

0-799065

На правах рукописи

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ан. Храмова', written in a cursive style.

ХРАМОВА Анастасия Николаевна

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ
И НАЛОГОВЫЕ РИСКИ СУБЪЕКТОВ
АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Саратов - 2012

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный социально-экономический университет".

Научный руководитель - канд. экон. наук, доцент
Савинова Татьяна Кондратьевна

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор
Черкасов Василий Евдокимович,
Поволжский институт управление им.
П.А.Столыпина - филиал ФГБОУ ВПО
"Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте
Российской Федерации", профессор кафедры
финансов, кредита и налогообложения
- канд. экон. наук, доцент
Богомолова Галина Дмитриевна,
ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный
аграрный университет им. Н.И.Вавилова",
профессор кафедры финансов и кредита

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000808986

Ведущая организация - ФГБОУ ВПО "Тамбовский государственный университет им. Г.Р.Державина".

Защита состоится 25 октября 2012 года в 15⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу: 410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Саратовского государственного социально-экономического университета.

Автореферат разослан 24 сентября 2012 года.

Ученый секретарь

диссертационного совета

Богомолов

Сергей Михайлович

Актуальность темы. Арендные отношения всегда занимали значительное место в экономических отношениях ввиду потребности одних хозяйствующих субъектов в имущественных объектах при отсутствии финансовой возможности его приобретения в собственность и избытка данного имущества у других субъектов при необходимости извлечения из него гарантированного дохода.

В настоящее время в российской экономике арендные отношения являются достаточно распространенной формой экономических отношений между хозяйствующими субъектами. Они возникают в связи с потребностью современного предпринимательства в основных средствах (зданиях, сооружениях, транспорте, оборудовании и т.д.), стоимость которых достаточно высока и часто недоступна для большинства организаций и предпринимателей, особенно на стадии становления бизнеса. Аренда позволяет предпринимателям сэкономить денежные средства в связи с её относительной дешевизной по сравнению с приобретением имущества по ипотеке или в кредит.

На конец 2011 года совокупный объем коммерческих площадей, переданных в аренду в целом по стране, составил порядка 817,5 млн кв. м, а число арендных сделок на рынке недвижимости по отдельным её видам доходил до 95-97% от общего объема сделок с данной недвижимостью. Требуется уточнения соответствующего современным экономическим реалиям понятийный аппарат арендных отношений ввиду необходимости обоснования их финансовой составляющей. В настоящее время, учитывая особенности действующего российского законодательства, проблемы налогообложения и налоговые риски субъектов арендных отношений действительно существуют и имеют крайне негативные финансовые последствия для коммерческой деятельности и арендатора, и арендодателя, о чем свидетельствует рост судебных разбирательств с налоговыми органами по результатам налоговых проверок в последние четыре года по вопросам налогообложения в связи с заключением арендных отношений (с 8% в 2008 г. до 16% в 2011 г.).

Наибольшие проблемы и споры в области налогообложения арендных отношений возникают по налогу на прибыль организаций и НДС. В частности, в последние годы в связи с замедлением и приостановкой строительства объектов недвижимости в аренду зачастую передается недвижимость, на которую не получено право собственности. В такой ситуации у арендатора возникают налоговые риски, вследствие невозможности учесть расходы в виде арендной платы для целей налогообложения. Другой, не менее распространенной проблемой является отсутствие установленных правил расчета величины арендной платы, в результате чего возникают разногласия организаций с налоговыми органами по поводу экономической обоснованности расходов на аренду.

Вышеизложенные проблемы послужили основанием для проведения настоящего исследования, в основе которого лежит изучение налоговых рисков субъектов арендных отношений, разработка способов управления ими, а также предложения вариантов их устранения.

Степень разработанности проблемы. Основой системы налогообложения при заключении арендных отношений является общая теория налогов. Исследова-

нием проблем налогообложения и налоговых отношений в целом занимаются Акчурина Е.В., Барулия С.В., Богомолова Г.Д., Брызгалин А.В., Волкова Г.А., Вылкова Е.С., Гончаренко Л.И., Ермакова Е.А., Казак А.Ю., Логвин Н.В., Лыкова Л.Н., Майбуров И.А., Пансков В.Г., Пепеляев С.Г., Погорлецкий А.И., Поляк Г.Б., Сабанти Б.М., Степаненко В.В., Филина Ф.Н., Черкасов В.Е., Щекин Д.М., Юткина Т.Ф., и др.

Отдельные вопросы налогообложения в области арендных отношений рассматриваются в работах Анищенко А.В., Блинова А.В., Вайтман Е.В., Васильева Ю.А., Город С.С., Давыдовой О.В., Закировой О.З., Захарьяна В.Р., Зерновой И.И., Кирюшиной И.М., Кислова Д.В., Козловой Н.Н., Кондрашовой Н.Н., Коробовой С.А., Красноперова О.А., Мацквичене Е.В., Мельниковой Е.В., Меркулова М.М., Муратовой Е.М., Петуховой И.С., Полухиной М.Ю., Репина А.Н., Реснянской Н.С., Савсерис С.В., Семинихина В.В., Соколовой Е.А., Тюриной А.В., Фомичевой Л.П., Шубенко М.К., и др.

