



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

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

29.04.2019 № 03-04-07/31733

Федеральная налоговая служба

На № \_\_\_\_\_

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы от 15.03.2019 № БС-3-11/2332@ по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц доходов наймодателя жилого помещения в виде сумм оплаты нанимателем жилого помещения за коммунальные услуги в части, которая зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний установленных надлежащим образом индивидуальных приборов учета, и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц 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 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Таким образом, денежные средства, получаемые физическим лицом – наймодателем в виде платы за пользование жилым помещением, являются доходом указанного лица и подлежат обложению налогом на доходы физических лиц.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в частности, плату за коммунальные услуги (подпункт 3 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию,

газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Следует учитывать, что плата за коммунальные услуги является обязанностью именно собственника помещения.

В то же время, по мнению Департамента, возмещение нанимателем жилого помещения суммы расходов наймодателя на оплату за коммунальные услуги, если соответствующая плата за коммунальные услуги зависит от их фактического потребления нанимателем и фиксируется на основании показаний установленных надлежащим образом индивидуальных приборов учета, не образует экономической выгоды у наймодателя, поскольку такие выплаты производятся нанимателем в своих интересах.

Директор Департамента



А.В. Сазанов