Облагается ли НДС передача арендатором арендодателю неотделимых улучшений?

Применимые нормы: п. 1 ст. 39, пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ

Если арендатор производит неотделимые улучшения за счет собственных средств и с согласия арендодателя, то после прекращения договора арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 623 ГК РФ).

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (п. 3 ст. 623 ГК РФ).

Из п. 1 ст. 39 НК РФ следует, что реализацией товаров, работ, услуг является передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу, а в случаях, предусмотренных Налоговым кодексом РФ, - на безвозмездной основе. Согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения по НДС признаются в том числе операции по реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав). Передача права собственности на товары, результатов выполненных работ, оказание услуг на безвозмездной основе также являются реализацией товаров (работ, услуг).

Есть два подхода к вопросу, облагается ли НДС передача неотделимых улучшений арендодателю.

- ***По одной точке зрения*** (ее поддерживают Минфин, ФНС и некоторые суды), если арендодатель платит арендатору за улучшения (например, ремонт), это считается реализацией. Значит, арендатор должен начислить и предъявить ему НДС.
- ***По другой точке зрения*** (подтверждается другими судебными решениями) - неотделимые улучшения изначально становятся собственностью арендодателя. Поэтому их передача - не сделка, а значит, НДС не возникает.

Итог: Позиции разделились. Одни считают, что НДС нужно начислять, другие - что нет. Риски есть с обеих сторон и важно учитывать позицию контролирующих органов и судебную практику.

Позиция 1. Передача неотделимых улучшений в рамках договора аренды облагается НДС

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 N 33 "О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость"
2. Письмо Минфина России от 10.04.2025 N 03-07-10/35615
3. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.09.2022 N Ф01-5048/2022 по делу N А17-204/2020
4. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.02.2019 N Ф04-6801/2018 по делу N А27-11064/2018
5. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.11.2018 N Ф10-4865/2018 по делу N А09-6981/2017

Позиция 2. Передача неотделимых улучшений в рамках договора аренды не облагается НДС

1. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.01.2016 N Ф05-18582/2015 по делу N А40-47957/2013
2. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.03.2015 N Ф05-2035/2015 по делу N А40-54344/14

- ✓ **А разобраться в судебной практике по позициям судов поможет авторский материал Перспективы и риски арбитражных споров ВерсияПроф:**
  - *Перспективы и риски арбитражного спора: НДС: Налоговый орган доначислил НДС арендатору на стоимость неотделимых улучшений, переданных арендодателю, или отказал в его возмещении*
  - *Доказательства и доказывание в арбитражном суде: НДС: Налоговый орган доначислил НДС арендатору на стоимость неотделимых улучшений, переданных арендодателю, или отказал в его возмещении*