

Акт закупки услуг по сдаче в наем имущества и связанных с ними расходов

?	Фирма арендует у физического лица – резидента квартиру. Также фирмой оплачиваются коммунальные услуги, телефон и др. Отрадите на конкретном примере порядок документального оформления соответствующих расходов, а также каковы налоговые последствия для сторон, участвующих в договоре имущественного найма?
---	--

Относительно налоговых обязательств сторон, участвующих в договоре имущественного найма необходимо отметить, что в соответствии с положением ч.(3) ст.90¹ НК, каждое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, каждое представительство согласно п.20) ст.5 НК, каждое учреждение, организация, включая любой орган публичной власти и публичное учреждение, удерживают налог в размере 10% доходов, полученных физическими лицами, не занимающимися предпринимательской деятельностью, от сдачи во владение и/или пользование (в наем, аренду, узуфрукт) движимой и недвижимой собственности, за исключением аренды сельскохозяйственных земель. Относительно суммы, из которой осуществляется удержание подоходного налога, отмечаем, что в случае, если в договоре имущественного найма указано о том, что в плату за имущественный наем входит и выплаты за сопутствующие услуги (электроэнергия, телефон, коммунальные услуги и т.д.), тогда удержание 10% налога осуществляется из общей суммы, включая и указанные выплаты. В случае, если в договоре отмечено, что наниматель осуществляет плату за имущественный наем, а также компенсирует наймодателю сопутствующие услуги, связанные с использованием жилого помещения (электроэнергия, телефон, коммунальные услуги и т.д.), и данные услуги четко оговорены в договоре, окончательное удержание подоходного налога у источника выплаты в размере 10% производится только их платы за наем, которая обычно является фиксированной, а из остальных выплат (электроэнергия, телефон, коммунальные услуги и т.д.) подоходный налог не удерживается, исходя из того, что в данной ситуации наймодатель не получает экономическую выгоду.

Также, на основании части (2) статьи 92 НК, лица, которые осуществили удержание подоходного налога согласно части (3) статьи 90¹ НК в течение месяца после окончания месяца, в котором были произведены выплаты, обязаны представить территориальному налоговому органу *Отчет о сумме выплаченного дохода, и о подоходном налоге, удержанном из этого дохода (форма IRV08) – приложение № 1 к Приказу ГГНИ «Об утверждении бланков, подтверждающих удержание подоходного налога у источника выплаты» № 676 от 14.12.07 г. (МО № 198-202 от 21.12.07 г.))*.

В данном отчете осуществленные выплаты, а также сумма удержанного налога, отражаются в гр. 4 и 5 соответственно, по коду 42 «-из доходов полученных физическими лицами, не занимающимися предпринимательской деятельностью, от сдачи во владение и /или пользование (в имущественный наем, аренду, узуфрукт) движимой и недвижимой собственности, за исключением аренды сельскохозяйственных земель».

Налог, удержанный согласно части (3) статьи 90¹ НК, уплачивается в бюджет лицом, осуществившим это удержание, в течение месяца после окончания месяца, в котором были произведены выплаты^[1].

Учитывая, что соответствующее удержание подоходного налога у источника выплаты является окончательным, перед предприятием отсутствует обязательство по отражению соответствующей информации в годовых информациях, предусмотренных частями (3), (4) и (8) статьи 92 НК, а перед физическими лицами, получателями соответствующих доходов, отсутствует обязательство по их декларированию и уплате налога на основании части (4) статьи 90¹ Налогового кодекса.

Относительно порядка документирования соответствующих расходов необходимо отметить следующее. В соответствии с пунктом 1 приложения № 2 (Инструкция о порядке учета, выдачи, хранения и использования типовых форм первичных документов строгой отчетности) к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г. «О выполнении Указа Президента Республики Молдова № 406-II от 23 декабря 1997 г.». (Официальный монитор № 30-33 от 9 апреля 1998 г.), в редакции Постановления Правительства «Об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в Постановление Правительства № 294 от 17 марта 1998 г.» № 762 от 24.06.2008 г. (Официальный монитор № 115-116 от 1 июля 2008 г.), **типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов** используется в случае экономических операций, относящихся к

