

УДК 332.8 + 336.025

**Динмухаметова Дания Фуатовна**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры «Экономика и финансы»  
Финансовый университет при Правительстве  
Российской Федерации  
Челябинский филиал

Россия, Челябинск  
dinmuxametova74@mail.ru

**Насибулина Ксения Василевна**

бухгалтер ООО УК «Микрорайон Радужный»  
Россия, Челябинск

**ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В  
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЯХ И ВЫБОР  
ОПТИМАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ООО  
УК «МИКРОРАЙОН РАДУЖНЫЙ»**

**Daniya F. Dinmuhametova**

PhD, Associate Professor  
Department of "Economics and Finance"  
Financial University under the Government of the  
Russian Federation  
Chelyabinsk branch

Russia, Chelyabinsk  
dinmuxametova74@mail.ru

**Xenia V. Nasibulina**

Accounting Management Company "Rainbow  
District"  
Russia, Chelyabinsk

**FEATURES OF TAXATION THE MANAGEMENT  
COMPANY AND THE CHOICE OF OPTIMAL  
TAXATION SYSTEM FOR MANAGEMENT  
COMPANY "MICRODISTRICT RAINBOW"**

**Аннотация**

Статья посвящена рассмотрению особенностей налогообложения в управляющих компаниях, анализу различных систем налогообложения и выбору оптимальной системы для управляющих организаций.

**Ключевые слова:**

налогообложение, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, пониженные тарифы страховых взносов

**Abstract**

The article considers the peculiarities of taxation in the management company, the analysis of the various tax systems and the selection of the optimum system for managing organizations.

**Keywords:**

taxation, housing and communal services, the management company, reduced rates of insurance premiums

Актуальность выбранной темы заключается в том, что жилищно-коммунальное хозяйство России представляет собой многоотраслевой комплекс, потребителями услуг которого являются практически все население страны и хозяйствующие субъекты экономики. Отрасль жилищно-коммунальных услуг имеет большую значимость для социально-экономического развития страны, поскольку напрямую влияет на уровень и качество жизни населения. В настоящее время возникает много спорных вопросов в части налогообложения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Целью данного исследования является изучение особенностей налогообложения управляющих организаций и выбор оптимальной системы для конкретной управляющей компании.

Для достижения поставленной цели был разработан ряд задач:

- рассмотреть особенности и спорные вопросы в области налогообложения управляющих компаний;

- выделить все возможные варианты налогообложения управляющих компаний;

- сравнить различные способы налогообложения и выбрать оптимальный вариант для конкретной управляющей компании: ООО УК «Микрорайон Радужный».

Главной сущностью жилищно-коммунального хозяйства как экономической системы является воспроизведение продукта конечного потребления, удовлетворяющего важнейшие потребности в безопасных и благоприятных условиях проживания и надлежащее содержание общего имущества.

Налогообложение в сфере ЖКХ имеет свои отраслевые особенности и отличается в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом. Способы управления многоквартирным домом представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Способы правления многоквартирным домом согласно ЖК РФ

Управление управляющей организацией, согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации, является одним из трех возможных способов управления многоквартирным домом.

Управляющая компания – это юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов.

Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ, согласно положениям которого, управляющей компанией является организация (юридическое лицо), осуществляющая управление многоквартирными жилыми домами на основе возмездного договора с собственниками указанных домов [3].

С 01 мая 2015 года управляющие организации, согласно части 1 ст. 192 ЖК РФ, должны иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Действующий Жилищный кодекс не содержит отдельных положений об управляющих организациях. Определена лишь основная цель и характер их деятельности.

Управляющей компанией может признаваться как юридическое лицо, причем независимо от его организационно-правовой формы, так индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

При управлении многоквартирным домом управляющей компанией между сторонами заключается письменный договор, в котором стороны закрепляют перечень работ и услуг, осуществляемых управляющей компанией и их стоимость, права и обязанности и ответственность сторон.

