

Вопрос: О применении НДС ресурсоснабжающими и управляющими организациями, применяющими УСН с 01.01.2025, а также об учете доходов управляющими организациями.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 4 октября 2024 г. N 03-07-11/96415

В связи с указанным обращением по вопросам применения налога на добавленную стоимость ресурсоснабжающими организациями и налогоплательщиками, осуществляющими управление многоквартирными домами и применяющими с 1 января 2025 года упрощенную систему налогообложения (далее соответственно - НДС, управляющие организации, УСН), а также определения доходов управляющими организациями, применяющими УСН, Департамент налоговой политики сообщает следующее.

Вопросы, касающиеся порядка формирования размера платы за коммунальные услуги, а также работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, нормами Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не регулируются.

Одновременно отмечаем, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 168](#) Кодекса при реализации товаров (работ, услуг) налогоплательщики НДС дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг) обязаны предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг) соответствующую сумму НДС. При этом согласно [пункту 6 данной статьи](#) Кодекса при реализации товаров (работ, услуг) населению по розничным ценам (тарифам) соответствующая сумма НДС включается в указанные цены (тарифы).

Поэтому ресурсоснабжающие организации и управляющие организации, применяющие УСН с 1 января 2025 года и признаваемые налогоплательщиками НДС с указанной даты, при реализации потребителям, соответственно, коммунальных услуг, а также работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подлежащих налогообложению НДС, сумму НДС включают в цены (тарифы) этих работ (услуг).

Также обращаем внимание, что [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149](#) Кодекса предусмотрено освобождение от налогообложения НДС при реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными управляющими организациями у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Что касается учета доходов управляющими организациями, применяющими УСН, то в соответствии с [пунктом 1 статьи 346.15](#) Кодекса при определении объекта налогообложения налогоплательщиками, применяющими УСН, учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248](#) Кодекса.

Согласно [подпункту 4 пункта 1.1 статьи 346.15](#) Кодекса при определении объекта налогообложения не учитываются доходы, полученные товариществами собственников недвижимости, в том числе товариществами собственников жилья, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В этой связи управляющие организации, применяющие УСН, не включают в состав доходов денежные средства, полученные от потребителей в многоквартирном доме в счет оплаты коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребленных при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, в полном объеме перечисляемые ресурсоснабжающим организациям.

Директор Департамента
Д.В.ВОЛКОВ

04.10.2024