

## Оренда. Договір позички

Юр. особам, ФОП на загальній системі, згідно попереднього пункту не можемо надавати приміщення в оренду та суборенду.

**Не забувайте про це!!!**

Такий ФОП може надавати послуги тільки, як фіз. особі, а отже отримуємо весь пакет податків (18% +1,5 % та ЄСВ). Сплачує в такій ситуації податки, як податковий агент.

А от у випадку безпосереднього надання в оренду нежитлових приміщень (споруд, будівель) та/або їх частин, підприємець може перебувати на другій групі єдиного податку, якщо загальна площа нерухомості **не перевищує 900 кв. м (пп. 291.5.3 ПК).**

**Що стосується житлових приміщень - 400 м2 (було 100) земельних ділянок не більше 0.2 га**



## Суть договору позички

За договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати іншій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку.

Користування річчю вважається безоплатним, якщо сторони прямо про це домовилися або якщо це впливає із суті відносин між ними.

Таке визначення договору позички наведене у статті 827 Цивільного кодексу України (ЦК). І основною особливістю таких договорів є їх безоплатність. Поряд з тим до них застосовують норми глави 58 ЦК, які стосуються договорів оренди. Але таке посилання на главу 58 ЦК не дає підстави відносити договори позички до договорів оренди.



## Позичка чи оренда

---

За загальним правилом для цілей оподаткування використовуються поняття, визначені ПК (п. 5.1 ПК).

Зокрема, підпункт 14.1.97 ПК визначає лізингову (орендну) операцію як господарську операцію фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних засобів у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) за плату та на визначений строк.



Лізингові (орендні) операції здійснюються у вигляді оперативного лізингу (оренди), фінансового лізингу (оренди), зворотного лізингу (оренди), оренди житла з викупом, оренди земельних ділянок та оренди будівель, у тому числі житлових приміщень.

Як бачимо, до цього переліку не увійшли операції з надання нерухомості у позичку. І умова договору позички щодо надання речі у користування на безоплатній основі прямо суперечить наведеному поняттю «лізингової (орендної) операції».

До того ж на думку ВСУ, «за своєю правовою природою договір позички в силу безоплатного характеру не є договором оренди» (постанова ВСУ від 30.03.2016 у справі № 6-107цс16).

Зауважимо, що податківці також погоджуються з тим, що договір позички є лише близьким до договору найму (оренди) майна (лист ГУ ДФС у Рівненській області від 19.04.2016 № 865/10/17-00-15-02-10).

Тобто обмеження, встановлені підпунктом 291.5.3 ПК щодо укладення договорів оренди єдиноподатниками, не стосуються договорів позички

**Та все ж, зловживати не варто!**

