

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 3 апреля 2020 г. N 439**

**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ
ТРЕБОВАНИЙ К УСЛОВИЯМ И СРОКАМ ОТСРОЧКИ УПЛАТЫ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В соответствии с Федеральным законом "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" и с учетом положений пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

2. Рекомендовать:

юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям - арендодателям объектов недвижимости при предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества в соответствии с требованиями, утвержденными настоящим постановлением, предусмотреть уменьшение размера арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором недвижимого имущества деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных указами Президента Российской Федерации о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с новой коронавирусной инфекцией;

руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям-собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в пункте 1 требований, утвержденных настоящим постановлением, меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

3. Настоящее постановление вступает в силу с даты его официального опубликования.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.МИШУСТИН

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. N 439

**ТРЕБОВАНИЯ
К УСЛОВИЯМ И СРОКАМ ОТСРОЧКИ УПЛАТЫ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Настоящие требования применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, которые заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие

деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (далее соответственно - договор аренды, отсрочка).

2. Отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

3. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

г) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

4. Условия отсрочки, предусмотренные пунктом 3 настоящих требований, применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения.

5. Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

6. Стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 9 апреля 2020 г. N БС-4-21/5994@

**О РЕКОМЕНДУЕМЫХ ПУНКТОМ 2 ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 03.04.2020 N 439 МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ,
КАСАЮЩИХСЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
НАХОДЯЩИХСЯ В АРЕНДЕ**

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества" рекомендовано руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в пункте 1 требований, утвержденных указанным постановлением, меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

Направляем рекомендации по вопросам реализации мер поддержки, касающихся уплаты налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога (в части установления налоговых льгот) по объектам недвижимости, находящимся в аренде.

Оперативно доведите рекомендации до налоговых органов, обеспечивающих администрирование налогообложения имущества, а также до органов государственной власти субъектов Российской Федерации и глав муниципальных образований.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
С.Л.БОНДАРЧУК

Приложение
к письму ФНС России
от "___" _____ 2020 г. N _____

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ВОПРОСАМ РЕАЛИЗАЦИИ МЕР ПОДДЕРЖКИ, КАСАЮЩИХСЯ УПЛАТЫ
НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА (В ЧАСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ
НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ) ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИМСЯ
В АРЕНДЕ <1>**

Статьей 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" <2> установлено следующее:

<1> Настоящие рекомендации носят сугубо информационно-справочный (рекомендательный, а не общеобязательный) характер, не содержат новых норм и официальных разъяснений законодательства, не препятствуют применению нормативных предписаний и положений в значении, отличающемся от примененном в рекомендациях.

<2> Далее - Закон.

- в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции Закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации <3>, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации;

<3> Далее - решение о введении режима повышенной готовности.

- арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности.

Правительство Российской Федерации рекомендовало снизить имущественные налоги для арендодателей в обмен на снижение ставок аренды или отсрочки платежей для арендаторов отдельных категорий бизнеса, в т.ч. в отношении объектов недвижимости в частной собственности <4>.

<4> <http://www.kremlin.ru/events/president/news/63123>.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества" рекомендовано руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в пункте 1 требований, утвержденных указанным постановлением <5>, меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

<5> Далее - Требования.

Согласно пункту 1 Требования, они применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, которые заключены до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции <6>.

<6> Далее соответственно - договор аренды, наиболее пострадавшие отрасли экономики.

В случае, если меры поддержки связаны со снижением налогов - установлением налоговых льгот в отношении объектов налогообложения, являющихся предметом договора аренды, рекомендуется учитывать следующее.

1. Для определения категорий налогоплательщиков, для которых устанавливаются налоговые льготы, предлагается:

- использовать (ссылаться на) перечень наиболее пострадавших отраслей экономики, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 434;

- предусмотреть, что осуществление арендатором по договору аренды (организацией и

индивидуальным предпринимателем) деятельности в соответствующей сфере деятельности из наиболее пострадавших отраслей экономики определяется по коду основного вида деятельности, информация о котором содержится в Едином государственном реестре юридических лиц либо в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей по состоянию на 1 марта 2020 г. (взяв за основу абзац первый пункта 1 и пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 N 409 "О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики").

