая такие договоры сроком в 12 месяцев неограниченное количество раз.

Предпринимательскую деятельность, согласно ГК РФ, могут вести только юридические лица и физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя. Поэтому, если гражданин собирается вести систематическое извлечение прибыли со сдачи в арен-

ду помещений в собственности, он обязан зарегистрироваться в качестве ИП. Однако и тут возникает проблема — налоговым органам трудно будет усмотреть систематичность извлечения прибыли при отсутствии регистрации таких арендных договоров.

Обратим внимание на то, что здесь ярко видна связь между налоговым и гражданским правом. Связь институтов гражданского и налогового права является очевидной. Она носит системный характер и обусловливается дополнением отраслями права друг друга [4]. Очевидна существенная интервенция гражданско-правовых конструкций в налоговый закон [5].

Итак, перейдем к рассмотрению именно налогово-правовых аспектов отношений, складывающихся между арендодателем и арендатором. При анализе правовой базы рассмотрим отдельно налогообложение ИП и юридических лиц, вступающих в арендные отношения. С физическими лицами все просто — подоходные 13% с арендной платы.

Индивидуальный предприниматель может выбрать для себя общую систему налогообложения или упрощенный налоговый режим — ОСН, УСН соответственно.

При ОСН ИП платит налог, как и все физические лица — 13%. Он обязан вести книгу учета доходов и расходов, а также предоставлять в налоговый орган годовую отчетность по форме 3-НДФЛ. Также при ОСН оплачивается НДФЛ, НДС, налог на имущество.

УСН выгоден участникам оборота тем, что предприниматель платит один налог вместо нескольких. В таком случае ИП имеет три варианта уплаты налога на выбор:

1) Доходы минус расходы. Применяется ставка 15% на сумму дохода, что осталась после вычета всех сопряженных налогов. Удобно применять, если имеются стабильно крупные и документально доказуемые расходы по сдаваемому помещению.
2) Система налогообложения, при которой применяется ставка налога в 6%, причем при расчете налога расходы не учитываются. Удобно применять, когда расходы совсем небольшие или их

невозможно задокументировать.

3) Патентная система. Здесь для налогообложения берется не реальный, а предполагаемый доход, и он облагается фиксированным налогом в 6%. Его особенность в том, что здесь никак не учитываются расходы предпринимателя, невозможно будет за счет них уменьшить налогооблагаемую базу.

Юридическое лицо, как и ИП, может выбрать упрощенную или общую систему налогообложения. УСН разрешено использовать только в случае, если юридическое лицо имеет менее ста сотрудников, годовой доход — менее 150 000 000 руб., отсутствуют филиалы и представительства.

Если все условия соблюдены, то система уплаты налогов будет такая же, как и у ИП. Однако предоставлять декларацию в налоговый орган следует до 31 марта, а не до 30 апреля, как у ИП. Для ООО не предусмотрена патентная система уплаты налога.

Для ООО аренда помещения может быть как основной, так и дополнительной деятельностью. От этого будет зависеть, как такой доход будет отражаться в бухгалтерских проводках — как доход от реализации или внереализационные доходы.

Таким образом, при применении общего режима налогообложения предприятие уплачивает налог на прибыль, получаемую за аренду помещения. Основная ставка по нему составляет 20%. 18% отчисляются в федеральный бюджет, 2% — в бюджет того субъекта РФ, где компания ведет свою деятельность. Этот процент считается с фактической прибыли, то есть после вычета расходов. Декларация по налогу на прибыль сдается ежеквартально. Кроме того, с каждой арендной платы компания должна отчислять государству 18% НДС. Налогово-правовое регулирование является весомой составляющей правовых основ арендных отношений в Российской Федерации и требует постоянного внимания законодателя.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что видна необходимость предоставления для арендаторов возможности частичного уменьшения своего дохода на величину расхода, направленного на аренду

недвижимого жилого помещения. Отметим, что данные расходы следует учитывать не в полном размере. Также необходимо установить пониженную ставку НДФЛ в отношении дохода от сдачи в аренду жилого помещения на уровне 6% для УСН и патентной налоговой системы с объектов налогового обложения «доходы».

Список литературы

1. Шестакова Е. Налогообложение по договору аренды // Налоги и Право. URL: http://lawedication.com/blog/2010/03/12/nalogooblozhenie-po-dogovoru-arendy.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Крутова Я. А., Очаковский В. А., Самсоненко Ю. А. К вопросу о соотношении институтов гражданского и налогового права // Общество и право. 2018. №3 (65). С. 151–155.

5. Папоян А. А., Салова К. О., Чернов Ю. И. Административно-правовые и гражданско-правовые векторы развития налогового права // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. № 11. С. 123–126.