



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
ПЕРМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
РАСТЁМ ВМЕСТЕ!

Риски занижения цены в сделках с недвижимостью: налоговая проверка, штрафы и уголовная ответственность

Марина Александровна Городилина

Начальник отдела налогообложения
юридических лиц и камерального контроля
УФНС России по Пермскому краю

Что такое недвижимое имущество?



Недвижимым имуществом признаются (п. 1 ст. 130, ст. ст. 141.2 - 141.4 ГК РФ):

- ✓ земельные участки и участки недр;
- ✓ здания и сооружения;
- ✓ объекты, которые прочно связаны с землей,
- ✓ воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации;
- ✓ жилые и нежилые помещения, машино-места, если их границы описаны так, как положено законодательством о кадастровом учете.
Например, границы машино-места должны быть указаны на плане и обозначены (как один из вариантов) краской на полу (ч. 6.1, 6.2 ст. 24 Закона о госрегистрации недвижимости);
- ✓ иное имущество, которое закон относит к недвижимости.
Например, предприятие и единый недвижимый комплекс (ст. ст. 132, 133.1 ГК РФ).

Нормативное регулирование сделок с недвижимостью

- ✓ Гражданский кодекс РФ, раздел III, главы 6, 7, 29, 30, 34;
- ✓ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- ✓ Закон о долевом участии в строительстве (№ 214-ФЗ).

Виды сделок:

- ✓ Купля-продажа;
- ✓ Дарение;
- ✓ Мена;
- ✓ Аренда (в том числе долгосрочная);
- ✓ Соглашения о выделе долей

Налог на прибыль в сделках с недвижимостью (для юридических лиц и ИП)



Рассчитывается как процент от
прибыли, полученной организацией

Стандартная ставка налога на прибыль
в РФ составляет **25%**, из них

- **8%** в федеральный бюджет
- **17%** в бюджет субъекта РФ.

Доходы от продажи недвижимого имущества
выражаются в виде выручки:

- При методе начисления выручка признается на дату передачи недвижимости покупателю по передаточному акту (или иному документу о передаче) (п. 3 ст. 271 НК РФ).
- При кассовом методе выручка признается по мере поступления оплаты (п. 2 ст. 273 НК РФ).

Выручку возможно уменьшить на стоимость покупки недвижимости и на расходы, связанные с ее продажей (к примеру, затраты на обслуживание или оценку) (пп. 3 п. 1, п. 1 ст. 268 НК РФ).

Основные аспекты и риски, связанные с налогом на прибыль при сделках с недвижимостью



➤ **Налогообложение при ПРОДАЖЕ недвижимости**

Объект налогообложения: Прибыль, полученная от реализации объекта недвижимости.

Расчет прибыли: Определяется как разница между доходами от продажи (ценой реализации) и расходами, связанными с приобретением, созданием, модернизацией и эксплуатацией этого объекта (включая остаточную стоимость, если актив амортизировался).

Доход: Цена, указанная в договоре купли-продажи

Расходы:

- Первоначальная стоимость: Сумма, за которую объект был приобретен/построен, включая все капитальные вложения
- Остаточная стоимость
- Другие документально подтвержденные расходы, связанные с продажей (например, услуги оценщиков, риелторов, нотариальные расходы)

Ключевые риски:

1. **Занижение рыночной стоимости** (если цена продажи недвижимости между взаимозависимыми лицами существенно отклоняется от рыночной)
2. **Неправильное определение остаточной стоимости** (из-за ошибок в расчете амортизации или первоначальной стоимости)
3. **Отсутствие документального подтверждения расходов.**
4. **"Дробление бизнеса":** использование схем с участием нескольких юридических лиц для минимизации налогов.

Основные аспекты и риски, связанные с налогом на прибыль при сделках с недвижимостью



➤ **Налогообложение при ПРИОБРЕТЕНИИ и использовании недвижимости**

Приобретение недвижимости - это не доход, а инвестиция в актив.

Затраты, связанные с недвижимостью, влияют на налогооблагаемую базу в дальнейшем.

Расходы:

- **Первоначальная стоимость:** Все затраты на приобретение, строительство, доставку, монтаж, а также государственные пошлины, регистрационные сборы и услуги посредников формируют первоначальную стоимость объекта основных средств
- **Амортизация:** Стоимость недвижимости (за исключением земельных участков, которые не амортизируются) переносится на расходы путем начисления амортизации в течение срока полезного использования объекта
- **Текущие расходы** (налог на имущество, коммунальные платежи, страховка, расходы на содержание, ремонт и модернизация)

Ключевые риски:

- 1. Неправильное определение амортизационной группы, срока полезного использования или метода начисления амортизации**
- 2. Неправильное разграничение текущего ремонта и капитальных вложений, что может привести к неверному признанию расходов**

Налог на прибыль в сделках с недвижимостью (для юридических лиц и ИП)



