

# Без регистрации в качестве ИП сдавала в аренду недвижимость

## Аналитическая Записка для Руководителя «РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»

**Назначение аналитической записки** – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу



**Для кого (для каких случаев):** Для случаев сдачи в аренду собственных помещений физлицом

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

**Цена вопроса:** Более 7 миллионов рублей

**Схема ситуации:** Индивидуальная Предпринимательница зарегистрировалась в августе для сдачи в аренду нежилых помещений. И пары месяцев не прошло, как к ней пришла налоговая проверка. И стали проверять нашу ИП за три предыдущих года. Кто-то удивится: «Как такое может быть? Человек только начал работать как ИП, а его уже за предыдущие три года проверяют? Ведь он до этого не был ИП?» Всё верно! ИП не был, но ведь жил, чего-то там предпринимал – вот это и надо проверить.

Оказалось, что ИП, ещё не будучи ИП, уже сдавала в аренду свои нежилые помещения. Стала налоговая анализировать ситуацию. Анализы показали следующую картину.

1) Помещения были нежилыми и не использовались для личных целей, а могли использоваться только для предпринимательской деятельности. 2) ИП получила помещения в подарок от мужа. А вот её муж был ИП, и сдавал эти помещения в аренду как ИП. Вывод – помещения уже ранее использовались для извлечения дохода. 3) Договора о сдаче в аренду помещений содержат условия оплаты, изменения, расторжения, сроки договора. Даже санкции за нарушения условий есть. «То есть в них учтены риски, возникающие при осуществлении предпринимательской деятельности». 4) Оплата от договоров поступала регулярно. «Договоры заключались ... на регулярной основе, с целью систематического получения прибыли от передачи прав пользования» помещениями.

Рисовалась картина занятия предпринимательской деятельностью без регистрации как ИП. Что было делать налоговой инспекции, столкнувшейся с таким безобразием? Нет, что касается НДС/ФЛ, то наша ИП его даже немного переплатила в бюджет.

А вот НДС наша предприимчивая женщина в бюджет не заплатила совсем. «Какой такой НДС?» - опять изумится кто-то. Всё просто. Человек занимался предпринимательской

деятельностью, не зарегистрировался, систему налогообложения себе не выбрал. Вот и пришлось налоговой теперь всё за него делать – и систему налогообложения выбирать, и налоги пересчитывать. Да, теперь-то наша ИП работает на УСН с 6%. Но налоговая решила, что к тому времени, когда ИП ещё не была ИП, ей больше всего подошла бы Общая Система Налогообложения с симпатичным НДС. И этого НДС набралось за три года 5 816 410 рублей. С пенями и штрафами вышло более 7 миллионов рублей. И как ни отбивалась наша ИП от такого предложения, но суды подтвердили правоту налоговиков.

**Выводы и возможные проблемы:** Обычная история. Знакомый сдавал своё нежилое помещение в аренду своей же фирме. Платил НДФЛ 13%. Пришла налоговая и потребовала от него стать ИП на УСН с 6%. «Так я же меньше буду платить в бюджет – платил 13%, а буду платить 6%», - удивился знакомый. «Ну и пусть», - сказали налоговики. И пересчитали ему налоги, так же, как в ситуации с ИП-женщиной. Сдавать в аренду может только ИП!

**КонсультантПлюс, Судебная Практика:**

[Постановление Арбитражного Суда ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 24.04.2018 N Ф04-582/2018 ПО ДЕЛУ N А70-6897/2017](#)

*[Информация предоставлена справочно-правовой системой КонсультантПлюс](#)*