Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

**Вопрос:** Об НДС при реализации управляющей компанией услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, приобретенных у организаций и ИП, применяющих УСН или освобождение от НДС.

**Ответ:**

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 20 мая 2020 г. N СД-3-3/3832@

Федеральная налоговая служба в пределах своей компетенции рассмотрела обращение от 16.04.2020 и по вопросу о применении управляющей компанией льготы по НДС (далее - НДС) при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов сообщает следующее.

Согласно подпункту 30 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не подлежат обложению НДС (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).

Таким образом, в случае приобретения управляющей организацией работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей от налогообложения НДС освобождается реализация управляющими организациями вышеуказанных работ (услуг) по стоимости, соответствующей стоимости их приобретения у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). При этом указанной нормой Кодекса не предусмотрено освобождение от налогообложения НДС работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций, а также указанных работ (услуг), реализуемых управляющим организациям организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги).

В то же время на основании пунктов 2 и 3 статьи 346.11 Кодекса организации и индивидуальные предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются налогоплательщиками НДС, за исключением НДС, подлежащего уплате в соответствии с Кодексом при ввозе товаров на территорию Российской Федерации и иные территории, находящиеся под ее юрисдикцией, а также НДС, уплачиваемого в соответствии со статьями 161 и 174.1 Кодекса.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 145 Кодекса организации и индивидуальные предприниматели имеют право на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика НДС, связанных с исчислением и уплатой этого налога, если за три предшествующих последовательных календарных месяца сумма выручки от реализации товаров (работ, услуг) этих организаций или индивидуальных предпринимателей без учета налога не превысила в совокупности два миллиона рублей.

В связи с этим при реализации управляющим организациям работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме организациями и индивидуальными предпринимателями, применяющими упрощенную систему налогообложения или освобожденными от исполнения обязанностей налогоплательщиков НДС согласно статье 145 Кодекса, НДС этими организациями и индивидуальными предпринимателями не исчисляется.

Соответственно, в случае приобретения управляющей организацией работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения или освобожденных от исполнения обязанностей налогоплательщиков НДС согласно статье 145 Кодекса, от налогообложения НДС освобождается реализация управляющими организациями вышеуказанных работ (услуг) по стоимости, соответствующей стоимости их приобретения у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги), в которую НДС не включается.

Учитывая изложенное, в случае если управляющая организация реализует работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по стоимости выше той, по которой данные работы (услуги) приобретаются, то не выполняется условие предоставления освобождения от уплаты НДС, предусмотренное подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 Кодекса. Данная позиция подтверждается судебной практикой (определения Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2018 N 307-КГ17-19544, от 20.04.2018 N 309-КГ18-4019, от 14.02.2020 N 303-ЭС19-27925).

Настоящее письмо не является нормативным правовым актом, не влечет изменений правового регулирования налоговых отношений, не содержит норм, влекущих юридические последствия для неопределенного круга лиц, носит информационный характер и не препятствует налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от положений настоящего письма.

Действительный

государственный советник

Российской Федерации

2 класса

Д.С.САТИН

20.05.2020