



БЮЛЛЕТЕНЬ

юриста Сергея Москалева

«Налоги, которые мы выбираем...»

Для владельцев бизнеса, руководителей организаций, главных бухгалтеров, студентов юридических ВУЗов, а также для всех, кто интересуется налоговым законодательством и хочет уметь дать отпор необоснованным требованиям налоговых органов.

В БЛИЖАЙШИХ ВЫПУСКАХ:

Добросовестные налогоплательщики: кто они? (последствия заключения договоров с сомнительными фирмами-однодневками).

Проблемы учета отпуска товара перевозчику: какие документы оформлять?

Нужно ли платить налог на имущество, если недвижимость приобретена, но переход права собственности не зарегистрирован?

Новые правила регистрации сделок с недвижимостью. Прощай аренда на 11 месяцев....

До настоящего времени многие владельцы недвижимости предпочитали сдавать ее в аренду на 11 месяцев, поскольку согласно пункту 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок менее года, государственной регистрации не подлежал.

Такая сдача в аренду на 11 месяцев длилась годами.

С 1 марта 2013 года все кардинально меняется.

Федеральным законом от 30.12.2012. № 302-ФЗ в Гражданский кодекс была введена статья 8.1., которая устанавливает обязательную государственную регистрацию для любого обременения права собственности на недвижимое имущество.

Аренда же является классическим примером такого обременения, независимо от его срока, поскольку влечет для собственника имущества (арендодателя) невозможность самостоятельного использования переданного в аренду имущества.

Во избежание сомнений Комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Государственной Думы 22.01.2013. издал специальное письмо - разъяснение № 3.3-6/94 о необходимости с 1 марта регистрировать аренду недвижимости независимо от срока аренды.

Одновременно законом № 302-ФЗ установлено, что с 1 марта 2013 года отменяется государственная регистрация следующих сделок: договора купли-продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ), договора купли-продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ), договора дарения недвижимого имущества (ст. 584 ГК РФ), договора об отчуждении недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ), договора аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ), в том числе здания или сооружения, если такой договор заключен на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ), договора аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

Иными словами, теперь при совершении указанных сделок будет регистрироваться не договор, а права собственности, его изменение или обременение, что, в принципе, соответствует международному стандарту.

Так что, если имеется желание сдать недвижимость в аренду на 11 месяцев без регистрации, - торопитесь: у Вас осталось 10 дней. Договоры аренды, заключенные до 1 марта 2013 года на срок менее года, будут продолжать свое действие без государственной регистрации до окончания срока аренды.

Есть и еще одна «лазейка»:

согласно пункту 11 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001. № 59 договор аренды, заключенные на срок мене одного года и возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации.

Следовательно, если имеется договор на 11 месяцев, заканчивающийся после 1 марта 2013 года, то его можно изменить на меньший срок, а после прекращения возобновить на неопределенный срок. В этом случае (при условии возобновления договора до 1 марта 2013 года) такой договор в государственной регистрации не нуждается и может действовать сколь угодно долго.

Если же 11-месячный договор уже закончился, то тут еще проще: возобновляйте его на неопределенный срок до 1 марта и продолжайте сдавать в аренду недвижимость без государственной регистрации до тех пор, пока договор не будет прекращен по соглашению сторон или по требованию одной из них.

Удачи Вам.



С.Л.Москалев
Налоговый консультант
г.Москва