Налогообложение и налоговые риски субъектов арендных отношений

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.10, кандидат экономических наук Храмова, Анастасия Николаевна  
  
**Год:**

2012

**Автор научной работы:**

Храмова, Анастасия Николаевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Саратов

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.10

**Специальность:**

Финансы, денежное обращение и кредит

**Количество cтраниц:**

189

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Храмова, Анастасия Николаевна

Введение

Глава 1. Теоретические основы налогообложения и налоговые риски 11 субъектов арендных отношений

1.1. Арендные отношения и налогообложение: понятийный аппарат и 11 взаимосвязь

1.2. Особенности налогообложения субъектов арендных отношений

1.3. Классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений

Глава 2. Практика и проблемы налогообложения субъектов арендных 68 отношений в России

2.1. Налоговые риски при аренде коммерческой недвижимости

2.2. Механизм налогообложения и налоговые риски при аренде жилья

2.3. Особенности налогообложения при аренде государственного (му- 112 ниципального) имущества

Глава 3. Развитие системы управления налоговыми рисками субъектов 123 арендных отношений

3.1. Модель эффективного управления налоговыми рисками субъектов 123 арендных отношений

3.2. Совершенствование налогообложения субъектов арендных отно- 137 шений

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Налогообложение и налоговые риски субъектов арендных отношений"

Актуальность темы. Арендные отношения всегда занимали значительное место в экономических отношениях ввиду потребности одних хозяйствующих субъектов в имущественных объектах при отсутствии финансовой возможности его приобретения в собственность и избытка данного имущества у других субъектов при необходимости извлечения из него гарантированного дохода.

В настоящее время в российской экономике арендные отношения являются достаточно распространенной формой экономических отношений между хозяйствующими субъектами. Они возникают в связи с потребностью современного предпринимательства в основных средствах (зданиях, сооружениях, транспорте, оборудовании и т.д.), стоимость которых достаточно высока и часто недоступна для большинства организаций и предпринимателей, особенно на стадии становления бизнеса. Аренда позволяет предпринимателям сэкономить денежные средства в связи с её относительной дешевизной по сравнению с приобретением имущества по ипотеке или в кредит.

На конец 2011 года совокупный объем коммерческих площадей, переданных в аренду в целом по стране, составил порядка 817,5 млн. кв. м, а число арендных сделок на рынке недвижимости по отдельным её видам доходил до 95-97% от общего объема сделок с данной недвижимостью. Требует уточнения соответствующего современным экономическим реалиям понятийный аппарат арендных отношений ввиду необходимости обоснования их финансовой составляющей. В настоящее время, учитывая особенности действующего российского налогового законодательства, проблемы налогообложения и налоговые риски субъектов арендных отношений действительно существуют и имеют крайне негативные финансовые последствия для коммерческой деятельности и арендатора, и арендодателя, о чем свидетельствует рост судебных разбирательств с налоговыми органами по результатам налоговых проверок в последние четыре года по вопросам налогообложения в связи с заключением арендных отношений (с 8% в 2008 г. до 16% в 2011 г.).

Наибольшие проблемы и споры в области налогообложения арендных отношений возникают по налогу на прибыль организаций и НДС. В частности, в последние годы в связи с замедлением и приостановкой строительства объектов недвижимости в аренду зачастую передается недвижимость, на которую не получено право собственности. В такой ситуации у арендатора возникают налоговые риски, вследствие невозможности учесть расходы в виде арендной платы для целей налогообложения. Другой, не менее распространенной проблемой является отсутствие установленных правил расчета величины арендной платы, в результате чего возникают разногласия организаций с налоговыми органами по поводу экономической обоснованности расходов на аренду.

Вышеизложенные проблемы послужили основанием для проведения настоящего исследования, в основе которого лежит изучение налоговых рисков субъектов арендных отношений, разработка способов управления ими, а также предложения вариантов их устранения.

Степень разработанности проблемы. Основой системы налогообложения при заключении арендных отношений является общая теория налогов. Исследованием проблем налогообложения и налоговых отношений в целом занимаются Акчурина Е.В., Барулин C.B., Богомолова Г.Д., Брызгалин A.B., Волкова Г.А., Вылкова Е.С., Гончаренко Л.И., Ермакова Е.А., Казак А.Ю., Логвин Н.В., Лыкова Л.Н., Майбуров И.А., Пансков В.Г., Пепеляев С.Г., По-горлецкий А.И., Поляк Г.Б., Сабанти Б.М., Степаненко В.В., Филина Ф.Н., Черкасов В.Е., Щекин Д.М., Юткина Т.Ф., и др.

Отдельные вопросы налогообложения в области арендных отношений рассматриваются в работах Анищенко A.B., Блинова A.B., Вайтман Е.В., Васильева Ю.А., Город С.С., Давыдовой О.В., Закировой 0.3., Захарьина В.Р., Зерновой И.И., Кирюшиной И.М., Кислова Д.В., Козловой H.H., Кондрашовой H.H., Коробовой С.А., Красноперова O.A., Мацкявичене Е.В., Мельниковой Е.В., Меркулова М.М., Муратовой Е.М., Петуховой И.С, Полухиной М.Ю., Репина А.Н., Реснянской Н.С., Савсерис C.B., Семинихина В.В., Соколовой Е.А., Тюриной A.B., Фомичевой Л.П., Шубенко М.К., и др.

