

АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ НАЛОГОВОГО УЧЕТА ДОХОДОВ ТСЖ

И.М. Крайнова, старший преподаватель

С.Н. Артыкова, старший преподаватель

Сибирский государственный университет путей сообщения
(Россия, г. Новосибирск)

DOI: 10.24412/2500-1000-2023-3-3-158-160

Аннотация. Налоговый учет в Товариществе собственников жилья (ТСЖ) имеет ряд особенностей, на которые авторы обращают внимание в целях соблюдения организациями норм НК РФ, отсутствия претензий со стороны налоговых органов. В статье рассмотрено налогообложение поступающих в ТСЖ средств собственников на финансирование текущего, капитального ремонта, оплаты коммунальных услуг, на обслуживание общего имущества. Обращено внимание на особенности учета отдельных видов доходов товарищества.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, ТСН, многоквартирный дом, содержание и ремонт общего имущества, упрощенная система налогообложения, налог на прибыль организаций, НДС.

Одним из способов управления многоквартирным домом (далее – МКД) является товарищество собственников недвижимости (далее – ТСЖ), цель которого – вопросы содержания и ремонта общего имущества, предоставление коммунальных услуг (ОКВЭД – 68.32). ТСЖ – это некоммерческая организация (далее – НКО), один из видов товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН) [1].

Чаще всего ТСЖ находятся на упрощенной системе налогообложения (далее – УСН, «Упрощенка»). Доходы, не учитываемые на «Упрощенке», аналогичны доходам, не облагаемым налогом на прибыль согласно статье 251 главы 25 НК РФ [2].

Согласно статье 251 НК РФ не учитываются при исчислении налога на прибыль организаций, следовательно, при исчислении единого налога по УСН средства собственников помещений в МКД на финансирование текущего ремонта общего имущества (далее – ОИ), поступающие на счет ТСЖ. Аналогично не учитываются при налогообложении средства на финансирование проведения капитального ремонта ОИ МКД, поступающие на открытый по решению собрания собственников ТСЖ специальный счет.

Авторы обращают внимание на то, что в данном случае, к указанным поступлениям

налогоплательщиками общего режима налогообложения и плательщиками, применяющими УСН, применяется одинаковый подход. Следует отметить, что, если работы по текущему ремонту выполняют непосредственно работники ТСЖ, то средства собственников в данном случае являются доходом от реализации выполненных работ и облагаются налогом на прибыль организаций, единым налогом при УСН в общем порядке.

Собственники помещений МКД также обязаны оплачивать коммунальные услуги. При исчислении единого налога согласно статье 346.15 НК РФ не учитываются «доходы, полученные ... ТСЖ... в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения ... с ресурсоснабжающими организациями (далее – «ресурсники») в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ» [1]. Как следствие, расходы по оплате услуг «ресурсникам» не учитываются при расчете единого налога при УСН. Обращаем внимание, что в случае, если плата собственников за услуги превышает оплату «ресурсникам» за эти услуги, то превышение должно облагаться налогом на прибыль, единым налогом в

общем порядке в составе доходов от реализации услуг.

Оплата собственниками коммунальных услуг на содержание общего имущества не указана в перечне доходов, не облагаемых налогом на прибыль организаций по статье 251 НК РФ [2]. Так как перечень видов доходов в этой статье закрытый, то плата собственников за эти коммунальные услуги является доходом, облагаемым налогом, в организациях, применяющих общей режим налогообложения.

Предоставление коммунальных услуг ТСЖ собственникам по ценам ресурсных организаций не облагается НДС в соответствии с пунктом 3 подпунктом 29 статьи 149 НК РФ [2]. Реализация услуг сверх цены – база для исчисления НДС к уплате в бюджет.

