

Козлов Алексей Олегович, студент ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

АНАЛИЗ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: Для налогоплательщиков существуют некоторые налоговые возможности в отношении выбора контракта для использования. Одним из наиболее важных критериев при принятии решения о том, какой контракт можно использовать, являются налоговые последствия в том случае, если оба вида контрактов соответствуют законодательству. Одна из частей этой статьи посвящена налогообложению доходов от предоставления жилья через Airbnb.

Ключевые слова: Рынок недвижимости, Чехия, Жилая недвижимость, Аренда, Договор аренды.

Annotation: For taxpayers, there are some tax possibilities regarding the choice of contract to use. One of the most important criteria when deciding which contract to use is tax implications if both types of contracts comply with the law. One of the parts of this article is devoted to taxing income from the provision of housing through Airbnb.

Keywords: Real estate market, Czech Republic, Residential real estate, Rent, Rental agreement.

Целью данной статьи является анализ налогообложения доходов физических лиц, а не доходов юридических лиц. Цель лизинга - разместить кого-то на определенный срок, поэтому различия между арендой и размещением не очень ясны для базового практического использования этих терминов. Есть много способов и возможностей арендовать собственное

недвижимое имущество, предназначенное для размещения. Все эти возможности являются объектом подоходного налога.

Реальные различия могут быть показаны с юридической точки зрения для договора аренды и договора размещения. Эти различия могут быть очень полезны для владельцев недвижимости, чтобы решить, какие из этих контрактов могут / должны применяться в различных случаях сдачи квартиры, дома или отдельной комнаты во временное пользование кому-либо еще. Одним из наиболее важных факторов при разработке контракта является проблема налога, поскольку в каждой стране подоходный налог является «отрицательной» частью конечного дохода для владельца [1].

Договор проживания и договор аренды.

Основное различие между договором на проживание и договором аренды заключается в том, что договор на проживание используется на более короткий период времени (как правило, в гостиницах или общежитиях), а договор аренды используется на более длительный период (несколько месяцев или лет). Юридическая терминология также знает краткосрочный договор аренды, который может быть использован на более короткий срок, но только для квартир и домов. Таким образом, похоже, что договоры аренды всегда используются, когда кто-то хочет арендовать квартиру или дом, но всегда ли это так?

Для многих владельцев недвижимости, которые предоставляют жилые помещения для использования или сдачи в аренду другим, вариант контракта на размещение, безусловно, предпочтителен в то время, когда возникают проблемы с пользователем, который, например, не платит арендную плату. В некоторых случаях договор на проживание не может быть использован по самой своей природе - он предназначен для временного проживания, например, общежития университетов предоставляют жилье, которое находится на границе между арендой и проживанием, и почти всегда эти учреждения используют договор на проживание.

Один из вопросов, которые мы задаём себе, - может ли владелец квартиры предоставить жильё в общежитии, например, в общежитиях университетов, где частью общей комнаты является ванная комната и кухня, а по сути это студия. Теоретически нет, потому что аренда квартиры должна быть там, где это квартира или дом, но, с другой стороны, нигде прямо не указано, что она запрещает предоставлять квартиру только для проживания на основании договора на жильё [2].

Юридическая практика постоянно придерживается мнения, что при оценке того, является ли набор комнат (или отдельной комнаты) квартирой или нет, необходимо исходить из построенного законодательства; в этом контексте статус одобрения здания является решающим, а не фактическим способом использования.

Верховный суд Чешской Республики опубликовал определение квартиры, которое предполагает окончательное решение Строительного управления о том, что набор комнат (или одноместная комната) имеют право на постоянное использование и предназначены для постоянного проживания.

Исходя из нашего мнения, для целей жилья, возможно, позволить другому лицу использовать квартиру или дом с договором аренды, а также договором на проживание. Это частноправовые отношения, и, если обе стороны согласны с договором о предоставлении жилья, где правовая защита этих отношений, особенно защита проживающего лица, гораздо слабее, автономия воли не запрещается.

Объект размещения не может быть использован для договора аренды, особенно если это будут долгосрочные отношения, предоставляющие постоянное жильё, только из-за характеристик объекта размещения, соответственно характеристик комнат, которые служат для размещения в таких объектах. Этот вывод подтверждается Гражданским кодексом Чешской Республики, где сказано, что положения об аренде квартир не должны применяться в случаях сдачи квартиры или дома для отдыха и, по-видимому, краткосрочной цели.

Обычная аренда или бизнес аренда.

Бизнес означает организацию или экономическую систему, где товары и услуги обмениваются друг на друга или на деньги. Каждый бизнес требует определенной формы инвестиций и достаточного количества клиентов, которым его продукция может быть продана на постоянной основе, чтобы получить прибыль.

Для целей этой статьи она показывает основную и наиболее важную разницу между доходами от обычной (или просто однократной) аренды недвижимого имущества и доходом от коммерческой деятельности на основе аренды.