получению услуг, а также при рефактурировании надлежащих расходов по услугам по сдаче внаем имущества, полученных от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, к которому в обязательном порядке прилагаются накладные, выданные согласно договору об оказании публичных услуг коммунального хозяйства. *Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* является первичным документом строгой отчетности и предусмотрен пунктом 8 приложения № 1 (Перечень типовых форм первичных документов строгой отчетности) к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г. Во исполнение Постановления Правительства № 762 от 24.06.08 г., совместным Приказом МФ и Национального бюро статистики № 106/88 от 6 октября 2008 г. «Об утверждении типовой формы первичного документа строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» (МО № 189 от 21 октября 2008 г.) была утверждена типовая форма первичного документа строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов», а также Инструкция по заполнению типовой формы строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов».

Таким образом, Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов используется при получении услуг, имущественного найма оказанных физическими лицами, а также при рефактурировании расходов, сопутствующих услугам по сдаче внаем имущества физическими лицами.

Согласно Инструкции по заполнению типовой формы строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» соответствующий Акт составляется арендатором (нанимателем) в случае закупки услуг по сдаче внаем имущества и рефактурировании надлежащих услуг от физических лиц, не зарегистрированных в качестве предпринимателей, в двух экземплярах. Первый экземпляр выдается арендодателю, а второй экземпляр остается у арендатора.

Запрещается использование субъектами формы «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» с серией и номером, ему не принадлежащими.

Заполнение формы «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» осуществляется следующим образом:

- в стр. «Дата» указывается день, месяц, год заполнения акта;
- в стр. «Принято в счет договора» указывается номер и дата заключенного договора;
- в стр. «Арендодатель» указывается фамилия, имя, адрес, данные удостоверения личности (серия, номер, дата выдачи и выдавшее отделение), а также идентификационный номер/IDNP арендодателя или наймодателя (поставщик услуг);
- в стр. «Арендатор» указывается наименование.

В случае, когда оказанные услуги приняты на основании доверенности, выданной арендатором, в рамке указываются серия, номер и дата выдачи доверенности, а также должность, фамилия и имя лица, которому была выдана доверенность;

- в стр. «Место оказания услуг» указывается адрес имущества, сданного внаем;
- в стр. «Дополнительная информация» указывается любая информация, которая будет более подробно описывать содержание операции закупки услуг по сдаче внаем имущества;
- в стр. «Прилагаемые документы» указываются другие прилагаемые документы, относящиеся к совершенной экономической операции;
- в гр. «Период выписки» указывается период, в котором были закуплены услуги по сдаче внаем имущества;
- в гр. «Наименование оказанных услуг и связанных расходов» отражается наименование оказанных услуг, а также и связанных с ними расходов, переданных арендатору (стоимость электрической энергии, стоимость тепловой энергии, вода, канализация, телефон, обслуживание блока и др.);
- в гр. «Единица измерения» и «Объем» указываются соответствующие данные по оказанным услугам;
- в гр. «Цена единицы/тариф» указывается цена оказанных услуг, рефактурированных расходов;
- в гр. «Стоимость» указывается общая сумма, полученная путем перемножения соответствующих строк гр. «Цена единицы/тариф» и гр. «Объем»;
- в стр. «Доплаты (надбавки) с учетом качества / месторасположения / оснащения и др.» указывается доплата к цене, установленная арендодателем. Например, доплата за хорошее состояние имущества, месторасположение (местность, район, улица, этаж, лифт, возможность использования прилегающей территории и др.), техническое оснащение (водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление и др.);
- в стр. «Скидки с учетом качества/месторасположения/оснащения и др.» указывается скидка,

предоставленная арендатору. Например, скидки за неудовлетворительное состояние имущества, месторасположение (территориально-экономические характеристики зоны, подземное помещение, полуподвальное помещение, подвальное помещение с окнами), отсутствие технического оснащения и др.;

- в стр. «Итого с учетом качества/месторасположения/оснащения и др.» указывается сумма, оговоренная арендодателем и арендатором, в зависимости от качества/ месторасположения/ оснащения оказанных услуг. При расчете строки принимается во внимание стр. «Доплаты (надбавки) с учетом качества / месторасположения / оснащения и др.» (плюс к стоимости) и стр. «Скидки с учетом качества / месторасположения / оснащения и др.» (минус от стоимости);

