

# Припрятали недвижимость от налога на имущество

## 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 припрятывания недвижимости в товаре

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

**Цена вопроса:** Более 40 миллионов рублей

**Схема ситуации:** Как спасти недвижимость от налога на имущество? Может быть, учесть её на счете 41 «Товары»? Скажем, что помещения у нас только для перепродажи! Когда-нибудь продадим и забудем! Удастся ли спасти деньги, укрыв недвижимость в тихой гавани 41-го счёта? Ответ на этот трудный вопрос неоднозначный и требует мощной доказательной базы.

Общество приобрело почти 13 тысяч квадратных метров нежилых помещений – это по размеру почти два футбольных поля! Но только 256 квадратных метров нежилых помещений были отражены на счете 01 «Основные средства». 256 квадратных метров – это по размеру площадь центрального круга футбольного поля. Остальные тысячи метров площадей были оприходованы как товар, предназначенный для перепродажи, с отражением на счете 41 «Товары».

И все было хорошо, пока не нагрянула Налоговая Инспекция с выездной проверкой. По результатам проверки Общество было оштрафовано на 4 миллиона рублей. Plusом (или скорее минусом) к этому был дополнительно начислен налог на имущество в размере почти 32 миллиона рублей. На закуску к этому избытию налогов Обществу были предложены пени в размере 7,5 миллионов рублей. Налоговая проверка решила, что Общество погорячилось, не включив сразу же свои тысячи метров квадратных в налоговую базу налога на имущество.

Общество «на это пойти не могло!» Завязался спор, и сумма спора утянула его участников в суд. В суде представители Налоговой Инспекции объяснили, что хитроватое Общество удумало припрятать все тысячи метров недвижимости на 41 счёте, как товары. Но как только появлялся арендатор, товар «недвижимость» переводился в основные средства. После чего сдавался в аренду и только тогда с него начинался платёж налога на имущество.

Общество в суде объяснило, что никакой «индейской хитрости» оно не применяло. Помещения не были оприходованы на 01 счете потому, что изначально находились в

недоделанном состоянии. Сначала помещения нужно было довести до состояния готовности и возможности эксплуатации, устранить строительные недостатки, закончить ремонт и отделку и так далее.

Но Налоговая Инспекция к спору подготовилась лучше. Вы говорите, что эти помещения у вас являются товаром? И сколько такого товара вы продали? А?! Нисколько! Станный товар у вас. Неходовой. А рекламу о продаже давали? В газете, интернете, на радио, на телевидении? Что-то мы вашей рекламы нигде не видели. Может, документы покажете об оплате рекламы по продаже вашего «товара»? Где документы? Нет! Какие-то неактивные у вас продажи! Ну, может, у вас, уважаемое Общество, есть документы, которые определяют цены продажи вашего товара? Тоже нет. Не пошла у вас торговля товаром. А вот сдача в аренду помещений пошла неплохо. Вы даже заключили агентский договор по поиску арендаторов для нежилых помещений. Арендаторов, стало быть, ищем, а покупатели вам не нужны. И всю выгоду пока вы имеете от сдачи помещений в аренду.

А что касается «доведения помещений до готовности», то тут вообще интересная штука получается. Где сказано, что Общество покупало объект незавершенного строительства? А нигде! Ни в договоре купли-продажи, ни в свидетельстве о регистрации. В акте приемки-передачи нежилых помещений прямо сказано, что помещения переданы Обществу в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их в соответствии с назначением. Продавец, до того, как продал эти помещения, получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. И тот же Продавец учитывал у себя эти помещения на 01 счёте. Вот так-то!

«Ах, вы не верите мне?! - оскорбилось Общество, - вот прилагаем перечень произведенных работ в целях устранения строительных недоделок. Были устранены протечки, произведена противогрибковая обработка, заменено вентиляционное оборудование и стеклопакеты, плитку положили везде, пожарную сигнализацию. Да вообще много всего! Иначе стыдно продавать такие помещения, вот мы их и готовили, старались». Но суд установил, что в большинстве случаев сдаваемые в аренду помещения доведены до состояния готовности, пригодного для использования, самими арендаторами. И с учетом всех имеющихся обстоятельств Обществу было отказано в удовлетворении исковых требований.

**Выводы и возможные проблемы:** Если Вы приобрели недвижимость и хотите избежать уплаты налога на имущество, то, наверное, можно учесть недвижимость как товар на 41 счете. Можно, если осторожно. Будьте готовы «биться» по данному вопросу с налоговиками и учтите, что судебная практика складывается в их пользу. Придётся доказывать, что помещение приобреталось именно для перепродажи. Покажите ваши расходы на рекламу о продаже помещений, на размещения объявлений на различных сайтах. Запаситесь договорами с риелторами о поиске клиентов для покупки помещений. Не забудьте приготовить экспертную оценку цены продажи ваших «товарных» помещений.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 01.06.2018  
N Ф06-32856/2018 ПО ДЕЛУ N А12-25012/2017

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