

Как заплатить меньше налогов, инвестируя в недвижимость. Считаем на цифрах

Как договор о совместной деятельности сэкономит налоги

В каких случаях дивиденды невыгодны

Как снизить риски при использовании простого товарищества

Ольга Ястребкова,
руководитель юридического департамента
компании «Кузьминых, Евсеев и партнеры»

Одна из относительно безрисковых предпринимательских стратегий — пассивный доход. Его можно получить, например, вложившись в недвижимость. Журнал «ПНП» оценил три варианта инвестиционных вложений и их выгоду с налоговой точки зрения. В базовом сценарии — два партнера, покупающих нежилое помещение с дальнейшей сдачей его в аренду. В первом случае они решили получать прибыль с помощью дивидендов. Во втором — образовать простое товарищество, а в третьем — действовать как два индивидуальных предпринимателя на упрощенке.

Вариант 1 . Дивиденды от ООО или АО

Инвесторы регистрируют компанию в форме ООО, АО или производственного кооператива (ПК). Можно использовать и уже существующее юридическое лицо, но для этого потребуются смена собственников.

Компания вправе выбрать любой налоговый режим, более выгодный, чем общая система налогообложения. Например, упрощенку по доходам со ставкой в 6 процентов. В этом варианте компаниям обязательно придется вести полноценный бухгалтерский учет.

Прибыль ежеквартально, раз в полгода или раз в год на общем собрании распределяют между собственниками (ст. 28 Федерального закона от 08.02.98 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). Прибыль делят по общему правилу пропорционально долям в уставном капитале.

Компания как налоговый агент удерживает с дивидендов НДФЛ по ставке 13 процентов (п. 1. ст. 224 НК). Поскольку дивиденды — это доход от участия в организации, их выплата не связана с трудовыми отношениями. Следовательно, они не облагаются страховыми взносами (подп. 1 п. 1 ст. 420 НК).

Чтобы применять упрощенку, балансовая стоимость имущества не должна превышать 150 млн руб. Иначе инспекторы пересчитают все налоги по общему режиму (подп. 16 п. 3 ст. 346.12 НК).

Компании придется сначала заплатить 20 процентов налога на прибыль. Если у организации нет входящего НДС, то придется перечислить в бюджет еще 18 процентов. А затем уплатить НДФЛ с дивидендов. Итого цена превышения — 51 процент налоговой нагрузки при дивидендах от компании на общем режиме.

www.nalogplan.ru



На сайте www.nalogplan.ru вы можете скачать таблицу Excel с расчетом налоговой нагрузки при инвестициях в недвижимость

Вариант 2. Вклад в простое товарищество

Простое товарищество основано на объединении вкладов двух и более участников. Они действуют совместно без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. В данном случае цель простого товарищества — обслуживание, эксплуатация или сдача недвижимости в аренду.

Если простое товарищество собирается заниматься бизнесом, сторонами договора должны быть только ИП или коммерческие организации (п. 2 ст. 1041 ГК). Это значит, что инвесторы должны получить статус индивидуального предпринимателя. Упрощенка с базой «доходы минус расходы» допустима, а с базой «доходы» — нет (п. 3 ст. 346.14 НК).

Преимущества и недостатки схемы с дивидендами

Преимущества	Недостатки
Под налоговое администрирование подпадает один субъект	Высокая налоговая нагрузка
Инвесторам не нужно иметь статус предпринимателя и платить фиксированные страховые взносы независимо от дохода	Необходимость в привлечении специалиста для ведения бухучета

Преимущества и недостатки простого товарищества

Преимущества	Недостатки
Нет налогообложения при передаче имущества Суммарная стоимость имущества может превышать 150 млн руб. Возможность применения упрощенной системы	Есть НДС Необходимость вести бухгалтерский учет товарищества При недостаточном документальном оформлении совместную деятельность признают притворной сделкой

Предпринимателям есть смысл зарегистрироваться в льготном регионе и платить пониженную ставку единого налога. Например, в Санкт-Петербурге ставка составит 7 процентов, Ленинградской области — 5 процентов.

