



- [Сохранить](#)
- [Распечатать](#)
- [Мобильно](#)

Предприниматель продает имущество: какой вариант выгоднее по налогам

В чем плюсы и минусы продажи имущества в качестве физлица

Бывший ИП может использовать вычет и освобождение от НДФЛ

Почему невыгодно продавать имущество как действующий ИП

Маргарита Шевченко, ведущий специалист компании «Опцион-Аудит»



[Скачать таблицу с расчетом наиболее выгодного варианта продажи имущества ИП](#)

Когда речь идет о продаже дорогостоящего имущества, важно осуществить

сделку с наименьшими налоговыми потерями и гражданско-правовыми рисками. Предприниматель может продать имущество в рамках своего бизнеса, избавиться от статуса ИП и продать объекты как физлицо или внести их в уставный капитал компании и продать долю. Рассмотрим на цифрах, какой вариант продажи имущества наиболее выгодный.

Вариант первый: продажа имущества в качестве ИП

При продаже имущества в качестве ИП придется исчислить НДС по ставке 18 процентов ([подп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ](#)), а также НДФЛ по ставке 13 процентов ([п. 1 ст. 210 НК РФ](#)). Предприниматель не вправе использовать имущественный налоговый вычет ([подп. 4 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)) либо уменьшить доходы на сумму документально подтвержденных расходов ([подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)). ИП также не вправе получить освобождение от уплаты НДФЛ ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). Эти послабления не распространяются на доходы, получаемые от продажи имущества, непосредственно используемого в предпринимательской деятельности. В то же время ИП вправе уменьшить налоговую базу по НДФЛ на сумму профессиональных налоговых вычетов ([абз. 1 п. 1 ст. 221 НК РФ](#)). Чтобы воспользоваться профессиональным вычетом, предприниматель должен фактически произвести и документально подтвердить расходы. Кроме того, расходы должны быть непосредственно связаны с извлечением доходов. Иначе проверяющие откажут в вычетах, а суд их поддержит ([постановление АС Северо-Западного округа от 18.05.16 № Ф07-2817/2016](#)).

Состав расходов ИП определяет в порядке, аналогичном порядку, установленному [главой 25 НК РФ](#). Даже если ИП не в состоянии документально подтвердить свои расходы, то он может использовать вычет в размере 20 процентов от общей суммы доходов, полученных от предпринимательской деятельности ([абз. 4 п. 1 ст. 221 НК РФ](#)).

Если предприниматель находится на упрощенке, то можно снизить налог с доходов от продажи имущества до 6 процентов ([п. 1 ст. 346.20 НК РФ](#)) и НДС платить не нужно. Перейти на спецрежим особенно выгодно, если покупателю не нужен вычет по НДС.

Но при переходе на упрощенку ИП обязан восстановить входной НДС ([подп. 2 п. 3 ст. 170 НК РФ](#)). По неиспользованным материалам и непроданным товарам налог нужно восстановить в полной сумме, ранее принятой к вычету. По основным средствам и НМА — в сумме, пропорциональной их остаточной стоимости. НДС надо восстановить в последнем налоговом периоде, предшествующем переходу на УСН.

Если ИП перейдет на спецрежим непосредственно перед продажей имущества, а затем снова вернется на общую систему, то фискалы могут обвинить его в получении необоснованной выгоды. Поэтому у предпринимателя должна быть разумная деловая цель, которая докажет обоснованность перехода на УСН.

Вариант второй: продажа имущества в качестве физлица

Налогоплательщик может избавиться от статуса ИП и совершить сделку по продаже имущества в качестве физлица. При таком варианте есть свои риски. Проверяющие будут доказывать, что он продал имущество именно как предприниматель. Тогда они смогут лишить налогоплательщика имущественного вычета.

Исход спора будет зависеть от того, сколько времени пройдет между утратой статуса ИП и продажей имущества. Если налогоплательщик прекратит деятельность в качестве ИП, например за неделю до продажи недвижимости, то риски доначислений высокие.