- стр. «Всего начислено» определяется по формуле: Итого гр. 6 «Стоимость» плюс стр. «Итого с учетом качества/месторасположения/оснащения и др.»;

- в стр. «Удержания» указывается сумма стр. «в бюджет» и стр. «аванс денежных средств»;

- в стр. «Всего к оплате» указывается итоговая сумма к оплате (прописью и цифрами) по оказанным услугам, полученная путем вычитания из суммы, указанной в стр. «Всего начислено», суммы, указанной в стр. «Удержания»;

- в стр. «Арендодатель» и «Арендатор» проставляется подпись ответственных лиц и печать арендатора (нанимателя). В случае, когда услуги получены на основании доверенности, выданной арендатором, печать арендатора не проставляется;

- оставшиеся незаполненные строки формы «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» обязательно прочеркиваются.

Пример. Физическое лицо – резидент Республики Молдова, Михаил Жосан (удостоверение личности А 41123456 13.11.2001 оф. 41, ф.к. 0971234567890), проживающий по адресу: мун. Кишинэу, ул. В. Александри 32 на основании договора № 009 от 20.12.2007 г. сдает в имущественный наем свою квартиру, расположенную по адресу: мун. Кишинэу, ул. Каля Ешилор 27/2 кв 38, предприятию «Ника» ООО (мун. Кишинэу, ул. А. Пушкин 25, тел. 222222 р/с. К.Б. «Молдова – Агроиндбанк» 256987700XXXX, ф.к. 1003600012123). Ежемесячная плата за имущественный наем составляет 5000 леев и оплачивается до 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Кроме этого, предприятие – наниматель оплачивает услуги сопутствующие услугам имущественного найма. Предположим, общая сумма сопутствующих услуг за ноябрь 2008 г. составляет 2450 леев, включая НДС, в том числе обслуживание блока – 100 леев, теплоэнергия – 500 леев, электроэнергия – 700 леев, телефон – 1000 леев, вода – 150 леев.

В данном случае, предприятие «Ника» ООО заполняет Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов следующим образом.

Formular tipizat

Типовая форма

Aprobat prin Ordinul comun al Ministerului Finanțelor al Republicii Moldova si Biroului Național de Statistică nr. 88/106 din 06.10.2008

Утверждена совместным приказом Министерства финансов Республики Молдова и Национального бюро статистики № 88/106 от 06.10.2008 г.

ACTUL DE ACHIZIȚIE A SERVICIILOR DE LOCAȚIUNE ȘI A CHELTUIELILOR AFERENTE АКТ ЗАКУПКИ УСЛУГ ПО СДАЧЕ ВНАЕМ ИМУЩЕСТВА И СВЯЗАННЫХ С НИМИ РАСХОДОВ

Seria XX Nr XXXXXX

din <u>5 декебря</u> anul <u>2008</u> от	Recepționat în baza contractului Принято в счет договора nr. <u>009</u> din <u>20.12.2007</u> г. № от

LOCATOR _____	Михаил Жосан	Cod personal/IDNP Идентификационный номер/IDNP	0971234567890
АРЕНДОДАТЕЛЬ numele, prenumele, adresa, date din buletinul de identitate _____ удостоверение личности А 41123456 13.11.2001 оф. 41 фамилия, имя, адрес, данные удостоверения личности			
LOCATAR ООО, _____	«Ника»	Cod fiscal/IDNO Фискальный код/IDNO	1003600012123
АРЕНДАТОР denumirea, adresa, telefon, cont de decontare, denumirea băncii _____ мун. Кишинэу, ул. А. Пушкин 25, тел. 222222 р/с. К.Б. «Молдова – Агроиндбанк» 256987700XXXX наименование, адрес, телефон, расчетный счет, наименование банка		în baza delegației ser. <u> Z </u> nr. <u> Z </u> din <u> Z </u> По доверенности сер. № _____ от _____ eliberată/выданной . <u> Z </u>	
LOCUL PRESTĂRII SERVICIILOR _____ мун. Кишинэу,	МЕСТО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ _____ ул. Каля Ешилор 27/2 кв 38	funcția, numele, prenumele - должность, фамилия, имя	
Informație suplimentară _____ Z			
Дополнительная информация			
Documente anexate электроснабжение, _____ Прилагаемые документы _____ фактура на оплату телефона и фактура на оплату воды			

