Посетитель нашего сайта задал вопрос:

Между организациями заключен договор аренды. В соответствии с его условиями, арендатор должен внести в течение 5 календарных дней с момента подписания договора аренды сумму, равную арендной плате за один месяц. Данная сумма является обеспечительным депозитом, то есть гарантией надлежащего исполнения. Она удерживается арендодателем в течение всего срока действия договора аренды без процентов. Если арендатор задерживает арендную плату, то арендодатель вправе произвести удержание из суммы депозита. При этом арендатор обязан в течение 10 дней восстановить сумму депозита. Надо ли облагать суммы обеспечительного депозита НДС?

Ответ: В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ объектом обложения НДС являются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации*.

* Статья 146 НК РФ в числе объектов обложения НДС выделяет не только операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, но также и некоторые другие операции. Однако для рассматриваемого вопроса данные операции никакой роли не играют.

Другими словами, определяющим признаком возникновения объекта обложения НДС является факт реализации товара, работы или услуги. В этой связи, для того, чтобы решить вопрос, является ли сумма обеспечительного депозита объектом обложения НДС, необходимо определить – связано ли ее получение с фактом реализации товаров (работ, услуг).

Рассмотрим вопрос о правовой природе суммы обеспечительного депозита. В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Сумма обеспечительного депозита не подпадает ни под один из способов обеспечения обязательств, перечисленных в ГК РФ. Однако в силу указанной выше статьи 329 ГК РФ в договоре может быть предусмотрены и иные способы обеспечения обязательств.

- это акцессорные обязательства, то есть обязательства, являющиеся дополнительными по отношению к основному обязательству;

Таким образом, правовая природа обеспечительных обязательств не является расчетной, то есть связанной с расчетами за реализацию товаров (работ, услуг). В противном случае это бы противоречило сути обеспечительных обязательств.

С обеспечительным депозитом может сложиться аналогичная ситуация. Если обязательства по договору аренды будут исполняться в полном объеме и надлежащим образом, то арендатор по окончании срока действия договора аренды должен будет вернуть обеспечительный депозит арендатору. Следовательно, платежная функция опять же останется не реализованной.

О. Н. Толмачева, юрист