Минфин России против предоставления имущественного вычета бывшему ИП (письма [от 04.05.16 № 03-04-05/25690](#), [от 11.06.15 № 03-04-05/33976](#)). Это означает и отсутствие права уменьшить НДФЛ на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов ([п. 1, 2 ст. 220 НК РФ](#)). Однако позиция чиновников спорная. Во-первых, в кодексе речь идет об имуществе, непосредственно используемом в предпринимательской деятельности ([подп. 4 п. 2 ст. 220](#), [п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). В то же время очевидно, что после утраты статуса ИП налогоплательщик уже не может использовать его таким образом.

Во-вторых, кодекс предусматривает два варианта обложения доходов НДФЛ-либо как ИП с применением профессиональных вычетов ([ст. 221 НК РФ](#)), либо как физлицо с использованием имущественного вычета или документально подтвержденных расходов ([ст. 220 НК РФ](#)). В каждом случае присутствует обоснованный механизм уменьшения налоговой базы по НДФЛ. Минфин России предлагает третий вариант — налогообложение доходов бывшего ИП. При этом налоговая база у него никак не уменьшается ([письмо от 04.05.16 № 03-04-05/25690](#)). Что можно считать дискриминацией, которую кодекс запрещает ([п. 2 ст. 3 НК РФ](#)).

Но даже в суде эти аргументы срабатывают не всегда. Арбитры встают на сторону инспекции (постановления [АС Северо-Западного округа от 18.05.16 № Ф07-2817/2016](#), [Президиума ВАС РФ от 18.06.13 № 18384/12](#), [ФАС Уральского округа](#)

[от 26.04.12 № Ф09-2845/12](#)). Но чаще всего это происходит, когда действующий ИП пытается продать имущество как физлицо по разовой сделке. Здесь как раз надо учесть, что действующий ИП может вместо имущественного вычета (документально подтвержденных расходов) заявить профессиональный налоговый вычет.

Даже если фискалы убедят арбитров, что налогоплательщик совершил сделку как ИП, а не как физлицо, то суд может освободить предпринимателя от налоговой ответственности ([постановление ФАС Уральского округа от 04.08.10 № Ф09-5178/10-С3](#)). Поскольку наличие противоречивой судебной практики на дату совершения сделки является обстоятельством, исключающим вину ИП в неуплате налога ([подп. 4 п. 1 ст. 111 НК РФ](#)).

Аргументы в пользу того, что налогоплательщик продал имущество в качестве физлица:

- приобретение спорного объекта до момента регистрации в качестве ИП;
- утрата статуса ИП до продажи;
- перед продажей объект уже какое-то время не использовался в предпринимательских целях;
- покупка объекта на личные деньги;
- поступление средств от продажи на личный счет физлица;
- в договоре купли-продажи нет указания на статус ИП.

Налогоплательщик может указать, что сделка носила разовый характер и не направлена на систематическое извлечение прибыли. Кроме того, гражданин может использовать объект не только для ведения предпринимательской деятельности, но и в качестве личного имущества.

Вопрос о том, в каком статусе налогоплательщик продал имущество, будет решаться в суде. Исход такого судебного разбирательства трудно спрогнозировать. Но шансы на победу есть.

Преимущества продажи имущества в качестве физлица: отсутствие НДС ([п. 1 ст. 143 НК РФ](#)), возможность применить имущественный вычет или документально подтвержденные расходы.

При продаже жилой недвижимости и земельных участков, находившихся в собственности менее трех (пяти) лет, физлицо вправе заявить вычет в размере дохода, полученного от реализации такого имущества, но не более 1 млн рублей ([подп. 1 п. 1, подп. 1 п. 2 ст. 220, ст. 217.1 НК РФ](#)). При продаже нежилой недвижимости и движимого имущества, находившихся в собственности менее трех (пяти) лет, вычет составляет не более 250 тыс. рублей.