Управляющие Компании вправе применять как общую систему налогообложения (ОСН), так и один из специальных режимов, в частности – упрощенную систему налогообложения (УСНО).

Общая (традиционная) система налогообложения – это система налогообложения, при которой предприниматель платит все необходимые налоги, сборы, платежи, если он не освобожден от их уплаты.

Управляющая компания, применяющая общую систему налогообложения, имеет право на предоставление льготы по НДС при выполнении следующих условий:

- она должна предоставить потребителю коммунальные услуги;
- она должна приобрести коммунальные услуги у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии, газоснабжающих организаций.

При применении упрощенной системы налогообложения организация платит единый налог, размер которого зависит от выбранного ей объекта налогообложения.

В таблице 1 представлено сравнение общей и упрощенной систем налогообложения.

Таблица 1 – Сравнение общей и упрощенной систем налогообложения

Налоговые режимы	УСН		Общая система налогообложения		
	Единый налог УСН		Налог на прибыль	Налог на имущество	НДС
Объект налогообложения	Доходы	Доходы, уменьшенные на величину расходов	Полученная прибыль	Движимое и недвижимое имущество	Реализация товаров, работ и услуг
Налоговая ставка	6%	15%	20%	Не >2,2%	0%,10%,18%

Выбор оптимальной системы налогообложения осуществляет сама организация, однако, УСНО ограничена рядом условий. Сумма доходов организаций, применяющих УСН не должна превышать 60 млн руб. в год, средняя численность работников – не более 100 человек в год, а предельная остаточная стоимость основных средств – 100 млн руб.

Одним из спорных вопросов в части налогообложения в управляющих компаниях является вопрос о том, включаются ли платежи за коммунальные услуги в налоговую базу. Величина налоговой базы влияет не только на сумму уплачиваемого налога, но и для организаций, применяющих УСН, на возможность применения данной системы налогообложения. Поскольку, если величина доходов превысит 60 млн руб., управляющая компания утратит право на применение специального режима.

Управляющие компании не в силах произвести все необходимые мероприятия самостоятельно. Так, например, для вывоза ТБО, обслуживания и ремонта лифтов, дезинфекции и дезинсекции территории, управляющая компания вынуждена привлекать сторонние организации, обладающие соответствующими навыками, оборудованием и разрешительной документацией. Но значит ли это, что управляющая компания в данном случае является посредником между собственниками и указанными организациями?

Применение посреднической схемы позволяет сократить размер доходов, получаемых управляющей компанией, а также, действуя в качестве посредника, управляющая компания не обязана подтверждать понесенные расходы. Все это значительно упрощает учетную работу и работу по расчету налоговых обязательств.

Однако плата за коммунальные услуги включается в налогооблагаемые доходы управляющих компания как выручка от реализации, поэтому управляющая компания не может считать себя посредником между собственниками и сторонними организациями, руководствуясь пп. 9 п. 1 ст.251 НК РФ [4].

Управляющие организации оказывают комплексную услугу «содержание общего имущества» и несут ответственность за предоставление коммунальных услуг, поэтому роль управляющей компании не ограничивается посредничеством. Таким образом, управляющие компании должны включать плату за коммунальные услуги в налогооблагаемые доходы. Выручка управляющих компаний должна складываться из всех сумм, поступающих от жильцов.

В качестве примера того, что управляющая компания не является посредником, можно привести документы из арбитражной практики:

- постановление ФАС ВВО от 03.12.2013 по делу N A79-13759/2012;
- постановление АС СЗО от 30.10.2014 по делу N A42-7677/2013;
- постановление ФАС СЗО от 30.07.2014 по делу N A21-5182/2013.

Мы считаем, что для снижения налоговых рисков управляющих компаний, необходимо придерживаться статьи 251 НК и включать в налогооблагаемые доходы плату за коммунальные услуги.

