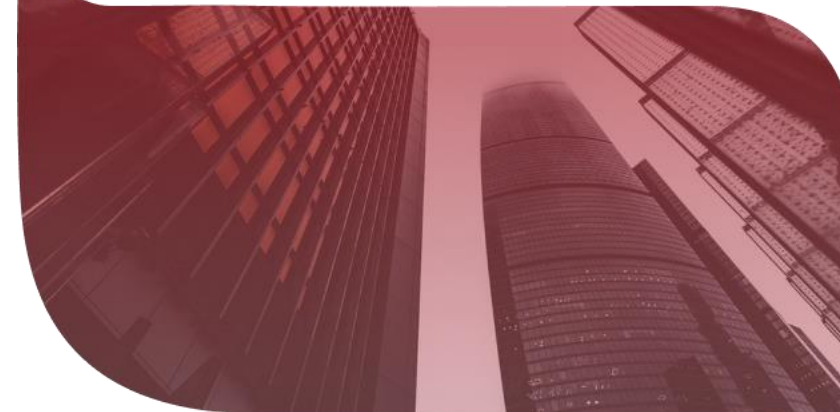


Налоговое структурирование сделок с российской недвижимостью:

баланс интересов продавца и
покупателя

Мария Семенова, к.э.н., советник BGP Litigation



Критерии ценности сделки для сторон

- В чем ценность коммерческого предложения?
- Ценен сам актив или бизнес?
- Правильно ли определен объект сделки?



- Каковы исторические риски объекта инвестиций?
- Подтверждена ли налоговая стоимость актива?
- Нужна ли «расчистка» баланса/выделение сегмента?

- Как стороны оценивают риски объекта инвестиций?
- Профильная или нет сделка для сторон?
- Как обычно структурируют аналогичные сделки покупатель и продавец?
- Совпадают ли ожидания сторон по поводу целевой структуры до и после сделки ?

- Насколько комфортен переговорный процесс?
- Как разрешаются разногласия?
- Как стороны взаимодействуют после сделки?

Ключевые этапы переговорного процесса



Изменение структуры владения компанией – объектом инвестиций непосредственно перед сделкой не позволяет воспользоваться налоговыми преимуществами продажи на уровне иностранной компании в льготной юрисдикции, поскольку:

- ✓ работают общие антиуклонительные нормы и специальные антиуклонительные нормы для продажи имущественных компаний
- ✓ для получения налоговых преимуществ по СоИДН переход к иностранной структуре должен иметь деловую цель, отличную от налоговой экономии

Форма сделки. Сделка с активом или сделка с акциями/долями?

Вид сделки	Налоговые платежи	Налоговые риски	Налоговые вычеты
Сделка с активом-объектом недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Продавец уплачивает налог на прибыль с разницы между продажной ценой актива и его налоговой стоимостью Покупатель может заявить к вычету НДС по приобретенному объекту недвижимости, если последний будет использоваться в деятельности, облагаемой НДС 	<ul style="list-style-type: none"> К покупателю не переходят налоговые риски (кроме рисков по таможенным платежам и последствий покупки у недобросовестного налогоплательщика) 	<ul style="list-style-type: none"> Покупатель может заявить налоговый вычет в форме амортизационных отчислений в отношении покупной (рыночной) стоимости актива
Сделка с акциями/долями имущественной компании	<ul style="list-style-type: none"> Продавец уплачивает налог на прибыль в отношении превышения цены продажи акций (долей) над их налоговой стоимостью Покупатель не может уменьшить свои налоговые платежи в связи с приобретением акций/долей имущественной компании (вычет возможен при последующей продаже) 	<ul style="list-style-type: none"> К покупателю переходят все исторические налоговые риски имущественной компании 	<ul style="list-style-type: none"> Покупатель может заявить вычет покупной (рыночной) стоимости акций/долей при их продаже Амортизация рассчитывается на основе оценок недвижимости по данным налогового учета имущественной компании

ВАЖНО: налоговые органы могут переквалифицировать продажу акций (долей) имущественной компании в продажу отдельного актива и доначислить продавцу НДС (см. дело А39-182/2019 ООО «Дорожно-промышленное гражданское строительство» и др.)

Структура сделки. Сделка с акциями/долями: покупка иностранной холдинговой компании



Преимущества структуры

- Нет необходимости погашения задолженности перед иностранной холдинговой компанией до сделки
- Нет изменений в структуре владения на уровне РФ
- Возможность применить нулевую ставку по дивидендам, получаемым российской компанией-покупателем (такая возможность может быть утрачена после 31/12/2023)

Недостатки структуры

- Расходы по соответствию законодательству на уровне иностранной холдинговой компании (составление отчетности, подача налоговых деклараций и др.)
- Вероятная утрата возможности применить нулевую ставку по дивидендам, получаемым российской компанией-покупателем после 31/12/2021

Структура сделки. Сделка с акциями/долями: покупка российской имущественной компании



Преимущества структуры

- Дешевле - нет расходов на соответствие законодательству иностранного государства в отношении иностранной компании
- Возможность применить нулевую ставку по дивидендам, получаемым российской компанией покупателем (при выполнении ряда условий)

Недостатки структуры

- Необходимость погашения задолженности перед иностранной холдинговой компанией до сделки
- Изменения в структуре владения заметны на уровне РФ

