**МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ**

**ПИСЬМО**

**от 6 июля 2004 г. N 04-3-01/398**

**О СДАЧЕ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ (НАЕМ)**

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам рассмотрело запросы, касающиеся обязательности государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя при систематическом получении физическим лицом доходов от сдачи в аренду принадлежащего ему на праве собственности недвижимого имущества, и сообщает следующее.

Согласно статье 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли (дохода) от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Статьей 4 Закона РСФСР от 07.12.1991 N 2000-1 "О регистрационном сборе с физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью и порядке их регистрации", действовавшего до 01.01.2004, было установлено, что физические лица вправе осуществлять только те виды деятельности, которые указаны в свидетельстве о регистрации предпринимателя.

В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с учетом внесенных в него изменений и дополнений), который регулирует отношения, возникающие в связи с государственной регистрацией физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и государственной регистрацией при прекращении физическими лицами деятельности в качестве индивидуальных предпринимателей, а также в связи с ведением единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью и прошедшие государственную регистрацию, вправе осуществлять те виды экономической деятельности, которые указаны в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей и их свидетельстве о государственной регистрации индивидуального предпринимателя.

С учетом указанных норм, если у индивидуального предпринимателя в свидетельстве о государственной регистрации значится такой [вид](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_183391/9da117904c914432cf1acf5e9026273584c3a5e9/#dst102535) экономической деятельности, как "Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг", то доходы, полученные им в качестве арендодателя, считаются доходами, полученными от осуществления предпринимательской деятельности. Если в свидетельстве у индивидуального предпринимателя такой вид деятельности не значится, то он не вправе заключать договоры на сдачу принадлежащего ему недвижимого имущества в аренду в качестве индивидуального предпринимателя.

Вместе с тем сдаваемое налогоплательщиком в аренду (наем) нежилое (жилое) помещение не может быть отнесено к основным средствам индивидуального предпринимателя, поскольку оно не используется им непосредственно в качестве средств труда в процессе осуществления предпринимательской деятельности. Таким образом, отнесение физическим лицом нежилого (жилого) помещения, принадлежащего ему на праве собственности, к основным средствам с последующим погашением его стоимости путем начисления амортизации не правомерно даже в том случае, когда такое физическое лицо имеет статус индивидуального предпринимателя.

С 1 января 2003 года введен в действие Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (далее - ОКВЭД), предназначенный для классификации и кодирования видов экономической деятельности и информации о них.

Объектами классификации в ОКВЭД являются виды экономической деятельности. Экономическая деятельность имеет место тогда, когда ресурсы (оборудование, рабочая сила, технологии, сырье, материалы, энергия, информационные ресурсы) объединяются в производственный процесс, имеющий целью производство продукции (оказание услуг). Экономическая деятельность характеризуется затратами на производство, процессом производства и выпуском продукции (оказанием услуг).

В случаях сдачи нежилого (жилого) помещения в аренду собственник этого помещения и арендатор являются сторонами договора гражданско-правового характера - договора аренды помещения, заключаемого в соответствии с правовыми нормами, изложенными в параграфе 4 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Субъектами гражданского права, т.е. участниками регулируемых гражданским законодательством отношений, являются граждане (физические лица) и юридические лица, включая и принадлежащее им на праве собственности имущество.

В соответствии со статьей 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, который может являться как физическим, так и юридическим лицом.

При этом юридическое лицо, в отличие от физического лица, имеет обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам именно этим имуществом, в то время как имущество гражданина юридически не разграничено даже в случае, когда он является индивидуальным предпринимателем, поскольку он использует свое имущество не только для занятия предпринимательской деятельностью, но и в качестве собственно личного имущества, необходимого для осуществления своих неотчуждаемых прав и свобод.

Вместе с тем наличие у собственника имущества в свидетельстве о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя такого вида экономической деятельности, как "Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг", не может изменить определенный гражданским законодательством статус принадлежащего ему, как физическому лицу, недвижимого имущества, даже если такое имущество сдается собственником в аренду в качестве индивидуального предпринимателя.

По существу сдача в аренду (наем) принадлежащего физическому лицу на праве собственности имущества является юридическим актом, удостоверяющим факт использования собственником своего законного права на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом, и потому не содержит необходимых элементов, характеризующих приведенное выше понятие "экономической деятельности". Поскольку в соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, уплата коммунальных платежей, так же как и поддержание помещения в надлежащем состоянии, является обязанностью его собственника вне зависимости от того, используется это помещение самим владельцем или помещение сдается в аренду. В связи с этим указанные затраты собственника помещения не являются расходами, непосредственно связанными с получением дохода от оказания им услуги по сдаче в аренду принадлежащего ему помещения.

Кроме того, размер арендной платы за наем помещения устанавливается в договоре по соглашению сторон, следовательно, арендодатель имеет возможность учесть свои затраты, связанные с содержанием принадлежащего ему нежилого помещения, в назначаемой им арендной плате, учитывая, что коммунальными услугами фактически пользуется арендатор.

Арендодатель получает обусловленный договором аренды доход в виде арендной платы, поименованный в статье 208 главы 23 "Налог на доходы физических лиц" Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) и являющийся объектом налогообложения по налогу на доходы по ставке 13 процентов, но при этом не осуществляет на свой риск какой-либо экономической деятельности, поскольку именно арендатор осуществляет деятельность с использованием арендованного имущества. Согласно статье 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Действительный

государственный советник

налоговой службы РФ II ранга

С.Х.АМИНЕВ