Управляющие компании применяют ОКВЭД 70.32 «Управление недвижимым имуществом» (70.32.1 – «Управление эксплуатацией жилого фонда», 70.32.2 – «Управление эксплуатацией нежилого фонда»).

Согласно подпункту «я.2» пункта 8 части 1 статьи 58 Федерального закона N 212-ФЗ, организации, осуществляющие деятельность по управлению недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32), имеют право на применение пониженного тарифа страховых взносов. Согласно части 1.4 статьи 58 Федерального закона N 212-ФЗ соответствующий вид экономической деятельности признается основным видом

экономической деятельности при условии, что доля доходов от реализации продукции и (или) оказанных услуг по данному виду деятельности составляет не менее 70 процентов в общем объеме доходов. В течение 2014 года применялись пониженные тарифы страховых взносов:

- ПФР - 21%;
- ФСС - 2,4%;
- ФФОМС - 3,7%.

Выбор оптимальной системы налогообложения является важным вопросом для руководства управляющей компании, поскольку в зависимости от выбранной системы зависит сумма налога, уплачиваемого в бюджет. При грамотном выборе системы налогообложения, управляющая компания может оптимизировать налоговые выплаты. Расчет налога для разных систем налогообложения произведем на основании данных действующей в Челябинской области управляющей компании ООО УК «Микрорайон Радужный» за 2014 год.

ООО УК «Микрорайон Радужный» ведет деятельность по управлению многоквартирными домами с 2013 года, сумма доходов за 2014 год составляет 19 млн в год, средняя численность работников – 35 человек, основных средств на балансе не числится. В 2014 году на управлении ООО УК «Микрорайон Радужный» состояло 12 домов. ООО УК «Микрорайон Радужный» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов.

Произведем расчет единого налога УСН и общей нагрузки для ООО УК «Микрорайон Радужный» по ставке 6% для объекта налогообложения «доходы организации» и по ставке 15 % для объекта налогообложения организации «доходы, уменьшенные на величину расходов». Также рассмотрим вариант с применением пониженного тарифа по страховым взносам (табл. 2).

Таблица 2 – Расчет налога в ООО УК «Микрорайон Радужный» при применении упрощенной системы налогообложения

Показатели	УСН, руб.		
	Доходы	Доходы, уменьшенные на величину расходов	УСН с объектом «доходы минус расходы», руб. + льготный тариф по взносам
Доходы	19 837 359,00	19 837 359,00	19 837 359,00
Расходы на оплату труда	6 161 152,15	6 161 152,15	6 161 152,15
Сумма взносов во внебюджетные фонды	1 803 525,71	1 803 525,71	1 663 511,08
Страховые взносы, направленные на обязательное социальное страхование от несчастных случаев	10 242,64	10 242,64	10 242,64
Прочие расходы	10 471 343,03	10 471 343,03	10 471 343,03
Итого расходов	18 446 263,53	18 446 263,53	18 306 248,90
Налоговая база	19 837 359,00	1 391 095,47	1 531 110,10
Сумма страховых взносов, которая уменьшает налог	595 120,77	0,00	0,00
Сумма налога	595 120,77	208 664,32	229 666,51
Общая сумма налогов и взносов к уплате	2 398 646,48	2 012 190,03	1 893 177,60

Рассмотрим вариант применения ООО УК «Микрорайон Радужный» общей системы налогообложения и рассчитаем налог на прибыль по ставке 20 % (табл. 3).

Сравнивая перечисленные системы налогообложения, очевидно, что если управляющая компания имеет возможность применять специальный режим налогообложения – УСН, то целесообразно его применять. Поскольку разница между УСН и общей системой для ООО УК «Микрорайон Радужный» составляет порядка 550 тыс. руб. от суммы налога, и 900 тыс. руб. от суммы общей нагрузки (сумма налогов и взносов во внебюджетные фонды).

