

FAQ НДС 2.0

Самые горячие вопросы про налог на добавленную стоимость



Наргис Джураева

- член Экспертного совета Ассоциации «Р1»
- финансовый директор УО «Дружба»
- член Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью

Федеральный закон от 12.07.2024 176-ФЗ, вносит изменения в налоговую систему с 1 января 2025 года. ФЗ вводит серьёзные финансовые обязательства для организаций, которые работают на УСН: управляющие организаций с оборотом более 60 млн рублей будут обязаны уплачивать НДС, независимо от применяемого налогового режима.

УО не смогут в одностороннем порядке увеличивать плату на сумму налога. Для этого потребуется решение ОСС, что усложнит работу управляющих МКД.

Подборка полезных материалов по НДС, дроблению бизнеса и налоговой амнистии:

- [«Дробление бизнеса и налоговая амнистия» с Ирэн Парсамян и Анной Щербиной](#)
- [Федеральный закон № 176-ФЗ меняет УСН и порождает много вопросов. Разобрали два.](#)
- [Решения искусственного интеллекта для УО: что делать, чтобы не обанкротиться после изменений УСН](#)
- [Рекомендация о добавлении пункта про НДС в договор управления](#)
- [«НДС с 2025 года. Часть 1» с Наргис Джураевой, Ирэн Парсамян, Еленой Шерешовец и Галиной Минофьевой](#)
- [«НДС с 2025 года. Часть 2» с Наргис Джураевой, Ирэн Парсамян и Еленой Шерешовец](#)

Оглавление

Первая редакция:

Вопрос №1: Доначисление НДС 5% к утверждённому тарифу	3
Вопрос №2: Отказ от льготы по НДС для снижения рисков дробления	3
Вопрос №3: Как начисляется тариф НДС для населения	4
Вопрос №4: Повышение тарифа на 5% НДС при наличии индексации в договоре	5
Вопрос №5: Исключение СОИ из объёма налогооблагаемой выручки	6
Вопрос №6: Распределение аванса по видам услуг при расчёте НДС	6
Вопрос №7: Индексация тарифа и НДС	6
Вопрос №8: Как существовать с НДС	6
Вопрос №9: Облагаются ли НДС услуги УО по содержанию, ОДН и ТР	7
Вопрос №10: Кассовый разрыв при начислении 1/12 и фактических расходах	8
Вопрос №11: Начисление НДС на услуги по ТР и КР	9
Вопрос №12: Формулировка для голосования по НДС	9
Вопрос №13: Признаки дробления бизнеса	10
Вопрос №14: Будет ли отмена НДС для УСН в сфере ЖКХ	10

Вторая редакция:

Вопрос №15: Вычет НДС по перерасчётам за прошлый год	11
Вопрос №16: Целевые сборы и НДС	11
Вопрос №17: НДС в квитанциях, аренде и расчётах с агентами	12
Вопрос №18: НДС на охрану и консьержей	12
Вопрос №19: Применение льготы по НДС на СиТР и учёт в 1С	13
Вопрос №20: Облагаются ли налогом покупки в подотчёт	13
Вопрос №21: Добавление НДС без решения ОСС	14
Вопрос №22: Начисление НДС при отсутствии счета подрядчика по услуге ВДГО	15
Вопрос №23: Автоматизация учёта исключений по НДС 5% в 1С	16
Вопрос №24: Агентская ставка	17
Вопрос №25: НДС с разницы от повышающих коэффициентов	17
Вопрос №26: Практики применения исключений	18
Вопрос №27: НДС при аренде ОИ	19
Вопрос №28: Начисление НДС при наценке на услуги	20

ВОПРОС №1: УО обслуживает многоквартирные дома. Тариф установлен с 01.06.2024. Согласно ЖК, действует не менее года, то есть до 31.05.2025. При формировании тарифа и принятии его на общем собрании собственников помещений, естественно, НДС не был включён в предлагаемый тариф. УО не могла это предусмотреть, так как проект закона появился уже после общих собраний. С 2025 года УО становится плательщиком НДС 5%. Как быть? Возможно ли доначислить НДС на уже принятый тариф, так как это всё-таки косвенный налог и подлежит уплате конечным потребителем услуги, то есть собственниками помещений МКД?

