№ 03-11-11/13540 от 13.03.2015

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение от 24 февраля 2015 года № 2015-1071 по вопросам, связанным с порядком применения упрощенной системы налогообложения товариществом собственников жилья, и на основании информации, изложенной в обращении, сообщает следующее.

Согласно статье 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в пункте 2 статьи 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

При этом средства товарищества собственников жилья состоят, в частности, из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества (статья 151 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщики, применяющие упрощенную систему налогообложения, в составе доходов учитывают доходы от реализации и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со статьями 249 и 250 Кодекса, и не учитывают доходы, предусмотренные статьей 251 Кодекса.

На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 251 Кодекса к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, отчисления на формирование в установленном [статьей 324](consultantplus://offline/ref%3D2C8C6B82BBCAC81EC81A9FD8A9FC4CDCAF31D8A5EEED5EE4098B186BB0DA0F2BF91DE7B461FC7364c9A1M) Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно- строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Кроме того, согласно подпункту 14 пункта 1 статьи 251 Кодекса к средствам целевого финансирования относится имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Таким образом, ТСЖ, применяющее упрощенную систему налогообложения, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами.

Что касается других платежей, поступающих ТСЖ, то в соответствии со статьей 249 Кодекса доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Таким образом, суммы платежей за жилищно-коммунальные услуги (электроэнергию, водоснабжение и др.), поступающие на счет ТСЖ, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться в составе доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

В случае заключения ТСЖ агентских договоров следует иметь в виду, что согласно подпункту 9 пункта 1 статьи 251 Кодекса при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Таким образом, в случае, если деятельность ТСЖ исходя из договорных обязательств является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений в многоквартирном доме по закупке коммунальных услуг, то доходом ТСЖ будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента Р.А. Саакян