АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 29.04.2024

ИП на патенте: налог при сдаче помещения

Вопрос

ИП имеет в собственности на территории Санкт-Петербурга нежилое помещение площадью свыше 1 500 кв.м. Планируется в 2017 г. сдавать его в аренду в течение 12 месяцев и применять патентную систему налогообложения. Какой налог по ПСН заплатит предприниматель?

Ответ

Если законом субъекта РФ не установлена нулевая или пониженная налоговая ставка в отношении данного вида деятельности, то индивидуальный предприниматель указывает налоговую ставку в размере 6%, предусмотренную пунктом 1 статьи 346.50 Налогового кодекса Российской Федерации.

Законом Санкт-Петербурга от 30.10.2013 N 551-98 по доходам от сдачи в аренду нежилых помещений пониженная ставка не установлена. Следовательно, применяется ставка 6%.

При ПСН: Законом Санкт-Петербурга от 30.10.2013 N 551-98 установлен потенциально возможный к получению индивидуальным предпринимателем годовой доход по сдаче в аренду недвижимости, в отношении которой применяется патентная система налогообложения, в следующих размерах:

N п/п	Вид предпринимательской деятельности
19	Сдача в аренду (наем) жилых помещений или дач, принадлежащих индивидуальному предпринимателю собственности (размер потенциально возможного к получению годового дохода на один обособленный
	площадью до 70 кв. м включительно
	площадью свыше 70 кв. м до 150 кв. м включительно
	площадью свыше 150 кв. м

Налог исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

В случае получения индивидуальным предпринимателем патента на срок менее 12 месяцев налог рассчитывается путем деления размера потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем годового дохода на двенадцать месяцев и умножения полученного результата на количество месяцев срока, на который выдан патент.

Размер налога зависит от количества объектов, передаваемых в аренду, которое определяется на основании договоров аренды, заключаемых индивидуальным предпринимателем ˘ ˘˘ арендодателем с конкретными арендаторами (Письма Минфина России от 28.08.2015 N 03-11-09/49752, от 09.04.2015 N 03-11-09/20102, от 17.11.2014 N 03-11-09/57921 (направлено Письмом ФНС России от 05.12.2014 N ГД-4-3/25127 для использования в работе).
Пример: Если ИП будет сдавать помещение полностью на 12 месяцев одному арендатору, то сумма налога составит: 1 400 000 x 6% = 84 000 руб. в год.

При сроке аренды 8 месяцев: 1 400 000 /12 x 8 x 6% = 60 000 руб.

Если ИП заключит несколько договоров аренды на разные размеры помещений, то налог рассчитывается отдельно по каждому договору, а затем суммируется. Форма заявления на получение патента (форма 26.5-1) утверждена Приказом ФНС России от 18.11.2014 N ММВ-7-3/589@. В зависимости от осуществляемого вида деятельности предприниматель заполняет необходимые страницы заявления, в частности «Сведения по каждому объекту, используемому при осуществлении видов предпринимательской деятельности, указанных в подпунктах 19, 45, 46 и 47 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации».
Пример: Если ИП заключил 4 договора аренды, он должен заполнить страницу заявления «Сведения по каждому объекту, используемому при осуществлении видов предпринимательской деятельности, указанных в подпунктах 19, 45, 46 и 47 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации» по каждому объекту аренды, то есть четыре раза. Соответственно, сумма налога будет исчисляться по каждому из четырех объектов исходя из арендуемой площади, потенциально возможного к получению дохода, количества месяцев аренды, и налоговой ставки 6%.