Несмотря на то, что налоговым вопросам в системе арендных отношений посвящено достаточно много работ, анализ научной литературы показал, что большинство исследователей рассматривают эти вопросы в контексте правового регулирования и учета. Вместе с тем, крайне мало изучены проблемы налоговых рисков, возникающих у субъектов арендных отношений, а, следовательно, и специфика управления ими. Кроме того, применительно к современному этапу, недостаточно исследованы особенности налогообложения и налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости, жилья, а также государственного и муниципального имущества. Возникает необходимость в разработке наиболее эффективных в современных условиях, перспективных механизмов налогообложения арендаторов и управления налоговыми рисками.

Таким образом, необходимость углубления теоретических подходов и недостаточная степень практической разработанности проблем налогообложения субъектов арендных отношений определили выбор темы, цель, задачи и структуру диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является развитие теоретических основ и методических подходов, методик и рекомендаций, направленных на создание эффективной системы налогообложения субъектов арендных отношений и управления их налоговыми рисками, обеспечивающих баланс фискальных интересов государства и коммерческих структур.

Достижение указанной цели вызвало необходимость решения следующих задач:

- исследовать понятийный аппарат арендных отношений и их взаимосвязь с налогообложением;
- исследовать и проанализировать особенности налогообложения субъектов арендных отношений;
- разработать классификацию налоговых рисков субъектов арендных отношений;
- исследовать налоговые риски при аренде коммерческой недвижимости;

- обосновать механизм налогообложения и налоговые риски при аренде жилья;
- выявить особенности налогообложения при аренде государственного (муниципального) имущества;
- разработать и обосновать модель эффективного управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений;
- предложить меры по совершенствованию налогообложения субъектов арендных отношений.

Предметом диссертационного исследования выступают совокупность налоговых отношений между арендаторами, арендодателями и налоговыми органами, возникающих в процессе хозяйственной деятельности, налогообложения и управления налоговыми рисками.

Объектом исследования являются действующая в России система налогообложения субъектов арендных отношений, налоговые риски, принимаемые этими субъектами, и деятельность по управлению ими.

Методологическую основу исследования составили общенаучные принципы познания, методы индукции и дедукции, приемы системного анализа и диалектической логики. Также применялись такие методы научного исследования, как группировка, статистическое наблюдение, сравнительный анализ, классификация, использование которых позволяет получить достоверные научные знания и наиболее полно организовать научный поиск для достижения поставленной цели и решения исследовательских задач.

Теоретической основой исследования послужили теории ведущих отечественных исследователей в области регулирования арендных отношений в коммерческой деятельности, налогообложения и налоговых рисков субъектов арендных отношений. Исследование опирается на широкую законодательную и нормативную базу (кодексы, законы и подзаконные акты федерального, регионального и местного значения), а также материалы судебной практики по налоговым спорам, касающиеся налогообложения субъектов арендных отношений.

Информационную базу исследования составили данные государственной статистики РФ, российских информационных агентств, экспертные оценки научно-исследовательских центров, интернет ресурсы, относящиеся к налогообложению субъектов арендных отношений, материалы органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ, нормативные документы Федеральной налоговой службы РФ, Министерства финансов РФ, материалы официальных сайтов и письма УФНС России по Москве и Московской области.

Научная новизна диссертационного исследования в целом заключается в постановке, теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с разработкой методологических подходов и научно-практических рекомендаций по малоисследованной в российской науке проблеме налогообложения субъектов арендных отношений.

Наиболее существенными результатами исследования, содержащими научную новизну, являются следующие:

- дана системная характеристика финансовых отношений, возникающих при аренде имущества и связанных с исполнением обязательств арендатора перед арендодателем по поводу уплаты арендных платежей и изменяющимися в связи с этими платежами налоговыми обязательствами сторон (обобщена система налогов, с которыми связано заключение арендных отношений, раскрыт механизм взаимосвязи финансовой и правовой составляющих арендных отношений);

- разработана необходимая в целях минимизации возникающих налоговых рисков система принципов организации арендных отношений и, в частности, принцип подтверждения передачи объекта аренды арендатору; принцип открытости информации об объекте аренды; принцип соблюдения требований о регистрации договоров аренды; принцип документального оформления обязанностей по поддержанию состояния объекта аренды; принцип обоснованности и прозрачности расчета арендной платы;

- выявлены особенности формирования налоговой базы субъектов арендных отношений по налогу на прибыль и НДС, а также особенности исполнения налоговых обязательств субъектами хозяйственной деятельности при таких видах аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, аренда государственного и муниципального имущества;

- предложена и обоснована классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений в зависимости от субъекта налоговых правоотношений, природы и причины возникновения, объекта аренды, влияния на формирование налоговой базы по тем или иным налогам, степени урегулирования в действующем налоговом законодательстве;

- определены влияющие на уровень налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости факторы, среди которых выделены группы, связанные с общеэкономическими причинами (дефицит арендопригодных площадей на рынке; сезонная активность арендатора; финансовая нестабильность сторон) и специфическими условиями конкретных арендных сделок (сложность регистрации права собственности на объект аренды; отсутствие акта приема-передачи объекта аренды; оспоримый характер финансовых обязательств; отсутствие методик расчета арендной платы, подтверждающей правомерность понесенных затрат; проблемы с оформлением документации на ремонт арендуемых основных средств);

- предложены и обоснованы финансовые схемы, позволяющие оптимизировать налогообложение при аренде жилья: схема с отнесением на прочие расходы затрат, понесенных по аренде жилого имущества для представительских целей; схема с самостоятельным заключением работниками договоров аренды жилья и последующей компенсацией расходов путем увеличения их оклада; схема с оформлением дополнительных документальных доказательств экономической обоснованности расходов на аренду жилья для командированных сотрудников, учтенных для целей налогообложения;