ОТВЕТ: Доначислять НДС на уже принятый тариф, если НДС не выделен или нет уточнения «в т. ч. НДС», – нельзя. НДС исчислен по расчётной ставке $5/105$, то есть $(105 \times 5/105) = 5$ рублей (п. 16 Метод. рекомендаций).

ВОПРОС №2: Есть две УО. Один учредитель и директор. Одна из них станет плательщиком НДС. Во второй УО осталось всего 2 МКД, так как собственник у всех помещений один. Договор управления заключён по итогам конкурса на длительный срок, поэтому перевести оставшиеся 2 дома в новую УО не представляется возможным. Реорганизацию или слияние производить нецелесообразно из-за дополнительных затрат по взысканию ранее образовавшейся задолженности (увеличение госпошлин, юридические услуги). Может ли вторая УО, которая не превысила в 2024 году 60 млн р., в добровольном порядке перейти на 5% НДС (аналогично с первой УО), то есть не воспользоваться освобождением, предусмотренным законодательством, чтобы избежать вопросов со стороны ФНС по признакам дробления?

ОТВЕТ: По вопросу о группе компаний, состоящей из двух и более организаций, и невозможности их объединения юридически: при совокупной выручке более 60 млн рублей необходимо начислять и платить НДС по всем организациям.

ВОПРОС №3: Добрый день! Мы являемся управляющей компанией (УО). В настоящее время наш режим налогообложения – УСН по доходам. В связи с изменениями в части первой и второй Налогового кодекса РФ по Федеральному закону от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ с 2025 года, с 01.01.2025 УО становится плательщиком НДС по пониженной ставке 5%, так как в текущем году доход превышает 60 млн рублей. Просим вас разъяснить вопрос освобождения от НДС по услугам, которые оказывает УО через подрядные организации, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах (пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ).

УО выставляет населению сумму за содержание общедомового имущества по тарифу, утверждённому собственниками на общем собрании. Все тарифы утверждены без учёта НДС, в связи с применением УСН. С 01.01.2025 УО станет плательщиком НДС по пониженной ставке 5%. Просим разъяснить, как будет происходить обложение НДС тарифов, а именно, может ли УО на утверждённый тариф добавить НДС либо выделить его из уже действующего тарифа?

Далее возникает вопрос: можно ли на весь тариф начислять НДС, если стрУОтура утверждённого тарифа для населения состоит из нескольких блоков, разделённых по видам работ и статьям затрат? В тариф заложены работы по содержанию и ремонту имущества, которые попадают под освобождение от уплаты НДС по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ. В нашем случае только одна статья – «Услуги по управлению многоквартирным домом» – подлежит обложению НДС.

На основании вышеизложенного просим вас разъяснить, как с 2025 года будет начисляться НДС на тариф для населения.

ОТВЕТ: Пересмотрите эфир. У участников Итоговой конференции и членов Ассоциации «Р1» имеется доступ в [личный кабинет](#) на портале РосКвартала, где можно пересмотреть запись эфиров по НДС. Ответ на вопрос можно найти в эфире **НДС с 1 января 2025 года от 5.12.2024.**

Если вы не являетесь членом Ассоциации «Р1», напишите нам на почту mail@r1-gkh.ru или позвоните по телефону 8 (495) 646-84-01.

ВОПРОС №4: Договором управления предусмотрено право УО на ежегодную индексацию тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества с учётом изменения уровня инфляции, потребительских цен и предельных индексов изменения размера платы за коммунальные услуги. УО применила это право по договору и с 01.12.2024 проиндексировала тариф. Вправе ли УО повысить тариф на содержание жилья дополнительно на +5% с 01.01.2025 в связи с изменением налогового законодательства и необходимостью оплаты НДС?

ОТВЕТ: Без собрания нельзя дополнительно начислять НДС. НДС исчисляется расчётным путём.

ВОПРОС №5: В квитанции за ЖКУ услуги *обслуживание лифта, уборка МОП, охрана, ВДГО* выделены в отдельные строки и предъявляются собственникам помещений дополнительно к тарифу на содержание ОИ. По всем УОазанным услугам УО привлекает специализированные компании для выполнения данных услуг. С учётом разъяснений в письме Минфина от 04.10.2024 № 03-07-11/96415 (абзац 5), вправе ли УО исключить из налогооблагаемой базы по НДС начисления за эти услуги? Получается ли, что и стоимость ресурсов (электроэнергии, воды), перевыставленная собственникам на СОИ, также исключается из объёма налогооблагаемой выручки?