Общие риски, связанные с налогом на прибыль в сделках с недвижимостью

- 1. Недостаточность документального подтверждения** (отсутствие или некорректное оформление первичных документов (договоров, актов, счетов-фактур, платежных поручений) для подтверждения как доходов, так и расходов).
- 2. Сделки с взаимозависимыми лицами**
- 3. Экономическая обоснованность** (все расходы должны быть экономически обоснованы и направлены на получение дохода).
- 4. Неправильный учет НДС** (ошибки в учете НДС (особенно при восстановлении НДС) могут повлиять на базу налога на прибыль)

УСН при сделках с недвижимостью



➤ Приобретение недвижимости на УСН

Налог на прибыль/НДФЛ: покупка недвижимости не является доходом и не облагается УСН.

НДС: Если продавец объекта находится на ОСНО и выставляет счет-фактуру с НДС, то покупатель на УСН не имеет права на вычет "входящего" НДС, поскольку не является плательщиком этого налога. Сумма НДС включается в стоимость приобретаемого объекта.

Учет расходов (для УСН "Доходы минус расходы"):

- **Основные средства (долгосрочные активы):** Стоимость приобретенной недвижимости, которая будет использоваться как основное средство (например, офис, склад), включается в расходы равномерно в течение налогового периода (года) после ввода объекта в эксплуатацию и оплаты
- **Товары для перепродажи:** Если недвижимость приобретается как товар для дальнейшей перепродажи, ее стоимость включается в расходы в момент реализации при условии оплаты поставщику и оплаты от покупателя.

Риск:

Неправильный учет расходов на приобретение ОС может привести к завышению налогооблагаемой базы.

УСН при сделках с недвижимостью



➤ Продажа недвижимости на УСН

УСН "Доходы" (6%):

Доход:

Облагается полная сумма, полученная от продажи недвижимости.

Расходы:

Расходы на приобретение, строительство, улучшение и содержание недвижимости не уменьшают налогооблагаемую базу. Это самый большой риск и недостаток данной схемы для продаж дорогих активов.

УСН "Доходы минус расходы" (15%):

Доход: Сумма, полученная от продажи недвижимости.

Расходы: Включаются расходы на приобретение, строительство, реконструкцию, модернизацию, а также другие обоснованные и документально подтвержденные расходы, связанные с продажей (например, услуги риелтора, оценщика)

Учет первоначальной стоимости:

- Если недвижимость была основным средством, ее стоимость включается в расходы по особым правилам (например, равномерно в течение года приобретения и оплаты).
- Если недвижимость была товаром для перепродажи, ее стоимость включается в расходы в момент продажи

Ключевые риски:

- 1. Неправильное определение расходов** (ошибки в учете первоначальной стоимости, амортизации (если объект был ОС), или других расходов).
- 2. Минимальный налог** (1% от доходов (при получении убытка или если суммы исчисленного налога меньше минимального налога))
- 3. Срок владения ОС:** Если основное средство продается до истечения 3 лет с момента учета расходов на его приобретение (или до истечения 10 лет для некоторых ОС – со сроком полезного использования свыше 15 лет), налоговую базу за прошлые периоды, когда стоимость ОС была учтена в расходах, необходимо пересчитать.

УСН при сделках с недвижимостью



➤ Сдача недвижимости в аренду на УСН

УСН "Доходы" (6%):

Налог уплачивается со всей суммы арендной платы. Расходы (коммунальные услуги, ремонт, налог на имущество, если платится) не учитываются.

УСН "Доходы минус расходы" (15%):

Налог уплачивается с разницы между арендной платой и расходами, связанными с содержанием и эксплуатацией недвижимости (коммунальные платежи, расходы на ремонт, налог на имущество, амортизация, если недвижимость является ОС).

➤ Налог на имущество на УСН

Общее правило:

Организации и ИП на УСН освобождены от уплаты налога на имущество, **которое используется в предпринимательской деятельности.**

Важное исключение и риск:

Это освобождение НЕ распространяется на объекты недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость (например, торговые центры, офисные помещения, объекты общепита и бытового обслуживания, указанные в региональных перечнях).

Общие риски при УСН и недвижимости



1. Превышение лимитов:

Если доходы или численность сотрудников превысят установленные для УСН лимиты (на 2025 год: доходы 450 млн руб., численность до 130 человек), организация/ИП автоматически теряет право на УСН и переходит на ОСНО со всеми вытекающими последствиями (необходимость платить НДС, налог на прибыль и НДФЛ).

2. Некорректное ведение учета:

Ошибки в раздельном учете, если есть разные виды деятельности, совмещение разных систем налогообложения, или неправильный учет ОС и товаров для перепродажи.

3. Смена режима:

Переход с УСН на ОСНО или наоборот, особенно если есть остаточная стоимость ОС или нереализованные товары, имеет свои особенности по НДС и налогу на прибыль.

