

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
о порядке отражения в бухгалтерском учете расходов и НДС,
относящихся к услугам по сдаче внаем недвижимого
имущества и коммунальным услугам

№ 10/2-06-134 от 19.05.2009

Мониторинг Официал № 95/390 от 22.05.2009

* * *

Министерство финансов разъясняет порядок отражения операций по сдаче внаем имущества, предоставляя возможность применения двух вариантов учета при выписке налоговой накладной наймодателем с указанием расходов, связанных с коммунальными услугами, потребленными нанимателем.

Вариант I. При рефактурировании расходов, связанных с коммунальными услугами (вода, электро- и теплоэнергия, газ и т.д.), компенсируемыми нанимателем.

У наймодателя

Наймодатель на основании налоговых накладных, полученных от поставщиков коммунальных услуг, в *Регистре покупок* и по дебету счета 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” отразит сумму НДС, относящуюся к стоимости потребленных им услуг.

Отражение в налоговой накладной рефактурируемых расходов и НДС по ним осуществляется в соответствии со статьей 117¹ НК. При выписке нанимателю налоговой накладной на услугу по найму наймодатель отразит в ней стоимость компенсируемых услуг и относящуюся к ним сумму НДС (по отдельной строке), а в *Регистре продаж* и по кредиту счета 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” отразит лишь сумму НДС, исчисленную от стоимости услуги по найму.

В бухгалтерском учете операции по найму и расходы, компенсируемые нанимателем по коммунальным услугам, будут отражаться следующим образом:

1) Отражение дебиторской задолженности наймодателя за услугу по найму:

- Дт 228 “Краткосрочная дебиторская задолженность по начисленным доходам” – на стоимость услуги по найму, включая НДС;
- Кт 611 “Доходы от продаж” – или 612 “Другие операционные доходы” – на стоимость услуги по найму без НДС;
- Кт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на сумму НДС, относящуюся к услуге по найму.

2) Отражение задолженности согласно налоговым накладным, полученным от поставщиков коммунальных услуг:

- Дт 813 “Косвенные производственные затраты”, 712 “Коммерческие расходы”, 713 “Общие и административные расходы” – на стоимость коммунальных услуг, потребленных наймодателем, без НДС;
- Дт 815 “Затраты, относящиеся к договору по найму” или другого счета бухгалтерского учета, предусмотренного в Учетной политике наймодателя, – на стоимость коммунальных услуг, потребленных нанимателем, включая НДС;
- Дт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на сумму НДС, относящуюся к коммунальным услугам, потребленным наймодателем;
- Кт 521 “Краткосрочные обязательства по торговым счетам” или 539 “Прочие краткосрочные обязательства” – на общую сумму задолженности перед поставщиками коммунальных услуг.

3) Отражение стоимости коммунальных услуг, рефактурированных нанимателю (в случае применения счета 815):

- Дт 228 “Краткосрочная дебиторская задолженность по начисленным доходам” или 229 “Прочая краткосрочная дебиторская задолженность” – на стоимость коммунальных услуг, потребленных нанимателем, включая НДС;

- Кт 815 “Затраты, относящиеся к договору по найму” – на стоимость коммунальных услуг, рефактурированных нанимателю, включая НДС.

У нанимателя

Задолженность согласно налоговой накладной, полученной от наймодателя (за услугу по найму, электро- и теплоэнергию, воду, газ и т.д.), будет отражаться следующим образом:

- Дт 813 “Косвенные производственные затраты”, 712 “Коммерческие расходы”, 713 “Общие и административные расходы” – на стоимость услуги по найму и коммунальных услуг без НДС;

- Дт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на сумму НДС, относящуюся к услуге по найму и коммунальным услугам, потребленным нанимателем;

- Кт 521 “Краткосрочные обязательства по торговым счетам” или 539 “Прочие краткосрочные обязательства” – на общую сумму задолженности перед наймодателем.

Вариант II. При отражении стоимости коммунальных услуг (вода, электро- и теплоэнергия, газ и т.д.), относящихся к переданному внаем помещению, в составе расходов и доходов наймодателя.

У наймодателя

Если стоимость коммунальных услуг (вода, электро- и теплоэнергия, газ и т.д.), относящихся к переданному внаем помещению, включается наймодателем в состав расходов и доходов периода, в *Регистре учета покупок* за соответствующий налоговый период наймодатель отразит общую стоимость коммунальных услуг, отфактурированных поставщиками, и относящийся к ним НДС. Стоимость услуг по найму и стоимость коммунальных услуг отражаются в налоговой накладной и в *Регистре учета продаж* общей суммой, либо выделением, в том числе стоимость коммунальных услуг и суммы НДС по ним.

В бухгалтерском учете услуга по найму будет отражена следующим образом:

1) Отражение задолженности согласно налоговым накладным, полученным от поставщиков коммунальных услуг:

- Дт 813 “Косвенные производственные затраты”, 712 “Коммерческие расходы”, 713 “Общие и административные расходы” – на стоимость коммунальных услуг, потребленных наймодателем, без НДС;

- Дт 711 “Себестоимость продаж” или 714 “Другие операционные расходы” – на стоимость коммунальных услуг, потребленных нанимателем, без НДС;

- Дт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на общую сумму НДС, относящуюся к коммунальным услугам;

- Кт 521 “Краткосрочные обязательства по торговым счетам” или 539 “Прочие краткосрочные обязательства” – на общую сумму задолженности перед поставщиками коммунальных услуг;

2) Отражение дебиторской задолженности наймодателя за услугу по найму и коммунальным услугам:

- Дт 228 “Краткосрочная дебиторская задолженность по начисленным доходам” – на стоимость услуги по найму и связанных с ней коммунальных услуг, включая НДС;

- Кт 611 “Доходы от продаж” или 612 “Другие операционные доходы” – на стоимость услуги по найму и коммунальных услуг без НДС;

- Кт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на сумму НДС, относящуюся к услуге по найму, включая коммунальные услуги.

У нанимателя

Задолженность согласно налоговой накладной, полученной от наймодателя (за услугу по найму, электро- и теплоэнергию, воду, газ и т.д.), будет отражаться следующим образом:

- Дт 813 “Косвенные производственные затраты”, 712 “Коммерческие расходы”, 713 “Общие и административные расходы” – на стоимость услуги по найму и коммунальных услуг без НДС;

- Дт 534 “Обязательства по расчетам с бюджетом” – на сумму НДС, относящуюся к услуге по найму и коммунальным услугам, потребленным нанимателем;

- Кт 521 “Краткосрочные обязательства по торговым счетам” или 539 “Прочие краткосрочные обязательства” – на общую сумму задолженности перед наймодателем.

Данным Информационным сообщением считается утратившим силу Информационное сообщение Министерства финансов № 17-13-02/1-6897/68 от 10.12.2007 г. “О порядке выписки налоговых накладных при поставке услуг по сдаче внаем имущества”.

ЗАМ. МИНИСТРА ФИНАНСОВ

Виорел ДАНДАРА

Кишинэу, 19 мая 2009 г.

№ 10/2-06-134.