ОТВЕТ: Да, СОИ исключаются из объёма налогооблагаемой выручки.

ВОПРОС №6: Для целей НДС упрощенцы должны считать выручку по методу начисления (по отгрузке). Если с начислениями более-менее можно в учёте (1С) сформировать данные для расчёта налога, то как быть с авансами? Собственник оплачивает общую сумму аванса, например, 10 000 р., без разбивки по видам услуг. Как в таком случае делить сумму аванса на облагаемую и необлагаемую часть выручки?

ОТВЕТ: Если нельзя разделить сумму аванса на облагаемую и освобождённую, то вся сумма аванса облагается НДС.

ВОПРОС №7: Если собственники на общем собрании не приняли новый тариф с учётом НДС, тогда согласно условиям ДУ происходит индексация размера платы, и за месяц вывешивается уведомление об изменении размера платы. Прошлый тариф был без учёта НДС.

Как в таком случае отражать новый проиндексированный тариф? Нужно ли прописывать формулировку: «с учётом НДС»?

Управляющая организация (УО) находилась до 01.01.2025 на УСН, а с 01.01.2025 переходит на УСН с НДС 5%. В 2025 году планируется на ОСС вынести два вопроса: один – по изменению тарифа с учётом НДС, второй – по изменению условий договора управления, чтобы в случае изменения системы налогообложения размер платы увеличивался на величину налога. Такая формулировка предлагается вносить в ДУ.

Что делать, если собственники отклонили новый тариф, но приняли внесение изменений в ДУ в случае изменения системы налогообложения? В данном случае УО может увеличить весь размер платы на 5%, или только отдельные льготируемые статьи? Можно ли это делать плюс к ранее утверждённой индексации размера платы на ИПЦ потребительских цен за прошедший год при отрицательном решении нового размера платы?

ОТВЕТ: Тогда в стоимости уже есть НДС, и пишем, условно, с учётом индексации 50 руб/кв. м., в т. ч. НДС (п. 16 Метод. рекомендаций).

ВОПРОС №8: Как существовать с НДС?

ОТВЕТ: Научитесь собирать документы вовремя, вести учёт отдельно по статьям, домам и освобождённым операциям. Приведите в порядок бизнес-процессы и привыкните к чёткости в документах и учёте. Бухгалтерии придётся стать в организации налоговым органом. Нужно забыть о халатном отношении к учёту и «котловом» методе учёта. Читайте Налоговый кодекс и начинайте его понимать. А вообще, **НДС – это стимул к росту во всех сферах.**

ВОПРОС №9: Услуги УО, такие как содержание жилья, ОДН, текущий ремонт и т. д., не попадают под освобождение по п. 29 и 30 ст. 149 НК РФ?

ОТВЕТ: Статья НК РФ пп. 29 п. 3 ст. 149 НК РФ: от НДС освобождена реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги (далее – управляющие компании), при условии приобретения коммунальных услуг УО азанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, региональных операторов по обращению с ТКО.

В соответствии с пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ от НДС освобождена реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги (далее – управляющие компании), при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД УО азанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги); реализация работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, выполняемых (оказываемых) специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, и созданы в соответствии с ЖК РФ, а также органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в случаях, предусмотренных ЖК РФ.

ВОПРОС №10: У нашей УО доходная часть формируется ежемесячно по фактически выполненным работам (а не по 1/12 от утверждённого тарифа). В платёжных документах тариф по содержанию жилого помещения УОазан в размере 1/12 (согласно утверждённому перечню работ и услуг).

Даже если УО разделит размер платы за содержание жилого помещения на стоимость льготируемых и не льготируемых операций, будет наблюдаться кассовый разрыв, так как фактические льготируемые работы (пп. 30 п. 3 ст. 149 НК) будут по итогам квартала/года либо больше, либо меньше начисленных в платёжных документах.

Например, в перечне работ и услуг по механической уборке (выполняемой подрядчиком) заложена сумма в размере 1 000 000 р. Соответственно, по платёжным документам собственникам будет начислено в течение года по 1/12 от 1 000 000 р. Чеки ККТ (с учётом сбора 95%) будут пробиты без НДС на сумму 950 000 р. Однако фактические расходы (по актам подрядчика) по итогам года составят 1 500 000 р. Эта сумма будет отражена в 7 разделе Налоговой декларации по НДС.

