

НДС с обеспечительного платежа

При получении авансов и иных сумм, связанных с оплатой товаров, работ или услуг, реализация которых облагается НДС, надо исчислить НДС к уплате в бюджет.

Распространяется ли это правило на случаи, когда плательщик НДС получил обеспечительный платеж? Оказывается, не всегда.

Рассмотрим ситуацию: организация, сдающая в аренду офисные помещения, получила обеспечительный платеж от арендатора. Надо определиться, включать ли такой платеж в базу по НДС или нет.

То есть надо ли с такого обеспечительного платежа платить налог в бюджет.

Все зависит от того, какой именно обеспечительный платеж был получен. То есть для обеспечения какого конкретно обязательства этот платеж был перечислен арендатором.

Вариант 1. С обеспечительного (гарантийного) платежа надо исчислить НДС, если одновременно выполняются следующие условия (*подп. 2 п. 1, п. 2 ст. 162 НК РФ*; Письма Минфина от 28.12.2018 № 03-07-11/95829, от 03.07.2018 № 03-07-11/45889):

- договор, по которому получен платеж, предусматривает зачет этого платежа в счет оплаты реализуемых вашей организацией товаров (работ, услуг);
- реализация этих товаров (работ, услуг) облагается НДС.

Если ситуация именно такая, то надо исчислить НДС с обеспечительного платежа как с полученного аванса. К примеру, договором аренды может быть предусмотрено, что обеспечительный платеж зачитывается в счет оплаты аренды за последний месяц аренды или иной период. В таком случае указанный платеж — аналог аванса по предстоящему оказанию услуг по аренде.

Вариант 2. Если условия, указанные в первом варианте, не выполняются, то не требуется исчислять НДС с обеспечительного платежа.

К примеру, не нужно начислять НДС, если договором предусмотрено, что обеспечительный платеж может быть зачтен лишь:

- в счет уплаты неустойки или штрафов за нарушение сроков оплаты аренды или иных нарушений арендатора;
- в счет возмещения убытков арендодателя.

Если же никаких нарушений арендатором не будет допущено и по его вине не возникнет убытков у арендодателя, такой платеж должен возвращаться арендатору по окончании срока действия договора аренды.

Тогда НДС с обеспечительного платежа начислять не надо, поскольку по общему правилу неустойка и компенсация убытков не облагаются НДС (*подп. 1 п. 1 ст. 146 подп. 2 п. 1 ст. 162 НК РФ*; *подп. 2 п. 1 ст. 162 НК РФ*; Письмо Минфина от 22.02.2018 № 03-07-11/11149).

Также не облагается НДС обеспечительный платеж, который арендодатель получил до заключения основного договора аренды по предварительному договору (в качестве обеспечения обязательств арендатора заключить основной договор). Логика та же: получение обеспечительного платежа не связано с оплатой ваших услуг.

Правда, такой платеж в дальнейшем может быть зачтен в счет обеспечительного платежа по основному договору аренды (предусматривающему его направление в счет уплаты арендных платежей).

Тогда на дату заключения основного договора аренды безопаснее всего исчислить НДС с зачтенного обеспечительного платежа как с полученного аванса (*п. 1 ст. 154 подп. 2 п. 1, п. 2 ст. 162 НК РФ*, [Письмо Минфина от 28.12.2018 № 03-07-11/95829](#)).

Некоторым организациям в судебном порядке удавалось доказать, что обеспечительный платеж по предварительному договору надо включить в НДС-базу того периода, в котором он реально зачтен в счет оплаты товаров (работ, услуг) по основному договору (Постановление ФАС ПО от 24.07.2014 № А12-22792/2013). Но такая отсрочка грозит спором с инспекцией.

* * *

Как видим, в большинстве случаев обеспечительный платеж придется включить в НДС-базу сразу при его получении. Но есть случаи, когда этого можно не делать. Чтобы не было споров с проверяющими, детально прописывайте в договоре, за что конкретно перечисляется обеспечительный платеж, а также условия его дальнейшего возврата или зачета.

Документ предоставлен издательством ["Главная книга"](#)

Статья впервые опубликована в [журнале "Главная книга"](#) N 13, 2019



Еще по теме

Готовое решение

[Нужно ли платить НДС при получении обеспечительного платежа](#)