Несмотря на то, что налоговым вопросам в системе арендных отношений посвящено достаточно много работ, анализ научной литературы показал, что большинство исследователей рассматривают эти вопросы в контексте правового регулирования и учета. Вместе с тем, крайне мало изучены проблемы налоговых рисков, возникающих у субъектов арендных отношений, а, следовательно, и специфика управления ими. Кроме того, применительно к современному этапу, недостаточно исследованы особенности налогообложения и налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости, жилья, а также государственного и муниципального имущества. Возникает необходимость в разработке наиболее эффективных в современных условиях, перспективных механизмов налогообложения арендаторов и управления налоговыми рисками.

Таким образом, необходимость углубления теоретических подходов и недостаточная степень практической разработанности проблем налогообложения субъектов арендных отношений определили выбор темы, цель, задачи и структуру диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является развитие теоретических основ и методических подходов, методик и рекомендаций, направленных на создание эффективной системы налогообложения субъектов арендных отношений и управления их налоговыми рисками, обеспечивающих баланс фискальных интересов государства и коммерческих структур.

Достижение указанной цели вызвало необходимость решения следующих задач:

- исследовать понятийный аппарат арендных отношений и их взаимосвязь с налогообложением;

- исследовать и проанализировать особенности налогообложения субъектов арендных отношений;

- разработать классификацию налоговых рисков субъектов арендных отношений;

- исследовать налоговые риски при аренде коммерческой недвижимости;

- обосновать механизм налогообложения и налоговые риски при аренде жилья;

- выявить особенности налогообложения при аренде государственного (муниципального) имущества;

- разработать и обосновать модель эффективного управления налоговыми рисками субъектов арендных отношений;

- предложить меры по совершенствованию налогообложения субъектов арендных отношений.

Предметом диссертационного исследования выступают совокупность налоговых отношений между арендаторами, арендодателями и налоговыми органами, возникающих в процессе хозяйственной деятельности, налогообложения и управления налоговыми рисками.

Объектом исследования являются действующая в России система налогообложения субъектов арендных отношений, налоговые риски, принимаемые этими субъектами, и деятельность по управлению ими.

Методологическую основу исследования составили общенаучные принципы познания, методы индукции и дедукции, приемы системного анализа и диалектической логики. Также применялись такие методы научного исследования, как группировка, статистическое наблюдение, сравнительный анализ, классификация, использование которых позволяет получить достоверные научные знания и наиболее полно организовать научный поиск для достижения поставленной цели и решения исследовательских задач.

Теоретической основой исследования послужили теории ведущих отечественных исследователей в области регулирования арендных отношений в коммерческой деятельности, налогообложения и налоговых рисков субъектов арендных отношений. Исследование опирается на широкую законодательную и нормативную базу (кодексы, законы и подзаконные акты федерального, регионального и местного значения), а также материалы судебной практики по налоговым спорам, касающиеся налогообложения субъектов арендных отношений.

Информационную базу исследования составили данные государственной статистики РФ, российских информационных агентств, экспертные оценки научно-исследовательских центров, интернет ресурсы, относящиеся к налогообложению субъектов арендных отношений, материалы органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ, нормативные документы Федеральной налоговой службы РФ, Министерства финансов РФ, материалы официальных сайтов и письма УФНС России по Москве и Московской области.

Научная новизна диссертационного исследования в целом заключается в постановке, теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с разработкой методологических подходов и научно-практических рекомендаций по малоисследованной в российской науке проблеме налогообложения субъектов арендных отношений.

Наиболее существенными результатами исследования, содержащими научную новизну, являются следующие:

- дана системная характеристика финансовых отношений, возникающих при аренде имущества и связанных с исполнением обязательств арендатора перед арендодателем по поводу уплаты арендных платежей и изменяющимися в связи с этими платежами налоговыми обязательствами сторон (обобщена система налогов, с которыми связано заключение арендных отношений, раскрыт механизм взаимосвязи финансовой и правовой составляющих арендных отношений);

- разработана необходимая в целях минимизации возникающих налоговых рисков система принципов организации арендных отношений и, в частности, принцип подтверждения передачи объекта аренды арендатору; принцип открытости информации об объекте аренды; принцип соблюдения требований о регистрации договоров аренды; принцип документального оформления обязанностей по поддержанию состояния объекта аренды; принцип обоснованности и прозрачности расчета арендной платы;

- выявлены особенности формирования налоговой базы субъектов арендных отношений по налогу на прибыль и НДС, а также особенности исполне7 ния налоговых обязательств субъектами хозяйственной деятельности при таких видах аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, аренда государственного и муниципального имущества;

- предложена и обоснована классификация налоговых рисков субъектов арендных отношений в зависимости от субъекта налоговых правоотношений, природы и причины возникновения, объекта аренды, влияния на формирование налоговой базы по тем или иным налогам, степени урегулирования в действующем налоговом законодательстве;

- определены влияющие на уровень налоговых рисков при аренде коммерческой недвижимости факторы, среди которых выделены группы, связанные с общеэкономическими причинами (дефицит арендопригодных площадей на рынке; сезонная активность арендатора; финансовая нестабильность сторон) и специфическими условиями конкретных арендных сделок (сложность регистрации права собственности на объект аренды; отсутствие акта приема-передачи объекта аренды; оспоримый характер финансовых обязательств; отсутствие методик расчета арендной платы, подтверждающей правомерность понесенных затрат; проблемы с оформлением документации на ремонтарендуемых основных средств);

- предложены и обоснованы финансовые схемы, позволяющие оптимизировать налогообложение при аренде жилья: схема с отнесением на прочие расходы затрат, понесенных по аренде жилого имущества для представительских целей; схема с самостоятельным заключением работниками договоров аренды жилья и последующей компенсацией расходов путем увеличения их оклада; схема с оформлением дополнительных документальных доказательств экономической обоснованности расходов на аренду жилья для командированных сотрудников, учтенных для целей налогообложения;