INFORMAȚII PRIVIND SERVICIILE PRESTATE SI CHELTUIELILE AFERENTE /
СВЕДЕНИЯ ОБ ОКАЗАННЫХ УСЛУГАХ И СВЯЗАННЫХ С НИМИ РАСХОДАМИ

Период выписки	Наименование оказанных услуг и связанных с ними расходов	Единица измерения	Объем	Цена единицы/ тариф, леев	Стоимость, леев
1	2	3	4	5	6
01.11.08–30.11.08	Плата за имущественный найм				5 000
	расходы				
	электрическая энергия (фактура № XX дата XX)	kwh	909	1,1 lei/kwt	700
	телефон (фактура № XX дата XX)				1000
	вода (фактура № XX дата XX)	m ³	20	5	150
	обслуживание блока (фактура № XX дата XX)				100
	теплоэнергия (фактура № XX дата XX)	Gk		XX	500
Total	x	x	x	x	7 450

Adaos (supliment de preț) în funcție de calitate/amplasare/echipare etc. _____ Z	Z
Доплаты (надбавки) с учетом качества/месторасположения/оснащения и др. în litere прописью	în cifre цифрами

Rabat în funcție de calitate/amplasare/echipare etc. <u>Z</u>		Z
Скидки с учетом качества/месторасположения/оснащения и др. în litere прописью		în cifre цифрами
Total, în funcție de calitate/amplasare/echipare etc. <u>Z</u>		Z
Итого с учетом качества/месторасположения/оснащения и др. litere прописью	în	în cifre цифрами
Valoare totală calculată <u>семь тысяч четыреста пятьдесят</u> леев		7450
Всего начислено прописью	în litere	în cifre цифрами
Rețineri: <u>пятьсот</u> леев		500
Удержания: прописью	în litere	în cifre цифрами
la buget <u>пятьсот</u> леев		500
в бюджет прописью	în litere	în cifre цифрами
avans în mijloace bănești		
аванс денежных средств прописью	în litere	în cifre цифрами
Total de plată <u>шесть тысяч девятьсот</u> пятьдесят		6950
Всего к оплате прописью	în litere	în cifre цифрами

Locator _____

Locatar

Арендодатель _____ semnătura

Арендатор

funcția, semnătura
подпись

должность, подпись

L.S. М.П.

Также, к Акту закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов *в обязательном порядке* прилагаются копии накладных, выданные поставщиками вышеуказанных услуг. Данные из накладных (серия, номер, дата и др.) также отражаются в акте.

?	При имущественном найме недвижимости, когда в роли наймодателя выступает физическое лицо – нерезидент Республики Молдова, а в роли нанимателя предприятие - резидент, должно ли предприятие заполнить Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов, ведь в данном случае положения части (3) статьи 90¹ Налогового кодекса относительно удержания подоходного налога у источника выплаты не применяются?
---	--

Согласно положениям пункта 1 приложения № 2 к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г., типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов используется в случае экономических операций, относящихся к получению услуг, а также при рефактурировании надлежащих расходов по услугам по сдаче внаем имущества, *полученных от*

физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности.

Исходя из понятия «физическое лицо» в соответствии с положениями подпункта а) пункта 3) статьи 5 НК к физическим лицам (гражданам), не зарегистрированным в качестве субъектов предпринимательской деятельности, относятся: гражданин Республики Молдова, иностранный гражданин, лицо без гражданства.

Таким образом, данный Акт будет составляться предприятиями РМ при имущественном найме недвижимого имущества от физических лиц – граждан, как резидентов РМ, так и нерезидентов РМ и, соответственно, порядок документирования услуг имущественного найма недвижимости, оказанных физическими лицами – нерезидентами хозяйствующим субъектам – резидентам идентичен тому, что и в случае найма недвижимости от физических лиц – граждан, резидентов Республики Молдова.