ОТВЕТ: Как учесть льготы по ст. 149 НК РФ:

Либо управляющая организация (УО) полностью работает с подрядчиками по содержанию и ремонту и применяет льготу, а НДС платит только с управления, либо, если она выполняет работы хозспособом и подрядчиками, и не может их разграничить, то она не вправе применить льготу и должна платить НДС со всей суммы начислений.

Либо УО должна отдельно выделить из платы за содержание услуги подрядных организаций, как в договоре управления, так и в чеке. Тогда именно по таким услугам будет применяться льгота, а со всего остального нужно платить НДС.

Ещё раз, НДС начисляется по начислению, и никак не связан с оплатой. Освобождение можно применять, если есть подтверждающие документы от подрядчиков на выполнение работ, и только на эту сумму принимается освобождение от начисления НДС.

ВОПРОС №11: Начисляется ли НДС на услуги по текущему ремонту и капитальному ремонту (в случае формирования фонда на спецсчётах, работы по капитальному ремонту выполняет УО)?

ОТВЕТ: Средства, которые **поступают** на счёт УО от собственников помещений дома (или из бюджета) на проведение ремонта общего имущества, **не учитываются в доходах, при условии**, что за счёт этих средств финансируется только ремонт общего имущества. Однако если **УО выступает в качестве непосредственного исполнителя ремонтных работ**, то средства собственников помещений являются платой за выполнение этих работ, которые необходимо учесть в составе выручки для налогообложения НДС. Это касается как капитального, так и текущего ремонта.

ВОПРОС №12: Напишите, пожалуйста, формулировку для голосования про НДС.

ОТВЕТ: «В случае если управляющая организация приобретает статус плательщика НДС, стоимость услуг по управлению многоквартирным домом увеличивается на величину налога на добавленную стоимость (НДС), который подлежит уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РФ».

ВОПРОС №13: Какие признаки дробления бизнеса?

ОТВЕТ: Перечень критериев для оценки бизнеса на дробление законодательно не утверждён. Налоговые инспекции выявляют схемы дробления с учётом фактических обстоятельств деятельности группы компаний в каждом конкретном случае (письмо ФНС от 09.08.2024 № СД-4-7/9113, п. 2 Рекомендаций из письма ФНС от 18.10.2024 № СД-4-2/11836).

Термин «дробление бизнеса» закреплён в пп. 1 п. 1 Закона № 176-ФЗ от 12.07.2024. Дробление бизнеса – это разделение единой предпринимательской деятельности между несколькими формально самостоятельными лицами (организациями, ИП), в отношении которых осуществляется контроль одними и теми же лицами, направленное исключительно или преимущественно на занижение сумм налогов путём применения такими лицами специальных налоговых режимов.

Признаками применения схемы дробления бизнеса могут быть:

- общность учредителей, рУОоводителей организаций, работников, средств связи и идентификации (телефоны, – электронная почта, вывески, сайт), контрагентов, представителей, материально-технических ресурсов, IP-адресов;
- единство кадровой политики и политик по управлению движением денежных средств;
- ведение бухгалтерского учёта одним и тем же лицом;
- совпадение адресов местонахождения;
- признаки формального документооборота и т. п.

ВОПРОС №14: Осенняя сессия Думы окончена. Означает ли это, что решения об исключении нашей отрасли по НДС для УСН уже не ждём?

ОТВЕТ: Всегда есть надежда. Мы не «складываем ручки». Но расслабляться нельзя. Приводите учёт в порядок. Здесь больше вопрос не в начислениях, а в оплате налога со всей суммы начислений при собираемости 70-80%. Это большая нагрузка для организации и в целом для отрасли.

ВОПРОС №15: Можно ли применить в вычет из налоговой базы затраты по 2024 году, но которые платятся в этом году. Например, перерасчёт по КР на СОИ?

ОТВЕТ: Важно понимать, что для целей налогообложения и бухгалтерского учёта момент признания расходов зависит от метода учёта:

- При УСН (доходы минус расходы) расходы признаются по кассовому методу – в момент их оплаты (п. 2 ст. 346.17 НК РФ).
- Для целей НДС момент возникновения налоговой базы определяется по дате начисления платы (п.1 ст.167 НК РФ), а не по оплате. Таким образом, если перерасчёт за прошлый год по КР на СОИ оформлен актом или корректировкой, и начисление производится в 2025 году.