- предложены методические подходы к определению факта наличия налогового обязательства по НДС у арендатора, выступающего в качестве налогового агента при получении в аренду (передаче в субаренду) государственного (муниципального) имущества, и предложены методические подходы к определению

факта наличия налогового обязательства, момента его исполнения, а также возможности использования соответствующих налоговых вычетов;

- разработаны специальные методы минимизации налоговых рисков с использованием авансовых платежей и страхового (гарантийного) депозита для применения в хозяйственной практике субъектами, использующими чужие объекты недвижимости в отсутствие договора аренды и невозможности заключения последнего по причине неоформленного свидетельства о праве собственности на используемое имущество;

- предложен комплекс мероприятий по совершенствованию налогообложения и нивелированию налоговых рисков субъектов арендных отношений: легализация использования или передачи недвижимого имущества, на которое не оформлено право собственности; расширение установленного перечня прочих расходов, связанных с производством и реализацией товаров (работ, услуг); устранение зависимости включения компенсации расходов на аренду жилья сотрудникам в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, от закрепления обязательства такой выплаты в трудовом договоре.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость выполненного диссертационного исследования состоит в развитии и углубленной разработке отдельных положений теории налоговых рисков и методического обеспечения налогообложения субъектов арендных отношений. Представленные в работе новые научные результаты вносят вклад в развитие финансовой науки и могут послужить для дальнейших теоретических и практических разработок проблем в области налогообложения, управления налоговыми рисками и налогового администрирования.

Практическая значимость проведенного исследования состоит в том, что реализация разработанных практических рекомендаций будет способствовать оптимизации налоговой нагрузки на организации, чья производственно-хозяйственная деятельность связана с арендой недвижимости. Предложения и выводы диссертации могут также быть использованы налоговыми органами для повышения результативности налогового администрирования и, в частности, мероприятий налогового контроля, и органами законодательной власти при разработке правового поля регулирования налогообложения субъектов арендных отношений и операций, связанных с арендой.

Апробация работы. Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших в Саратове и Балаково в 2009-2012 гг.

Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в 8 публикациях автора общим объемом 2,8 п.л., в том числе в 3 статьях объемом 1,5 п.л., опубликованных в изданиях, рекомендованных ВАК.

Предлагаемые практические рекомендации по управлению налоговыми рисками субъектов арендных отношений нашли применение в деятельности ООО "ОБИ Франчайзинговый Центр", ООО "ЛГ Электроникс РУС", ИФНС России по Октябрьскому району г. Саратова, что подтверждено справками о внедрении. Вы-

полненные научные разработки также используются в учебном процессе кафедрой финансов СГСЭУ, что также подтверждено справкой о внедрении.

Объем и структура работы. Цель и задачи исследования определили структуру диссертационной работы.

Введение

Глава 1. Теоретические основы налогообложения и налоговые риски субъектов арендных отношений

1.1. Арендные отношения и налогообложение: понятийный аппарат и взаимосвязь

1.2. Особенности налогообложения субъектов арендных отношений

1.3. Классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений

Глава 2. Практика и проблемы налогообложения субъектов арендных отношений в

России

2.1. Налоговые риски при аренде коммерческой недвижимости

2.2. Механизм налогообложения и налоговые риски при аренде жилья

2.3. Особенности налогообложения при аренде государственного (муниципального) имущества

Глава 3. Развитие системы управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений

3.1. Модель эффективного управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений

3.2. Совершенствование налогообложения субъектов арендных отношений

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Список использованных источников содержит 169 единиц. В работе представлено 6 приложений, 9 рисунков, 2 таблицы, объем диссертации составляет 190 страниц.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Проведенное диссертационное исследование велось в разрезе трех групп взаимосвязанных между собой научно-практических проблем.

Первая группа проблем связана с развитием теоретических основ налогообложения и налоговых рисков субъектов арендных отношений, определением особенностей налогообложения субъектов арендных отношений, а также с разработкой классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений.

В результате исследования теории арендных отношений дана системная характеристика финансовых отношений при аренде имущества. Арендные отношения - это консенсуальные отношения по поводу имущественного найма между арендатором (нанимателем) имущества и арендодателем (собственником) имущества, для которых характерно, с одной стороны, возникновение денежных (финансовых) обязательств арендатора перед арендодателем в связи с уплатой арендных платежей по договору аренды, а с другой - возникновение налоговых обязательств арендодателя по отражению доходов в виде полученной арендной платы для целей налогообложения прибыли и НДС, и налоговых обязательств арендатора в

связи с включением экономически обоснованных и документально подтвержденных расходов по арендной плате в состав налоговой базы по налогу на прибыль и вычетов по НДС. Таким образом, систему налогов при заключении арендных отношений образуют в основном налог на прибыль и НДС. В то же время, если речь идет об аренде жилого имущества организацией, в т.ч. у физических лиц, то возникают также обязательства по НДФЛ у арендодателей-физических лиц и у сотрудников организации, в чью пользу арендуется жилье, ввиду получения нештатного дохода, а также взносов во внебюджетные фонды.