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации <7> при установлении налога на имущество организаций законами субъектов Российской Федерации могут предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

<7> Далее - Кодекс.

Согласно пункту 2 статьи 387 Кодекса, при установлении земельного налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения) могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Согласно пункту 2 статьи 399 Кодекса, при установлении налога на имущество физических лиц нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения) могут устанавливаться налоговые льготы, не предусмотренные главой 32 Кодекса, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Таким образом, установление налоговых льгот возможно посредством принятия вышеуказанных законов субъектов Российской Федерации или муниципальных нормативных правовых актов.

3. Исходя из направленности рассматриваемых мер поддержки, их срочного характера, ограниченности по категориям налогоплательщиков и видам объектов налогообложения при установлении налоговых льгот предлагается проанализировать в совокупности следующие типовые (рекомендуемые) условия:

а) объект налогообложения

Установление налоговой льготы в отношении объекта налогообложения, одновременно являющегося предметом договора аренды, отвечающего следующим условиям:

- собственник объекта аренды - арендодатель (организация или индивидуальный предприниматель) предоставил в соответствии с Требованиями на период применения налоговой льготы отсрочку уплаты арендной платы по договору аренды и снизил размер арендной платы по этому договору за период применения налоговой льготы;

- договор аренды заключен до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности и не прекратил действия до отмены этого решения;

- договор аренды заключен с арендатором, являющимся организацией или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики;

- объектом аренды не является жилое помещение (учитывая пункт 2 Требований);

б) период действия налоговой льготы

Установление налоговой льготы в отношении налогового периода 2020 года:

- с 1-ого числа месяца, в котором принято решение о введении режима повышенной готовности, и до окончания месяца, в котором действие указанного решения отменено;

- при условии, что в вышеуказанном периоде действует отсрочка уплаты арендной платы по договору аренды в соответствии с Требованиями, а также снижение размера арендной платы по этому договору;

в) размер налоговой льготы

Установление налоговой льготы в виде уменьшения суммы налога в период действия налоговой льготы.

В случае, если при применении налоговой льготы сумма налога принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога за период применения налоговой льготы его сумма принимается равной нулю;

г) основания применения налоговой льготы

При установлении налоговой льготы целесообразно определить, что основанием ее применения являются:

- по налогу на имущество организаций - документы, представляемые налогоплательщиком в налоговый орган вместе с налоговой декларацией за налоговый период 2020 года: договор аренды; дополнительное(ые) соглашение(я) к договору аренды, предусматривающее(ие) отсрочку уплаты арендной платы и снижение размера арендной платы за период применения налоговой льготы; документы, подтверждающие взаимные расчеты сторон по договору аренды в течение 2020 года, включая период применения налоговой льготы; иные документы, позволяющие подтвердить право на применение налоговой льготы с учетом установленных условий ее действия;

- по налогу на имущество физических лиц и по земельному налогу - заявление о предоставлении налоговой льготы, представленное в налоговый орган в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

4. На основании законов субъектов Российской Федерации или нормативных правовых актов представительных органов муниципальных образований об установлении налоговых льгот налоговый орган по субъекту Российской Федерации не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения информации, предусмотренной пунктом 2 приложения N 3 к приказу ФНС России от 22.11.2018 N ММВ-7-21/652@, обеспечивает:

- доопределение нормативно-справочной информации в АИС "Налог-3" (в т.ч. установление категорий налогоплательщиков, пользующихся налоговыми льготами по соответствующим налогам);

- актуализацию информационного ресурса "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам" на сайте ФНС России.

По вопросам методологического сопровождения реализации в АИС "Налог-3" соответствующих настроек справочников необходимо обращаться в Управление налогообложения имущества ФНС России (по телефону IP: 8(99) 14-15).