

**Вопрос:** Индивидуальный предприниматель применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения - "доходы", ставка налога 6%).

С целью оказания благотворительной и социальной помощи детям, больным тяжелыми заболеваниями крови, путем безвозмездного обеспечения жилыми помещениями прибывших в город Москва для прохождения лечения детей, а также сопровождающих их членов семьи ИП (арендатор) от своего имени и за свой счет заключает с физическими лицами (арендодателями) договоры аренды квартир, принадлежащих последним по праву собственности.

При этом в договоры аренды включено условие о том, что ИП не является налоговым агентом арендодателей физических лиц.

Просим Вас разъяснить:

1. Признается ли индивидуальный предприниматель (арендатор) налоговым агентом физического лица (арендодателя) по НДФЛ в отношении доходов физического лица в виде арендной платы за арендуемое имущество в случае заключения договора аренды жилого помещения?
2. Насколько правомерно включение в договор аренды условия о том, что индивидуальный предприниматель (арендатор) не будет являться налоговым агентом физического лица (арендодателя) по НДФЛ, а обязанность по уплате налога возлагается на налогоплательщика - физическое лицо?
3. Освобождает ли включение указанного выше условия в договор аренды индивидуального предпринимателя (арендатора) от исполнения обязанности налогового агента по исчислению, удержанию и перечислению в бюджет НДФЛ?

**Ответ:** Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел Ваше письмо от 14.04.2011 N 03 по вопросу признания индивидуального предпринимателя налоговым агентом в отношении доходов, выплачиваемых физическим лицам - арендодателям по договорам аренды, и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 226 Кодекса индивидуальные предприниматели, от которых или в результате отношений с которыми налогоплательщик получил доходы, указанные в пункте 2 статьи 226 Кодекса, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога, исчисленную в соответствии со статьей 224 Кодекса. Указанные индивидуальные предприниматели являются налоговыми агентами.

Согласно пункту 2 статьи 226 Кодекса исчисление сумм и уплата налога в соответствии со статьей 226 Кодекса производятся в отношении всех доходов налогоплательщика, источником которых является налоговый агент, за исключением доходов, в отношении которых исчисление и уплата налога осуществляются в соответствии со статьями 214.1, 214.3, 214.4, 227, 227.1 и 228 Кодекса.

Индивидуальный предприниматель, выплачивающий арендную плату физическим лицам за арендуемые у них помещения, признается налоговым агентом в отношении таких доходов физических лиц и, соответственно, должен исполнять обязанности по исчислению,

удержанию и перечислению в бюджет налога на доходы физических лиц в порядке, предусмотренном статьей 226 Кодекса.

При этом в соответствии с пунктом 5 статьи 3 Кодекса ни на кого не может быть возложена обязанность уплачивать налоги и сборы, а также иные взносы и платежи, обладающие установленными Кодексом признаками налогов или сборов, не предусмотренные Кодексом либо установленные в ином порядке, чем это определено Кодексом.

Условия в договоре в части исполнения обязанностей по уплате налога, противоречащие порядку, установленному Кодексом, будут являться ничтожными.

Заместитель директора департамента  
С.В. Разгулин