4. Представление ИП декларации по форме 3-НДФЛ при реализации имущества, используемые в предпринимательской деятельности при применении УСН и ПСН

5. При получении имущества в дар, используемого в предпринимательской деятельности, **у одаряемого,** применяющего УСН доходы определяются исходя из рыночной стоимости с учетом ст. 105.3 НК РФ

НДС в сделках с недвижимостью (для юридических лиц и ИП)



Объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации имущества, а также передача имущественных прав

Когда НДС **применяется (облагается)**:

- ✓ Продажа вновь построенной коммерческой недвижимости (если ЮЛ или ИП на ОСНО)
- ✓ Продажа недвижимости, приобретенной для дальнейшей перепродажи
- ✓ Продажа недвижимости, используемой в облагаемой НДС деятельности
- ✓ Выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления. Если организация строит объект недвижимости для себя (не для продажи), выполняет работы своими силами
- ✓ Передача права собственности на имущество на безвозмездной основе признается реализацией (ст. 146 НК РФ)
- ✓ Облагается НДС передача имущественных прав, в число которых входят права требования долга
- ✓ Аренда коммерческой недвижимости

Моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:

- день передачи имущества;
- день предоплаты в счет предстоящей передачи

имущества (ст. 153 НК РФ).

По общему правилу при реализации облагаемого НДС имущества базу исчисляют исходя из рыночных цен и без учета НДС.

Когда НДС **НЕ применяется (освобождается или не является объектом)**:

- Продажа жилых помещений
- Продажа земельных участков (долей в них)
- Продажа недвижимости физическими лицами
- Продажа недвижимости организациями/ИП на специальных налоговых режимах при наличии освобождения по ст. 145 НК РФ

Основные риски и нюансы, связанные с НДС



➤ "Входящий" НДС и его вычет

При покупке недвижимости с НДС, покупатель имеет право на вычет этого НДС, если недвижимость будет использоваться в деятельности, облагаемой НДС

- Если впоследствии недвижимость используется в не облагаемой НДС деятельности, или продается без НДС (например, как жилое помещение), то ранее принятый к вычету НДС необходимо восстановить и уплатить в бюджет.

➤ Занижение стоимости

При реализации имущества в адрес взаимозависимых лиц цена сделки должна соответствовать рыночной стоимости в соответствии со ст. 105.3 НК РФ

➤ Ошибки в оформлении счетов-фактур

Счет-фактуры оформляются в соответствии с требованиями ст. 169 НК РФ

➤ Раздельный учет НДС

Организации, осуществляющие как облагаемые, так и не облагаемые НДС операции, обязаны вести раздельный учет НДС

➤ Не обоснованное применение льготы (освобождения) от НДС при продаже недостроенных жилых домов

Если продаете недостроенный жилой дом, то должны исчислить НДС, поскольку такое строение не отвечает критериям жилого дома, приведенным в ст. ст. 15, 16 ЖК

➤ Не обоснованное применение льготы (освобождения) по НДС при продаже апартаментов

➤ Не обоснованное НЕ исчисление НДС, на дату получения аванса.

➤ Не обоснованное исчисление налоговой базы по НДС с межценовой разницы налогоплательщиками на УСН и применяющими налоговые ставки 5 и 7 %.

➤ Не обоснованное НЕ восстановление «входного» НДС при использовании объекта в необлагаемой деятельности

➤ Не обоснованное НЕ восстановление «входного» НДС при переходе с ОСН на УСН при наличии права на освобождение по ст.145 НК РФ или выборе специальных ставок НДС 5% (7%)

➤ Не обоснованное НЕ восстановление «входного» НДС при передаче имущества в качестве вклада в уставный капитал

Налоговые риски при сделках с недвижимостью

Переквалификация сделки по внесению имущества в виде неденежного вклада в уставный капитал в сделку по реализации имущества

(Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.05.2024 по делу N A01-1078/2023)

«Дробление» объектов недвижимости с целью сохранения применения УСН

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.02.2024 по делу N A09-7572/2022)

Занижение стоимости недвижимости

(Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2020 по делу N A12-33815/2019)

Продажа доли в ООО. Необоснованное оформление сделки по продаже имущества, как купля-продажа долей компании, обмен в простом товариществе или реорганизация

(Постановления Арбитражного суда Московского округа от 19.09.2014 N Ф05-10204/2014, ФАС Уральского округа от 25.11.2013 N Ф09-12068/13, от 28.04.2008 N Ф09-2854/08-С2, от 30.11.2006)



Привлечение к уголовной ответственности

Если сумма сокрытого налога превысит
2,7 млн рублей для физических лиц и
18,75 млн рублей для компаний, возможно
привлечение **к уголовной ответственности**
(статьи 198, 199 УК РФ)