Вместо получения имущественного вычета физлицо вправе уменьшить доходы на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на приобретение проданного имущества ([подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)). Это могут быть в том числе расходы на услуги риелтора, на уплату процентов по займам, взятым на покупку объекта ([письмо ФНС России от 22.06.15 № БС-4-11/10707@](#)). Если гражданин владел имуществом три года и более, то доходы от его продажи не облагаются НДФЛ ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). В отношении имущества, право собственности на которое зарегистрировано после 1 января 2016 года, установлены иные сроки — пять лет, а в некоторых случаях — три года ([ст. 217.1 НК РФ, п. 3 ст. 4 Федерального закона от 29.11.14 № 382-ФЗ](#)). Если имущество

подпадает под данную льготу, то налог платить не нужно. Подавать в инспекцию декларацию по форме 3-НДФЛ тоже не надо ([п. 4 ст. 229 НК РФ](#)).

Минфин России считает, что бывший ИП не вправе получить освобождение, даже если он владел имуществом более трех лет (письма [от 09.06.12 № 03-04-05/3-716](#), [от 22.03.12 № 03-04-05/8-352](#), [от 07.03.12 № 03-04-05/3-273](#), [от 20.09.11 № 03-04-05/3-675](#)). Чиновники ссылаются на то, что льгота не распространяется на доходы от продажи имущества, непосредственно используемого в предпринимательской деятельности ([абз. 2 п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). Но суд может встать на сторону налогоплательщика. Так, в [постановлении ФАС Уральского округа от 03.04.12 № Ф09-1610/12](#) суд пришел к выводу, что реализация имущества, приобретенного до момента регистрации в качестве ИП, не связана с осуществлением предпринимательской деятельности.

Продажа имущества в качестве физлица может быть невыгодна при наличии большой разницы между ценой продажи и ценой приобретения. Если гражданин не сможет воспользоваться освобождением от уплаты налога ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)), то налоговая база по НДФЛ будет существенной.

Вариант третий: внесение имущества в УК и продажа доли в ООО

Гражданин создает юрлицо, вносит в качестве вклада в уставный капитал имущество. А потом продает долю в ООО. С 1 января 2016 года при продаже доли в УК учредитель вправе уменьшить облагаемые НДФЛ доходы на фактически произведенные и документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением этих имущественных прав ([абз. 2 подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#), [п. 2 ст. 1 Федерального закона от 08.06.15 № 146-ФЗ](#)).

В качестве фактически произведенных расходов учредитель учитывает денежную оценку вносимого имущества, произведенную при оплате доли ([письмо ФНС России от 15.12.15 № БС-4-11/21969@](#)). Если номинальная стоимость доли в УК, оплачиваемой неденежными средствами, составляет более чем 20 тыс. рублей, в целях определения стоимости этого имущества привлекается независимый оценщик ([п. 2 ст. 15 Федерального закона от 08.02.98 № 14](#)). Иными словами, независимый оценщик оценивает объект, учредитель вносит его в уставный капитал, а затем продает долю в ООО. Реализация доли в уставном капитале не облагается НДС ([подп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ](#)).

Ранее Минфин России указывал, что доход от продажи доли можно уменьшить на сумму документально подтвержденных расходов на приобретение имущества, переданного в оплату указанной доли (письма [от 08.09.14 № 03-04-05/44832](#), [от 18.09.12 № 03-04-08/3-306](#)). Изменение позиции чиновников объясняется внесением поправок в [подпункт 2](#) пункта 2 статьи 220 НК РФ.

Преимущество данного варианта продажи имущества — отсутствие претензий со стороны проверяющих. Главное, чтобы внесение в УК имущества, оформленного на ИП, и последующая продажа доли имели разумную деловую цель и отвечали действительным интересам сторон. Если учредитель продаст долю сразу же после регистрации ООО, то это может вызвать подозрение у налоговиков. Если гражданин владел долей в УК более пяти лет, а саму долю приобрел 1 января 2011 года или позже, то продажа доли не облагается НДФЛ ([п. 17.2 ст. 217 НК РФ](#), [п. 7 ст. 5 Федерального закона от 28.12.10 № 395-ФЗ](#)).