- предложены методические подходы к определению факта наличия налогового обязательства по НДС у арендатора, выступающего в качестве налогового агента при получении в аренду (передаче в субаренду) государственного (муниципального) имущества, и предложены методические подходы к определению факта наличия налогового обязательства, момента его исполнения, а также возможности использования соответствующих налоговых вычетов;

- разработаны специальные методы минимизации налоговых рисков с использованием авансовых платежей и страхового (гарантийного) депозита для применения в хозяйственной практике субъектами, использующими чужие объекты недвижимости в отсутствии договора аренды и невозможности заключения последнего по причине неоформленного свидетельства о праве собственности на используемое имущество;

- предложен комплекс мероприятий по совершенствованию налогообложения и нивелированию налоговых рисков субъектов арендных отношений: легализация использования или передачи недвижимого имущества, на которое не оформлено право собственности; расширение установленного перечня прочих расходов, связанных с производством и реализацией товаров (работ, услуг); устранение зависимости включения компенсации расходов на аренду жилья сотрудникам в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, от закрепления обязательства такой выплаты в трудовом договоре.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость выполненного диссертационного исследования состоит в развитии и углубленной разработке отдельных положений теории налоговых рисков и методического обеспечения налогообложения субъектов арендных отношений. Представленные в работе новые научные результаты вносят вклад в развитие финансовой науки и могут послужить для дальнейших теоретических и практических разработок проблем в области налогообложения, управления налоговыми рисками и налогового администрирования.

Практическая значимость проведенного исследования состоит в том, что реализация разработанных практических рекомендаций будет способствовать оптимизации налоговой нагрузки на организации, чья производственно-хозяйственная деятельность связана с арендой недвижимости. Предложения и выводы диссертации могут также могут быть использованы налоговыми органами для повышения результативности налогового администрирования и, в частности, мероприятий налогового контроля, и органами законодательной власти при разработке правового поля регулирования налогообложения субъектов арендных отношений и операций, связанных с арендой.

Апробация работы. Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших в Саратове и Балаково в 2009-2012 гг.

Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в 8 публикациях автора общим объемом 2,9 п.л., в том числе в 3 статьях объемом 1,5 п.л., опубликованных в изданиях, рекомендованных ВАК.

Предлагаемые практические рекомендации по управлению налоговыми рисками субъектов арендных отношений нашли применение в деятельности ООО "ОБИ Франчайзинговый Центр", ООО "ЛГ Электронике РУС ", ИФНС России по Октябрьскому району г. Саратова, что подтверждено справками о внедрении. Выполненные научные разработки также используются в учебном процессе кафедрой финансов СГСЭУ, что также подтверждено справкой о внедрении.

Объем и структура работы. Цель и задачи исследования определили структуру диссертационной работы.

## Заключение диссертации по теме "Финансы, денежное обращение и кредит", Храмова, Анастасия Николаевна

Заключение

Проведенное диссертационное исследование велось в разрезе трех групп взаимосвязанных между собой научно-практических проблем.

Первая группа проблем связана с развитием теоретических основ налогообложения и налоговых рисков субъектов арендных отношений, определением особенностей налогообложения субъектов арендных отношений, а также с разработкой классификации налоговых рисков субъектов арендных отношений. В результате исследования теории арендных отношений дана системная характеристика финансовых отношений при аренде имущества. Арендные отношения - это консенсуальные отношения по поводу имущественного найма между арендатором (нанимателем) имущества и арендодателем (собственником) имущества, для которых характерно, с одной стороны, возникновение денежных (финансовых) обязательств арендатора перед арендодателем в связи с уплатой арендных платежей по договору аренды, а с другой - возникновение налоговых обязательств арендодателя по отражению доходов в виде полученной арендной платы для целей налогообложения прибыли и НДС, и налоговых обязательств арендатора в связи с включением экономически обоснованных и документально подтвержденных расходов по арендной плате в состав налоговой базы по налогу на прибыль и вычетов по НДС. Таким образом, систему налогов при заключении арендных отношений образуют в основном налог на прибыль и НДС. В то же время, если речь идет об аренде жилого имущества организацией, в т.ч. у физических лиц, то возникают также обязательства по НДФЛ у арендодателей-физических лиц и у сотрудников организации, в чью пользу арендуется жилье, ввиду получения неденежного дохода, а также взносам во внебюджетные фонды.

Диссертационное исследование проводилось исходя из признания единства и тесной взаимосвязи финансовой, технической и юридической составляющих арендных отношений. Финансовая составляющая связана с финансовыми (денежными) отношениями, возникающими при определении и уплате арендных платежей и налогообложении субъектов арендных отношений арендодателя и арендатора). Техническая составляющая состоит в определении объекта аренды и его идентификации: установлении площади, границ, физического состояния, наличия прилегающих территорий, предназначения для использования и т.д. Юридическая составляющая характеризует гражданско-правовые условия передачи имущественного объекта в аренду путем заключения договора аренды между арендодателем и арендатором, определении прав и обязанностей сторон, срока действия арендных отношений и т.д. Все составляющие арендных отношений тесно взаимосвязаны друг с другом и влияют на финансовую составляющую. Чем больше площадь арендуемого объекта (техническая составляющая), тем выше размер арендной платы и налогооблагаемых доходов арендодателя (финансовая составляющая). Если в договоре аренды (юридическая составляющая) закреплено обязательство арендодателя производить ремонт передаваемого в аренду объекта, а по факту ремонтосуществляет арендатор, то для арендатора такие расходы не будут приниматься для целей налогообложения прибыли и не подлежат вычету при исчислении НДС для уплаты в бюджет (финансовая составляющая).

