

положении об оплате труда формулировку, аналогичную норме ст. 115 КЗоТ (т. е. **без привязки к конкретным датам**). Например, можно воспользоваться такой формулировкой: «Заробітна плата виплачується працівникам регулярно в робочі дні не рідше двох разів на місяць через проміжок часу, що не перевищує шістнадцяти календарних днів, та не пізніше семи днів після закінчення періоду, за який здійснюється виплата. У разі коли день виплати заробітної плати збігається з вихідним, святковим або не-

робочим днем, заробітна плата виплачується напередодні».

Аргумент за таку формулировку: не зря в своєму роз'ясненні Гоструда не сослалось на норму КЗоТа или другого трудового законодательства, которая требует, чтобы во внутренних документах работодателя были зафиксированы конкретные даты выплат аванса и зарплаты. Ведь подобно-го требования трудовое законодательство не содержит.

Елена КАНТЕРМАН, юрист



ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ-ЕДИНЩИК СДАЕТ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТЬ: ОТВЕЧАЕМ НА ВАШИ ВОПРОСЫ

Из этой статьи вы узнаете:

- какие ограничения установлены законодательством для предпринимателей-единщиков, сдающих в аренду недвижимое имущество;
- как применяется законодательное ограничение в конкретных практических ситуациях.

Ограничения в НК

Рассмотрим, какие есть ограничения для предпринимателей-единщиков при сдаче в аренду недвижимости.

Согласно пп. 291.5.3 Налогового кодекса (далее – НК), **не могут быть плательщиками единого налога физлица-предприниматели, которые сдают в аренду:**

- земельные участки, общая площадь которых превышает 0,2 га;
- жилые помещения и/или их части, общая площадь которых превышает 100 м²;
- нежилые помещения (сооружения, строения) и/или их части, общая площадь которых превышает 300 м².

? *Что произойдет, если предприниматель-единщик будет сдавать в аренду недвижимость большей площади, чем это дозволено НК?*

В таком случае, согласно пп. 5 пп. 298.2.3 НК, он **обязан будет перейти на общую систему на-**

логообложения с 1-го числа месяца, следующего за налоговым (отчетным) периодом, в котором был заключен договор аренды.

Надо сказать, что на практике возникают различные ситуации, касающиеся этого запрета. Рассмотрим их ниже.

Практические вопросы

? *1. Предприниматель-единщик хочет сдать в аренду квартиру площадью 64 м² и нежилое помещение площадью 200 м². Не будет ли это нарушением условий налогообложения на упрощенке? Суммируются ли в этом случае площади сдаваемых в аренду помещений?*

Нет, такие действия предпринимателя-единщика не будут нарушением.

Ведь в данном случае **речь идет о разных категориях объектов недвижимости, поэтому их площади между собой не суммируются.**

Ограничение установлено законодателем для каждой категории недвижимости отдельно. Поэтому один и тот же предприниматель вправе сдать одновременно в аренду и земельный участок площадью до 0,2 га, и квартиру площадью до 100 м², и нежилое помещение площадью до 300 м².

Важно только, чтобы по каждой из этих категорий объектов недвижимости предприниматель не превысил обозначенные пределы. **Например, если предприниматель сдает в аренду несколько квартир, то площадь этих квартир между собой суммируется** и сумма не должна будет превышать 100 м².

К такому же выводу приходит ГФС в Индивидуальной налоговой консультации от 01.11.17 г. № 2457/П/99-99-13-01-02-14/ІПК.

? 2. У предпринимателя есть жилое помещение, общая площадь которого превышает 100 м². Может ли он сдать в аренду только часть этого помещения, чтобы не нарушить установленный законодательством запрет?

Да, может.

Собственник имущества вправе владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом на свое усмотрение (ст. 317, 319 Гражданского кодекса, далее – ГК).

Вопросы аренды жилых помещений регламентируются гл. 59 ГК. Здесь прямо предусмотрено, что предметом договора аренды может быть **квартира или ее часть**.

Таким образом, арендодатель, который является предпринимателем-единщиком, вправе передать в аренду часть квартиры, которая не превышает 100 м², не нарушая при этом требований пп. 291.5.3 НК.



Сделайте все правильно! В договоре аренды нужно четко указать площадь части квартиры, которая передается в аренду.

Такой же вывод касается и аренды нежилых помещений. Такого же мнения и ГФС – см. разъяснение на сайте ГФС (<http://zir.sfs.gov.ua>) в ОИР (категория 107.12).

? 3. Вправе ли предприниматель-единщик заключить договор аренды нежилого помещения общей площадью 350 м², по которому он будет выступать арендатором?

Да, вправе.

Ведь **ограничения**, установленные пп. 291.5.3 НК, **касаются только сдачи в аренду** недвижимого имущества. То есть случаев, когда предприниматель выступает арендодателем. Если же он является по договору арендатором, то есть берет помещение в аренду, то данное ограничение не действует.

? 4. Предприниматель-единщик арендует нежилое помещение площадью 350 м². Может ли он передать это помещение в субаренду? Или ограничения касаются не только аренды, но и субаренды?