НДС начисляется в том периоде, в котором произведено начисление собственникам, независимо от даты оплаты. Перерасчёты учитываются в периоде начисления, даже если они касаются прошлых лет.

ВОПРОС №16: Если на ОСС принято решение о целевом сборе на ремонт входных групп, облагается ли это НДС? Если решён вопрос на ОСС об оплате за охрану (сколько собрали, столько охране заплатили) – нужно ли оплачивать НДС?

ОТВЕТ: Отвечаю по пунктам.

- Целевой сбор на ремонт входных групп: Если управляющая организация собирает средства по решению ОСС и перечисляет подрядчику без наценки, такая операция не является реализацией и не облагается НДС.
- Оплата за охрану: Если средства собираются строго в объёме оплаты подрядчику и управляющая организация не оказывает услугу от себя, то НДС не возникает.

Важно, чтобы средства проходили как целевые и не входили в доход организации – например, через счёт 76, при посредническом характере отношений.

При корректном оформлении через ОСС и отсутствие наценки – НДС не возникает.

ВОПРОС №17: В квитанциях на оплату собственникам МКД нужно показывать НДС 5% как «в том числе» или «с НДС»? Договор аренды на нежилое помещение в МКД был заключён без НДС в прошлом году. Нужно ли заключать допсоглашение с НДС и выставять УПД с НДС? УО работает с агентами, которые делают начисление и принимают оплату от собственников МКД. При перечислении денежных средств в УО агенты должны УОазывать НДС 5% в платёжном поручении?

ОТВЕТ: Отвечаю по пунктам.

- В квитанциях собственникам: НДС УОазывается «в том числе 5%», если применяется льгота и в плату он включён.
- Договор аренды нежилых помещений: Если договор был без НДС, при переходе на статус плательщика нужно оформить допсоглашение и начать выставять УПД с НДС (5%, 7% или 20%).
- Работа с агентами: Агенты УОазывают сумму перевода без выделения НДС. НДС отражается только в квитанциях УО.

НДС в квитанциях – «в том числе». По аренде – нужен пересмотр условий. Агенты НДС не выделяют в платёжках.

ВОПРОС №18: Услуги охраны и консьержки облагаются НДС? Как считать НДС ежемесячно, если расходы разные? Как грамотно организовать процесс?

ОТВЕТ: Если УО оказывает услуги охраны и консьержа своими силами — они облагаются НДС. Счёт НДС формируется на основании начислений, а не по оплате. Ежемесячно учитываются расходы и начисляется НДС 5% или 20% в зависимости от ставки.

В 1С:

- ведите отдельный учёт по статьям расходов;
- ежемесячно составляйте реализацию и рассчитывайте НДС от начисленной суммы (дата реализации = дата начисления);
- собирайте акты и закрывающие документы подрядчиков.

Учитывайте НДС по начислениям. Разделяйте свои услуги и услуги подрядчиков.

ВОПРОС №19: УО на УСН 5%, попадаем под НДС, хотим воспользоваться льготой по НДС на содержание и ремонт (муниципальный тариф). Как технически в 1С это отразить, если суммы расходов разные?

ОТВЕТ: Важно: льгота применяется при выполнении условий пп.30 п.3 ст.149 НК РФ. Суммы расходов и начислений могут различаться — это не мешает применению льготы.

В 1С:

- заведите отдельные услуги по муниципальному тарифу — с пометкой «не облагается НДС»;
- остальные услуги — с 5% НДС;
- оформляйте реализацию с отдельным учетом (две строки в документе реализации);
- ведите отдельный учёт затрат.

Важно не объём расходов, а соблюдение условий льготы. Разделяйте начисления в 1С.

ВОПРОС №20: Приобрели через выдачу в подотчёт денежные средства на покупку моющих средств для уборки, купили доводчики на двери. Все эти покупки облагаются НДС?

ОТВЕТ: Вопрос сформулирован не совсем точно. Если вы имеете в виду, применяется ли освобождение от начисления НДС при покупке таких товаров (моющие, доводчики) — то нет, льгота по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ распространяется только на реализацию услуг по содержанию и ремонту, а не на входящие покупки. То есть при покупке у поставщика на ОСНО вы оплачиваете стоимость с НДС (обычно 20%), и этот НДС входит в цену.

Управляющая организация, применяющая освобождение от НДС, не может принять этот НДС к вычету — он включается в расходы.

