



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

Председателю Комитета
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству

С.А. Пахомову

№ _____

На № 3.23-19/802 от 04.10.2022

Уважаемый Сергей Александрович!

В связи с Вашим обращением Минфин России рассмотрел письмо Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» от 20.09.2022 № 56 и в отношении предложений об освобождении от налогообложения налогом на добавленную стоимость работ (услуг), выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, сообщает следующее.

На основании подпункта 30 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (освобождаются от налогообложения) операции по реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги (далее – управляющие организации), при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

При этом в соответствии с вышеуказанной нормой Кодекса освобождение от налогообложения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, реализуемых организациями и индивидуальными

предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), не предусмотрено.

Также вышеуказанной нормой Кодекса не предусмотрено освобождение от налогообложения услуг по управлению многоквартирными домами и работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций.

Таким образом, в настоящее время установлены равные условия налогообложения налогом на добавленную стоимость в отношении работ (услуг), выполняемых (оказываемых) как непосредственными исполнителями этих работ (услуг) – подрядными организациями, так и управляющими организациями, выполняющими (оказывающими) работы (услуги) собственными силами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 171 Кодекса при исчислении суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате в бюджет, налогоплательщики имеют право уменьшить общую сумму налога, исчисленную по операциям, признаваемым объектами налогообложения, на соответствующие налоговые вычеты. При этом согласно пункту 2 статьи 173 Кодекса в случае, если по итогам налогового периода сумма налоговых вычетов превышает сумму налога на добавленную стоимость, исчисленную по операциям, облагаемым этим налогом, полученная разница подлежит возмещению (зачету, возврату) налогоплательщику в порядке, установленном статьями 176 и 176.1 Кодекса.

В то же время согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 170 Кодекса суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные покупателю при приобретении товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг) в случае их приобретения для операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения).

Таким образом, в случае освобождения от налогообложения налогом на добавленную стоимость услуг по управлению многоквартирными домами, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также дополнительных (коммерческих) услуг, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций, данные налогоплательщики не смогут принимать к вычету (возмещать) суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным ими товарам (работам, услугам). Поэтому указанная мера не приведет к снижению цен на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющими организациями.

Вместе с тем, реализация указанного предложения приведет к выпадающим доходам федерального бюджета и, кроме того, создаст прецедент для постановки аналогичных вопросов другими налогоплательщиками (не являющимися управляющими организациями) в отношении выполняемых (оказываемых) ими работ (услуг), что увеличит потери доходов федерального бюджета и ограничит возможности финансирования расходных обязательств государства, в том числе в социальной сфере.

На основании изложенного указанное предложение не поддерживается.

Что касается предложения о введении для лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, специального налогового режима, предусматривающего замену налога на прибыль организаций, налога на добавленную стоимость и налога на имущество организаций единым налогом, то необходимо отметить, что в настоящее время управляющие организации имеют возможность применять упрощенную систему налогообложения. При этом на основании пункта 2 статьи 346.11 главы 26.2 Кодекса применение упрощенной системы налогообложения организациями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на прибыль организаций (за исключением налога, уплачиваемого с доходов, облагаемых по налоговым ставкам, предусмотренным пунктами 1.6, 3 и 4 статьи 284 Кодекса), налога на имущество организаций (за исключением налога, уплачиваемого в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость в соответствии с Кодексом). Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость, за исключением налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с Кодексом при ввозе товаров на территорию Российской Федерации и иные территории, находящиеся под ее юрисдикцией (включая суммы налога, подлежащие уплате при завершении действия таможенной процедуры свободной таможенной зоны на территории Особой экономической зоны в Калининградской области), а также налога на добавленную стоимость, уплачиваемого в соответствии со статьями 161 и 174.1 Кодекса.

Учитывая изложенное, предложение о введении специального налогового режима для лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, также не поддерживается.

Т.И. Максимов