

Письмо Минфина России от 07.09.12 № 03–04–06/8–272

«Об удержании НДФЛ при предоставлении квартиры для проживания работника»

Вопрос: 1. Организация арендует жилое помещение (квартиру) для проживания в нем работника. Арендодателями являются несколько физических лиц, так как квартира находится в их долевой собственности.

Исходя из условий договора аренды арендатор (организация) обязан ежемесячно не позднее 20-го числа текущего месяца перечислять на счет одного из арендодателей арендную плату в фиксированном размере.

Кроме того, арендатор в течение 10 рабочих дней после представления оригиналов документов, подтверждающих расходы, обязался возмещать расходы арендодателей по осуществлению ими: платы за коммунальные услуги; платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Срок действия договора аренды — 11 месяцев с момента подписания (с возможностью дальнейшей пролонгации на тот же срок).

Является ли организация (арендатор) налоговым агентом по НДФЛ при выплате доходов по договору аренды физическому лицу — арендодателю?

Должна ли организация удерживать НДФЛ с сумм, перечисляемых ею в качестве возмещения расходов на коммунальные услуги, на содержание и ремонт жилого помещения?

2. Арендуемую квартиру организация намерена предоставить для проживания своему работнику по договору безвозмездного пользования (с оплатой организацией расходов, связанных с содержанием квартиры). При этом трудовым договором с этим работником (иногородним лицом) предусмотрено бесплатное предоставление жилья, которое не является оплатой труда в натуральной форме.

Возникает ли у работника объект налогообложения по НДФЛ? Если возникает, то в какой момент организация-работодатель должна производить исчисление и удержание НДФЛ?

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц сумм оплаты организацией арендной платы, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) разъясняет следующее.

1. В соответствии с п. 1 ст. 226 Кодекса российские организации, от которых или в результате отношений с которыми налогоплательщик получил доходы, указанные в п. 2 названной статьи Кодекса, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога, исчисленную в соответствии со ст. 224 Кодекса. Указанные лица являются налоговыми агентами.

Исчисление сумм и уплата налога, в соответствии со ст. 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 ст. ст. 214.1, 214.3, 214.4, 214.5, 227, 227.1 и 228 Кодекса.

Согласно п. 7 ст. 226 Кодекса совокупная сумма налога, исчисленная и удержанная налоговым агентом у налогоплательщика, в отношении которого он признается источником дохода, уплачивается в бюджет по месту учета налогового агента в налоговом органе.

Таким образом, организация (арендатор), производящая выплаты по заключенному с физическим лицом (арендодателем) договору аренды недвижимого имущества, признается налоговым агентом в отношении арендной платы, выплачиваемой физическому лицу, и, соответственно, должна исполнять обязанности по исчислению, удержанию и перечислению в бюджет налога на доходы физических лиц.

Статья 41 Кодекса определяет доход как экономическую выгоду в денежной или натуральной форме, учитываемую в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемую для физических лиц в соответствии с гл. 23 «Налог на доходы физических лиц» Кодекса.

Плата за коммунальные услуги включает как не зависящие от использования жилого помещения арендодателем или арендатором услуг, так и зависящие от факта и объема их использования.

Следовательно, стоимость возмещенных организацией (арендатором) физическому лицу (арендодателю) расходов на коммунальные и эксплуатационные услуги, размер которых не зависит от их фактического использования (отопление, теплоснабжение, услуги домофона), является доходом налогоплательщика, подлежащим обложению налогом на доходы физических лиц на общих основаниях.

Доходом физического лица (арендодателя), подлежащим обложению налогом на доходы физических лиц, также является оплата организацией (арендатором) содержания, ремонта жилого помещения и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Оплата организацией (арендатором) расходов на коммунальные и эксплуатационные услуги, размер которых зависит от их фактического потребления, фиксируется на основании показаний счетчиков и возмещается на основании подтверждающих документов (водоснабжение, электроснабжение и газоснабжение), не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), поскольку арендатор возмещает арендодателю стоимость расходов, произведенных арендатором исключительно в своих интересах.

В отношении таких сумм возмещения у арендодателя не возникает дохода, подлежащего обложению налогом на доходы физических лиц.

2. При определении налоговой базы в соответствии с п. 1 ст. 210 Кодекса учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме.

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 211 Кодекса к доходам, полученным налогоплательщиком в натуральной форме, в частности, относится оплата (полностью или частично) за него организациями товаров (работ, услуг) или имущественных прав, в том числе коммунальных услуг, питания, отдыха, обучения в интересах налогоплательщика.

При получении работником от организации права безвозмездного пользования квартирой и оплаты расходов, связанных с ее содержанием, включая коммунальные услуги, налоговая база определяется в соответствии

с п. 1 ст. 211 Кодекса как стоимость этих товаров (работ, услуг), подлежащая обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.

При этом исчисление сумм налога, согласно п. 3 ст. 226 Кодекса, производится налоговыми агентами нарастающим итогом с начала налогового периода по итогам каждого месяца применительно ко всем доходам, в отношении которых применяется налоговая ставка, установленная п. 1 ст. 224 Кодекса, начисленным налогоплательщику за данный период, с зачетом удержанной в предыдущие месяцы текущего налогового периода суммы налога.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.Разгулин

07.09.2012