Когда есть лицо, владеющее одним или двумя объектами недвижимости, которые арендуются им самим, мы ясно видим случай обычного (не коммерческого) дохода от аренды.

С другой стороны, когда есть человек, владеющий 10 различными объектами недвижимости, в основном с целью аренды и дальнейшего получения прибыли, у нас здесь есть лизинговый бизнес, основанный в основном на двух важных признаках. Первый - это количество объектов недвижимости, находящихся в собственности, а второй - это основа этой деятельности для получения прибыли. Этот человек также нуждается в административном разрешении для ведения бизнеса и получения регулярного дохода от этой деятельности.

Характеристики обычной аренды:

- небольшое количество объектов недвижимости в собственности;
- семейная собственность;
- непоследовательная основа лизинга.

Характеристики бизнес аренды:

- количество недвижимости;
- систематическая покупка недвижимости для расширения портфеля недвижимости;

- Единственная причина покупки недвижимости состоит в том, чтобы сдать их в аренду с целью получения прибыли;

- последовательная основа покупки недвижимости и сдачи в аренду.

Возможно, это звучит немного сложно, но это большая разница между различными видами дохода (для целей налогообложения). Когда есть какой-либо коммерческий бизнес (включая лизинговый бизнес), он всегда должен облагаться налогом одинаково с теми же инструментами, теми же вычитаемыми налогами расходами и возможностью единовременных расходов.

Должно существовать наличие вышеупомянутых различий в аренде, особенно потому, что есть много владельцев одной недвижимости, и они не нуждаются в ней для жилья сами, их целью является не реальный бизнес, а сбор некоторых дополнительных денег на содержание этой собственности. Им разрешается иметь некоторый дополнительный доход от стоимости имущества, поскольку они не оперируют наличными в адекватной сумме в качестве стоимости своего имущества [3].

Различия в налоговом законодательстве для физических лиц и их подоходном налоге, что очень важно для выбора типа контракта владельцев, но только в тех случаях, когда они действительно могут принять решение и выбрать из этих типов контрактов. Является ли доход от обоих типов договоров одинаковым или есть какая-то разница? Ясно, что доход от этой деятельности является предметом Закона №. 586/1992 СВ. Закон о подоходном налоге с внесенными в него поправками, где можно найти § 9, который регулирует арендный доход. Совершенно очевидно, что арендный доход регулируется в этом законе однозначно, в отличие от дохода от жилья, который относится к § 7, где регулируются общие доходы от предпринимательской деятельности и другие виды деятельности, связанные с самостоятельной предпринимательской деятельностью. В этом разделе также рассматривается доход от аренды, если недвижимость зарегистрирована в коммерческой собственности, указанной в бухгалтерском учете или налоговой отчетности. Это означает, что доход от

аренды - это конкретный доход физических лиц, но он не может быть обычным доходом от коммерческой деятельности.

Другое важное различие между доходами от продажи товаров и доходами от аренды для целей Закона о подоходном налоге заключается в том, что проживание всегда является коммерческой деятельностью, а аренда - только в некоторых случаях, как подробно описано выше. Как правило, для целей налогообложения размещение эквивалентно аренде бизнеса и регулируется §7 Закона о подоходном налоге. Решение о том, использовать ли договор о продаже или договор аренды, также является решением между использованием § 7 и § 9 Закона о подоходном налоге.

Тем не менее, в чем заключается основное различие для практического использования § 7 и § 9 Закона о подоходном налоге? Без сомнения, основным отличием является обязанность оплаты социального страхования и медицинского страхования при использовании § 7, другими словами, договор на проживание или аренду бизнеса, и, следовательно, чистый доход ниже. В обоих случаях могут быть использованы единовременные расходы. Для арендного дохода единовременные расходы составляют 30% дохода, с максимальным лимитом 600 000 чешских крон. Любой может выбрать между единовременными расходами и реальными расходами, но изменить его в течение налогового года невозможно.

Реальные расходы также сложнее в административном отношении.

Что касается налогообложения доходов от аренды, хотелось бы отметить интересное решение Высшего административного суда Чешской Республики о налоговых последствиях недействительного договора аренды. В решении подчеркивается, что для целей налогообложения в контексте общественных отношений между налогоплательщиком и налогом.

Для администратора это важный фактический статус по сравнению с частноправовыми отношениями нескольких налогоплательщиков или налогоплательщика с третьей стороной. Между двумя налогоплательщиками существовал недействительный договор, но одна из сторон объявила доход от

аренды, а другая сторона применила не облагаемые налогом расходы, поэтому они не отражают частное право, вытекающее из недействительности договора. Другими словами, когда обе стороны недействительного договора ведут себя так, как договор является действительным, недействительность договора не влияет на налогооблагаемость полученного дохода и вычитаемость затрат.