При осуществлении выплат в пользу нерезидентов за имущественный наем не применяются положения части (3) статьи 90¹ НК относительно окончательного удержания подоходного налога у источника выплат, однако на основании пункта к) статьи 71 и пункта с) части (1) статьи 91 НК, при имущественном найме недвижимости, собственниками которой являются нерезиденты республики, хозяйствующие субъекты – резиденты, должны удерживать у источника выплаты, при осуществлении выплаты подоходный налог в размере 10%. При этом, необходимо учитывать и положения части (1) статьи 4 Налогового кодекса, согласно которым, если международным договором, регулирующим налогообложение или содержащим нормы, регулирующие налогообложение, одной из сторон которого является Республика Молдова, установлены иные правила и положения, чем те, которые предусмотрены налоговым законодательством, применяются правила и положения международного договора.

?	Какие налоговые последствия ожидают те предприятия, которые при получении услуг имущественного найма недвижимой собственности от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, не будут заполнять Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов?
---	---

Согласно части (10) статьи 24 НК не разрешается вычет расходов, если налогоплательщик не может документально подтвердить, что они были понесены в определенном размере в соответствии с порядком, установленным Правительством. Данный порядок регламентирован Постановлением Правительства № 294 от 17.03.98 г. «О выполнении Указа Президента Республики Молдова № 406-II от 23 декабря 1997 г.».

В соответствии с пунктом 1 приложения № 2 к данному Постановлению Правительства, *типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* используется в случае экономических операций, относящихся к получению услуг, а также при рефактурировании надлежащих расходов по услугам по сдаче внаем имущества, полученных от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, к которому в обязательном порядке прилагаются накладные, выданные согласно договору об оказании публичных услуг коммунального хозяйства.

Данная *типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* используется после ее утверждения Приказом МФ и Национального бюро статистики № 106/88 от 6 октября 2008 г. «Об утверждении типовой формы первичного документа строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» (МО № 189 от 21 октября 2008 г.) и после того, как соответствующие документы начали выдаваться территориальными подразделениями Национального бюро статистики, то есть начиная с ноября 2008 года.

Таким образом, учитывая вышеизложенные положения законодательства, при несоставлении хозяйствующими субъектами Акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов, начиная с ноября 2008 года, для соответствующих предприятий расходы, связанные с услугами по сдаче внаем имущества физическими лицами (гражданами), не зарегистрированными в качестве субъектов предпринимательской деятельности и связанных с ними расходов, будут являться невычетаемыми расходами в налоговых целях поскольку не были оформлены документально в установленном порядке.

?	Если фирма, которая арендует квартиру у физического лица, согласно
---	---

заключенному договору не оплачивает коммунальные услуги и др., (телефон в квартире не имеется, а поставщик электроэнергии выписывает налоговые накладные на имя нанимателя (фирма)), должно ли предприятие заполнить Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов?
--

В соответствии с пунктом 1 приложения № 2 к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г., *типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* используется в случае экономических операций, относящихся к получению услуг, а также при рефактурировании надлежащих расходов по услугам по сдаче внаем имущества, полученных от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, к которому в обязательном порядке прилагаются накладные, выданные согласно договору об оказании публичных услуг коммунального хозяйства.

Таким образом, соответствующий акт заполняется в случае оказания услуг по сдаче внаем имущества, полученных от физических лиц (граждан) - резидентов и нерезидентов Республики Молдова, не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности. Также, в случае оплаты нанимателем стоимости услуг сопутствующих имущественному найму (стоимость электрической энергии, стоимость тепловой энергии, вода, канализация, телефон, обслуживание блока и др.) соответствующие услуги, а также их стоимость отражается в данном акте. При отсутствии услуг, сопутствующих имущественному найму, они не отражаются в акте. В данном случае в *Акте закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* отражается только стоимость услуг имущественного найма. Также необходимо отметить, что согласно Инструкции по заполнению типовой формы строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов», утвержденной совместным Приказом Министерства финансов и Национального бюро статистики № 106/88 от 6 октября 2008 г. «Об утверждении типовой формы первичного документа строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов», оставшиеся незаполненные строки формы «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» обязательно прочеркиваются.

В рассматриваемой ситуации, в случае несоставления Акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов, расходы по имущественному найму не будут вычитаться в налоговых целях при определении налоговых обязательств по подоходному налогу от предпринимательской деятельности хозяйствующим субъектом на основании части (10) статьи 24 Налогового кодекса.