В 1С:

- Оформляется авансовый отчёт с чеком/счётом.
- УО описывается статья расходов — например, «хозрасходы» или «расходы на содержание общего имущества».

Нормативная база:

- НК РФ, ст. 149 (пп. 30 п. 3), 171–172
- ПБУ 10/99

Льгота по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ не освобождает от уплаты НДС при покупке — только от начисления при реализации. Входной НДС не принимается к вычету и включается в расходы.

ВОПРОС №21: Если не было решения ОСС о согласии на повышение из-за добавления 5% НДС, правомерно ли включать его в квитанцию? Нужно добавлять НДС на все, кроме, например, услуг предпринимателей по уборке снега? На эти суммы, если я не ошибаюсь, НДС не начисляется. Также, на покупку труб, кранов и вентилей — на товары НДС для собственников не накладывается. Это верно?

ОТВЕТ: Вопрос затрагивает несколько важных аспектов. Отвечаю по пунктам:

- Индексация ≠ НДС. Наличие пункта об индексации в договоре не даёт права автоматически включать в квитанцию 5% НДС. Это два разных основания. Вопрос изменения платы относится к компетенции ОСС (ст. 44, 46 ЖК РФ).
- Без решения ОСС начислять НДС в квитанции нельзя. Даже если вы обязаны платить НДС, вы не можете просто «добавить» его в платёж, если это ведёт к увеличению суммы — нужно одобрение собственников.

Что можно сделать:

- НДС можно учитывать в расчётах по актам за отдельные работы (если они сверх тарифа и по договору).
- Либо временно покрывать разницу за счёт непредвиденных расходов, если они предусмотрены решением ОСС.

Приглашённые подрядчики и НДС: Если вы оплачиваете подрядчику, а начисление собственникам производится равномерно и не выделяется отдельно в квитанции (например, разовая уборка снега распределяется в составе платы за содержание) — вы не начисляете НДС с этих сумм.

Товары (трубы, краны, вентили): Если закупка идёт за счёт текущего содержания и вы не выставлете их как отдельную услугу — НДС не начисляется дополнительно. Это ваш расход, и НДС в плату отдельно не включается.

НДС нельзя добавлять в квитанции без ОСС. Если не было решения ОСС об увеличении платы за содержание, то НДС «выкручивается» из действующей суммы — управляющая организация платит его из уже утверждённого тарифа.

Но, НДС можно учитывать в работах по актам или через непредвиденные расходы. Главное — прозрачность перед собственниками и корректные расчёты.

ВОПРОС №22: Что делать, если услуга подрядной организации ВДГО счета для УО выставляет по мере оказания услуги, а начисления для жителей делается равномерно на год. Получается, что за 1 квартал мы начислили сумму за услугу ВДГО, а счёт не получили. Как быть с НДС?

ОТВЕТ: Важно понимать: НДС начисляется не по оплате, а по факту реализации — то есть по дате оказания услуги или по дате подписания акта (ст. 167 НК РФ).

Вы начисляете равномерно для собственников, но акт от подрядчика (и, соответственно, счёт) получаете позже. Начислить НДС вы обязаны в том периоде, когда услуга считается оказанной (например, по акту или внутреннему документу о выполнении работ).

Как действовать:

- Учитывайте НДС в момент признания дохода от реализации (начисления собственникам), а не после получения счёта.
- Когда подрядчик выставит счёт — примите НДС к вычету (если вы на ОСНО).
- Если вы применяете 5% и освобождены от НДС — начисляйте по льготной ставке с суммы начислений.

Нормативная база:

- НК РФ, ст. 167, 168, 171–172

НДС начисляется в момент оказания услуги, даже если счёт подрядчика поступит позже. Начисления собственникам — это реализация (ст. 39 НК РФ), и налог считается на эту дату (ст. 167 НК РФ). Если же УО применяет освобождение от НДС по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ (льгота для УСН на содержание и ремонт), то НДС не начисляется вовсе, при условии, что услуги попадают под льготу, оказываются в рамках управления МКД и по установленному тарифу. То, что счёт подрядчика поступил позже — на это не влияет, ведь сама реализация (начисление жителям) подпадает под льготу.

Таким образом, важен не момент получения счёта от подрядчика, а дата оказания услуги (начисления собственникам) и факт применения освобождения по 149 статье.

