**Компенсация арендодателю расходов на электроэнергию**

И. Комиссарова, консультант

Между арендатором - юридическим лицом и арендодателем - физическим лицом, не зарегистрированным в качестве ПБОЮЛ, (арендатор применяет упрощенную систему налогообложения) заключен договор аренды нежилых помещений. Каким образом может арендатор компенсировать арендодателю его расходы по оплате электроэнергии?

Для организации, применяющей УСНО , перечень принимаемых к вычету расходов при расчете налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, установлен ст. 346.16 НК РФ и является закрытым. Оплата электроэнергии в этом перечне не предусмотрена. В принципе, арендаторы, применяющие УСНО , могут учесть стоимость потребленной электроэнергии в составе расходов для целей налогообложения при оплате ее отдельно от стоимости аренды. Это возможно, если потребляемая электроэнергия используется для технологических целей. Однако применение этой схемы представляется нам нецелесообразным по ряду причин.

Во-первых, для оформления оплаты электроэнергии сверх стоимости аренды и включения этого пункта в договор аренды (или подписания отдельного договора об условиях возмещения арендодателю расходов по оплате электроэнергии) арендодателю необходимо получить разрешение от электроснабжающей организации на передачу арендатору расходов по оплате (ст. 545, 546 и п. 2 ст. 548 ГК РФ). В противном случае такой пункт договора (или договор) будет недействительным.

Во-вторых, поскольку арендодатель - физическое лицо, не имеющее статуса предпринимателя, он не является плательщиком НДС и согласно существующему законодательству не имеет права выставлять организации счета-фактуры, а также выступать в качестве посредника между нею и энергоснабжающей организацией. Причем имеющаяся судебная практика по этому вопросу отрицает возможность заключения отдельного договора на пользование энергией между арендодателем и арендатором (вне зависимости от того, является арендодатель юридическим или физическим лицом). Такой договор рассматривается как часть соответствующего договора аренды, как составляющая условия о размере арендной платы.

В-третьих, достаточно проблематично предоставление доказательств в налоговые органы об использовании организацией электроэнергии исключительно «в технологических целях». А без этого нельзя отнести на затраты стоимость электроэнергии.

Для целей налогообложения, на наш взгляд, рациональнее включать стоимость потребленной электроэнергии в состав арендных платежей, что не противоречит мнению налоговых органов . Письмами Управления МНС России по г. Москве от 21.08.03 г. № 21-09/45889, от 6.10.03 г. № 21-09/55340 и от 23.09.03 г. № 21-09/552140 объявлено о разрешении относить стоимость электроэнергии, входящей в состав арендной платы, к расходам для целей налогообложения.

Довольно часто организациями, ведущими учет на основании главы 26.2 НК РФ, используется расчет арендной платы, включающий постоянную и переменную части. То, что общая стоимость аренды при этом ежемесячно изменяется, не противоречит действующему законодательству, хотя п. 3 ст. 614 ГК РФ устанавливает возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год. Дело в том, что, хотя условиями договора арендная плата подлежит исчислению по каждому сроку платежа, тем не менее, стороны согласовали условие о размере арендной платы, включающее способ ее расчета, которое не меняется в течение года (п. 11 информационного письма президиума ВАС РФ от 11.01.02 г. № 66).

С сумм компенсации расходов арендодателя по оплате электроэнергии, входящих в состав арендной платы, на наш взгляд, арендодателю следует удерживать налог на доходы физических лиц согласно п. 1 ст. 210 и п. 2 ст. 226 НК РФ.

Основанием для отнесения арендной платы в состав расходов для целей налогообложения , является наличие договора аренды, акта о расчете суммы арендной платы и акта об использовании арендатором в текущем периоде помещения для служебных целей. Заметим, что форма акта об использовании помещения в служебных целях не установлена постановлением Госкомстата России от 25.12.98 г. № 132 и поэтому может быть произвольной.