

О применении налога на профессиональный доход при сдаче имущества в аренду

Управление по работе с плательщиками по Буда-Кошелевскому району инспекции МНС Республики Беларусь по Жлобинскому району по вопросам, касающимся предоставления физическими лицами жилых помещений, садовых домиков, дач для краткосрочного проживания, а также сдачи имущества в аренду, сообщает 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.

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.

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».

