

Выставление ЭСЧФ индивидуальными предпринимателями при сдаче имущества в аренду

В соответствии с пунктом 5 статьи 106-1 Налогового кодекса республики Беларусь (далее - НК) плательщики налога на добавленную стоимость (далее-НДС) обязаны в отношении каждого оборота по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав в порядке, установленном статьей 106-1 НК, выставить покупателям товаров (работ, услуг), имущественных прав либо направить на Портал электронных счетов-фактур (далее — Портал) электронный счет-фактуру (далее-ЭСЧФ).

По общему правилу ЭСЧФ выставляется (направляется) не ранее дня отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав и не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем дня отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В случае если по истечении вышеуказанного срока не наступил момент фактической реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав либо отсутствуют подтверждающие наступление момента фактической реализации таких товаров (работ, услуг), имущественных прав сведения или оформленные в установленном порядке первичные учетные документы, то ЭСЧФ выставляется (направляется) не позднее 2 рабочих дней с даты наступления момента фактической реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав либо с даты получения сведений или оформления в установленном порядке первичных учетных документов, подтверждающих наступление момента фактической реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

При этом в таком ЭСЧФ в качестве даты совершения операции указывается дата наступления момента фактической реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, определяемая в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 92-1 и статьей 100 НК.

Так, в зависимости от момента поступления арендной платы сроки выставления индивидуальным предпринимателем (далее- ИП) — арендодателем ЭСЧФ будут следующими:

- если оплата полностью внесена до момента сдачи объекта в аренду, то срок выставления ЭСЧФ — не ранее последнего дня периода аренды и не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, на который приходится момент сдачи объекта в аренду;

- если оплата полностью внесена по истечении момента сдачи в аренду, но до истечения 60-го дня со дня сдачи объекта в аренду, то срок выставления ЭСЧФ — не ранее момента поступления оплаты и не позднее 2 рабочих дней со дня оплаты;

-если оплата внесена частями до момента сдачи объекта в аренду, то в части поступившей суммы предварительной оплаты —не ранее момента сдачи объекта в аренду и не позднее 10-го числа месяца, следующего за ним;

- если после 60-го дня с момента сдачи объекта в аренду, то в части причитающейся к оплате суммы арендной платы на 60-й день — не ранее 60-го дня с момента сдачи объекта в аренду и не позднее 2 рабочих дней с этого дня.

При выставлении (направлении) ЭСЧФ следует руководствоваться постановлением Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь от 25 апреля 2016 г. № 15 «Об установлении формы электронного счета фактуры и утверждении Инструкции о порядке создания (в том числе заполнения), выставления (направления), получения, подписания и хранения электронного счета-фактуры». Создание ЭСЧФ в отношении сумм арендной платы ИП — арендодателю следует производить в соответствии с пунктом 31 Инструкции о порядке создания (в том числе заполнения), выставления (направления), получения, подписания и хранения электронного счета-фактуры (далее — Инструкция № 15).

Так, согласно указанному пункту в ЭСЧФ ИП — арендодателем отражается:

- в строке 3 «Дата совершения операции» — дата совершения хозяйственной операции, которая соответствует моменту фактической реализации;
- в строке 4 «Тип ЭСЧФ» — тип ЭСЧФ «Исходный»;
- в строке 6 «Статус поставщика» — статус поставщика «Продавец»;
- в строке 15 «Статус получателя (по договору/контракту)» — статус получателя «Покупатель».
- в строке 30 «Договор (контракт) на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг), передачу имущественных прав» раздела 5 «Условия поставки» формы ЭСЧФ должны быть указаны номер и дата договора, заключенного между арендодателем и арендатором (подп. 25.1 п. 25 Инструкции № 15).

Раздел 6 «Данные по товарам (работам, услугам), имущественным правам» формы ЭСЧФ заполняется в соответствии с пунктом 26 Инструкции № 15.

Остальные строки и графы формы ЭСЧФ заполняются в зависимости от необходимости и особенностей их заполнения, установленных главой 3 Инструкции № 15.

Таким образом, в отношении оборота по сдаче имущества в аренду на сумму арендной платы ИП — плательщик НДС должен создать ЭСЧФ с типом «Исходный», который направляется через Портал арендатору.

Вместе с тем может возникнуть обязанность выставления ЭСЧФ с типом «Дополнительный». Согласно части второй пункта 11 статьи 1061 НК выставление (направление) дополнительного ЭСЧФ осуществляется, в частности, при увеличении налоговой базы НДС на суммы, фактически

полученные (причитающиеся к получению), в соответствии с положениями пункта 18 статьи 98 НК (например, на суммы, фактически полученные сверх установленного размера арендной платы либо иначе связанные с оплатой за аренду, а также на суммы в виде санкций за нарушение арендаторами условий договоров).

Согласно части 5 пункта 11 статьи 106-1 НК дополнительный ЭСЧФ в связи с увеличением налоговой базы НДС на суммы, фактически полученные (причитающиеся к получению), в соответствии с положениями пункта 18 статьи 98 НК направляется только на Портал без его выставления покупателям товаров (работ, услуг), имущественных прав. В таком случае ссылка на номер ранее выставленного ЭСЧФ может не производиться.

Объектами налогообложения НДС не признаются обороты по возмещению арендодателю арендатором стоимости приобретенных работ (услуг), связанных с арендой, не включенной в сумму арендной платы (подпункт 2.12.2 пункта 2 статьи 93 НК).

Суммы НДС, предъявленные арендодателю при приобретении работ (услуг), связанных с арендой, стоимость которых не включается в сумму арендной платы, а возмещается арендодателю арендатором отдельно, у арендодателя не подлежат вычету согласно подпункту 19.9 пункта 19 статьи 107 НК).

Нормами пункта 7-1 статьи 105 НК установлено, что выделение арендодателем арендатору сумм НДС при предъявлении к возмещению стоимости работ (услуг) в соответствии с подпунктом 2.12.2 пункта 2 статьи 93 НК производится при указании соответственно арендодателю этих сумм НДС продавцами таких работ (услуг) в ЭСЧФ и первичных учетных документах. Кроме того, в соответствии с нормами пункта 14 статьи 106-1 НК при приобретении арендодателем работ (услуг), которые при возмещении их стоимости не признаются объектом налогообложения НДС в соответствии с положениями подпункта 2.12 пункта 2 статьи 93 НК, выставление ЭСЧФ арендаторам, возмещающим стоимость таких приобретенных работ (услуг), осуществляется арендодателем на основании данных ЭСЧФ, выставленного ему продавцом этих работ (услуг), являющимся плательщиком НДС в Республике Беларусь. В этом случае сумма НДС по работам (услугам), отраженная в ЭСЧФ, выставленном согласно пункту 7-1 статьи 105 НК арендодателем арендаторам, возмещающим стоимость приобретенных работ (услуг), указывается из ЭСЧФ продавца этих работ (услуг).

При создании ИП ЭСЧФ в отношении возмещаемых расходов, которые в соответствии с подпунктом 2.12.2 пункта 2 статьи 93 НК не признаются объектом налогообложения НДС, следует руководствоваться пунктами 52 и 53 Инструкции № 15.

Инспекция МНС Республики Беларусь
по Осиповичскому району