Диссертационное исследование проводилось исходя из признания единства и тесной взаимосвязи финансовой, технической и юридической составляющих арендных отношений. Финансовая составляющая связана с финансовыми (денежными) отношениями, возникающими при определении и уплате арендных платежей и налогообложении субъектов арендных отношений (арендодателя и арендатора). Техническая составляющая состоит в определении объекта аренды и его идентификации: установлении площади, границ, физического состояния, наличия прилегающих территорий, предназначения для использования и т.д. Юридическая составляющая характеризует гражданско-правовые условия передачи имущественного объекта в аренду путем заключения договора аренды между арендодателем и арендатором, определении прав и обязанностей сторон, срока действия арендных отношений и т.д. Все составляющие арендных отношений тесно взаимосвязаны друг с другом и влияют на финансовую составляющую. Чем больше площадь арендуемого объекта (техническая составляющая), тем выше размер арендной платы и налогооблагаемых доходов арендодателя (финансовая составляющая). Если в договоре аренды (юридическая составляющая) закреплена обязанность арендодателя производить ремонт передаваемого в аренду объекта, а по факту ремонт осуществляет арендатор, то для арендатора такие расходы не будут приниматься для целей налогообложения прибыли и не подлежат вычету при исчислении НДС для уплаты в бюджет (финансовая составляющая).

В работе сформулированы принципы организации арендных отношений, направленные на минимизацию возникающих налоговых рисков.

1. Принцип подтверждения передачи объекта аренды арендатору. С точки зрения налогообложения данный принцип сводится к необходимости подтверждения состоятельности сделки, что позволит относить на расходы для целей налогообложения прибыли суммы арендной платы и принимать к вычету входящий НДС. Передача объекта аренды должна осуществляться на основании акта приема-передачи, являющимся первичным документом для обоснования расхода для целей налогообложения.

2. Принцип открытости информации об объекте аренды. Недостатки объекта аренды, зафиксированные в договоре аренды, должны быть устранены арендодателем и за его счет. Расходы на ликвидацию недостатков могут быть учтены арендодателем для целей налогообложения прибыли и вычетов по НДС в полном объеме.

3. Принцип строгого соблюдения требований о регистрации договоров аренды. Расходы, произведенные арендатором, по не зарегистрированному долгосроч-

ному договору аренды не могут учитываться при налогообложении прибыли и осуществлении вычетов НДС.

4. Принцип документального оформления обязанностей по поддержанию состояния объекта аренды. Расходы по ремонту и содержанию арендованного имущества могут учитываться для целей налогообложения у той стороны, на которую это обязательство возложено по договору аренды.

5. Принцип обоснованности и прозрачности расчета арендной платы. Арендная плата, являясь основным видом расхода по договору аренды, часто вызывает разногласия организаций с налоговыми органами по поводу своей экономической обоснованности и документальной подтвержденности.

В продолжении диссертационного исследования выявлены особенности формирования налоговой базы субъектов арендных отношений по налогу на прибыль и НДС, а также особенности исполнения налоговых обязательств субъектами хозяйственной деятельности при таких видах аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, аренда государственного и муниципального имущества.

Главной особенностью налогообложения при прокате, как вида арендных отношений, является простота расчета налоговой базы по налогу на прибыль организаций, а также выделение основного субъекта налогообложения арендодателя, который для целей налогообложения прибыли в полном объеме может учитывать все издержки, связанные с данным видом аренды в составе расходов. Поэтому, размер налоговых обязательств у арендодателя в случае проката по сравнению с другими видами аренды, минимальный.

Принципиальное отличие для целей налогообложения при аренде транспортных средств имеет содержание договора аренды: аренда с экипажем или без него. Так, по договору аренды транспортного средства с экипажем капитальный ремонт должен осуществляться арендодателем и за его счет, а по договору аренды транспортного средства без экипажа - арендатором. Это означает, что для целей налогообложения при аренде транспортного средства с экипажем вычитать расходы на ремонт имеет право только арендодатель, а при аренде транспортного средства без экипажа - арендатор. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате аварии, в варианте аренды с экипажем, несет арендодатель, в варианте аренды без экипажа - арендатор, а с точки зрения налогообложения прибыли компенсацию вреда третьим лицам нельзя учитывать в составе расходов, ввиду отсутствия экономической обоснованности расходов как у арендатора, так и у арендодателя. Для целей налогообложения прибыли расходы в виде убытков, связанных с гибелью или повреждением транспортных средств по вине арендатора, могут быть приняты в качестве внереализационных расходов у арендатора, в случае, если они предусмотрены договором аренды и доказаны арендодателем. Таким образом, формирование налоговой базы по налогу на прибыль зависит от содержания договора аренды, влияющее на включение или исключение тех или иных расходов для целей налогообложения.

С точки зрения налогообложения аренда зданий и сооружений является самым сложным видом аренды, поскольку сопряжена с соблюдением ряда законодатель-

но предусмотренных действий, не исполнение или не надлежащее исполнение которых ведет к появлению налоговых рисков, приводящих к повышению налоговой нагрузки (в основном по НДС и налогу на прибыль) у арендатора и арендодателя. Особое значение в данной связи для целей налогообложения прибыли и НДС приобретает дополнительное документальное оформление и экономическое обоснование расходов на аренду.

Особенностью формирования налоговых обязательств при аренде предприятий как имущественного комплекса является передача арендатору всех обязательств арендодателя, в т.ч. налоговых (по налогу на имущество организаций, налогу на прибыль, НДС, акцизам, и другим налогам), а также задолженности по уплате налогов, пени и налоговых санкций.

Основной особенностью аренды государственного (муниципального) имущества является возложение на арендатора обязанностей по исчислению, удержанию и перечислению НДС в бюджет в качестве налогового агента за арендодателя ввиду возникновения объекта обложения НДС.