Кроме платы за текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги, ТСЖ также получают оплату за услуги по обслуживанию ОИ МКД, то есть за уборку, дезинфекцию помещений и пр. Порядок налогообложения данных доходов в настоящее время неоднозначный. С одной стороны, так как указанные доходы отсутствуют в перечне доходов статьи 251 НК РФ, то они подлежат налогообложению и в ТСЖ, применяющих общий режим, и в товариществах, находящихся на упрощенной системе налогообложения. С другой стороны, к целевым поступлениям, не облагаемым налогом по статье 251 НК РФ, относятся членские взносы участников на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности. Так как поступления от собственников на содержание ОИ являются уставной деятельностью ТСЖ, на этом основании главные бухгалтеры, как показывает практика, доказывают правомерность освобождения доходов от обложения их налогом на прибыль и единым налогом по УСН.

При этом плата собственников за охрану ОИ, в том числе за домофон, услуги консьержа, не относится к услугам по содержанию имущества МКД, следовательно, облагается налогом на прибыль, единым налогом по УСН.

Предоставление работ, услуг по содержанию ОИ ТСЖ собственникам по ценам

ресурсных организаций не облагается НДС в соответствии с пунктом 3 подпунктом 30 статьи 149 НК РФ [2]. Реализация услуг сверх цены – база для исчисления НДС к уплате в бюджет.

Таким образом, в ТСЖ, применяющих «упрощенку», в составе платы собственников за услуги по содержанию и ремонту ОИ часть доходов попадает под налогообложение единым налогом, а часть – нет. Налогоплательщикам в данном случае необходимо вести отдельный учет облагаемых и необлагаемых операций.

Учитывая поступления оплат от собственников в полном размере общими суммами за месяц, в меньшей или большей сумме, бухгалтеру организации достаточно трудоемко вести отдельный учет, и, в результате, им может быть принято решение о включении всех поступающих сумм в доходы, признание в полных суммах произведенных расходов. Доходы и расходы по кассовому методу включаются в книгу доходов и расходов по УСН.

Авторы отмечают, что применение общей системы налогообложения и метода начисления не отразится на облагаемой базе при указанной ситуации. При применении УСН, кассовом методе признания доходов и расходов облагаемая база однозначно будет искажена в какую-либо сторону. При наличии задолженности собственников за услуги ТСЖ и соблюдении условий оплаты со стороны ТСЖ по договорам с «ресурсниками», поставщиками, подрядчиками, налоговая база при применении УСН с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов», однозначно будет занижена, что приведет к штрафным санкциям со стороны налоговых органов.

Кроме того, товариществам следует обращать внимание на те «первичные документы, которыми оформлены факты хозяйственной жизни для целей бухгалтерского учета, правомерно подтверждающие расходы и для целей налогового учета» [3, с. 235].

На основании вышеизложенного, авторы обращают внимание на особенности налогообложения операций ТСЖ, оказывающих услуги по содержанию и ремонту

имущества МКД, соблюдение норм налогового законодательства в целях избежания последствий налоговых проверок в виде штрафов и пеней.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 20.04.2021). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901765862> (дата обращения 30.11.2022).

3. Крайнова, И. М. Документальное подтверждение расходов по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме / И. М. Крайнова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 4-1 (86). – С. 235-238. – DOI 10.24412/2411-0450-2022-4-1-235-238. – EDN MXRDDG.

CURRENT ASPECTS OF TAX ACCOUNTING OF HOA INCOME

I.M. Krainova, Senior Lecturer

S.N. Artykova, Senior Lecturer

Siberian State University of Railway Transport
(Russia, Novosibirsk)

***Abstract.** Tax accounting in the Homeowners' Association (HOA) has a number of features that the authors pay attention to in order for organizations to comply with the norms of the Tax Code of the Russian Federation, the absence of claims from the tax authorities. The article considers the taxation of owners' funds received by the HOA to finance current, capital repairs, payment of utilities, and maintenance of common property. Attention is drawn to the peculiarities of accounting for certain types of income of the partnership.*

***Keywords:** homeowners' association, TSN, apartment building, maintenance and repair of common property, simplified taxation system, corporate income tax, VAT.*