?	Заполняется ли Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов в случае оказания физическим лицом предприятию услуг, отличных от найма недвижимости? Какие документы должны заполняться предприятием в случае оказания физическим лицом, к примеру, услуг по сдаче в имущественный наем транспортного средства или услуг по ремонту определенного основного средства?
---	--

Для ответа на заданный вопрос необходимо рассмотреть положения законодательств относительно документального оформления при получении хозяйствующими субъектами услуг от физических лиц (граждан) резидентов и нерезидентов Республики Молдова.

Таким образом, в соответствии с пунктом 1 приложения № 2 к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г., *типовая форма акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов* используется в случае экономических операций, относящихся к получению услуг, а также при рефактурировании надлежащих расходов по услугам по сдаче внаем имущества, полученных от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, к которому в обязательном порядке прилагаются накладные, выданные согласно договору об оказании публичных услуг коммунального хозяйства. Название первичного документа строгой отчетности, пунктом 8 приложения № 1 (Перечень типовых форм первичных документов строгой отчетности) к Постановлению Правительства № 294 от 17 марта 1998 г. является Акт закупки услуг по сдаче внаем ИМУЩЕСТВА и связанных с ними расходов. При этом, согласно статье 284 ГК № 1107-XV от 6 июня 2002 г. (МО № 82-86 от 22.06.02 г.) *имуществом* признается совокупность принадлежащих определенным физическим и юридическим лицам имущественных прав и обязанностей (поддающихся оценке в денежном выражении), рассматриваемых как сумма активных и пассивных ценностей, тесно связанных между собой.

Все вещи физического или юридического лица входят в состав его имущества.

Также статье 285 ГК *вещами* признаются все предметы, которые могут быть индивидуальной или коллективной принадлежностью, и имущественные права. Предметами признаются материальные объекты, в отношении которых могут существовать гражданские права и обязанности.

При этом, в соответствии со статьей 288 ГК, вещь может быть недвижимой или движимой. К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и любые другие объекты, прочно связанные с землей, а также все то, что естественно или искусственно включено в их состав, то есть вещи, перемещение которых без причинения существенного ущерба их назначению невозможно. Остаются недвижимыми вещами материалы, временно обособленные от земельного участка для повторного использования, до тех пор, пока они сохраняются в той же форме, а также составные части недвижимой вещи, временно отделенные от нее, если они предназначены для нового размещения. Материалы, завезенные для использования взамен старых, становятся недвижимыми вещами. К недвижимым вещам законом могут быть отнесены и другие вещи.

Также согласно части (5) статьи 288 НК, вещи, не отнесенные к недвижимым вещам, в том числе деньги и ценные бумаги, считаются движимыми вещами.

Исходя из вышеприведенных положений законодательства, учитывая, что к имуществу относится движимое и недвижимое имущество, считаем, что Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов должен использоваться и соответственно заполняться хозяйствующими субъектами не только при имущественном найме недвижимого имущества (дома, квартиры, нежилые помещения и др.) от физических лиц (граждан) резидентов и нерезидентов, не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, но и при имущественном найме всех видов имущества, в том числе движимого имущества, а также при аренде имущества от соответствующей категории граждан. Напомним, что согласно статье 911 ГК *арендой* признается договор, заключаемый между одной стороной - собственником, usufructуарием или иным законным владельцем земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) и другой стороной (арендатором), об их эксплуатации в течение определенного срока и по установленной сторонами цене, а к договору аренды применяются соответствующим образом положения об имущественном найме в той мере, в которой законодательством не предусмотрено иное.

При имущественном найме имущества, отличного от недвижимого, строки и графы Акта закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов, которые не специфичны данным услугам (к примеру, «Единица измерения». «Объем», «Цена единицы/тариф») не будут заполняться. При этом, учитывая положения Инструкции по заполнению типовой формы строгой отчетности «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов», утвержденной совместным Приказом Министерства финансов и Национального бюро статистики № 106/88 от 6 октября 2008 г., оставшиеся незаполненные строки формы «Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов» обязательно прочеркиваются.