В работе сформулированы принципы организации арендных отношений, направленные на минимизацию возникающих налоговых рисков.

1. Принцип подтверждения передачи объекта аренды арендатору. С точки зрения налогообложения данный принцип сводится к необходимости подтверждения состоятельности сделки, что позволит относить на расходы для целей налогообложения прибыли суммы арендной платы и принимать к вычету входящий НДС. Передача объекта аренды должна осуществляться на основании акта приема-передачи, являющимся первичным документом для обоснования расхода для целей налогообложения.

2. Принцип открытости информации об объекте аренды. Недостатки объекта аренды, зафиксированные в договоре аренды, должны быть устранены арендодателем и за его счет. Расходы на ликвидацию недостатков могут быть учтены арендодателем для целей налогообложения прибыли и вычетов по НДС в полном объеме.

3. Принцип соблюдения требований о регистрации договоров аренды. Расходы, произведенные арендатором, по не зарегистрированному долгосрочному договору аренды не могут учитываться при налогообложении прибыли и осуществлении вычетов НДС.

4. Принцип документального оформления обязанностей по поддержанию состояния объекта аренды. Расходы по ремонту и содержанию арендованного имущества могут учитываться для целей налогообложения у той стороны, на которую это обязательство возложено по договору аренды.

5. Принцип обоснованности и прозрачности расчета арендной платы. Арендная плата, являясь основным видом расхода по договору аренды, часто вызывает разногласия организаций с налоговыми органами по поводу своей экономической обоснованности и документальной подтвержденности.

В продолжении диссертационного исследования выявлены особенности формирования налоговой базы субъектов арендных отношений по налогу на прибыль и НДС, а также особенности исполнения налоговых обязательств субъектами хозяйственной деятельности при таких видах аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, аренда государственного и муниципального имущества.

Главной особенностью налогообложения при прокате, как вида арендных отношений, является простота расчета налоговой базы по налогу на прибыль организаций, а также выделение основного субъекта налогообложения арендодателя, который для целей налогообложения прибыли в полном объеме может учитывать все издержки, связанные с данным видом аренды в составе расходов. Поэтому, размер налоговых обязательств у арендодателя в случае проката по сравнению с другими видами аренды, минимальный.

Принципиальное отличие для целей налогообложения при аренде транспортных средств имеет содержание договора аренды: аренда с экипажем или без него. Так, по договору аренды транспортного средства с экипажем капитальный ремонт должен осуществляться арендодателем и за его счет, а по договору аренды транспортного средства без экипажа - арендатором. Это означает, что для целей налогообложения при аренде транспортного средства с экипажем вычитать расходы на ремонт имеет право только арендодатель, а при аренде транспортного средства без экипажа - арендатор. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате аварии, в варианте аренды с экипажем, несет арендодатель, в варианте аренды без экипажа - арендатор, а с точки зрения налогообложения прибыли компенсацию вреда третьим лицам нельзя учитывать в составе расходов, ввиду отсутствия экономической обоснованности расходов как у арендатора, так и у арендодателя. Для целей налогообложения прибыли расходы в виде убытков, связанных с гибелью или повреждением транспортных средств по вине арендатора, могут быть приняты в качестве внереализационных расходов у арендатора, в случае, если они предусмотрены договором аренды и доказаны арендодателем. Таким образом, формирование налоговой базы по налогу на прибыль зависит от содержания договора аренды, влияющее на включение или исключение тех или иных расходов для целей налогообложения.

С точки зрения налогообложения аренда зданий и сооружений является самым сложным видом аренды, поскольку сопряжена с соблюдением ряда законодательно предусмотренных действий, не исполнение или не надлежащее исполнение которых ведет к появлению налоговых рисков, приводящих к повышению налоговой нагрузки (в основном по НДС и налогу на прибыль) у арендатора и арендодателя. Особое значение в данной связи для целей налогообложения прибыли и НДС приобретает дополнительное документальное оформление и экономическое обоснование расходов на аренду.

Особенностью формирования налоговых обязательств при аренде предприятий как имущественного комплекса является передача арендатору всех обязательств арендодателя, в т.ч. налоговых (по налогу на имущество организаций, налогу на прибыль, НДС, акцизам, и другим налогам), а также задолженности по уплате налогов, пени и налоговых санкций.

Основной особенностью аренды государственного (муниципального) имущества является возложение на арендатора обязанностей по исчислению, удержанию и перечислению НДС в бюджет в качестве налогового агента за арендодателя ввиду возникновения объекта обложения НДС.

Следующим этапом исследования стала разработка классификации налоговых рисков субъектов арендных отношений (см. табл. ниже).

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Храмова, Анастасия Николаевна, 2012 год

1. Официальные и нормативные материалы

2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть I (с изм. от 15.11.2010) // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. - № 31 ст. 3824.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изм. от 03.11.2010) // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. - № 32 ст. 3340.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации часть I (с изм. от 04.10.2010) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. - № 32 ст. 3301.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации часть II (с изм. от 04.10.2010) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. - № 5 ст. 410.

6. Трудовой кодекс Российской Федерации. Профессиональные комментарии и разъяснения к сложным ситуациям (с изм. от 01.02.2011). КноРус, 2011.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изм. от 20.02.2011). Эксмо, 2011.

8. ФЗ № 164-ФЗ от 29.10.1998 «О финансовой аренде (лизинге)» (с изм. от 08.05.2010) // Российская газета. 05.11.1998. - № 211.