Следующим этапом исследования стала разработка классификации налоговых рисков субъектов арендных отношений (см. табл. 1).

Таблица 1. Классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений

Критерий	Вид налогового риска
Субъект налоговых правоотношений	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски государства • Налоговые риски налогоплательщиков (налоговых агентов)
Природа возникновения	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски, имеющие финансовую природу • Налоговые риски, имеющие техническую природу • Налоговые риски, имеющие юридическую природу
Причины возникновения	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски, возникающие ввиду некорректности формулировок договора аренды • Налоговые риски, возникающие ввиду особенностей калькуляции арендной платы
Объект аренды	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски по аренде жилого имущества • Налоговые риски по аренде нежилого имущества • Налоговые риски по аренде государственного (муниципального) имущества
Влияние на формирование базы по тому или иному налогу	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски по НДС • Налоговые риски по налогу на прибыль организаций • Налоговые риски по налогу на имущество организаций • Налоговые риски по НДФЛ и др.
Степень урегулированности действующим налоговым законодательством	<ul style="list-style-type: none"> • Налоговые риски, минимизируемые в рамках действующего законодательства • Налоговые риски, не минимизируемые в рамках действующего законодательства

Разработанная классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений позволяет определить потенциальный спектр возникновения налоговых рисков субъектов арендных отношений, что дает возможность для эффективного управления ими, минимизации и, по возможности, устранения.

Вторая группа исследуемых проблем связана с анализом существующей российской практики и проблем налогообложения субъектов арендных отношений, включая систематизацию налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости, развития механизма налогообложения и управления налоговыми рисками при аренде жилья, а также определением особенностей налогообложения при аренде государственного (муниципального) имущества.

Исследование данной группы проблем производилось исходя из сущности функционирования системы налогового риск-менеджмента в организации, представляющего собой непрерывный процесс по выявлению и оценке налоговых рисков, разработке и применению специализированных инструментов, снижающих налоговую неопределенность последствий хозяйственной деятельности, приводящий к формированию налогового решения, способствующего достижению намеченного финансового результата в конкретных налоговых условиях. В основе налогового риск-менеджмента хозяйствующего субъекта лежит алгоритм, состоящий из идентификации налогового риска; оценки влияния налогового риска на основные показатели деятельности хозяйствующего субъекта; анализа вариантов оперативных управленческих процедур и финансовой оценки последствий их применения; формирования и реализации программы мероприятий по управлению налоговым риском, включающего перечень мер по снижению и ликвидации неблагоприятных последствий. Приемы управления риском хозяйствующего субъекта образуют приемы налогового риск-менеджмента, представляющие собой ликвидацию или снижение риска.

Учитывая основы реализации налогового риск-менеджмента в организации, в работе были идентифицированы налоговые риски субъектов арендных отношений при аренде коммерческой недвижимости, а также определены факторы их возникновения, связанные с общеэкономическими причинами и специфическими условиями конкретных арендных сделок (см. табл. 2). Данные налоговые риски непосредственно влияют на увеличение налоговой нагрузки хозяйствующего субъекта, поскольку возникают при формировании налоговой базы по основным налогам организации (налог на прибыль, НДС и др.).

В результате проведенного исследования налогообложения субъектов арендных отношений при аренде жилого имущества коммерческими организациями обоснована зависимость величины налоговых обязательств при аренде жилья организациями по различным налогам от целевого предназначения объекта недвижимости: 1) для представительских целей; 2) для целей проживания иногородних и иностранных сотрудников; 3) для целей проживания командированных сотрудников.

Аренда жилого имущества коммерческой организацией имеет свою специфику, которая выражается в составе участников этих отношений: физических лиц-арендодателей; юридических лиц - арендаторов; физических лиц (чаще всего, сотрудников организации-арендатора), для целей проживания которых арендуется жилье. Налоговые риски у данных субъектов арендных отношений возникают при формировании налоговой базы по таким налогам, как: налог на прибыль, НДС, страховые взносы в государственные внебюджетные фонды - у арендатора; НДФЛ - у арендодателя и у сотрудников организации-арендатора, использующих арендуемое жилье.

Таблица 2. Система налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости и факторы, влияющие на их возникновение