Выбор объекта налогообложения УСН «Доходы, уменьшенные на величину расходов» для управляющих компаний выгоднее, чем объект «Доходы». Сумма налога для ООО УК «Микрорайон Радужный» при выборе объекта «Доходы» на 386 тыс. руб. больше, чем при уменьшении доходов на величину расходов.

Таблица 3 – Расчет налога в ООО УК «Микрорайон Радужный» при применении общей системы налогообложения

Показатели	ОСН, руб.
Выручка	22 254 000,00
Сумма взносов во внебюджетные фонды	1 803 525,71
Страховые взносы, направленные на обязательное социальное страхование от несчастных случаев	10 242,64
Расходы по обычной деятельности	18 158 000,00
Проценты к уплате	0,00
Прочие доходы	26 000,00
Прочие расходы	214 000,00
Налоговая база	3 908 000,00
Сумма налога на прибыль	781 600,00
Общая сумма налогов и взносов к уплате	2 595 368,35

Не стоит забывать про применение пониженных тарифов на страховые взносы. Несмотря на то, что сумма налога при применении пониженного тарифа возрастает (для ООО УК Микрорайон Радужный» разница составляет 21 тыс. руб.), сумма общей нагрузки значительно снижается и для ООО УК «Микрорайон Радужный» на 119 тыс. руб. меньше по сравнению с вариантом без льгот.

Таким образом, оптимальным режимом налогообложения для ООО УК «Микрорайон Радужный» является упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» при применении пониженного тарифа страховых взносов.

Помимо меньше уплачиваемой суммы налога, упрощенная система налогообложения упрощает ведение налогового учета, происходит оптимизация налогового бремени, поскольку используется единый налог УСН вместо трех при общей системе налогообложения. Налоговый период при применении УСН составляет календарный год, декларация сдается один раз в год, что является своего рода экономией времени и сил.

Таким образом, в данной статье рассмотрены особенности и спорные вопросы в области налогообложения управляющих компаний и выделены все возможные варианты налогообложения управляющих компаний. При проведении сравнения



различных способов налогообложения для конкретной управляющей компании: ООО УК «Микрорайон Радужный» было выявлено, что для ООО УК «Микрорайон Радужный» оптимальным режимом налогообложения является упрощенная система налогообложения с объектом доходы, уменьшенные на величину расходов. Поскольку в ООО УК «Микрорайон Радужный» не применяются пониженные тарифы на страховые взносы, им рекомендовано подать заявление на применение таких тарифов. При применении пониженных тарифов на страховые взносы, ООО УК «Микрорайон Радужный» сэкономит до 119 тыс. руб. в год.

#### Список использованной литературы

1. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru/> . – Загл. с экрана.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 года N 117-ФЗ.
5. Федорцова Р.П. Элементы налоговой политики организации по инновационной деятельности / Р.П. Федорцова // Федеральный научно-практический журнал «Налоги». – 2011. – №3. – С.10-13.
6. Софийская Н.М. УК – посредник в части предоставления коммунальных услуг / Н.М. Софийская // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2013, № 9.
7. Федорцова Р.П. Актуальные вопросы учета и отчетности малых предприятий // Федеральный научно-практический журнал «Налоги». – 2009. – №5. – С.20-23.
8. Динмухаметова Д.Ф. Совершенствование организации учета и особенности проведения аудита в ТСЖ «Березка» / Д.Ф. Динмухаметова, Е.В. Терещенко // Торгово-экономические проблемы регионального бизнес-пространства: сборник материалов IX Международной научно-практической конференции, 22 апреля 2011 г. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2011. – С.25-28.
9. Динмухаметова Д.Ф. Проблемные вопросы учета и налогообложения в товариществе собственников жилья / Д.Ф. Динмухаметова, Е.В. Терещенко // Экономика и бизнес. Взгляд молодых: сборник материалов Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов, 18 ноября 2010 г. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2010. – С.70-73.