9. ФЗ № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. от 17.06.2010) // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. - № 30 ст. 3594.

10. ФЗ № 135-Ф3 от 26.07.2006 «О защите конкуренции» // Собрание законодательства Российской Федерации. 31.07.2006. - № 31 (часть I) ст. 3434.

11. ФЗ № 167-ФЗ от 15.12.2001 «Об обязательном пенсионном страховании в РФ» // Парламентская газета. 20.12.2001. - № 238-239.

12. Определение Конституционного суда РФ от 02.10.2003 № 384-0.

13. Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 г. № ЗЗн «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (с изм. от 27.11.2006) // Финансовая газета. 1999. - № 23 (июнь).

14. Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01» (с изм. от 27.11.2006) //Российская газета. 16.05.2001. - № 91-92.

15. Информационное письмо ВАС № 59 от 16.02.2001 Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС. 2001. - № 4.

16. Информационное письмо ВАС № 66 от 11.01.2002 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. - № 3.

17. Информационное письмо ВАС № 98 от 22.12.2005 «О применении отдельных положений гл. 25 НК РФ» // Вестник ВАС. 2006. - № 3.

18. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.04.2000 № 7349/99 // Вестник ВАС РФ.-2000. -№ 7.

19. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.03.2009 № 6219/08 // Вестник ВАС РФ. 2009. - № 6.

20. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.02.2009 № 12664/08 // Вестник ВАС РФ. 2009. - № 6.

21. Постановлении ВАС РФ № 6, Пленума РФ № 8 от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» // Вестник ВАС РФ. 1996. - № 9.

22. Постановление десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2008 по делу № А41-К 1-13707/07.

23. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.04.2005 по делу № А29-6767/2004а.

24. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.06.2008 по делу № А43-28282/2007-37-943.

25. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.06.2004 по делу № Ф04/3281-399/А67-2004.

26. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.01.2004 по делу № Ф04/297-2312/А45-2004.

27. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.06.2004 по делу № Ф04/3281-399/А67-2004.

28. Постановление ФАС Московского округа от 04.09.2008 по делу № КА-А40/8197-08.

29. Постановление ФАС Московского округа от 05.10.2009 по делу № КА-А40/10030-09.

30. Постановление ФАС Московского округа от 08.10.2009 по делу № КА-А40/10461-09.

31. Постановление ФАС Московского округа от 14.10.2009 по делу № КА-А40/10466-09.

32. Постановление ФАС Московского округа от 29.06.2006 по делу № КГ-А41/5127-06-2.

33. Постановление ФАС Поволжского округа от 03.11.2009 по делу № А65-11704/08.

34. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.06.2007 по делу № А56-38876/2006.

35. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.06.2007 по делу № А56-58414/2005.

36. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.04.2006 по делу № А56-24327/2005.

37. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.11.2009 по делу № А53-6624/2008.

38. Постановлении ФАС Московского округа от 16.11.2009 по делу № КА-А40/11931.

39. Письмо Минфина РФ от 06.12.2010 № 03-04-06/3-290 «Об исполнении организацией обязанностей налогового агента при выплате физическому лицу дохода в виде арендной платы по договору аренды нежилого помещения» (текст письма официально опубликован не был).

40. Письмо Минфина РФ от 28.10.2010 № 03-03-06/1/671 «Об учете в целях налогообложения прибыли расходов на оплату труда и других выплат, предусмотренных трудовым договором с сотрудником» // Нормативные акты для бухгалтера. 30.11.2010. - № 23.

41. Письмо Минфина РФ от 25.03.2010 № 03-03-06/1/178 «Об учете в целях налогообложения прибыли расходов по аренде жилого помещения, предназначенного для проживания в нем командированных работников» // Нормативные акты для бухгалтера. 18.05.2010. - № 10.

42. Письмо ФНС РФ от 04.02.2010 № ШС-22-3/86@ «По вопросу применения НДС при оказании услуг по предоставлению в аренду недвижимого имущества» // Нормативные акты для бухгалтера. 16.03.2010. - № 6.

43. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 18.02.2009 № 20-12/015152.3 «О возможности учета в целях налогообложения прибыли арендных платежей по краткосрочному и впоследствие пролонгированному договору аренды» // Московский налоговый курьер. 2008. - № 9-10.

44. Письмо Минфина РФ от 06.10.2008 № 03-03-06/1/559 «О документальном подтверждении расходов в виде ежемесячных арендных платежей для целей налогообложения прибыли» // Официальные документы. -28.10.2008. -№40.

45. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 30.06.2008 № 20-12/061162 «О документальном подтверждении расходов на аренду для целей налогообложения прибыли» // Московский налоговый курьер. 2008. - № 15-16.

46. Письмо Минфина РФ от 02.04.2009 № 03-07-11/100 «О применении НДС при аренде нежилого помещения у администрации города на безвозмездной основе» (текст письма официально опубликован не был).

47. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 04.06.2008 № 20-12/053638 «О порядке учета в целях налогообложения прибыли расходов на текущий ремонт» // Московский налоговый курьер. 2008. - № 15-16.

48. Письмо Минфина РФ от 11.06.2008 № 03-04-06-02/57 «О налогообложении ЕСН и НДФЛ сумм оплаты организацией жилья своим сотрудникам иностранным гражданам» (текст письма официально опубликован не был).

49. Письмо Минфина РФ от 28.05.2008 № 03-04-06-01/142 «О налогообложении сумм оплаты организацией аренды жилья своим работникам-иностранным гражданам» (текст письма официально опубликован не был).

50. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 21.03.2008 № 20-12/026800 «Об условиях учета арендных платежей, выплачиваемых организацией, в целях исчисления и уплаты налога на прибыль» // Московский налоговый курьер.-2008. -№9-10.

51. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 18.03.2008 № 20-12/025122.1 «Об учете в целях налогообложения прибыли расходов в виде амортизации по неотделимым улучшениям в период действия договора аренды» // Московский налоговый курьер. 2008. - № 9-10.

52. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 18.02.2008 № 20-12/015152.2 «Об условиях учета расходов в виде арендных платежей за арендованное имущество и его ремонта при налогообложении прибыли» // Московский налоговый курьер. 2008. - № 7-8.

53. Письмо Минфина РФ от 18.12.2007 № 03-03-06/1/874 «Об учете расходов на оплату жилья работнику» // Нормативные акты для бухгалтера. -22.01.2008. -№ 2.

54. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 10.10.2007 № 20-12/096601 «О праве организации учитывать для целей налогообложения прибыли затраты, если договор аренды пролонгирован либо аренда возобновлена» (текст письма официально опубликован не был).

55. Письмо Минфина РФ от 08.08.2007 № 03-03-06/2/149 «О порядке налогового учета расходов на оплату труда работников-иностранных граждан» // Нормативные акты для бухгалтера. 18.09.2007. - № 18.

56. Письмо ФНС РФ от 18.04.2009 № 04-1-02/306@ «Об уплате НДФЛ» (текст письма официально опубликован не был).

57. Письмо Минфина РФ от 16.04.2009 № 03-03-06/1/235 «Об учете в составе представительских расходов для целей налогообложения прибыли расходов на оплату проживания участников иностранной делегации» // Нормативные акты для бухгалтера. 22.05.2009. - № 10.

58. Письмо Минфина РФ от 20.02.2007 № 03-03-06/1/101 «О порядке применения налога на прибыль организаций и налога на имущество организаций при сдаче в аренду предприятия как имущественного комплекса» // Нормативные акты для бухгалтера. 20.03.2007. - № 6.

59. Письмо Минфина РФ от 06.09.2009 № 07-05-06/234 «О выставлении счетов-фактур по электроэнергии арендодателем арендатору по договору аренды помещений» // Документы и комментарии. 17.10.2009. - № 20.1. Специальная литература

60. Абрамова E.H., Аверченко H.H., Арсланов K.M. Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 2. М., «РГ-Пресс», 2010.

61. Акчурина Е.В. Оптимизация налогообложения. Учебно-практическое пособие. Ось-89, 2003.

62. Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев A.C. Гражданское право: учебник. В 3 томах (том 2) / под общ. ред. С.А. Степанова. М.: Проспект, 2011.

63. Анищенко A.B. Аренда. Руководство по бухучету и налогообложению. Вершина, 2008.

64. Антоненко И.В. Практическое пособие лизингополучателя: право, налоги, бухучет, финансы лизинговой сделки. М., Бератор-Пресс, 2007.

65. Багров С.Е. Актуальные вопросы развития рынка недвижимости и приватизации в России // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 1999. - № 1.

66. Барулин C.B. Финансы. Учебник. КноРус, 2011.

67. Барулин C.B., Ермакова Е.А., Степаненко B.B. Налоговый менеджмент. Учебное пособие. Омега-Л, 2007.

68. Белобородова A.B. Объект аренды как существенное условие договора аренды // Апелляция. Арбитражные споры. 2008. - № 2 (апрель-июнь).

69. Белоусова С. Арендуйте с умом // Практическая бухгалтерия. 2004. -№5.

70. Беляев А. Договоры аренды: как избежать проблем с проверяющими? // Бюджетные учреждения: ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности. 2007. - № 4-5 (октябрь-ноябрь).

71. Блинов A.B. Аренда или кобала? // Новая бухгалтерия. 2008. - № 7.

72. Бернар П., Колли Ж.-К. Толковый экономический и финансовый словарь: Французская, русская, английская, немецкая, испанская терминология / Пер. с франц. В 2-х т. Т. 2. М.: Международные отношения, 1994.

73. Борисова К.О. Прачечная в квартире // Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. - № 5.

74. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000.

75. Брызгалин A.B., Берник В.Р., Брызгалин В.В. Методы налоговой оптимизации. М., 2001.

76. Вайтман Е.В. Компания арендовала квартиру // Российский налоговый курьер.-2008. -№21.

77. Васильев Ю.А. Неотделимые улучшения в учете арендатора и арендодателя: на чьей стороне выгода? // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2006. - № 19.

78. Волкова Г., Поляк Г. Налоги и налогообложение. Юнити-дана, 2010.

79. Гаврилова А.Н., Попов A.A. Финансы организаций (предприятий). Кно-Рус, 2008.

80. Город С. Игра на опережение: если ясно, что договор не исполняется // Практический бухгалтерский учет. 2008. - № 3.

81. Гусаков А.Г. Система римского права. Обязательственное право. М., 1894.

82. Давыдова О.В. Где будет жить работник? // Услуги связи: бухгалтерский учет и налогообложение, 2007, - № 3.

83. Давыдова О.В. Держим ответ за самовольство // Промышленность: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. - № 1.

84. Давыдова О.В. Перевод жилого помещения в нежилое // Торговля: бухгалтерский учет и налогообложение. 2007. - № 8.

85. Добрынина С.А. Лизинг и сублизинг // ПБОЮЛ. 2008. - № 2.

86. Евсин Е.В. Признаются ли расходы организации по уплате арендных платежей, если договор аренды не прошел государственной регистрации // Налоговый вестник. 2006. - № 12.