Название налогового риска	Факторы, влияющие на возникновение	Описание
Налоговые риски, возникающие в связи с использованием предварительного договора аренды	Общезакономерные: дефицит арендопригодных площадей на рынке. Специфические: длительность регистрации права собственности на объект аренды, невозможность заключения договора аренды.	Предварительный договор аренды не является документом, подтверждающим расход для целей налога на прибыль, и получение вычетов целей НДС также не возможно
Налоговые риски, возникающие в связи с отсутствием свидетельства о праве собственности на объект аренды	Общезакономерные: финансовая нестабильность арендодателя. Специфические: длительность регистрации права собственности на объект аренды	Невозможность заключения договора аренды, являющегося основным документом, подтверждающим расход для целей налога на прибыль и получения вычета для целей НДС
Налоговые риски, возникающие в связи с отсутствием акта приема-передачи по недвижимому имуществу, переданному в аренду	Специфические: не подписание акта приема-передачи на объект аренды	Признание сделки не состоявшейся (ввиду отсутствия подтвержденного факта передачи объекта аренды), расходов не подтвержденными документально для целей налога на прибыль, а вычетов не обоснованных для целей НДС
Налоговые риски, возникающие в связи с компенсацией коммунальных расходов по объекту аренды	Специфические: отсутствие четкой методики по расчету арендной платы	Признание коммунальных затрат переквалифицированными расходами, не подлежащими обложению НДС (вычету) у арендодателя и т.д.
Налоговые риски, возникающие в связи с компенсацией налога на имущество арендатором арендодателю	Специфические: наличие в договоре аренды финансовых обязательств, противоречащих действующему законодательству	Отсутствие экономически обоснованного расхода у арендатора (обязательство по уплате налога законодательно закреплено за арендодателем)
Налоговые риски, возникающие в связи с осуществлением расходов на ремонт и реконструкцию арендованной недвижимости	Специфические: ошибки в первичной документации на ремонт, отсутствие четко определенных обязательств по договору у арендатора и арендодателя	Переквалификация ремонта в модернизацию (т.е. образованию ОС, подлежащего обложению налогом на имущество, и исчислению амортизации, против одновременного признания на расходы для целей налога на прибыль) и др.
Налоговые риски, возникающие в связи с использованием разных видов площади при расчете арендных платежей	Специфические: использование по договору аренды площади, полученной, к примеру, по данным независимого оценщика	Размер арендной платы, рассчитанный по площади, отличной от площади БТИ, экономически не обоснован для целей налога на прибыль и вычеты по НДС также не могут быть применены
Налоговые риски, возникающие в связи с неполным использованием арендуемых площадей арендатором	Общезакономерные: сезонная активность арендатора, финансовые трудности, снижение объемов производства и т.д.	Расходы на аренду не используемых площадей, признаются экономически не обоснованными для целей налога на прибыль и не могут быть приняты к вычету для целей НДС

Исследуя проблемы налогообложения и возникающие налоговые риски при аренде жилья для различных целей, в работе предложены и обоснованы следующие финансовые схемы, позволяющие оптимизировать налогообложение при аренде жилья:

1. При аренде жилья для представительских целей коммерческой организацией расходы на аренду организации - арендатора следует относить к прочим расходам и включать в налоговую базу по налогу на прибыль, поскольку перечень расходов на представительские цели носит закрытый характер и не включает в себя расходы по аренде.

2. При аренде жилья для проживания иногородних и иностранных сотрудников организации предложены три варианта возмещения данных расходов в целях налогообложения прибыли: 1) работодатель от своего имени заключает договор аренды жилья и самостоятельно оплачивает арендную плату; 2) работник от своего имени заключает договор аренды жилья, самостоятельно оплачивает арендную плату, а работодатель намеренно завышает должностной оклад работника на сумму арендной платы; 3) работник от своего имени заключает договор аренды жилья, самостоятельно оплачивает арендную плату, а работодатель в дальнейшем компенсирует работнику расходы на аренду. Наиболее приемлемой формой оплаты аренды жилья, с точки зрения управления налоговыми рисками является второй вариант, поскольку позволяет работодателю включать данные расходы в налоговую базу по налогу на прибыль в полном объеме, не привязываясь к документальному оформлению сделки по аренде жилья. Кроме того установлено, что независимо от выбранного варианта возмещения данных расходов работнику, они будут признаваться его доходом и облагаться НДФЛ и страховыми взносами во внебюджетные фонды.

3. При использовании аренды жилого имущества для проживания сотрудников во время командировок организации-арендатору следует дополнительно обосновать экономическую необходимость и эффективность включения данных расходов при налогообложении прибыли в полном объеме. Данные мероприятия необходимо произвести для целей минимизации налоговых рисков субъектов арендных отношений при аренде жилого имущества, иначе, в случае налоговой проверки, данные расходы могут быть оспорены налоговыми органами, доначислены соответствующие налоги, а также штрафные санкции.

При аренде организацией жилого имущества для целей проживания сотрудников у физических лиц - арендодателей у данной организации возникает обязанность по уплате НДФЛ в качестве налогового агента дважды: как за своего работника, получающего доход в недежной форме, так и за физическое лицо-арендодателя, получающего доход от аренды. Таким образом, возникает факт обложения одной и той же налоговой базы (арендной платы) дважды, что противоречит основным принципам налогообложения (рис.1).

Как вариант устранения данного противоречия, в работе предлагается заключать договоры аренды жилья только с физическими лицами - индивидуальными предпринимателями, находящимися на специальном режиме налогообложения, которые не являются плательщиками НДФЛ. В иных случаях на законодательном уровне требуется разрешение исключения оплаты жилья сотруднику из состава доходов, облагаемых НДФЛ, полученных налогоплательщиком - физическим лицом в натуральной форме.