Такой подход относительно документального оформления хозяйствующими субъектами расходов по имущественному найму всех видов имущества от физических лиц (граждан), резидентов и нерезидентов, не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, считаем наиболее приемлемым и с точки зрения положений частей (1) и (2) статьи 24 НК и Постановления Правительства № 294 от 17.03.98 г., а также статьи 20 Закона о бухгалтерском учете № 113-XVI от 27.04.07 г.

В рассматриваемой ситуации, очевидно, что *при имущественном найме транспортного средства от физического лица – гражданина*, предприятие, начиная с ноября 2008 года, должно заполнять Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов. *При документальном оформлении услуг, отличных от имущественного найма* от физических лиц, резидентов и нерезидентов, не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательства действующим законодательством, не предусмотрен какой-либо первичный документ строгой отчетности.

Вместе с тем, частью (2) статьи 19 Закона о бухгалтерском учете предусмотрено, что первичные документы составляются в момент осуществления операции, а если это невозможно, то непосредственно после ее осуществления или после совершения события, а частью (3) той же статьи установлено, что хозяйствующий субъект использует типовые формы первичных документов, утвержденные Министерством финансов, а в случае отсутствия типовых форм или если таковые не удовлетворяют потребность субъекта, он разрабатывает и использует формы документов, утвержденные

руководством субъекта с соблюдением требований части (6) статьи 19 Закона о бухгалтерском учете, где указано, что составленные первичные документы должны содержать следующие обязательные элементы:

- a) наименование и номер документа;
- b) дату составления документа;
- c) наименование, адрес, IDNO (фискальный код) субъекта, от имени которого составлен документ;
- d) наименование, адрес, IDNO (фискальный код) получателя документа, а в случае физических лиц - идентификационный номер;
- e) содержание экономических фактов;
- f) количественные и стоимостные единицы, в которых выражаются экономические факты;
- g) должность, фамилию, имя и подпись (в том числе цифровую) лиц, ответственных за осуществление и отражение экономических фактов.

Таким образом, в случае оказания услуг, отличных от имущественного найма, физическими лицами, не зарегистрированными в качестве субъектов предпринимательской деятельности, с которыми не заключено трудовое соглашение в соответствии с действующим законодательством, хозяйствующими субъектами составляется акт об оказании соответствующих услуг, который в обязательном порядке должен содержать обязательные элементы, предусмотренные частью (6) статьи 19 Закона о бухгалтерском учете, а также и другие данные в зависимости от вида оказанных услуг. Также, необходимо отметить, что согласно статье 19 (13) Закона о бухгалтерском учете, исправления в первичных документах, подтверждающих кассовые, банковские операции, операции по поставке и закупке экономических ценностей и услуг, не допускаются.

?	Какими лицами в обязательном порядке заполняется Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов при имущественном найме от физических лиц (граждан), не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности?
---	--

Согласно статье 2 Закона о бухгалтерском учете № 113-XVI от 27.04.2007 г., положения данного закона распространяются на все юридические и физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, на некоммерческие организации, включая публичные учреждения, на нотариусов, адвокатов и учрежденные ими бюро, а также на представительства и филиалы предприятий (организаций) – нерезидентов, зарегистрированных в Республике Молдова, независимо от сферы их деятельности, вида собственности и организационно-правовой формы.

Также частью (1) статьи 19 Закона о бухгалтерском учете установлено, что экономические факты учитываются на основе первичных и сводных документов, а частью (1) статьи 19 того же Закона предусмотрено, что субъект использует типовые формы первичных документов, утвержденные Министерством финансов.

Таким образом, Акт закупки услуг по сдаче внаем имущества и связанных с ними расходов при имущественном найме имущества от физических лиц, не зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, заполняется лицами, предусмотренными статьей 2 Закона о бухгалтерском учете.

[1] Индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, в которых среднегодовая численность работников на протяжении налогового периода не превышает трех единиц и которые не зарегистрированы в качестве плательщиков НДС, уплачивают в бюджет налог, удержанный согласно части (3) статье 90¹ НК, не позднее 31 марта года, следующего за отчетным налоговым годом на основании части (6) статьи 92 НК.

Автор:
Гричук Петру

Рубрика:
Наши консультации

Номер выпуска:

