Услуги, связанные с недвижимой вещью

В случае услуг, связанных с недвижимой вещью, местом налогообложения оборота, полученного при их оказании, является государство, где находится недвижимая вещь. Соответственно п. 1 ч. 2 ст. 10 Закона о налоге с оборота (ЗоНО) местом возникновения оборота является Эстония, если услуга связана с недвижимой вещью, находящейся в Эстонии (которая в том числе связана со строительством, оцениванием, обслуживанием; либо она связана с услугой, оказываемой как для отчуждения недвижимой вещи, так и для подготовки или организации строительства; а также – с услугой по размещению). Местом возникновения оборота, полученного при оказании услуги, не является Эстония, если обязанный по налогу с оборота из Эстонии оказывает аналогичные услуги, связанные с недвижимой вещью, которая находится в иностранном государстве (п. 1 ч. 4 ст. 10 ЗоНО).

Примеры услуг, связанных с недвижимой вещью:

- строительные и монтажные работы, в том числе ремонт и обслуживание;
- услуги по надзору на объекте, проектирование, планирование проекта, строительство или иные аналогичные услуги;
- исследования земли и грунта;
- вырубка леса и обрезка растительности;
- очистка/уборка, мытьё окон, сбор мусора или иной уход за недвижимостью;
- администрирование недвижимости (как техническое, так и финансовое);
- предоставление экспертных оценок или иных аналогичных услуг;
- сдача в наём, аренду или пользовладение, например, аренда номеров в гостиничном бизнесе и т. п.;
- сдача в наём, аренду или пользовладение устройства, машины или сейфа, установленных стационарно;
- посредническая услуга, связанная с продажей или арендой недвижимой вещи.

Если недвижимая вещь находится в Эстонии, то в случае услуг, связанных с недвижимой вещью, местом возникновения оборота является Эстония. Названное действует также, если лицо, оказывающее услугу, является предпринимателем из иностранного государства.

Пример
Собственник недвижимой вещи позволяет проводить ремонтные работы в своём здании, расположенном в Эстонии. Услуга заказывается у иностранной строительной фирмы, у которой в Эстонии нет постоянного места деятельности. Местом налогообложения услуги является Эстония, так как недвижимая вещь находится в Эстонии. Если заказчиком услуги является, например, физическое лицо, которое не зарегистрировано в качестве обязанного по налогу с оборота, то лицо из иностранного государства должно зарегистрироваться в качестве такового со дня возникновения налогооблагаемого оборота (ч. 3 ст. 19 ЗоНО). Если лицо, которое зарегистрировано в качестве обязанного по налогу с оборота или ограниченного обязанного по налогу с оборота в Эстонии, заказывает услугу у иностранной строительной фирмы, то налог с оборота уплачивает обязанный по налогу с оборота из Эстонии на основании п. 2 ч. 4 ст. 3 ЗоНО, а иностранная строительная фирма, то есть лицо, оказывающее услугу, не должно регистрироваться в качестве обязанного по налогу с оборота в Эстонии.

Пример
Агент по недвижимости из Эстонии организует продажу недвижимой вещи в иностранном государстве. Местожительство покупателя и продавца находится в Эстонии. Хотя сторонами, связанными с услугой, является два лица из Эстонии, но местом возникновения оборота является иностранное государство, где находится недвижимая вещь, и налогообложение осуществляется на основании закона этого государства. У агента по недвижимости, т. е. у лица, оказывающего услугу, может возникнуть обязанность по регистрации в качестве обязанного по налогу с оборота в государстве, где находится недвижимая вещь.

Handbook Article last update 08.01.2025