Бизнесмены должны выбрать одного товарища, который будет вести общий учет. Доли в товариществе инвесторы распределяют и оценивают самостоятельно. Чаще всего доли определяются соотношением вкладов (например, 50 на 50 процентов).

Внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и доходы — общая долевая собственность (ст. 1043 ГК). Вкладом товарища признают все то, что он вносит в общее дело: деньги, имущество, профессиональные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и связи. Вклады товарищей предполагаются равными по стоимости, если иное не следует из договора простого товарищества или фактических обстоятельств. Денежная оценка вклада товарища производится по соглашению между товарищами (ст. 1042 ГК).

В качестве вклада в простое товарищество инвесторы чаще всего вносят деньги, чтобы потратить их на недвижимость. Другой вариант — вложить в совместную деятельность ранее приобретенную недвижимость или доли в ней.

Простое товарищество не юридическое лицо. Однако в лице товарища, ведущего общий учет, оно платит НДС (ст. 174.1 НК). Поэтому, сдавая в аренду недвижимость, простое товарищество должно платить НДС с платежей. Это оправданно, если будущие арендаторы нуждаются в НДС, сами являются его плательщиками, находясь на общем режиме.

Однако входящего НДС к вычету в данной деятельности на постоянной основе не будет. Принять НДС можно только при покупке (в случае, если объект приобретен в рамках совместной деятельности с НДС). Кроме того, ситуация усугубится, если арендаторы будут использовать спецрежимы и вычет НДС им не нужен.

Совместная деятельность выгодна для упрощенцев, которым одиночное инвестирование грозило бы превышением лимита остаточной стоимости основ-

Если недвижимость дорогостоящая и приобретали ее инвесторы с НДС, на итоговый результат сильно повлияет возможность получить вычет

ных средств в 150 млн руб. (подп. 16 п. 3 ст. 346.12 НК). Суммарная остаточная стоимость недвижимости, участвующей в совместной деятельности, ограничена количеством товарищей. Например, если в простом товариществе участвуют три предпринимателя на упрощенке, каждый с долей 1/3, то для сохранения права на УСН остаточная стоимость недвижимости не может превышать 450 млн руб. (3×150 млн руб.). Информацию об остаточной стоимости основных средств, приходящихся на долю каждого индивидуального предпринимателя, участникам обязан предоставить товарищ, ведущий совместный учет (п. 2 ст. 377 НК).

Несмотря на то, что норма закона говорит лишь о лимите по остаточной стоимости основных средств для упрощенцев-юрлиц, Верховный суд считает, что предприниматели тоже обязаны его соблюдать (Обзор практики, утвержденный Президиумом ВС 04.07.2018 № 2, письмо Минфина от 28.09.2017 № 03-11-06/2/62973).

При прекращении договора простого товарищества вещи, переданные в общее владение или пользование товарищей, возвращаются предоставившим их товарищам без вознаграждения, если иное не предусмотрено соглашением сторон (п. 2 ст. 1050 ГК). Раздел имущества, находившегося в общей собственности, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном статьей 252 ГК. Товарищ, внесший в общую собственность индивидуально определенную вещь, вправе при прекращении договора требовать в судебном

порядке ее возврата. Основное условие – соблюдение при этом интересов остальных товарищей и кредиторов.

Имущество, находящееся в долевой собственности, делят между участниками простого товарищества по соглашению (ст. 252 ГК). Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Если собственники не сумеют договориться, дольщик вправе через суд потребовать выделения в натуре своей доли из общего имущества. Если же это запрещено законом или невозможно без несоразмерного ущерба имуществу, стоимость доли ему могут возместить в денежном эквиваленте.

При прекращении деятельности простого товарищества один из участников возвращает второму его долю. Однако деньги, которые он внес, потрачены. Далее они подписывают соглашение, по которому делят имеющееся на балансе имущество. Убытки товарищества не распределяются между его участниками и при налогообложении не учитываются (п. 4 ст. 278 НК).