Airbnb и доход от предоставления жилья

Airbnb - это надежная площадка для сообщества, где люди могут просматривать, открывать и бронировать уникальные номера по всему миру - через Интернет или с мобильного телефона. Будь то квартира на ночь, замок на неделю или вилла на месяц, Airbnb объединяет людей с уникальными туристическими впечатлениями любой ценовой категории в более чем 33 000 городов и 192 странах. Благодаря высокому уровню обслуживания клиентов и растущему сообществу пользователей Airbnb - это самый простой способ для людей монетизировать свое дополнительное пространство.

Этот рынок действительно интересная область для анализа налогообложения доходов от аренды. Вопрос в том, облагается ли налогом доход от использования этой торговой площадки, и если да, то это договор аренды или какой-то договор на проживание? Наша собственная гипотеза гласит, что он является объектом подоходного налога только в том случае, если он предоставляется для размещения на регулярной основе, и это может быть краткосрочная аренда или размещение, но это не обычный доход от аренды, и § 9 не должен использоваться.

Проблема возникает в том случае, если есть человек, который предоставляет более одного места для аренды для этого рынка. Типичным случаем является человек, который арендует для себя много квартир только с целью «субаренды» или предоставления этих квартир пользователям Airbnb. Без сомнения, для этого человека существует налоговая пошлина на поступление, и, по моему мнению, это бизнес - аренда, поскольку она имеет все вышеупомянутые признаки бизнес - аренды. Я действительно не думаю, что есть много таких людей, которые действительно платят подоходный налог,

основываясь на использовании этого рынка, но те, кто платит его, пытаются найти возможность использования § 9 со всеми его преимуществами для этого вида дохода.

Любое лицо, действующее в качестве принимающей стороны, и его собственный доход от предоставления жилья таким образом могут облагаться подоходным налогом. Поскольку этот рынок базируется и зарегистрирован в США, он в основном касается налогового законодательства США и выплат в США. Airbnb помогает соблюдать налоговые требования США и собирает информацию о налогоплательщиках. Даже если владелец не является налогоплательщиком США, Airbnb может по-прежнему запрашивать определенную информацию у него.

В США Airbnb обязана удерживать 30% от всех выплат из списков в США, размещенных лицами, не являющимися гражданами США, за исключением случаев, когда требуются действительные налоговые льготы.

В других странах все хозяева должны самостоятельно обрабатывать налоговые декларации и платить подоходный налог, но было бы определенно разумно, если бы Airbnb удерживал часть всех выплат по всему миру. Все выплаты в Airbnb должны повсеместно облагаться подоходным налогом, и налоговые вычеты будут гарантией соблюдения налогового законодательства. Вопрос в том, будет ли слишком много администраций для Airbnb, чтобы выяснить все налоговые пошлины и следить за соблюдением налоговых требований всех стран.

Выводы.

Эта статья посвящена более чем одной цели. Мы попытались сравнить использование, используя два разных контракта с контекстом подоходного налога и различными возможностями Закона о подоходном налоге. Договор размещения и договор аренды - это два разных типа, которые могут быть использованы в разных ситуациях. Как правило, существует свобода воли, поэтому стороны по контракту могут выбирать свой собственный договор, но всегда существуют некоторые обязательные положения закона, и стороны по

договору не могут делать то, что указано в обязательных положениях. Одним из примеров может быть Гражданский кодекс Чехии об аренде квартир [4].

Договор проживания может быть использован владельцем квартиры в любое время, но договор аренды может быть использован только для долгосрочной аренды. Недостаток контракта на поставку товаров по сравнению с договором аренды заключается в несколько более высоком налоговом бремени, но юридические положения для этого контрактного типа менее строгие в пользу владельца. Для пользователей, которые хотят использовать квартиру или дом для жилья, всегда лучше использовать договор аренды из-за их более высокой правовой защиты.

Библиографический список:

1. Бутырин А. Ю., Чудиёвич А. Р., Луковкина О. В. Определение видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных и специальных работ по возведению, ремонту (реконструкции) строительных объектов // Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз. М.: РФЦСЭ, 2015. С. 7–54.
2. Бутырин А. Ю., Орлов Ю. К. Строительно-техническая экспертиза в современном судопроизводстве: учебник. М.: РФЦСЭ, 2016. 368 с.
3. Бутырин А. Ю., Луковкина О. В. Определение стоимости ремонта помещений, поврежденных заливом (учебно-методическое пособие) // Теория и практика судебной экспертизы. 2017. № 4 (16). С 128–141.
4. Бутько В. Б., Бутырин А. Ю., Грунин И. Ю., Троицкий-Марков Т. Е., Щигрев С. А., Макеев А. В. Применение визуально-измерительного метода неразрушающего контроля при решении экспертных вопросов, связанных с установлением причин возникновения и развития дефектов каменных ограждающих конструкций жилых и общественных зданий // Теория и практика судебной экспертизы. 2017. № 1 (17). С. 100–135.