

СПРАШИВАЮТ СЕЙЧАС

Ситуация: компания заключила договор аренды помещения сроком на пять лет. Документы по аренде оформили, оплату проводили, сделка реальная. Но сам договор и соглашения к нему не зарегистрировали. Только из-за этого могут снять расходы по аренде?

Чиновники

Договор, для которого по закону нужна регистрация, без нее не считается заключенным. Следовательно, у компании нет основного документа по сделке.

Арендные платежи – это отношения по договору аренды.

А этого договора нет, так как он не заключен. Заключенным его признают с момента государственной регистрации [п. 2 ст. 651 ГК]. Следовательно, у налоговиков возникнут сомнения в обоснованности и подтверждении расходов в виде арендных платежей.

Инспекторы вправе предъявить претензии к расходам, но не потому, что нет регистрации договора. В данном случае нет юридически значимого документа об арендных правоотношениях между организациями.



Олег Хороший
Советник государственной гражданской службы РФ 3-го класса

Налоговики

Инспекторы вправе считать договор незаключенным.

Контрагенты могут устно договориться об условиях аренды и исполнить сделку. Договор считается заключенным с момента передачи имущества в пользование [ст. 433 ГК]. Для сделки продолжительностью не менее года надо выполнить еще условие – обязательная государственная регистрация договора.

На проверке инспекторы действуют как третья сторона по отношению к сделкам компании. Значит, вправе считать договор аренды на срок не менее года без регистрации незаключенным [п. 14 постановления Пленума ВАС от 25.01.2013 № 13].



Виктория Пелевина
Советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса

Компания вправе списать расходы по незарегистрированному договору аренды?

Надежда Кудрявцева, главбух, Москва

Лишь потому, что нет регистрации договора аренды, инспекторы не должны снять расходы. Но следует подготовить пояснения о причине, по которой компания не зарегистрировала договор.

Считается, что договор аренды не заключен, если его не зарегистрировали. Но при этом организация действительно использует помещение, тратится на оплату аренды. То есть в связи с данной сделкой у компании возникли реальные расходы, и они связаны с деятельностью для получения дохода. К тому же на каждую из хозяйственных операций по сделке есть документы.

Налоговое законодательство не требует выполнять обязанность по регистрации договора, в связи с которым возникли траты на аренду. Следовательно, обоснованные и подтвержденные расходы можно списать [ст. 252 НК].



Ирина Илларионова
Советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса

Независимые специалисты
Все зависит от срока первоначального договора.

Для договора, который сразу заключили на срок от года, нужна регистрация [п. 2 ст. 651 ГК]. Без нее договор считается незаключенным и расходы по нему не примут [письмо Минфина от 23.11.2015 № 03-07-11/67890]. Суды решали споры в пользу компаний [постановление Московского округа от 26.08.2010 № КА-А41/9668-10]. Но эта практика давняя, и я рекомендую на нее не рассчитывать.

Договор могут изначально заключить на срок менее года, а затем продлевать его действие. При этом первоначальный контракт и соглашения к нему регистрировать не надо, и налоговики не будут препятствовать учету затрат [п. 10 информационного письма Президиума ВАС от 16.02.2001 № 59, письмо УФНС по г. Москве от 18.02.2008 № 20-12/015152.3].



Егор Крючков
Замдиректора юридического департамента по налоговым вопросам АКГ «Созидание и Развитие»

Компания может списать расходы, если готова к спорам.

Позиция чиновников сводится к тому, что по договору без обязательной регистрации расходы признавать нельзя. В этой ситуации договор считают незаключенным, поэтому не разрешают списывать связанные с ним траты [письмо Минфина от 25.01.2013 № 03-03-06/2/6].

НК не связывает право на признание расходов с регистрацией договора [подп. 10 п. 1 ст. 264 НК]. Поэтому в спорах о расходах судьи занимали сторону компаний. Таких решений множество, но они приняты более 10 лет назад. Сейчас для защиты расходов стоит ссылаться на статью 54.1 НК. В разъяснениях о том, как эту статью применять, ФНС связала право на расходы с реальностью операций [письмо от 10.03.2021 № БВ-4-7/3060@]. Траты на аренду реальны, следовательно, компания вправе их учесть.



Дмитрий Ширяев
Руководитель направления судебной практики АКГ «Уральский союз»

Рискованно списывать расходы по долгосрочной аренде без регистрации договора.

Если по правилам ГК обязательна государственная регистрация договора, то без нее документ не признают действительным [письмо Минфина от 31.10.2016 № 03-03-06/1/63543]. Хотя иногда чиновники признавали право на расходы в виде арендной платы за период до госрегистрации договора [письмо Минфина от 06.05.2013 № 03-03-06/1/15658].

Налоговые споры о расходах по аренде без госрегистрации договора не разбирают в судах уже около 10 лет. На мой взгляд, это значит, что инспекторам уже не приходится применять аргумент о регистрации, чтобы снять траты по аренде.



Ольга Слобцова
Замдиректора по проектам ООО Аудиторская фирма «Экспертный центр „Партнеры“»

Наше мнение

Расходы по незарегистрированному договору аренды вы вправе списать. Но споры с контролерами не исключены, будьте готовы доказывать свою правоту.

Регистрация нужна, чтобы любой заинтересованный мог получить информацию о долгосрочной аренде конкретного объекта. Само по себе отсутствие регистрации – не основание, чтобы признать договор незаключенным (п. 24 Обзора № 4, утв. Президиумом Верховного суда 26.12.2018). Для аренды существенны условия об объекте и размере арендной платы (п. 1 ст. 432, п. 3 ст. 607, п. 1 ст. 654 ГК). Если их прописали в договоре, он действительный и списать траты можно.



Ольга Зотова
Эксперт УНП