



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

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

28.08.2015 № 03-11-09/49752

На № _____

Федеральная налоговая служба

ул. Неглинная, д. 23,
г. Москва, 103381

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо от 29.06.2015 № ГД-4-3/11261@ по вопросам применения патентной системы налогообложения и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) патентная система налогообложения может применяться индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность в сфере оказания услуг по сдаче в аренду (внаем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) 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.

Как указывается в пункте 3 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2001 № 154-О «Об отказе в принятии к

рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации», в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

В связи с изложенным, количество объектов, передаваемых в аренду (внаем), определяется на основании договоров аренды, заключаемых индивидуальным предпринимателем - арендодателем с конкретными арендаторами (нанимателями).

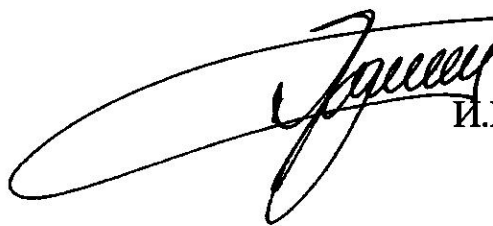
В соответствии с пунктом 7 статьи 346.43 Кодекса законами субъектов Российской Федерации устанавливается размер потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем годового дохода (далее - ПВД) по видам предпринимательской деятельности, в отношении которых применяется патентная система налогообложения.

Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 346.43 Кодекса субъекты Российской Федерации имеют право устанавливать размер ПВД в отношении предпринимательской деятельности, указанной в подпункте 19 пункта 2 указанной статьи Кодекса, в зависимости от количества обособленных объектов (площадей).

В связи с этим, индивидуальный предприниматель, сдающий в аренду по договору нежилое здание в качестве одного обособленного объекта, вправе применять патентную систему налогообложения, предусмотренную главой 26.5 Кодекса, в общеустановленном порядке. При этом расчет суммы налога, уплачиваемого в связи с применением патентной системы налогообложения, данному индивидуальному предпринимателю следует осуществлять исходя из площади нежилого здания, указанной в договоре аренды и отраженной индивидуальным предпринимателем в заявлении на получение патента.

При этом индивидуальный предприниматель, сдающий по одному договору аренды несколько изолированных (т.е. обособленных) нежилых помещений (комнат, технических и складских помещений, коридоров и лестниц), находящихся в одном нежилом здании, принадлежащем индивидуальному предпринимателю на праве собственности, определяет ПВД исходя из общей площади всех поименованных в данном договоре изолированных нежилых помещений.

Директор Департамента



И.В. Трунин