

О применении налога на профессиональный доход при сдаче имущества в аренду

Министерство по налогам и сборам в связи с возникающими на практике вопросами, касающимися предоставления физическими лицами жилых помещений, садовых домиков, дач для краткосрочного проживания, а также сдачи имущества в аренду, разъясняет следующее.

В соответствии с пунктами 5 и 6 перечня видов деятельности, осуществляемых физическими лицами-плательщиками налога на профессиональный доход, определенного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.12.2022 № 851 «О перечне видов деятельности», физические лица вправе применить налог на профессиональный доход в отношении деятельности по: предоставлению принадлежащих на праве собственности физическому лицу иным физическим лицам жилых помещений, садовых домиков, дач для краткосрочного проживания; предоставлению в аренду имущества при условии отсутствия в такой деятельности признаков предпринимательской деятельности, предусмотренных в части второй пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК).

1. На практике возможны ситуации:

одним из супругов предоставляется от своего имени жилое помещение, садовый домик, дача для краткосрочного проживания или сдается в аренду иное недвижимое имущество с отсутствием в такой деятельности признаков предпринимательской деятельности (далее – сдача на «сутки», в аренду недвижимого имущества). При этом право собственности на такое имущество зарегистрировано на второго супруга;

сын (дочь) сдает на «сутки», в аренду недвижимое имущество. При этом такое имущество на праве собственности принадлежит матери (отцу).

В этой связи необходимо учитывать следующее.

По договору найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем (пункт 1 статьи 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь, далее – ЖК).

При этом наймодателем может быть собственник жилого помещения (пункт 2 статьи 50 ЖК).

В соответствии со статьей 577 ГК по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику (статья 579 ГК).

В соответствии со статьей 23 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью. Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения этим имуществом, если иное не предусмотрено Брачным договором.

Аналогичная норма содержится и в пункте 1 статьи 259 ГК. При этом распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется при наличии письменного согласия всех участников совместной собственности (пункт 2 статьи 256 ГК).

Таким образом, если недвижимое имущество (жилое помещение, садовый домик, дача, иной объект недвижимости), зарегистрированное на одного из супругов, было приобретено в период брака и находится в **общей совместной собственности** супругов, при этом Брачный договор отсутствует либо заключенный Брачный договор не содержит условий, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, то один из супругов вправе совершать сделки в отношении этого имущества при наличии согласия второго супруга по распоряжению данным имуществом.

При указанных обстоятельствах один из супругов вправе, не регистрируясь в качестве индивидуального предпринимателя, осуществлять с применением налога на профессиональный доход от своего имени сдачу на «сутки», в аренду недвижимого имущества.

Справочно. Указанные подходы изложены в письме министерства от 23.12.2019 №3-1-9/02743.

Согласно статье 579 ГК арендодателями могут быть лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду. Гражданин, не являющийся собственником жилого помещения, может выступать в качестве наймодателя в случае, если ему законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия (часть вторая пункт 2 статьи 50 ЖК).

Исходя из изложенных требований, один из супругов вправе при совершении сделки по сдаче на «сутки», в аренду недвижимого имущества, зарегистрированного на второго супруга и **не находящегося в общей совместной собственности** супругов, представлять перед третьими лицами интересы второго супруга на основании выданной доверенности (удостоверенной нотариально или в порядке, установленном пунктом 3 статьи 186 ГК) при совершении сделки.

При этом следует учитывать, что в силу статьи 378 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК) плательщиками налога на

профессиональный доход признаются физические лица, осуществляющие виды деятельности по перечню, определяемому Советом Министров Республики Беларусь, и начавшие применение налога на профессиональный доход в порядке, предусмотренном статьей 381 НК (установившие приложение «Налог на профессиональный доход» на смартфон, ноутбук или компьютер, включая планшетный компьютер и проинформировавшие налоговый орган через указанное приложение о применении налога на профессиональный доход). Также плательщики налога на профессиональный доход передают налоговому органу сведения о сумме расчетов посредством такого приложения.

Указанные действия в рамках отношений, регулируемых налоговым законодательством, совершаются непосредственно плательщиком налога на профессиональный доход и не могут осуществляться им через представителя в порядке статьи 24 НК, поскольку полная передача полномочий, связанных с деятельностью, может означать фактическую подмену другим лицом плательщика налога на профессиональный доход.

Таким образом, в данной ситуации вправе применять налог на профессиональный доход супруг-собственник недвижимого имущества. Аналогичные подходы применяются и в случае сдачи на «сутки», в аренду недвижимого имущества, зарегистрированного на мать (отца).

2. На практике возможна ситуация, когда одна сторона (собственник имущества) передает недвижимое имущество другой стороне на основании договора безвозмездного пользования, в связи с чем обращаем внимание, что нормами главы 36 ГК, регулирующей отношения по договору безвозмездного пользования (ссуды), право передачи ссудополучателем имущества в аренду прямо не предусмотрено. В указанной ситуации при разрешении вопроса о возможности применения физическим лицом-ссудополучателем налога на профессиональный доход необходимо анализировать заключенные между сторонами договоры в каждом конкретном случае.

3. Также на практике возможна ситуация, когда физическое лицо, которому собственником имущества передано недвижимое имущество на основании договора аренды, сдает это имущество в субаренду.

При таких обстоятельствах, физическое лицо-субарендодатель не вправе применять налог на профессиональный доход исходя из пункта 6 перечня видов деятельности, осуществляемых физическими лицами-плательщиками налога на профессиональный доход, определенного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.12.2022 № 851 «О перечне видов деятельности», предусматривающего применение указанного режима налогообложения в отношении деятельности по предоставлению имущества в аренду.