87. Емельянов A.C. Заключение и регистрация договора аренды недвижимости // Недвижимость. Строительство. Право. 2008. - № 4.99.3акирова О.З. Договоры аренды предприятия: бухгалтерский учет и налогообложение // Налоговый вестник. 2006. - № 10.

88. Захарьин В.Р. Ремонт основных средств глазами бухгалтера // Экономико-правовой бюллетень. 2008. - № 9.

89. Зернова И. Расходы на ремонт арендованных помещений // Бюджетные организации: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. -№3.

90. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: 1975.

91. Кабаков А.Ю. Аренда объектов незавершенного строительства // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы право-преминения. 2007. - № 4 (июль-август).

92. Кабытов Н.П. Изменение размера арендной платы // Апелляция. Арбитражные споры. 2008. - № 2 (апрель-июнь).

93. Кашуба А. Семь критериев идеального договора аренды // Практическая бухгалтерия. 2008. - № 8 (август).

94. Квартира для деловых партнеров // Российский налоговый курьер, -2008. -№21.

95. Квартира для командированных сотрудников // Российский налоговый курьер, 2008. - № 21.

96. Квартира для работника // Российский налоговый курьер, 2008. -№21.

97. Кипарисов Э.А. Крыша и каркас не предмет аренды // Бюджетный учет. - 2008. - № 5.

98. Кирюшина И.М. Улучшаем арендованное имущество // Новая бухгалтерия. 2008. - № 1.

99. Кирюшина И.М., Тюрина A.B. Аренда помещений. Налоги, бухучет и особенности оформления // Экономико-правовой бюллетень. -2007. № 9 (сентябрь).

100. Кислов Д.В. Аренда и приобретение квартир для проживания командированных // Российский налоговый курьер. 2007. - № 13-14.

101. Кляйн С. Заключение договора аренды: полезные заметки // Практический бухгалтерский учет. 2008. - № 8.

102. Ковалев В.В. Финансовые и учетно-аналитические аспекты арендных и лизинговых операций. Диссертация. СПб.: 2005.

103. Когда сдача квартиры внаем (в аренду) является бизнесом // Российский налоговый курьер, 2007. - № 21.

104. Козлова Н. Кто амортизирует неотделимые улучшения? // Практическая бухгалтерия. 2008. - № 2.

105. Кондрашова Н. Оплата жилых помещений для командированых сотрудников // Финансовая газета. 2008. - № 7.

106. Контроль операций, связанных с арендой недвижимого имущества: на что обратит внимание проверяющий // Налоговая проверка. -2007. № 6.

107. Коробова С. Квартира для сотрудника: налоги с арендных платежей // Московский бухгалтер. 2007. - № 15.

108. Кошкина М. Долгосрочная аренда. Процедура регистрации // Современный предприниматель. 2008. - № 9.

109. Красноперова O.A. Аренда. Бухгалтерский и налоговый учет. Справочник для бухгалтера. М., ГоссМедиа, 2008.

110. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса: Экономическая» типография, 1899.

111. Левицкая Е.А. Договоры аренды и концессии: вопросы изменения и прекращения // Закон. 2007. - № 11.

112. Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды. Что нужно знать контрагентам // Бухгалтер и закон. -2008. № 6.

113. Лермонтов Ю.М. Оптимизация налогообложения. Рекомендации по исчислению и уплате налогов. Налоговый вестник, 2008.

114. Лоссан А. Рынок недвижимости в России был и остается рынком продавца // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. -1999. -Хо 1.

115. Лыкова Л.Н. Налоги и налогообложение в России. Учебник. Дело, 2004.

116. Мацкявичене Е.В. Сдать квартиру в аренду // Бухгалтерский учет. -2008. -№3.

117. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. М.: Статут, 2003.

118. Мельникова Е.В. От «коммуналки» до улучшений // Актуальная бухгалтерия. 2008. - №5.

119. Меркулов М.М. Учет аренды бизнес комплекса // Налоговый учет для бухгалтера. 2006. - № 1.

120. Митряшкина O.A. Сделки с пороком формы // Ваш налоговый адвокат. 2008. -№ 6.

121. Моряк E.H. От квартиры до кафе // Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение. 2006. - № 9.

122. Муратова Е. Двойной налог при аренде // ЭЖ-Юрист. 2008. - № 24.

123. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. М.: Зерцало, 2007.

124. Пансков В. Г. Налоги и налогообложение. Теория и практика. Юрайт, 2011.

125. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус. 2008. - № 3.

126. Петров Д.А. Предварительный договор в отношение недвижимого имущества (правоприменительные аспекты) // Юридическая работа в кредитной организации. 2008. - № 1.

127. Петухова И. Минфин запрещает аренду неисправного имущества // Учет, налоги, право. 2006. - № 3.

128. Полухина М.Ю. Компенсация коммунальных расходов: позиция Минфина // Налоговый учет для бухгалтера. 2007. - № 9.

129. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М, 1999.

130. Репин А. Аренда имущества. На что обращают внимание ревизоры? // Силовые министерства и ведомства: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. - № 10.

131. Реснянская Н.С. Реконструкция и объект договора аренды. Заключенность договора // Финансовые и бухгалтерские консультации. 2008. - № 3.

132. Российское гражданское право. В 2 томах. Том 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Ред. Суханов Е.А. Статут, 2011.

133. Савсерис C.B. Улучшение чужого имущества до заключения договора аренды // Налоговед. 2006. - № 11.

134. Семенихин В.В. Аренда. Практическое руководство по бухгалтерскому учету и налогообложению. Эксмо, 2009.

135. Соколова Е. Что необходимо знать бухгалтеру о предварительном договоре // Учет. Налоги. Право. 2006. - № 33.