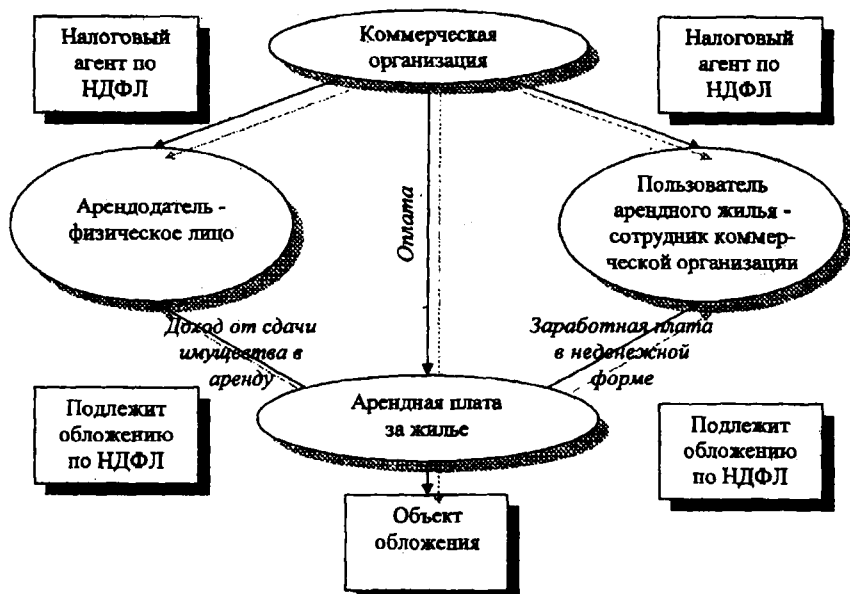


Рис. 1. Схема подоходного налогообложения при аренде жилого имущества организацией для сотрудников

В работе установлено, что в зависимости от организационно-правовой формы арендодателя, а также его правового статуса по отношению к объекту аренды (держатель или собственник) государственного (муниципального) имущества, арендатор - коммерческая организация часто выступает налоговым агентом по НДС. При исполнении агентских обязанностей арендатор должен перечислять НДС в бюджет не из своих средств, а из доходов арендодателя (из суммы арендной платы, соответственно, уменьшив её на величину НДС).

На основе анализа трех видов арендных отношений между арендатором и арендодателем государственного (муниципального) имущества, выделены следующие особенности их налогообложения.

По первому виду - федеральное имущество, имущество субъектов федерации или муниципальное имущество передается в аренду непосредственно через органы государственной власти или органы местного самоуправления. Арендодателем выступают органы власти различного уровня, а арендатором - коммерческая организация, которая в данной связи, признается налоговым агентом по уплате НДС.

По второму виду - в качестве арендодателя выступает государственное унитарное предприятие (например, госучреждение), которое является балансодержателем федерального или муниципального здания. В данном случае НДС в бюджет подлежит уплате самим арендодателем (унитарным предприятием), а не организацией-арендатором, т.е. вся сумма арендной платы вместе с НДС должна перечисляться арендатором балансодержателю который, самостоятельно обязан осуществить расчеты по НДС.

Третий вид арендных отношений - когда арендатор государственного или муниципального имущества сдает его в субаренду. В данном случае обязанности налогового агента нельзя переложить на субарендатора, так как в соответствии со ст. 161 НК РФ налоговым агентом по НДС признается та организация, которая арендует имущество непосредственно у государства.

С учетом вышесказанного, в работе систематизированы методические подходы при налогообложении НДС арендатора в качестве налогового агента при передаче в аренду государственного (муниципального) имущества:

1. Возникновение обязанностей налогового агента по НДС не обусловлено наличием у арендатора статуса плательщика НДС. Налоговыми агентами являются все арендаторы указанного выше имущества, даже те, которые сами не являются плательщиками НДС, либо освобождены от обязанностей плательщика НДС в соответствии со ст. 145 НК РФ.

2. Обязанность удержать и уплатить налог в бюджет возникает только в том периоде, когда арендная плата была фактически уплачена. Обязанности налогового агента возникают и в том случае, когда арендная плата вносится в неденежной форме. В этом случае НДС исчисляется и уплачивается исходя из рыночной цены этой услуги.

3. Уплаченные в качестве налогового агента суммы НДС могут быть предъявлены к вычету в следующем налоговом периоде, в случае, если арендованное государственное имущество используется арендатором для деятельности, облагаемой НДС; либо отнесены на расходы в составе арендной платы, если налоговый агент осуществляет деятельность необлагаемую НДС или освобожден от обязанности налогоплательщика по НДС в соответствии со ст. 145 НК РФ.

Третья группа проблем связана с развитием системы управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений, разработкой рекомендаций по повышению эффективности управления налоговыми рисками и совершенствованию налогообложения субъектов арендных отношений.

В рамках исследования данной группы проблем на основании норм действующего законодательства, а также в продолжении реализации основ налогового риск-менеджмента в организации, в диссертации были предложены рекомендации по минимизации налоговых рисков арендатора, связанные с использованием объектов коммерческой недвижимости, не имеющей государственной регистрации, в связи с многочисленными налоговыми спорами и актуальностью данного явления в современной экономике, особенно в сфере розничной торговли.

В частности, разработаны специальные методы минимизации налоговых рисков, основанные на использовании авансовых платежей и страхового (гарантийного) депозита.

В современных российских экономических условиях имущество зачастую используется без оформленного на него права собственности, что влечет за собой повышенную налоговую нагрузку арендатора в связи с невозможностью учесть в составе расходов для целей налогообложения прибыли соответствующих платежей. В этой ситуации в период действия предварительного договора аренды предлагается использование в качестве способа расчета авансовых платежей, временно

не учитываемых для целей налогообложения. По факту заключения договора аренды, арендная плата за первый год деятельности намеренно завышается на сумму уплаченных ранее авансовых платежей, которые будут отражены для целей налогообложения прибыли в текущем периоде. Данный метод фактически представляет собой начисление отложенного налогового актива по налогу на прибыль в период его возникновения и дальнейшего его использования для целей налогообложения прибыли. Вместе с тем, использование имущества по предварительному договору аренды может быть квалифицировано налоговыми органами безвозмездным использованием и, следовательно, начислен внереализационный доход арендатору, подлежащий налогообложению в общем порядке, что также увеличивает налоговую нагрузку.

