

**Центр
структурирования бизнеса и налоговой безопасности
taxCOACH**

При продаже недвижимости физическим лицом неизбежно встает вопрос относительно того, каким образом осуществить сделку с наименьшими налоговыми «потерями».

Начнем с того, что при нахождении объекта недвижимости в собственности физического лица более трех лет, доход от его продажи освобождается от НДФЛ (п. 17.1 ст. 217 НК).

Если трехлетний срок владения еще не истек, однако возникла необходимость продажи недвижимости, полученный от такой сделки доход подлежит обложению налогом по ставке 13%. При этом существует возможность воспользоваться имущественными налоговыми вычетами, предусмотренными ст. 220 НК. Это может быть как вычет в размере 1 000 000 рублей при продаже жилых помещений и земельных участков либо 250 000 рублей при продаже иного недвижимого имущества (абз. 1 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК), так и уменьшение дохода на сумму документально подтвержденных расходов, связанных с его получением (абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК). В последнем варианте необходимо учитывать, что при увеличении рыночной цены объекта недвижимости, либо невозможности документально подтвердить расходы на его приобретение, придется уплатить НДФЛ с суммы, превышающей расходы, или со всего полученного по сделке соответственно.

Не редки ситуации, когда физическое лицо использует имеющееся у него недвижимое имущество для оплаты уставного капитала учрежденного им ООО. При этом в процессе ведения хозяйственной деятельности может возникнуть необходимость продажи этого имущества. Учитывая длительность процесса перерегистрации права собственности на недвижимое имущество, иногда используется вариант продажи доли в ООО, а не реализация имущества от имени общества. Эта ситуация актуальна для компании, которая не ведет другой деятельности, кроме сдачи имущества в аренду, так как в иных случаях стоимость доли будет обусловлена не только стоимостью недвижимости. Предлагаем разобраться, какие налоги необходимо уплатить в этом случае.

В соответствии с пп. 5 п. 1 ст. 208 НК РФ установлено, что доходы от реализации долей участия в уставном капитале организаций подлежат обложению НДФЛ по общей ставке – 13%. Исключение составляют случаи продажи доли в УК, которой лицо непрерывно владело более 5 лет (п. 17.2 статьи 217 НК), причем оно распространяется только на те доли в УК, которые приобретены после 01 января 2011 года (Письмо Минфина РФ от 27.06.2011 N 03-04-05/3-448).

п. 2 ст. 15 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» предписывает проводить независимую оценку стоимости имущества используемого для оплаты доли в уставном капитале ООО, если его стоимость превышает 20 000 рублей. Размер уставного капитала при этом не может превышать оценочную стоимость имущества. В случае продажи доли, оплаченной недвижимым имуществом, можно воспользоваться специальной нормой (абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ), которая позволяет при продаже доли в уставном капитале организации уменьшить сумму облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. Теперь остается решить следующий вопрос: каким образом определяется размер расходов, на которые может быть уменьшен доход от продажи доли?

Мы имеем две величины: сумма документально подтвержденных затрат на приобретение недвижимости в собственность; оценочная стоимость имущества в соответствии с отчетом оценщика на момент оплаты уставного капитала. Эта стоимость может отличаться от цены приобретения по самым разным обстоятельствам (колебания рынка, существенное улучшение состояния имущества и т.п.).

Ответа на вопрос о выборе той или иной величины в законодательстве не содержится. Наша позиция заключается в том, что при продаже доли по номинальной стоимости (которая отражена в заключении оценщика и решении о создании ООО) в расходах должна учитываться именно эта сумма. Стоимость продаваемой доли была сформирована в момент ее оплаты, а не в более ранний момент приобретения имущества.

Исходя из буквального толкования нормы НК РФ, следует, что расход, связанный с получением дохода от продажи доли в уставном капитале, - это расход по оплате доли недвижимым имуществом (при создании общества), а не затраты на приобретение данного имущества. Соответственно, при исчислении НДФЛ мы можем уменьшить величину полученного дохода на стоимость недвижимости, указанную в отчете оценщика.

Аналогичная позиция изложена в письме УФНС по г. Москве: «Размер затрат физического лица на приобретение ранее имущества, внесенного впоследствии в уставной капитал общества с ограниченной ответственностью (по договору купли-продажи, мены, в порядке приватизации, наследования и дарения), на определение налоговой базы по доходам от продажи доли в уставном капитале такого общества не влияет» (см. Письмо УФНС РФ по г. Москве от 23.09.2010 N 20-14/3/100078@).

Однако существует и противоположная точка зрения. Так, на сайте УФНС по Ярославской области опубликовано письмо от 24.02.2012 года, в котором указано следующее: «Уменьшение суммы доходов от продажи доли в уставном капитале организации на оценочную или кадастровую стоимость внесенного в качестве вклада в уставной капитал земельного участка Кодексом не предусмотрено». Но! Не предусмотрено и обратное.

То, что в Налоговом кодексе прямо не указана возможность учета оценочной стоимости при расчете НДФЛ, не означает, что она не может применяться. При этом не следует упускать из внимания необходимость подтверждения деловой цели подобных операций. То есть учреждение организации с оплатой доли в уставном капитале недвижимостью, как и последующее внесение ценного имущества в ее уставной капитал, не должно непосредственно предшествовать сделке купли-продажи доли. Презюмируем, что создавая юридическое лицо - коммерческую организацию, физическое лицо должно преследовать цель ведения предпринимательской деятельности и извлечения прибыли. Налоговый орган может установить факт получения необоснованной налоговой выгоды с последующим доначислением налога, который бы подлежал уплате при реализации недвижимости. Реальное ведение предпринимательской деятельности от имени созданного общества - достаточное доказательство деловой цели его создания.

Предлагаем обсудить и иные спорные вопросы применения действующего налогового законодательства 7 июня в отеле Хаятт Ридженси на XIX Уральском налоговом форуме, который проводится в рамках Налоговой недели на Урале.

Обсудить материал с автором...

Коллектив Центра структурирования бизнеса и налоговой безопасности - taxCOACH