



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

30.06.2014 № 03-11-09/31390

На № \_\_\_\_\_

Федеральная налоговая служба

ул. Неглинная, д. 23,  
г. Москва, 103381

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо от 03.06.2014 № ГД-4-3/10519@ по вопросу порядка применения патентной системы налогообложения и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) патентная система налогообложения может применяться в отношении предпринимательской деятельности по сдаче в аренду (наем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности.

Согласно пункту 1 статьи 346.45 Кодекса документом, удостоверяющим право на применение патентной системы налогообложения, является патент на осуществление одного из видов предпринимательской деятельности, в отношении которого законом субъекта Российской Федерации введена патентная система налогообложения.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 346.43 Кодекса субъекты Российской Федерации по вышеуказанной предпринимательской деятельности вправе устанавливать размер потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем годового дохода в зависимости от количества обособленных объектов (площадей).

Количество объектов, передаваемых в аренду (наем), определяется на основании как долгосрочных, так и краткосрочных договоров аренды (найма), заключаемых индивидуальным предпринимателем - арендодателем с конкретными арендаторами.

В случае, если индивидуальный предприниматель получил патент на осуществление предпринимательской деятельности по передаче в аренду (наем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков,

принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности, то такой патент будет действовать только в отношении передаваемых им в аренду объектов, указанных в патенте.

С учетом изложенного, если у индивидуального предпринимателя в течение срока действия патента увеличилось количество физических показателей ведения предпринимательской деятельности, в отношении которой данный налогоплательщик применяет патентную систему налогообложения, то полученный патент будет действовать только в отношении объектов, указанных в патенте.

Если в течение налогового периода произошло увеличение таких показателей, то для целей применения патентной системы налогообложения в отношении новых показателей индивидуальный предприниматель вправе получить новый патент или применять в отношении них иной режим налогообложения.

В том случае, если индивидуальный предприниматель, применяющий патентную систему налогообложения, примет решение использовать данный специальный налоговый режим в отношении доходов, полученных от предпринимательской деятельности, связанной с использованием объектов, не указанных в полученном патенте, то не позднее чем за 10 дней до даты начала осуществления предпринимательской деятельности с новыми показателями он обязан подать заявление на получение нового патента.

Пунктом 1 статьи 346.48 и статьей 351 Кодекса установлено, что налоговая база по налогу, уплачиваемому в связи с применением патентной системы налогообложения, определяется как денежное выражение потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем годового дохода по виду предпринимательской деятельности, в отношении которого применяется патентная система налогообложения, устанавливаемого на календарный год законом субъекта Российской Федерации, а налог исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Так, например, Законом Московской области от 06.11.2012 № 164/2012-ОЗ «О патентной системе налогообложения на территории Московской области» по виду предпринимательской деятельности «сдача в аренду (наем) жилого фонда, принадлежащего индивидуальным предпринимателям на праве собственности» величина потенциально возможного дохода дифференцирована в зависимости от общей площади сдаваемых в аренду объектов:

до 70 кв. метров включительно - 189 540 рублей;

свыше 70 кв. метров до 150 кв. метров включительно - 913 162 рубля;

свыше 150 кв. метров - 2 196 663 рублей.

В приведенном в письме ФНС России от 03.06.2014 № ГД-4-3/10519@ примере индивидуальный предприниматель применяет патентную систему налогообложения со сроком действия патента с 01.01.2014 по 31.12.2014 в отношении сдаваемой в аренду квартиры площадью 71 кв. метр. Сумма

налога исчислена исходя из установленного потенциально возможного дохода в размере 913 162 рубля.

При этом индивидуальный предприниматель заключает договор на сдачу в аренду еще одной квартиры площадью 40 квадратных метров.

В этом случае в отношении сдаваемой в аренду площади второй квартиры индивидуальный предприниматель вправе подать заявление на получение патента или применять в отношении нее иной режим налогообложения.

При применении патентной системы налогообложения по второй квартире следует исчислить сумму налога, уплачиваемого в связи с применением данной системы налогообложения, исходя из установленного потенциально возможного дохода в размере 189540 рублей.

Заместитель директора Департамента



Р.А. Саакян