Пример:

Если вы начислили собственникам плату за ВДГО за январь–март в размере 30 000 руб. (ежемесячно по 10 000), то вы обязаны начислить НДС в декларации за 1 квартал на всю сумму, даже если акт от подрядчика получите только в апреле.

Если вы применяете льготу по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ — НДС не начисляется, но при проверке должно быть видно, что услуга входит в состав содержания и попадает под льготу.

ВОПРОС №23: Как можно автоматизировать в 1С процесс выделение разных категорий затрат — те, которые потом пойдут в исключения по НДС 5% и остальные. По аналогии с общей системой налогообложения возможно ли настроить 1С, чтобы бухгалтерия присвоила признак/категорию по контрагентам, которые потом автоматически исключались из базы налогообложения. Или какие методы вы применяете?

ОТВЕТ: Пояснение: НДС 5%. Начисление НДС происходит на все поступления.

1. В декларации откидываем коммуналку
2. В декларации откидываем исключения — работы по текущему ремонту сторонними организациями. Это происходит вручную.

Часто говорят, что «НДС начисляется на все поступления», но это не совсем так. В соответствии с пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ, НДС начисляется только на поступления, подпадающие под реализацию, а именно на услуги, оказываемые в рамках управления, не освобождённые от налогообложения.

Коммунальные ресурсы, подрядные работы сторонних организаций и аналогичные поступления, если они оформлены корректно, не формируют налоговую базу по НДС. Тем не менее, в программах они часто проходят как облагаемые, и позже исключаются вручную.

Да, автоматизация возможна. В 1С:Управление ЖКХ или Бухгалтерия можно внедрить отдельный учёт операций с помощью аналитик и специальных признаков.

Что можно сделать в 1С:

- Настроить аналитику по видам деятельности — «Облагается НДС 5%» и «Исключение из базы».
- Присвоить контрагентам или статьям затрат соответствующие признаки (например, через аналитику субконто или пользовательские реквизиты).
- Настроить автоматические правила отбора для журнала операций или отчётов по НДС — чтобы исключать расходы по определённым статьям (например, коммунальные ресурсы, сторонние подрядчики на текущий ремонт).
- Использовать отдельные счета затрат (например, 26.01 — облагаемые, 26.02 — не облагаемые), с привязкой к типу услуги.

В результате при формировании книги продаж/покупок или декларации можно настраивать фильтры по аналитике. Также уменьшается доля ручной работы, особенно если вы делаете это регулярно и работаете с одними и теми же поставщиками.

Чтобы не вручную исключать НДС, можно в 1С настроить категории и автоматические фильтры. Главное — поддерживать корректность справочников и структурировать статьи затрат.

ВОПРОС №24: При выставлении счетов юрлицам предусмотрено агентское вознаграждение. Ставка 20% или 5%?

ОТВЕТ: С 2025 года УО на УСН являются плательщиками НДС (ФЗ № 176-ФЗ от 12.07.2024). Ставка налога определяется не по виду деятельности, а по годовому обороту:

- До 250 млн — ставка 5%;
- От 250 до 450 млн — ставка 7%;
- Свыше 450 млн — ставка 20%.

Если организация применяет льготу по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ (например, услуги по содержанию, ремонту общего имущества), то такие операции не облагаются НДС. Агентское вознаграждение в рамках управления МКД (входит в тариф) может не облагаться НДС при применении льготы, либо облагаться по пониженной ставке, если льгота не применяется. Вознаграждение за иные услуги, например, сдача общего имущества в аренду, облагается НДС по ставке 5%, 7% или 20%, в зависимости от выручки. Если аренда оформлена от имени УО и без агентского договора — НДС обязателен.

Ставка зависит от выручки. Если есть льгота — освобождение. Если нет — применяется ставка в зависимости от оборота.

ВОПРОС №25: Как начислить НДС на разницу, которая образовалась из-за применения нормативов с учётом повышающих коэффициентов, и которая остаётся у УО? Необходимо применить расчетную ставку 5/105, но какими документами это провести?

ОТВЕТ: Если при применении нормативов с повышающими коэффициентами у УО остаётся положительная разница, которая не перечисляется ресурсоснабжающим организациям, то такая сумма считается доходом УО и подлежит налогообложению. В этом случае действительно применяется расчётная ставка 5/105, если вы работаете по льготе.

Документы и проводки:

- Основание — внутренний расчёт разницы (можно оформить служебной запиской);
- Поступление: Дт 62 Кт 90.01 — сумма разницы;
- НДС к уплате: Дт 90.03 Кт 68 (по расчётной ставке);
- Отражение дохода: Дт 90.01 Кт 90.09.

