

НДФЛ при сдаче в аренду через посредника

Ситуация

Юридическое лицо применяет УСН и является Агентом по агентским договорам. Предмет договора управление апартами в гостиничном комплексе (апарт-отель) Собственники апартаментов физические лица. Арендаторы апартаментов сторонние организации и физлица. За свои услуги Агент берет 20 % от суммы поступлений в качестве вознаграждения.

По итогу месяца предоставляем собственникам Отчет агента, где указаны: Доход всего — это поступления от сдачи в аренду апартаментов и отнимаются все расходы (реклама, общехозяйственные (уборка, стирка) и пр.), так же отнимаем из доходов к выплате сумму коммунальных услуг (коммунальное обслуживание Агент оказывает сам) ИТОГО получается сумма к выплате.

С какой суммы собственнику платить НДФЛ? С суммы дохода начисленного или от суммы доходов за вычетом расходов. На расчетный счет они получают сумму за минусом всех расходов. Собственники уплачивают НДФЛ самостоятельно, т. к. Агент не признается налоговым агентом по НДФЛ. Денежные средства от арендаторов поступают на расчетный счет Агенту.

Решение

Налоговой базой является сумма, поступившая от арендаторов на счет Агента. По мнению контролирующих органов, данную сумму уменьшить на сумму профессиональных налоговых вычетов (в виде расходов за коммунальные услуги, вознаграждение Агенту и т. д.) нельзя.

При определении налоговой базы 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 статьей 212 НК РФ (п. 1 ст. 210 НК РФ). Доход в виде арендной платы формирует основную налоговую базу (пп. 9 п. 2.1 ст. 210 НК РФ).

Следовательно, налогооблагаемой базой является сумма в виде арендной платы, поступившей на счет Агента.

Основная налоговая база определяется как денежное выражение доходов, подлежащих налогообложению и учитываемых при определении указанной налоговой базы, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных статьями 218 - 221 НК РФ (п. 3 ст. 210 НК РФ).

При исчислении налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 НК РФ право на получение профессиональных налоговых вычетов имеют физлица, получающие доходы от выполнения работ (оказания услуг) по договорам гражданско-правового характера, - в сумме фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с выполнением этих работ (оказанием услуг) (п. 2 ст. 221 НК РФ).

Таким образом, в Декларации 3-НДФЛ физлицо, собственник апартаментов, указывает налоговую базу для исчисления НДФЛ общую сумму, которую арендаторы уплатили управляющей компании. По нашему мнению, полученный доход может быть уменьшен на профессиональные налоговые вычеты.

Однако Минфин России и ФНС России в своих письмах указали, что в рассматриваемом случае профессиональный вычет налогоплательщику не положен (Письмо Минфина России от 15.03.2017 N 03-04-05/15280, Письмо ФНС России от 13.10.2011 N ЕД-3-3/3378@). Письма старые, но мнение не изменилось. Более свежие письма, на данный момент отсутствуют.

С нашей точки зрения можно поспорить. Правда отстаивать свою позицию придется в суде. Судебной практики не обнаружено.

Если вам требуется консультация по волнующим вопросам - или позвоните по тел.+7 (812) 334-44-77