Преимущество простого товарищества в том, что при передаче имущества не надо платить налог. Вклады по договору о совместной деятельности по закону не признают реализацией (подп. 4 п. 3 ст. 39 НК). Передача имущества в пределах первоначального взноса участнику договора также не подпадает под определение реализации (подп. 6 п. 3 ст. 39 НК). Кроме того, если выбрать объект недвижимости, не включенный в кадастровый реестр, товарищам-упрощенцам

Сравнительная налоговая нагрузка при совместных инвестициях в недвижимость

Наименование варианта	Налоги бизнеса				Налоги инвесторов			Совокупная налоговая нагрузка
	На доходы	НДС	Вычет НДС с приобретения недвижимости	Налог на имущество	На доходы	Налог на имущество	Страховые взносы	
ООО на УСН 6% платит дивиденды физлицам	60 000	Нет	Нет	Нет	122 200	Нет	Нет	182 200
ООО на ОСН платит дивиденды физлицам	169 492	152 542	-1 525 424*	182 002**	88 136	Нет	Нет	592 171
Два ИП на УСН 15% объединились в простое товарищество	Нет	152 542	-1 525 424*	Нет	127 119	Нет	58 565	338 226
Два ИП на УСН 6% совместно владеют недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	60 000	Нет	58 565	118 565

* Справочно, не учитывается в итоговом расчете.

** Приблизительно за первый год эксплуатации.

не придется платить налог на имущество (п. 2 ст. 346.11 НК).

Одновременно стоит быть осторожными с проверяющими. Если они посчитают, что у товарищей нет деловой цели или они прямо или косвенно аффилированы, контролеры откажут в вычетах НДС, заявленных по совместной деятельности, и доначислят налог с реализации недвижимости. Если же имущество будет дорогостоящим, то инспекторы доначислят еще НДФЛ с выплат от распределенной прибыли, поскольку посчитают ее доходом физического лица.

Вариант 3. Два ИП на упрощенке

Предприниматели вправе выбрать вариант с регистрацией двух ИП на упрощенной системе. Выгоднее вариант с базой по доходам. Налог в этом случае составит 6 процентов (п. 3 ст. 346.21 НК).

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Собственники вправе самостоятельно решить, разделять ли имущество на доли или нет (ст. 244 ГК). Распоряжение

Преимущества и недостатки совместной деятельности двух ИП

Преимущества	Недостатки
<p>Экономическая выгода</p> <p>Простота организации</p> <p>Нет необходимости вести бухгалтерский учет и привлекать специалиста</p>	<p>Теоретически налоговики могут переквалифицировать эту деятельность в простое товарищество с начислением НДС</p>

таким имуществом осуществляется по соглашению всех участников (п. 1 ст. 246 ГК). Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог и пр. Сделать это возможно с соблюдением правил возмездного отчуждения, предусмотренного статьей 250 НК.

Собственник объекта вправе сдавать его в аренду или расторгать договор только с согласия всех владельцев. Впрочем, если в договоре прописать полномочия одного из собственников, он вправе сдавать имущество без доверенности от остальных (постановления ФАС Северо-Западного от 20.12.2007 № А05-5630/2007, Уральского от 09.12.2011 № Ф09-7943/11 округов).

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества. Их распределяют между участниками соразмерно их долям.

Каждый собственник обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

пример Сравним на цифрах варианты получения прибыли от инвестиций в недвижимость. Допустим, инвесторы решили вложиться в нежилое помещение стоимостью 10 млн руб. После приобретения собственники сдают его в аренду. Срок амортизации объекта – 21 год (VII амортизационная группа). Арендная плата составляет 1 млн руб. в год. Налог на имущество по объекту уплачивают с остаточной стоимости.

Если нужен вычет НДС, выгоднее простое товарищество

В нашем цифровом примере выгоднее всего, когда два индивидуальных предпринимателя на упрощенке совместно владеют недвижимостью и эксплуатируют ее. В этом случае они заплатят только налог с доходов и страховые взносы.

Однако, если недвижимость дорогостоящая и приобретали ее инвесторы с НДС, на итоговый результат сильно повлияет возможность получить налоговый вычет. Это возможно только в двух вариантах: ООО на общем режиме и при вкладе в простое товарищество. Налоговая нагрузка в простом товариществе ниже.