Наибольшую экономию дает продажа имущества под видом доли в ООО

Рассмотрим на примере, какой вариант продажи имущества ИП является наиболее выгодным с точки зрения налоговой экономии (см. таблицу).

Расчет наиболее выгодного варианта продажи имущества ИП (тыс. руб.)

Показатель	Продажа имущества в качестве ИП	Продажа имущества в качестве физлица	Продажа доли в ООО в качестве физлица
НДФЛ	582 ((10 000 – 1525 – 4000) × 13%)	780 ((10 000 – 4000) × 13%)	260 ((10 000 – 8000) × 13%)
НДС	1525 ((10 000 × 18) : 118)	—	—
Налоговая нагрузка	2107 (582 + 1525)	780	260

на цифрах

Предположим, что в 2016 году предприниматель решил продать нежилую недвижимость дружественной компании. Стоимость объекта составляет 10 000 тыс. рублей (в т. ч. НДС 18%). При продаже имущества в качестве ИП величина профессионального налогового вычета ([п. 1 ст. 221 НК РФ](#)) равна 4000 тыс. рублей. Налогоплательщик приобрел недвижимость в 2014 году. Он владел имуществом менее трех (пяти) лет, поэтому не вправе применить освобождение от уплаты НДФЛ ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). Имущественный вычет по нежилой недвижимости равен не более 250 тыс. рублей ([подп. 1 п. 1, подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)). Поэтому в случае утраты статуса ИП и при продаже имущества в качестве физлица выгоднее всего снизить базу по НДФЛ на сумму документально подтвержденных расходов. Размер документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением недвижимости ([подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)), равен 4000 тыс. рублей.

Стоимость, по которой физлицо продает долю в УК ООО, равна 10 000 тыс. рублей. Денежная оценка имущества, произведенная при оплате доли, составляет 8000 тыс. рублей.

Как видно из таблицы, самый выгодный вариант реализации имущества ИП — это создание ООО, внесение дорогостоящего имущества в уставный капитал и последующая продажа доли (НДФЛ — 260 тыс. руб.). Если цена продажи доли будет совпадать со стоимостью недвижимости, отраженной в отчете оценщика при формировании УК, то база по НДФЛ может быть равна нулю.

Утрата статуса ИП и продажа имущества в качестве физлица также дает существенную экономию (НДФЛ — 780 тыс. руб.). Бывший ИП может использовать освобождение от НДФЛ, имущественный вычет или уменьшить доходы от продажи на сумму документально подтвержденных расходов. Если налогоплательщик владеет имуществом более трех (пяти) лет, то он может применить освобождение от уплаты НДФЛ ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)). В этом случае налоговая база будет равна нулю.

В рассматриваемой ситуации бывший ИП владел имуществом менее трех (пяти) лет. Поэтому уменьшил доходы на сумму документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением недвижимости ([подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)). Использовать имущественный вычет гражданину невыгодно. Поскольку вычет по коммерческой недвижимости составляет не более 250 тыс. рублей ([подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)). В этом случае физлицу пришлось бы заплатить НДФЛ в размере 1267,5 тыс. рублей ((10 000 тыс. руб. – 250 тыс. руб.) × 13%).

+

Самый непривлекательный вариант — продажа имущества в качестве ИП на общем режиме (налоговая нагрузка — 2107 тыс. руб.). ИП вправе уменьшить НДФЛ на сумму профессиональных налоговых вычетов ([п. 1 ст. 221 НК РФ](#)). Но ему придется исчислить НДС.

Материалы для скачивания:

- [2016_09.xls](#) 28 КБ

