

# Налогообложению доходов от продажи долей в обществах с недвижимостью

Игорь Шиков  
Руководитель налоговой практики ЕПАМ

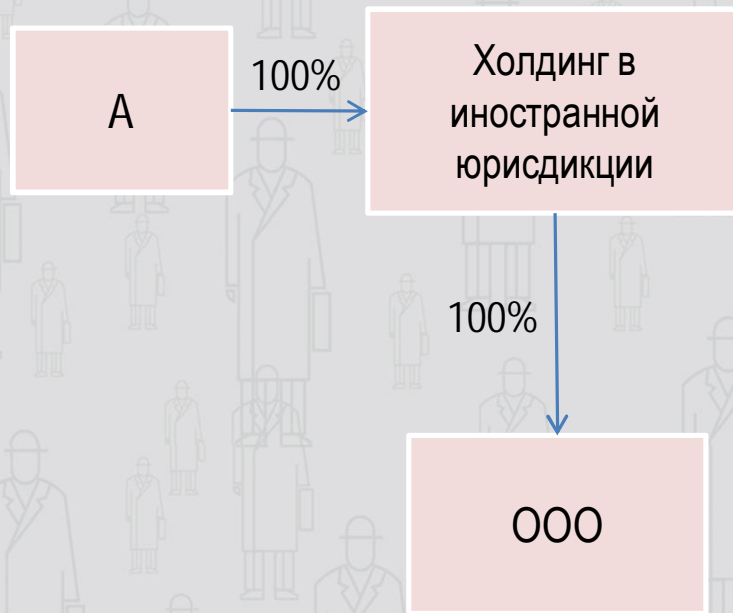
## Доходы от продажи имущества

- ❑ «Скрытые» резервы как источник дохода от продажи имущества:
  - ✓ «Скрытые» резервы – разница между учетной стоимостью имущества (по данным налогового учета) и рыночной стоимостью
  - ✓ Доход возникает, как правило, при выбытии имущества на основании реализации, т.е. при продаже, мене (предполагается, что реализация всегда по рыночной стоимости)
  - ✓ Исключения: переход имущества в качестве вклада в капитал (ст. 277 НК), переход между организациями в порядке универсального правопреемства (реорганизация); в этих случаях применяется принцип «сохранения учетной стоимости», т.е. скрытые резервы переходят к новому собственнику и могут быть реализованы им (возможно, в новой юрисдикции)

# Использование учетной стоимости для вывода прибыли

Перенесение «скрытых резервов» в другую юрисдикцию:

- А передает долю в ООО как вклад в капитал холдинга, созданного в иностранной юрисдикции
- Холдинг продает доли с доходом, который освобождается от налогообложения по правилам национального законодательства (participation exemption)
- Если прибыль не распределяется в пользу А, налоговых последствий для А не возникает (исключение с 2015 года – правила о КИК)



# Как можно ограничить вывод «скрытых резервов»?

- ❑ Основная норма применения – ст. 277 НК :
  - ✓ Нет дифференциации между передачей имущества российской или иностранной корпорации
  - ✓ Достаточно изменить норму, ограничив сферу ее применения только на внутренние трансакции
  - ✓ Позволяет перевести сделку из формата „asset deal“ в „share deal“ и структурировать сделку за рубежом

# Доходы от продажи компаний с недвижимостью

Национальное правило (ст. 309 п. 1 пп. 5 НК):

В России облагаются налогом доходы резидента иного государства от продажи долей в российской компании, более 50% активов которой состоит из недвижимого имущества



# Механизм взимания налога на доходы иностранного лица

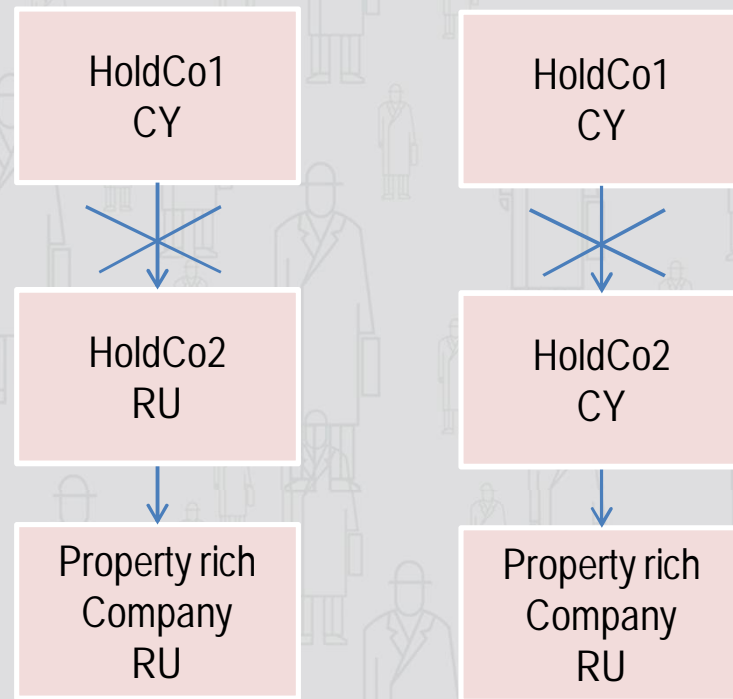
## ❑ «Сложности перевода»:

- ✓ По общему правилу налог взимается у иностранного получателя у источника
- ✓ ФЗ 376 (правила о КИК) ввел п. 1.1. в статью 309: согласно новой норме доход иностранной организации от продажи долей в обществах с недвижимостью не упомянут среди доходов, облагаемых налогом у источника.
- ✓ Что значит новая норма? Иностраный продавец сам должен платить налог? Нет механизма постановки на налоговый учет по данному основанию.
- ✓ Разъяснения Минфина в письме от 08.06.2015 № 03-08-13/33142: нужно удерживать!
- ✓ Как быть, если покупатель физическое лицо? Иностранное лицо?

# Доходы от продажи компаний с недвижимостью

Национальное правило раньше не охватывало такие случаи как:

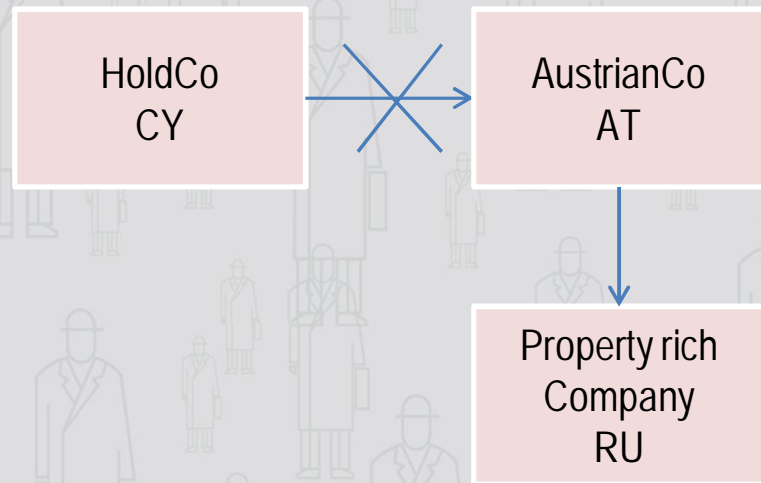
- продажи долей в российском обществе, которое само не владеет недвижимостью
- продажа долей в кипрской компании, которая владеет долями в российской компании



# Доходы от продажи компаний с недвижимостью

## Результат ревизии международных соглашений

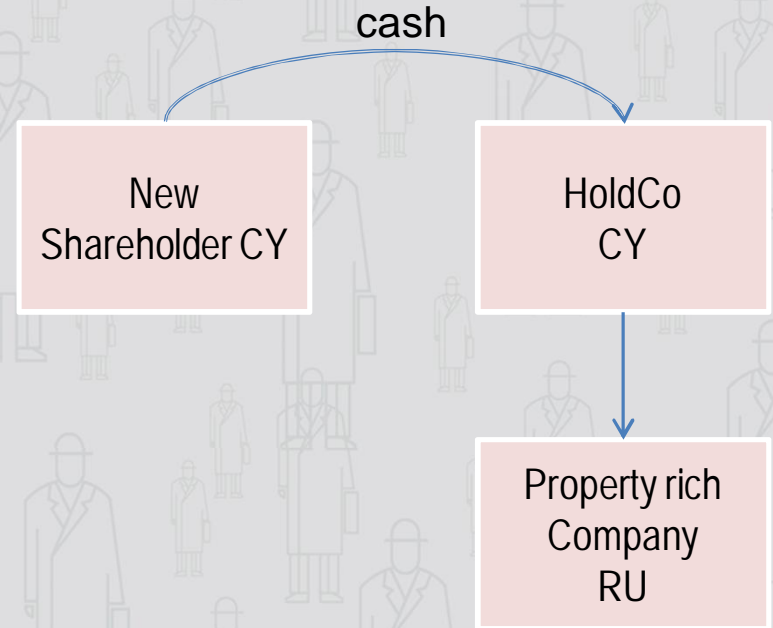
При пересмотре международных соглашений (в частности, с Кипром и Люксембургом) заложено правило, что доходы от продажи долей, более 50% стоимости которых представлено прямо или косвенно недвижимостью в России, могут облагаться налогом в России





# Обязанность по уплате налога

- С кого требовать уплату налога при продаже иностранной компанией долей в иностранном холдинге?
- Как исчислить налог? Со всей цены? Или в пропорции по стоимости недвижимости в балансе российского собственника?
- Применять учетную или рыночную стоимость?



## Зарубежный опыт

- В некоторых странах налог взимается за приобретение недвижимости
- Субъектом налогообложения является покупатель
- Применяется также при смене контроля в обществе – владельце недвижимости (даже при смене косвенного участника)
- Обязанность по уплате налога остается на владельце недвижимости (т.е. само общество – владелец должно отслеживать изменения в составе участников и сообщать об этом налоговым органам)



**Спасибо за внимание!**