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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEEBA77BFC84ED9590CCB4E9D6FD32658CBD64ABiDy1B) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEEBA77BFC84ED9590CCB4E9D6FD32658CBD64ABiDy1B) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A37DF887B29085DDECE5DEEA2C6394A166A9D3iFyBB) и [3 статьи 346.11](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A37DF886B29085DDECE5DEEA2C6394A166A9D3iFyBB) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A67CFD88B0CF80C8FDBDD2E23B7D92B97AABD1F9i8y7B) и [174.1](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE4A57DFB84ED9590CCB4E9D6FD32658CBD64ABiDy1B) Кодекса.

Кроме того, в соответствии с [пунктом 1 статьи 145](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A378FC8BB29085DDECE5DEEA2C6394A166A9D3iFyBB) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A67CFF8EB1CF80C8FDBDD2E23B7D92B97AABD1F9i8y7B) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A67CFF8EB1CF80C8FDBDD2E23B7D92B97AABD1F9i8y7B) 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](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8764C83E9C630E8CA4FA8A00C3320733E8A37C9BBD2AC583DCCEEBA77BFC84ED9590CCB4E9D6FD32658CBD64ABiDy1B) Кодекса. Данная позиция подтверждается судебной практикой (определения Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2018 [N 307-КГ17-19544](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8777C02E9C630E8AA3FE8A06C1320733E8A37C9BBD2AC591DC96EEA775E18FBFDAD699BBiEy8B), от 20.04.2018 [N 309-КГ18-4019](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8777C02E9C630E8AA2FD8C06C5320733E8A37C9BBD2AC591DC96EEA775E18FBFDAD699BBiEy8B), от 14.02.2020 [N 303-ЭС19-27925](consultantplus://offline/ref=BFCFD234F5E2814C7E8777C02E9C630E89A0F38C02C4320733E8A37C9BBD2AC583DCCEE2A67CFF8EBDCF80C8FDBDD2E23B7D92B97AABD1F9i8y7B)).

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