В 1С можно оформить реализацию без контрагента с видом операции «прочие работы/услуги», УОазав вручную сумму и ставку 5/105.

ВОПРОС №26: Какие еще практики применения исключений у вас встречаются?

Получалось ли применить признак целевого финансирования для деятельности УО? Если да, то как правильно организовать это применение?

ОТВЕТ: Мы применяем механизм целевого финансирования при поступлении средств по решению ОСС, строго на определённые цели — например, благоустройство или текущий ремонт. У нас это оформлено как резервный фонд, который используется только по назначению. Такой подход позволяет исключать эти суммы из налогооблагаемой базы при соблюдении условий.

Когда возможно применение признака целевого финансирования:

- Средства поступают исключительно по решению ОСС на строго определённую цель (например, текущий ремонт, благоустройство);
- УО выступает не исполнителем, а посредником — только аккумулирует и перечисляет средства подрядчику без извлечения выгоды;
- Средства не смешиваются с собственными доходами и отражаются отдельно (например, на счёте 86 «Целевое финансирование»);
- В договоре управления и решении ОСС прямо УОазано, что средства носят целевой характер и не формируют доход УО.

В 1С:

- Создать отдельную статью движения средств: «Целевые поступления по решению ОСС»;
- Оформить поступления через счёт 86 с субконто «Целевые средства»;
- В отчётности эти суммы не включаются в базу по НДС (если не считается реализацией).

Важно: ФНС и Минфин крайне осторожно относятся к применению 86 счёта УО.

Налоговики часто трактуют такие поступления как доходы, если УО хоть как-то участвует в исполнении работ. Поэтому применять нужно только при 100% чистом посредничестве.

Можно использовать механизм целевого финансирования, но с осторожностью. Главное — надёжное документальное оформление, отдельный учёт и отсутствие извлечения выгоды.

ВОПРОС №27: УО на УСН 5% сдаёт в аренду общее имущество от лица собственников. Но счета и закрывающие документы выставляются от лица УО. Облагается ли эта операция НДС? Нужен ли в данном случае договор с собственниками или достаточно протоколов? Какой предмет договора необходим с арендаторами?

ОТВЕТ: Если УО от имени собственников сдаёт в аренду общее имущество, но оформляет договоры и закрывающие документы от своего имени, налоговая трактует это как оказание услуги от УО, а не как посредничество.

Следовательно, такая операция облагается НДС, даже если вы применяете УСН с льготой 5%. Применяется ставка 5% и включается в декларацию.

Что необходимо:

- Протокол ОСС с решением о передаче полномочий по аренде УО;
- Желательно заключить агентский договор с собственниками для защиты правовой позиции;
- В договоре с арендаторами УО указать, что аренда осуществляется в рамках управления и поступления перечисляются в пользу собственников.

Разница от нормативов с повышающими коэффициентами облагается по расчётной ставке 5/105 и отражается как доход. Аренда ОИ от имени УО — облагаемая операция, если нет агентского договора.

ВОПРОС №28: Если наценка на охрану идет 10% сверх суммы оплаты подрядчику, то НДС считается только от 10%?

ОТВЕТ: Зависит от того, как оформлены отношения между УО, собственниками и подрядчиком. Если УО действительно просто аккумулирует средства от собственников и перечисляет подрядчику без своей выгоды, а 10% — это отдельно оформленное агентское вознаграждение, тогда НДС начисляется только на 10%, поскольку реализацией будет только вознаграждение. Но если вся сумма проходит как услуга от УО, тогда вся сумма считается реализацией, и НДС начисляется на всю сумму.

Чтобы начислять НДС только с 10%, необходимо:

- Заключение агентский договор;
- Решение ОСС должно предусматривать стрУОтуру: 100% подрядчику + 10% УО — как вознаграждение;
- В договоре управления/допсоглашении — должно быть явно прописано, что УО получает именно агентское вознаграждение.

Если в решении ОСС УОазано: «Установить плату за охрану в размере стоимости договора с охранной организацией плюс 10% вознаграждения УО», и это закреплено в договоре управления, то это агентская схема, и НДС начисляется только с 10%.

Если УО — посредник и получает 10% вознаграждения — НДС только с 10%. Всё зависит от документов и способа оформления.