136. Сутягин A.B. Договор аренды. Юридические аспекты. РОСБУХ, ГроссМедиа Ферлаг, 2009.

137. Тематический выпуск: Автотранспорт на предприятии // Экономико-правовой бюллетень. 2007. - № 8.

138. Тематический выпуск: Лизинг: правовое регулирование, бухгалтерский и налоговый учет // Экономико-правовой бюллетень. 2006. -№2.

139. Тихомиров Е.Ф. Финансовый менеджмент. Управление финансами предприятия. Академия, 2008.

140. Филина Ф.Н. Анализ налоговых рисков // Российский бухгалтер. -2007. -№ 11.

141. Финансы. Учебник. / Ред. Ковалев В.В. Проспект, 2010.

142. Фирсова К.В. Аренда помещения в торговом центре // Торговля: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. - № 9.

143. Фомичева Л.П. Предварительный договор аренды в недостроенных зданиях. // Финансовые и бухгалтерские консультации. 2009. - № 5.

144. Фомичева Л.П. Расходы арендатора на коммунальные услуги // Законодательство. 2006. - № 11.

145. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001.

146. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: издание Бр. Башмаковых, 1911.

147. Щекин Д.М. Налоговые риски и тенденции развития налогового права / Под ред. Пепеляева С.Г. М.: Статут, 2007.

148. Обзор развития рынка аренды торговой недвижимости в сфере розничной торговли (среди крупнейших представителей ) в 2010-2011 году11. Продукты питания

149. Х5 Открыто 6 супермаркетов "Перекресток" в Екатеринбурге и Уральском регионе, гипермар-кет "Перекресток" в Сочи. "Зеленый Перекресток" будет открыт на первом этаже ТК "Атриум" (Москва). Планируется открытие еще 15 магазинов в Дальневосточном округе.

150. Магнит Массовая экспансия в Приволжском округе, Краснодарском и Ставропольском краях (до 50 новых магазинов)

151. Ашан Открыл 3 новых гипермаркет "Ашан" в Москве, 12 супермаркетов "Атак" открылись в Москве и Подмосковье.

152. Оливье Новая сеть открывает второй магазин в Москве

153. Карусель 4 новых магазина в Санкт-Петербурге, 3 в Перми и Ярославле

154. Седьмой континент До конца 2011 года «Семерка» планирует открыть двенадцать новых магазинов в Подмосковье, а также 3 гипермаркета в Калужской и Ивановской областях.

155. Prisma Новый магазин в Санкт-Петербурге

156. Виктория 8 новых магазинов в Москве и Подмосковье

157. Billa Новый магазин в Зеленограде

158. Копейка Рассматривает выход на рынок Санкт-Петербурга в 2011-2012 году (до 8 магазинов)

159. Азбука вкуса Три новых магазина в Москве, один в Сочи, один в Новосибирске

160. Лента Новые магазины в городах Череповец, Владимир, Улан-Удэ, Иркутск, Петропавловск-Камчатский

161. Океан» Первый магазин в Казани. Росрыболовство может открыть в ближайшее время до 37 специализированных магазинов по продаже рыбы и морепродуктов в Москве, возможно под другим брендом.

162. По данным агентства недвижимости Cushman & Wakefield, www.cushmanwakefield.ru. Дата запроса 03.05.20112. DI Y сектор

163. KIKA Новые магазины в Ростове-на-Дону, Краснодаре, Новороссийске, Сочи

164. Castorama Группа компаний «Еврострой» начинает строительство гипермаркета Castorama в городе Щелково Московской области. Открытие магазиназапланировано на второе полугодие 2011 года.

165. METRO Количество новых магазинов под управлением Metro по итогам года возрастет с 80 до 95 торговых объектов.

166. Максидом Новый магазин в Казани, Саранске, Чебоксарах

167. Старт» Запланировно открытие магазинов в Воронеже в 2011-20123. Одежда

168. Marks&Spencer Планы открыть новый магазин в Санкт-Петербурге.1.ditex Планы открыть новые магазины в Оренбурге.

169. Camper Два новых магазина в Москве.

170. H&M Планы открытия нового магазина в Санкт-Петербурге

171. BoscoSport Планы открытия нового магазина в Нижнем Новгороде

172. Adidas В 2011 году в российских городах Adidas планирует открыть около 15-20 магазинов

173. Haute Couture Закрыла бизнес в России

174. Podium Fashion Group Планы открыть универмаг в Москве, Сургуте, Астрахани5 карманов Новые магазины в Тюмени и Екатеринбурге

175. Bosco de Ciliegi Новый магазин Armani в Екатеринбурге, Омске, Магадане, Калининграде.4. Детские товары

176. Здоровый малыш Сеть Здоровый малыш приобрела сеть Дети (новые магазины в Москве и Санкт-Петербурге)1.mpampo 4 новых магазина в Москве

177. Детский мир Новые магазины в Омске, Ставрополе, Мурманске, Петрозаводске, Кирове (до 30 шт.)5. Электроника

178. Media Markt Новые магазины в Екатеринбурге и Москве

179. Ulmart Новый магазин в Санкт-Петербурге

180. Эксперт Новый магазин в Новосибирске

181. М-Видео Новый супермаркеты в Сочи, Новосибирске, Екатеринбурге, Мытищах и Коломне. До конца года — 2 новых магазина в Санкт-Петербурге, Кисловодске, Ярославле, Волгограде.

182. Позитроника Новые магазины сети были открыты в городе Дзержинск Нижегородской области, в Москве, Самаре, Омске, Ачинске, Астрахани, Краснодаре.