Страховой (гарантийный) депозит - это платеж будущего арендатора, осуществляемого на основании предварительного договора аренды, и являющегося обязательством (гарантией) заключить договор аренды по объекту недвижимости в дальнейшем. Суть использования страхового (гарантийного) депозита сводится к тому, что страховой (гарантийный) депозит по факту заключения договора аренды переквалифицируется сторонами в плату за пользование имуществом до заключения договора аренды на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ, что позволит его учесть для целей налогообложения в периоде фактического совершения расчетов по аренде посредством подачи уточненных налоговых деклараций. Данный метод управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений также не лишен недостатков, главными из которых является отражение для целей налогообложения расходов прошлых периодов путем подачи уточненных налоговых деклараций и проблемы, возникающие в связи с открытием налогового периода для налоговой проверки.

Учитывая, что выше предложенные методы минимизации налоговых рисков субъектов арендных отношений, разработанные на основании норм действующей законодательной базы, не способны полностью исключить их наступление, в диссертации предложен комплекс мероприятий по совершенствованию налогообложения и нивелированию налоговых рисков субъектов арендных отношений, направленный на снижение налоговой нагрузки арендаторов.

Во-первых, для целей налогообложения предложено легализовать использование или передачу недвижимого имущества, на которое не оформлено право собственности, путем введения понятия "использование объекта коммерческой недвижимости", что позволило бы извлекать из объекта недвижимости экономическую выгоду всем участниками данных отношений без каких-либо налоговых рисков как у передающей, так и у принимающей стороны. Принципы, положенные в основу данного понятия, полностью соответствуют требованиям ст. 272 и п. 1 ст. 252 Налогового кодекса РФ по ведению и отражению расходов для целей налогообложения прибыли в периоде их фактического возникновения, в том числе для целей амортизации возведенных неотделимых улучшений на объекте, передаваемом в коммерческое использование. Использование объекта коммерческой недвижимости направлено на длительность отношений между передающей и при-

нимающей стороной, перетекающее в традиционные арендные отношения по факту получения свидетельства о праве собственности.

Во-вторых, для целей налога на прибыль предложено расширение перечня прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией, предусмотренных гл. 25 НК РФ, путем включения расходов на выплату страхового (гарантийного) депозита, что также позволит снизить налоговые риски субъектов арендных отношений, возникающих в связи с использованием объектов коммерческой недвижимости без государственной регистрации, в т.ч. связанных с оплатой коммунальные расходов и расходов по амортизации недвижимого имущества прошлого периода в текущем.

В-третьих, предложено устранение зависимости включения компенсации расходов на аренду жилья сотрудникам в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль организации, от закрепления обязательства такой выплаты в трудовом договоре в целях исключения налоговых рисков субъектов арендных отношений, связанными с использованием объектов коммерческой недвижимости, поскольку трудовой договор направлен на регулирование отношений между работником и работодателем и не должен влиять на налоговые обязательства сторон.

Учитывая выше сказанное, представляется целесообразным закрепить предложенные меры по совершенствованию налогообложения и нивелированию налоговых рисков субъектов арендных отношений в налоговом законодательстве РФ путем внесения соответствующих поправок.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

1. Храмова А.Н. Налоговые риски, связанные с арендой объектов незавершенного строительства в торговой сфере // Вестник СГСЭУ. 2010. №02(31). - 0,5 п.л.
2. Храмова А.Н. Аренда жилого имущества организации: проблемы налогового законодательства и налоговые риски // Вестник СГСЭУ. 2010. №03(32). - 0,5 п.л.
3. Храмова А.Н. Расходы на ремонт и реконструкцию арендованного имущества в целях налогообложения // Вестник СГСЭУ. 2011. №03(37). - 0,5 п.л.

Статьи и тезисы докладов в других изданиях:

4. Храмова А.Н. Налогообложение жилого имущества, используемого для предпринимательской деятельности / Финансы, налоги, кредит: сб. науч. тр. Под ред. В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2010, №7- 0,2 п.л.
5. Храмова А.Н. Классификация налоговых рисков, возникающих при договоре аренды недвижимого имущества, не имеющего свидетельства о праве собственности // Финансы и учет: проблемы методологии и практики. Межрегиональный научно-практический и учебно-методический журнал Института экономики и управления УдГУ. 2010. №1-2. - 0,4 п.л.

6. Храмова А.Н. Амортизация неотделимых улучшений арендованного имущества для целей налогообложения прибыли // Экономика региона и её способность выживания в кризисных условиях. Часть 1. Материалы научно-практической конференции 21 мая 2010 г. - Балаково: Изд. центр Балаковского института экономики и бизнеса (филиал) СГСЭУ, 2010. - 0,2 п.л.

7. Храмова А.Н. Финансово-налоговый аспект арендных отношений / Финансовая система: экономические и правовые проблемы ее функционирования (в кризисных и посткризисных условиях): сборник научных трудов (по материалам Международной научно-практической конференции, Саратов, 2 июня 2010 г.) - Саратов: Саратовская государственная академия права, 2010. - 0,2 п.л.

8. Храмова А.Н. Способы минимизации налоговых рисков при использовании объекта недвижимости без государственной регистрации // Финансы и учет. 2012. № 3 (май-июнь) – 0,3 п.л.

Автореферат

Подписано в печать 21.09.2012г.

Бумага типогр. №1

Печать офсетная

Заказ 314

Формат 60x84 ¹/₁₆

Гарнитура "Times"

Уч.-изд. л. 1,0

Тираж 100 экз.

**Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.**