



**Недвижимость как объект инвестирования: комментарии
по юридическим и налоговым аспектам**

30 ноября 2016

Выбор оптимальной структуры владения недвижимостью

2

Основные факторы:

- ✓ Страна нахождения недвижимости / страна резидентства собственника;
- ✓ Цели использования (личное или коммерческое);
- ✓ Способ владения (личное или через компанию / структуру);
- ✓ Налоговые последствия в стране нахождения недвижимости / стране резидентства собственника и др.



Личное владение иностранной недвижимостью

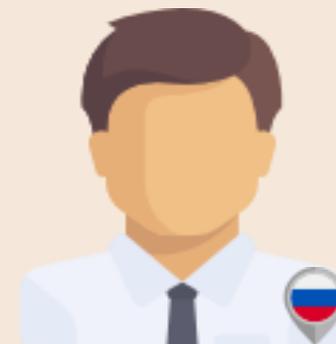
Практические аспекты для резидентов:

- ✓ Использование в личных целях (собственник или члены семьи) – нет налога в РФ;
- ✓ Дарение / наследование – нет налога в РФ – применяется право страны нахождения недвижимости;
- ✓ Местные налоги и сборы: на прибыль, дарение, наследование, богатство и др.;
- ✓ Нет обязательств отчитываться в РФ.

Важно: существуют открытые реестры собственников иностранной недвижимости.

- ✓ Ипотека – ставка ниже 9% годовых – риски дохода в виде материальной выгоды – налог в РФ (35%);
- ✓ Возможность признания собственника налоговым резидентом в стране нахождения недвижимости – риски двойного налогообложения;
- ✓ Доход от сдачи в аренду – налог в РФ (13%) – возможность зачета при наличии СОИДН, если доход облагается в стране нахождения недвижимости.
- ✓ Доход от продажи – налог в РФ (13%) – возможность вычета / освобождения от уплаты налога в РФ (5 лет с 2016 г.) или зачета налога при наличии СОИДН, если доход облагается в стране нахождения недвижимости.

Важно: валютные риски + особенности документов для вычета / освобождения / зачета.



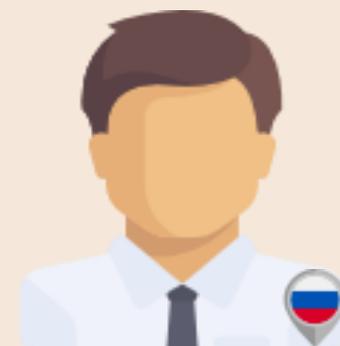
Владение иностранной недвижимостью через иностранную компанию / структуру

Практические аспекты для резидентов:

- ✓ Использование в личных целях (собственник или члены семьи) – риски дохода в натуральной форме – налог в РФ (13%);
- ✓ Местные налоги и сборы: на прибыль, дарение, наследование, богатство и др.;
- ✓ Использование компании / структуры – возможное решение для целей наследования по правилам страны нахождения недвижимости;
- ✓ Правила КИК – раскрытие КИК, подача отчетности, уплата налога с нераспределенной прибыли КИК (13%);
- ✓ Риски признания иностранной компании налоговым резидентом РФ;
- ✓ Доход от продажи акций – налог в РФ (13%) – возможность зачета налога при наличии СОИДН, если доход облагается в стране нахождения недвижимости;
- ✓ Возможность перевода недвижимости в личное владение без налогов – механизм «безналоговой ликвидации» (до 1 января 2018 г.).

Важно: особенности документов для зачета.

На практике резидентами в целях владения иностранной недвижимостью редко используются российские организации, такая структура является достаточно сложной с точки зрения налогообложения и администрирования.



SPV



Личное владение российской недвижимостью

Практические аспекты для резидентов:

- ✓ Наследование по законодательству РФ;
- ✓ Налог на доходы физических лиц (13%):
 - доход от сдачи в аренду;
 - доход от продажи – возможность вычета / освобождения от налогов.

Важно: использование в предпринимательской деятельности – требование по регистрации в качестве ИП – иные налоговые последствия (возможность использования упрощенных налоговых режимов).

- ✓ Налог на имущество физических лиц:
 - налоговая ставка в диапазоне от 0,1% до 2% кадастровой стоимости в зависимости от места нахождения и типа недвижимости.

Практические аспекты для нерезидентов:

- ✓ Те же правила, что и для резидентов, за исключением налогообложения доходов;
- ✓ Налог на доходы физических лиц (30%):
 - доход от сдачи в аренду – возможность зачета при наличии СОИДН;
 - доход от продажи – нет возможности вычета / освобождения – возможность зачета при наличии СОИДН.



Владение российской недвижимостью через иностранную компанию

Практические аспекты для нерезидентов:

- ✓ Использование в личных целях (собственник или члены семьи) – риски дохода в натуральной форме – налог в РФ (30%) – возможность освобождения по СОИДН;
- ✓ Доход от продажи иностранной компании – налог в РФ (30%), если доход получен от источника в РФ.

Практические аспекты для компании:

- ✓ Обязанность по регистрации по месту нахождения недвижимости и раскрытию бенефициаров;
- ✓ Налог на имущество – ставка не выше 2,2% – в зависимости от места нахождения и типа недвижимости;
- ✓ Налог на прибыль (20%) – доход от сдачи в аренду / продажи недвижимости – вычет расходов на приобретение – возможность зачета при наличии СОИДН;
- ✓ Риски постоянного представительства.

Важно: в отношении структур действуют ограничения по владению российской недвижимостью.

В последнее время резидентами в целях владения российской недвижимостью все реже используются иностранные организации, такая структура стала достаточно сложной с точки зрения налогообложения и администрирования в свете последних законодательных изменений.



SPV



Владение российской недвижимостью через российскую компанию

Практические аспекты для резидентов:

- ✓ Использование в личных целях (собственник или члены семьи) – риски дохода в натуральной форме – налог в РФ (13%);
- ✓ Распределение дивидендов – общая ставка 13%;
- ✓ Освобождение дохода от продажи компании – владение компанией после приобретения более 5 лет.

Практические аспекты для нерезидентов:

- ✓ Использование в личных целях (собственник или члены семьи) – риски дохода в натуральной форме – налог в РФ (30%) – возможность освобождения по СОИДН;
- ✓ Распределение дивидендов – общая ставка 15%;
- ✓ Освобождение дохода от продажи компании – владение компанией после приобретения более 5 лет.

Практические аспекты для компании:

- ✓ Налог на имущество – ставка не выше 2,2% – в зависимости от места нахождения и типа недвижимости;
- ✓ Налог на прибыль (20%) – доход от сдачи в аренду / продажи недвижимости – вычет расходов на приобретение;
- ✓ Обязанность по раскрытию бенефициарных владельцев (владение более 25%).



SPV





Кира Егорова
Советник
KEgorova@alrud.com

Юридическая фирма АЛРУД
Россия, Москва, ул. Скаковая, д. 17, стр. 2,
тел.: + 7 495 234 96 92, факс: + 7 495 956 37 18
www.alrud.com

Примечание: Обращаем Ваше внимание, данная информация не является консультацией. Вся информация взята из открытых источников. Автор не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

А·Л·Р·У·Д
ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА 1991



Спасибо за внимание!