Нет, не может. Ограничения, установленные пп. 291.5.3 НК, касаются и субаренды. А объясняется это тем, что согласно ч. 3 ст. 774 ГК к договору поднайма (субаренды) применяются положения ГК о найме (аренде). То есть, по сути, это тоже договор аренды.

? 5. Вправе ли предприниматель – единщик второй группы, передавать в аренду нежилое помещение площадью 150 м² юрлицу, которое не является единщиком?

Нет, не вправе.

На первый взгляд может показаться, что такая операция не запрещена предпринимателю: ведь площадь нежилого помещения не превышает ограничений, установленных пп. 291.5.3 НК. Но здесь есть другое ограничение, установленное **п. 291.4 НК**, согласно которому **единщики второй группы имеют право предоставлять услуги только плательщикам ЕН и/или населению**. В нашем же случае арендатором выступает юрлицо на общей системе налогообложения.

Однако **является ли аренда услугой?** Согласно гражданскому законодательству – нет. И это подтверждается позицией Минюста, высказанной в письме от 23.02.04 г. № 8-11-19. Но вот **для целей налогообложения НК относит эту операцию к услугам** (пп. 14.1.203 НК). Именно поэтому сдача в аренду помещения юрлицу-общесистемщику запрещена для нашего предпринимателя – единщика второй группы. Такой же вывод сделан ГФС (ОИР, категория 107.12).

6. Можно ли в ситуации, рассмотренной в вопросе 5, «обойти» ограничение, передав помещение в аренду от единщика второй группы юрлицу-общесистемщику с использованием договора субаренды?

Да, такой вариант возможен.

Как это выполнить практически? Нужно найти «посредника», с которым вправе сотрудничать единщик второй группы. Например, это может быть предприниматель – единщик третьей группы или же юрлицо-единщик.

Тогда наш предприниматель заключает договор аренды с так называемым посредником, а посредник, в свою очередь, заключает с юрлицом-общесистемщиком договор субаренды и передает ему в субаренду нежилое помещение. Таким образом, никто из трех участников этой операции не нарушит требований НК.

7. У предпринимателя-единщика есть нежилое помещение площадью 400 м², которое он хочет сдать в аренду. Можно ли часть помещения (площадью, не превышающей 300 м²) сдать в аренду в качестве предпринимателя, а часть помещения – как простое физлицо, чтобы не нарушить установленного ограничения?

Нет, такие действия будут неправомерными.

Все дело в том, что имущество физлица, используемое им в предпринимательской деятельности, не отделяется от его другого личного имущества. Поэтому такое разделение одного помещения на два договора может быть расценено контролирующими органами как нарушение ограничения, установленного пп. 291.5.3 НК. Тем более, что такая позиция высказана ГФС в ОИР (категория 107.03). Там отмечено, что физлицо не может сдавать в аренду часть недвижимого имущества (жилого или нежилого) как предприниматель-единщик, а часть – как обычный гражданин. Физлицо

может стать арендодателем помещения только в одном статусе: либо как предприниматель-единщик, либо как гражданин.

8. Предприниматель-единщик хочет сдать в пользование юрлицу нежилое помещение общей площадью более 300 м². Чтобы «обойти» ограничение, он хочет разделить передаваемое помещение на два договора и одну часть передать в аренду, а вторую часть – в бесплатное пользование (ссуду).

Данная ситуация является спорной. То есть и не то, чтобы да, но и не то, чтобы нет.

Однако, учитывая позицию ГФС (ОИР, категория 103.07) по данному вопросу, **мы все же не рекомендуем** заключать таким образом договор, чтобы не утратить право находиться на ЕН.

В пп. 291.5.3 НК, который устанавливает ограничения на сдачу в аренду недвижимости предпринимателями-единщиками, речь идет о сдаче в аренду. Передача же имущества в бесплатное пользование (ссуда) – это совсем другой вид договора и арендой его ГК не называет.

Эти два вида договора регламентируются разными нормами ГК:

- договор аренды – гл. 58, 59 ГК;
- договор ссуды (бесплатного пользования имуществом) – гл. 60 ГК.

Правда, ч. 3 ст. 827 ГК, которая оперирует понятием ссуды, делает отсылку к гл. 58 ГК, указывая, что к договору ссуды применяются положения гл. 58 ГК. Это говорит о том, что договор ссуды является аналогом договора аренды, а главное отличие между этими договорами – это наличие/отсутствие платы за пользование имуществом. Вероятнее всего, по этой причине ГФС и сделала вывод в своем разъяснении не в пользу предпринимателей-единщиков. В самом же разъяснении ГФС аргументированные доводы в пользу такого вывода не приведены.

ВЫВОДЫ



Законодатель ограничивает право предпринимателей-единщиков на сдачу в аренду недвижимости. Площадь недвижимости, которую можно сдавать в аренду, зависит от категории недвижимости: земельный участок, жилье, нежилые помещения. При заключении договоров аренды недвижимости предпринимателям-единщикам нужно быть осмотрительными и учитывать те нюансы, о которых идет речь в нашей консультации.