

Применение упрощенной системы налогообложения при сдаче имущества в аренду

Порядок применения упрощенной системы налогообложения (далее – УСН) регулируется главой 34 Налогового кодекса РБ (далее – НК). Для организаций, осуществляющих деятельность по сдаче имущества в аренду, ограничений по применению УСН в НК не содержится. Следовательно, при осуществлении указанного вида деятельности организации вправе применять УСН.

Критерии применения УСН

Организации вправе применять УСН с уплатой НДС при соблюдении следующих критериев:

- численность работников организации в среднем за период с начала года по отчетный период включительно составляет не более 100 человек;
- валовая выручка нарастающим итогом в течение календарного года составляет не более 12 млрд. бел. руб.

При превышении хотя бы одного из указанных критериев организация обязана применять общеустановленный порядок налогообложения с месяца, следующего за отчетным периодом, в котором превышен критерий.

Организации вправе применять УСН без уплаты НДС при соблюдении следующих критериев:

- численность работников организации в среднем за период с начала года по отчетный период включительно составляет не более 50 человек;
- валовая выручка нарастающим итогом в течение календарного года составляет не более 8,2 млрд. бел. руб.

В случае превышения хотя бы одного из указанных критериев организация по своему выбору переходит на применение УСН с уплатой НДС или на общеустановленный порядок налогообложения с месяца, следующего за отчетным периодом, в котором превышен критерий.

Согласно ст. 290 НК отчетным периодом по налогу при УСН признается:

- календарный месяц – для организаций, применяющих УСН с уплатой НДС ежемесячно;
- календарный квартал – для организаций, применяющих УСН без уплаты НДС либо с уплатой НДС ежеквартально.

Объект налогообложения налогом при УСН

Объектом обложения налогом при УСН признается валовая выручка, определяемая как сумма выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав и внереализационных доходов.

У организаций, осуществляющих деятельность по сдаче имущества в аренду в выручку от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав для целей определения налоговой базы и валовой выручки включаются сумма арендной платы, а также сумма возмещаемых арендодателю расходов, не включенных в арендную плату.

Суммы возмещаемых расходов, не включенных в арендную плату, учитываются в составе выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав на дату поступления возмещения этих расходов (в том числе в натуральной форме) либо на дату иного прекращения обязательства по возмещению указанных расходов, в том числе в результате зачета, уступки права требования, перечисления денежных средств на счета третьих лиц (п. 1, 2 ст. 288 НК).

Ставки налога при УСН

Для организаций, осуществляющих деятельность по сдаче имущества в аренду и применяющих УСН, ставки налога при УСН установлены в следующих размерах:

- 5% – для организаций, не уплачивающих НДС;
- 3% – для организаций, уплачивающих НДС;
- 2% – для организаций в отношении выручки от реализации за пределы Республики Беларусь.

Данное положение применяется до 31 декабря 2013 года.