

Актуальные вопросы учетной политики в ТСЖ и ЖСК в целях ведения бухгалтерского и налогового учета в 2010г.

Не подлежат налогообложению НДС в ТСЖ, ЖСК с 01.01.2010 г., согласно Федеральному закону от 28.11.2009 N 287-ФЗ:

- реализация коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, ЖСК, при условии приобретения ими коммунальных услуг у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций (пп.29 п.3 ст.149 НК РФ);

- реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) ТСЖ, ЖСК при условии приобретения ими работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги) (пп.29 п.3 ст.149 НК РФ);

- денежные средства, полученные ТСЖ, ЖСК на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п.3 ст.162 НК РФ).

Письмо ФНС от 2 февраля 2010 г. N ШС-17-3/20@ и Минфина РФ от 23 декабря 2009 г. N 03-07-15/169:

«На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 170 Кодекса суммы налога на добавленную стоимость по коммунальным услугам, предъявленные управляющим организациям и ТСЖ организациями коммунального комплекса, поставщиками электрической энергии и газоснабжающими организациями, включаются управляющими организациями и ТСЖ в стоимость коммунальных услуг и вычету не подлежат.

Таким образом, от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается предоставление коммунальных услуг управляющими организациями и ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих коммунальных услуг, в том числе с учетом налога на добавленную стоимость, у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

Аналогичный порядок применения освобождения от налогообложения налогом на добавленную стоимость установлен подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 Кодекса по работам (услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

... При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям и ТСЖ, организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения налогом на добавленную стоимость не освобождены».

Межрегиональная ИФНС РФ по крупнейшим налогоплательщикам:

«... В случае если ЖСК наряду с операциями, освобождаемыми от обложения НДС в соответствии с положениями ст. 149 НК РФ, осуществляются операции, подлежащие обложению

НДС, он обязан вести отдельный учет таких операций (п. 4 указанной статьи). Налогоплательщик вправе отказаться от освобождения от НДС операций, предусмотренных пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ, в порядке, установленном п. 5 данной статьи.

Кроме того, в силу п. 3 ст. 162 НК РФ (в ред. Закона N 287-ФЗ) денежные средства, полученные ЖСК от его членов на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, налоговую базу по НДС не увеличивают.

Ранее согласно официальной позиции, изложенной в Письме Минфина России от 26.02.2007 N 03-07-15/24 (направлено для использования в работе Письмом ФНС России от 16.03.2007 N ММ-6-03/209@) применительно к товариществам собственников жилья, средства, поступавшие от членов ТСЖ в оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, признавались объектом налогообложения по НДС независимо от источника их финансирования. В случае если в соответствии с уставом на ТСЖ были возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и ТСЖ от своего имени заключало договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), то в налоговую базу по НДС включалось только посредническое вознаграждение. Основание - п. 1 ст. 156 НК РФ.

По вопросу обложения НДС указанных операций существовала противоречивая арбитражная практика.

Так, в Постановлении ФАС Центрального округа от 23.05.2006 по делу N А14-22092-2005924/33 указывалось, что, поскольку полученные товариществом деньги учитывались как плата за текущий ремонт, а не как членские взносы, услуги по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту в домах жилищно-строительных кооперативов должны оплачиваться с учетом НДС.

Противоположная точка зрения изложена в Постановлении ФАС Московского округа от 28.12.2006, 09.01.2007 N КА-А41/12869-06. В нем отмечалось, что денежные средства, полученные от членов ТСЖ в качестве обязательных взносов за оказание услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме, не подлежат обложению НДС, поскольку указанные средства получены в рамках ведения уставной деятельности и доходами от предпринимательской деятельности по оказанию услуг не являются.

С принятием Постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57 проблема была разрешена в пользу ТСЖ. В данном Постановлении указывалось, что ТСЖ, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ. В связи с этим ТСЖ не должны представлять соответствующих налоговых деклараций и исчислять сумму НДС по операциям, связанным с обеспечением жилых помещений коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов».

29.01.2010
гражданской службы РФ I класса

Е.Н.Юрова Референт государственной

Не подлежат налогообложению налогом на прибыль и единым налогом при применении УСН:

- средства бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами ТСЖ, ЖСК, на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (пп.14 п.1 ст.251 НК РФ в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 323-ФЗ);

- целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, к которым относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также отчисления на формирование в установленном статьей 324 настоящего Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ, ЖСК их членами (пп. 1 п.2 ст.251 НК РФ в ред. Федерального закона от 24.07.2007 N 216-ФЗ).