



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

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

16.12.2013 № 03-11-09/55209

На № \_\_\_\_\_

Федеральная налоговая служба

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

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо от 28.11.2013 № ГД-4-3/21283@ по вопросу налогообложения внереализационных доходов, полученных индивидуальным предпринимателем при применении патентной системы налогообложения, и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации патентная система налогообложения может применяться в отношении предпринимательской деятельности по сдаче в аренду (наем) 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 арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При этом в соответствии со статьей 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами главы 27 ГК РФ (понятие и условия договора) и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

Согласно статьям 329 и 330 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. При этом неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором

денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

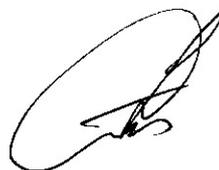
В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Кроме того, согласно статье 409 ГК РФ по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.).

Таким образом, полученные арендодателем от арендаторов в соответствии с заключенными договорами аренды нежилых помещений суммы возмещения убытков (ущерба, упущенной выгоды), неустоек (штрафов, пени), а также компенсации при расторжении договора аренды по инициативе арендатора относятся к предпринимательской деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений.

Исходя из этого, если индивидуальный предприниматель осуществляет только предпринимательскую деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений, в отношении которой применяется патентная система налогообложения, то полученный доход в виде суммы возмещения убытков (ущерба, упущенной выгоды), неустоек (штрафов, пени), а также компенсации при расторжении договора аренды по инициативе арендатора признается частью дохода, получаемого таким индивидуальным предпринимателем в связи с осуществлением предпринимательской деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений, который, соответственно, подлежит налогообложению налогом, уплачиваемым в связи с применением патентной системы налогообложения.

Заместитель директора Департамента



Р.А. Саакян