

Причина спора: Затраты не окупились и не должны исключаться из облагаемой базы, решили налоговики

Кто выиграл: Компания

Цена вопроса: 15 686 887 рублей

Аргументы, которые сработали: Затраты произведены для деятельности, направленной на получение дохода. Поэтому они уменьшают облагаемую прибыль (ст. 252 НК РФ)

Документ: Постановление ФАС Московского округа от 11.02.09 № КА-А40/325-09

В постановлении рассмотрен учет компании, которая предоставляла площади в субаренду. По мнению инспекции, организация не сдавала часть арендованных помещений и необоснованно увеличила расходы на связанные с ними платежи за аренду и коммунальные услуги. Проверяющие утверждали, что из налоговой базы можно исключить только затраты по помещениям, приносящим доход.

Данное обвинение угрожает не только тем, кто занимается субарендой. Чиновники заявляют о необоснованности расходов по любым временно пустующим помещениям, однако проигрывают в суде. В комментируемом решении ФАС Московского округа указал: по договору арендатор оплачивает содержание всей принятой площади, а не только переданной в субаренду или иначе используемой. Значит, все расходы экономически обоснованы. Не оплачивая их, предприятие нарушит обязательства перед контрагентами, и они вправе расторгнуть договоры. У налогоплательщика изымут даже те помещения, что сдаются в субаренду, и у него вообще не будет доходов. Поэтому все платежи за аренду и коммунальные услуги связаны с деятельностью, направленной на получение прибыли. Они уменьшают налоговую базу (п. 1 ст. 252 НК РФ).

Кроме того, нереальна оплата услуг только за отдельные офисы. Это не предусмотрено договором. Вдобавок частичная оплата делает нереальной эксплуатацию всего здания и опять-таки не позволит получать доходов от субаренды.

Арбитраж отметил и то, что временно несдаваемые помещения могли служить предприятию для собственных нужд (к примеру, для размещения работников или

складирования товаров). Данное утверждение не опровергнуто инспекцией. Плата за площади, используемые самой организацией, экономически оправдана. Ведь деятельность компании направлена на получение доходов, облагаемых налогом на прибыль. Добавим, что налогоплательщику несложно подготовить документы, показывающие реальность эксплуатации помещений. Это, в частности, приказ руководителя предприятия об использовании временно свободных помещений, где указывается номер комнаты или офиса, его предназначение. Например, «в связи с временным отсутствием субарендаторов разместить архив общества в свободном офисе № 15». Такое распоряжение становится аргументом, позволяющим доказать не только обоснованность расходов, но и правомерность вычета «входного» НДС. Вся плата за аренду и коммунальные услуги внесена для операций, доходы по которым облагаются НДС. Поэтому вычет законен (подп. 1 п. 2 ст. 171 Налогового кодекса).

Решения судов по похожим спорам

В подобных спорах судьи уже поддерживали налогоплательщиков. Это видно из определения ВАС РФ от 27.11.08 № 12112/08, постановлений ФАС Дальневосточного округа от 18.04.07 № Ф03-А59/07-2/380, ФАС Поволжского округа от 22.05.08 № А65-14194/07, ФАС Северо-Западного округа от 28.07.08 № А56-30091/2007, ФАС Уральского округа от 21.10.08 № Ф09-7699/08-СЗ, ФАС Центрального округа от 04.02.05 № А09-4844/04-30. Дополнительным аргументом является постановление КС РФ от 24.02.04 № 3-П. В соответствии с ним суды не должны проверять экономическую целесообразность решений организации. Предпринимательством считается самостоятельная, проводимая на свой риск, деятельность компании (ст. 2 ГК РФ). Этот риск включает и возможность деловых просчетов, которые нельзя признать неправомерными. Применительно к нашему случаю аренда неиспользуемых помещений может оказаться деловым просчетом. Но она не становится нарушением закона и причиной для доначисления налога на прибыль, а также НДС.