



КонсультантПлюс

<Письмо> ФНС России от 18.11.2020 N
СД-4-3/18980@
"О направлении письма Минфина России"
(вместе с <Письмом> Минфина России от
12.11.2020 N 03-07-15/98846)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 01.02.2021

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 18 ноября 2020 г. N СД-4-3/18980@

О НАПРАВЛЕНИИ ПИСЬМА МИНФИНА РОССИИ

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе [письмо](#) Министерства финансов Российской Федерации от 12.11.2020 N 03-07-15/98846 о порядке применения налога на добавленную стоимость организацией-застройщиком при передаче нежилых помещений, входящих в состав жилого дома.

Доведите данное [письмо](#) до нижестоящих налоговых органов и налогоплательщиков.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
Д.С.САТИН

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 12 ноября 2020 г. N 03-07-15/98846

В связи с письмом по вопросу применения налога на добавленную стоимость организацией-застройщиком при передаче нежилых помещений, входящих в состав жилого дома, Департамент налоговой политики сообщает следующее.

В соответствии с [подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон), за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения. К объектам производственного назначения в целях данного подпункта относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Согласно правовой позиции судов понятия "объект" и "объект долевого строительства" имеют различное значение.

Согласно правовой позиции судов под объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости (в том числе многоквартирный дом в целом) и данный термин отличается от более узкого термина "объект долевого строительства", под которым понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (отдельная квартира, нежилое помещение). При этом судами отмечается, что определения понятия "объект производственного назначения" [Кодекс](#) не содержит. Законодатель указал лишь характеризующий критерий, обусловленный предназначением таких объектов, - использование их в производстве товаров, выполнении работ, оказании услуг. К объектам производственного назначения

относятся именно объекты в вышеуказанном смысле, а многоквартирный дом (как здание в целом) является объектом непроизводственного (жилого) назначения независимо от наличия в нем нежилых помещений.

Данные выводы поддержаны Определениями Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2016 N 302-КГ16-11410, от 22.07.2016 N 306-КГ16-4710, а также от 06.04.2017 N 308-КГ17-2206.

Учитывая вышеуказанную позицию судов, услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства объекта по договору участия в долевом строительстве в виде нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость на основании [подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149](#) Кодекса.

Директор Департамента
Д.В.ВОЛКОВ