



**GRATA**  
INTERNATIONAL

Local Knowledge  
for Global Business

[www.gratanet.com](http://www.gratanet.com)

# Начисление НДС физлицу, в случае если Налоговая увидит признаки осуществления предпринимательской деятельности

## Начисление НДС физлицу, в случае если Налоговая увидит признаки осуществления предпринимательской деятельности

Осуществление предпринимательской деятельности неразрывно связано с обязательной регистрацией физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. Регистрация является официальным доступом физического лица на экономический рынок, однако, это и налагает дополнительную ответственность, в том числе уплату налогов.

Граждане, имеющие в собственности не одно помещение, давно разработали схему создания бизнеса по сдаче в аренду жилых и нежилых помещений, не имея официального счета в банке для перечисления арендных платежей, когда оплата происходит путем перечисления денежных средств на карточку или оплатой наличными.

Признаки наличия предпринимательской деятельности в действиях граждан были разработаны законодателем еще с принятием первой части Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии со ст.2 ГК РФ предпринимательская деятельность – это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Во избежание распространения практики отсутствия регистрации в качестве индивидуального предпринимателя у физических лиц, законодатель внес поправки в статью 21 ГК РФ, которая допускает возможность применения норм об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, если у физического лица будут видны признаки осуществления предпринимательской деятельности.

Если у гражданина в собственности находятся две квартиры, одну из которых он сдает в аренду, будет ли он являться предпринимателем? А если три квартиры? Может он сдает в аренду квартиру своему родственнику? Обычно такими вопросами интересовалась налоговая (по наводке какого-нибудь соседа по лестничной клетке), которая в последствие и накладывала административный штраф (ст.14.1 КоАП), сумма которого сравнительно ниже, чем сумма налогов, потраченных за продолжительное время существования ИП, а может и вовсе гражданин мог избежать такого «наказания».

Иначе ситуация обстоит с нежилыми помещениями. Сдача в аренду нежилого помещения обычно и связана напрямую с предпринимательской деятельностью, которая облагается налогом, и уклонение от обязательной регистрации с целью ухода от уплаты налогов недопустимо.

Объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав (подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса).

Гражданин сдавал нежилые помещения в аренду задолго до регистрации себя в качестве индивидуального предпринимателя.

Оценив указанные обстоятельства, суды пришли к выводу о том, что сделки заявителя, связанные с

предоставлением в аренду нежилых помещений, продажей нежилых помещений, подпадают под налогообложение НДС, при этом исчислив НДС самостоятельно, исходя из цен, указанных в договорах. (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24 августа 2018 г. № Ф09-5053/18 по делу № А34-8975/2017).

#### Контакты для дополнительной информации:

Владимир Комаров

Управляющий партнер Legal Studio, ассоциированный офис GRATA International в г. Санкт-Петербург

Тел.: +7 (812) 384 48 38

E-mail: [vkomarov@gratanet.com](mailto:vkomarov@gratanet.com)

## Регионы

РОССИЯ

## Ключевые контакты



### Владимир Комаров

Управляющий Партнер, Адвокат

 Санкт-Петербург, Россия

 +7 812 384 4838

 [vkomarov@gratanet.com](mailto:vkomarov@gratanet.com)