



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

17.11.2014 № 03-11-09/57821

На № \_\_\_\_\_

ФНС России

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо ФНС России от 30.10.2014 № ГД-4-3/22486@ о согласовании проекта письма ФНС России об отсутствии у индивидуального предпринимателя, применяющего патентную систему налогообложения по предпринимательской деятельности, предусмотренной подпунктом 19 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), обязанности по представлению заявления в налоговый орган на получение нового патента при смене арендатора по объекту, указанному в патенте, сообщает.

Согласно подпункту 19 пункта 2 статьи 346.43 Кодекса патентная система налогообложения применяется в отношении предпринимательской деятельности в виде сдачи в аренду (внаем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности.

При этом пунктом 1 статьи 346.45 Кодекса установлено, что патент действует на территории того субъекта Российской Федерации, который в нем указан.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Статьей 607 ГК РФ установлено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (пункт 1 статьи 609 ГК РФ).

Таким образом, количество объектов, передаваемых в аренду (внаем), определяется на основании как долгосрочных, так и краткосрочных договоров аренды (найма), заключаемых индивидуальным предпринимателем - арендодателем с конкретными арендаторами.

В случае если индивидуальный предприниматель получил патент на осуществление предпринимательской деятельности по передаче в аренду (внаем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности, то такой патент будет действовать только в отношении передаваемых им в аренду объектов, указанных в патенте.

Соответственно, при смене арендатора по одному из объектов, указанных в патенте, у предпринимателя-арендодателя, применяющего патентную систему налогообложения по виду деятельности, предусмотренному подпунктом 19 пункта 2 статьи 346.43 Кодекса, обязанности по представлению заявления на получение нового патента в отношении такого объекта не возникает.

Директор Департамента



И.В.Трунин