

**ТЕКСТОВЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОБОЛЕНСК - ПЕРЕДОВЫЕ БИОТЕХНОЛОГИИ»**

Общество с ограниченной ответственностью «Оболенск - передовые биотехнологии» (далее – Общество), ИНН 5043059960, КПП 504301001, зарегистрировано «28» ноября 2016 года.

Текущим видом деятельности Общества является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Представляемая отчетность является первичной и включает в себя данные за период деятельности с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.

Согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Общество является микропредприятием.

Уставный капитал составляет 100 тыс. рублей

Общество является доверительным управляющим (Д.У.) на основании Договора доверительного управления недвижимым имуществом от «02» мая 2017 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» июня 2017 года.

Отношения в рамках договора доверительного управления имуществом регулируются гл. 53 ГК РФ. Операции, связанные с деятельностью в рамках договора доверительного управления, обособляются на отдельный бухгалтерский баланс. Порядок ведения бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности регулируется Указаниями об отражении в бухгалтерском учете организаций операций, связанных с осуществлением договора доверительного управления имуществом, утвержденными Приказом Минфина России от 28.11.2001 N 97н.

1. Налог на прибыль

Статьей 1023 ГК РФ предусмотрено право доверительного управляющего на вознаграждение, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении, за счет доходов от использования этого имущества. Вознаграждение, получаемое доверительным управляющим в соответствии с договором доверительного управления имуществом, является его доходом от реализации и подлежит налогообложению в установленном порядке. При этом расходы, связанные с осуществлением доверительного управления, признаются расходами доверительного управляющего, если в договоре доверительного управления имуществом не предусмотрено возмещение указанных расходов учредителем доверительного управления (п. 1 ст. 276 НК РФ).

2. Налог на добавленную стоимость

При совершении операций в соответствии с договором доверительного управления имуществом обязанности плательщика НДС возлагаются на доверительного управляющего. Порядок налогообложения операций регулируется ст. 174.1 НК РФ. Доверительный управляющий признается плательщиком НДС, уплачиваемого в соответствии со ст. 174.1 НК РФ.

Общество как доверительный управляющий обязано представлять налоговые декларации по НДС.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ операции по реализации услуг на территории Российской Федерации признаются объектами налогообложения налогом на добавленную

стоимость. Доверительный управляющий, осуществляющий в рамках договора доверительного управления имуществом, операции по реализации услуг по аренде недвижимого имущества, в том числе принадлежащего физическому лицу, обязан предъявить к оплате арендатору имущества сумму налога на добавленную стоимость, исчисленную исходя из суммы арендной платы (Письмо Минфина РФ от 12.04.2007 N 03-07-14/13).

В этой связи, в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146, п. 1 ст. 154, п. 2 ст. 174.1 НК РФ арендная плата, причитающаяся к получению от арендаторов (без учета предъявленного арендаторам НДС), включается в налоговую базу по НДС. Раздельный учет в данном случае обеспечивается ведением учета на отдельном балансе доверительного управления. Вычет НДС в обособленном учете операций по договору доверительного управления отражается в общеустановленном порядке.

Услуги доверительного управляющего облагаются НДС (пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ). Налоговой базой будет стоимость услуг по доверительному управлению имуществом, т.е. вознаграждение доверительного управляющего (п. 1 ст. 154 НК РФ). Данный НДС отражается в собственном балансе доверительного управляющего, так как связан с оказанием услуг (хозяйственной операцией) самого доверительного управляющего.

Законодателем не предусмотрен особый порядок ведения налоговых регистров по НДС в случае доверительного управления имуществом. Поэтому доверительный управляющий составляет в общем порядке единые книги покупок и продаж, а также ведет один журнал учета полученных и выставленных счетов-фактур, в том числе по договору доверительного управления и иной осуществляемой им деятельности. Изложенная позиция отражена в Письмах УФНС по г. Москве от 29.03.2008 N 19-11/19233, Минфина России от 16.01.2008 N 03-07-11/12.

3. Налог на имущество

Согласно п. 1 ст. 1012 ГК РФ передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Соответственно, имущество (в том числе имущественные права), переданное по договору доверительного управления имуществом, не признается доходом доверительного управляющего (п. 1 ст. 276 НК РФ).

Генеральный директор ООО «ОПБ»
Соловьев Константин Сергеевич




«24» марта 2023 г.