Условия ДКП. Позиции сторон при заключении сделки с акциями/долями

	Выгодно продавцу	Выгодно покупателю
Налоговые определения	<ul style="list-style-type: none"> • Определение налогов ограничено 	<ul style="list-style-type: none"> • Определение налогов расширено
Отложенное вознаграждение	<ul style="list-style-type: none"> • Не давать эскроу обеспечение 	<ul style="list-style-type: none"> • Получить обеспечение на эскроу счете
Возврат налогов	<ul style="list-style-type: none"> • Получение возмещения в отношении переплат по налогам 	<ul style="list-style-type: none"> • Отсутствие обязательства покупателя возместить продавцу налоговые переплаты
Налоговые гарантии и компенсации	<ul style="list-style-type: none"> • Не предоставлять гарантии, ограничить сумму компенсаций 	<ul style="list-style-type: none"> • Получить неограниченные гарантии и компенсации
Процедурные вопросы	<ul style="list-style-type: none"> • Участие в урегулировании налоговых претензий 	<ul style="list-style-type: none"> • Право наложения вето на участие продавца в урегулировании налоговых претензий
Временные ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Уменьшение периода, покрытого гарантиями 	<ul style="list-style-type: none"> • Увеличение периода, покрытого гарантиями • Срок отсчитывается от определенного события

Интеграция. Сделка с акциями/долями

Передача документов

Подтверждающих налоговую стоимость объектов недвижимости и незавершенного строительства

Подтверждающих правомерность налоговых вычетов по НДС (в связи с приобретением/созданием объектов основных средств)

Иных документов, составление и хранение которых предусмотрено по закону

Корректировки и компенсации

Взаимодействие по вопросам согласования корректировок по механизму completion accounts

Согласование выплаты компенсаций в случаях, предусмотренных в ДКП

Применение иных последствий нарушения заверений/гарантий/иных параметров по ДКП

Содействие в ходе налогового контроля

Пояснения в отношении ценообразования по сделкам в рамках группы компаний продавца

Пояснение деловой цели хозяйственных операций, имевших место до сделки

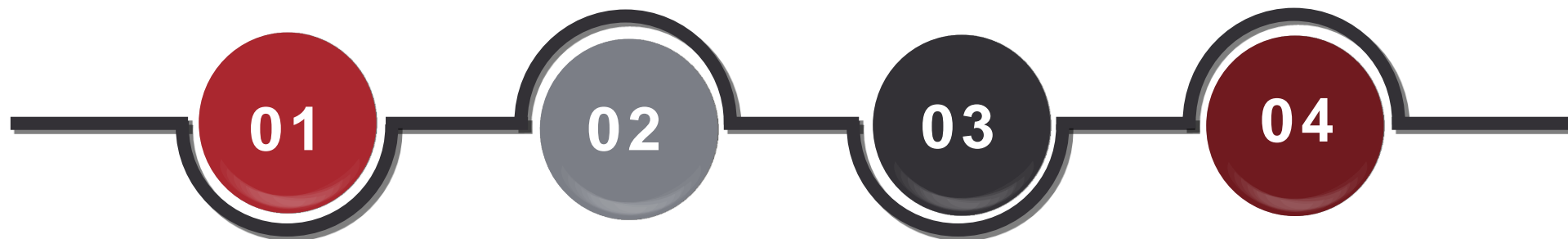
Пояснения в отношении деталей налоговой позиции в ходе мероприятий налогового контроля

Резюме. Продажа без налоговых проблем

Сделка с акциями/долями

Условия сделки прозрачны и соответствуют принципам вытянутой руки

Исторически риски оценены корректно, документы по сделке в порядке (юридическая чистота)



Налоговые последствия выхода учли на стадии планировании структуры для покупки актива

Налоговый статус иностранного продавца не вызывает сомнений, он может самостоятельно заплатить налог (если применимо)

Сделка с объектом недвижимости

1. Условия сделки прозрачны и соответствуют принципам вытянутой руки
2. Продавец может самостоятельно заплатить налоги по сделке
3. Документы по сделке в порядке

Резюме. Налоговые «сюрпризы» при продаже актива

Отказ от сделки

Неготовность снижать цену на величину налоговых рисков, разный аппетит к риску у продавца и покупателя

Поправка на исторические риски

Недостижение запланированного результата сделки (отложенное вознаграждение, вычет суммы высоких рисков из цены сделки)

Налог по сделке

При уплате цены сделки должен быть уплачен налог, который не входил в планы сторон (одной стороны)

(см. дело №А40-198919/2019 АО «Фармамед» против АО «Нижегородский химико-фармацевтический завод»)

Кассовый разрыв

У компании-продавца недостаточно денежных средств, чтобы расплатиться с бюджетом (доход отражен, а деньги не получили)

Налог на дивиденды

Дополнительная налоговая нагрузка на дивиденды, распределяемые компанией-продавцом в адрес конечных бенефициаров (изменение/расторжение СоИДН, введение налога у источника при выплатах в юрисдикции из «черного списка» ЕС)



Рекомендации продавцу. Области внимания в ходе предпродажной подготовки

Документы по объекту

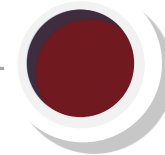
Продавец должен подтвердить документами налоговую стоимость объектов недвижимости/капитальных вложений, а также правомерность вычетов по НДС, заявленных в пределах 3-х летнего срока

Налоговая позиция собственника

Компания-собственник объектов недвижимости не должна иметь существенных исторических рисков/признаков неплатёжеспособности

Структура сделки

- Для покупателя могут иметь значение:
- контракты, связанные с обслуживанием объекта недвижимости
 - подтвержденные денежные потоки от использования объекта



Налоговая позиция холдинга

Если продавцом является иностранная холдинговая компания, то ее статус (налоговое резидентство, наличие фактического права на доход) влияет на налоговые риски и расходы по сделке

Достаточность средств

Компания-продавец должна иметь свободные денежные средства для своевременной уплаты налога по сделке

Документы по сделке


Наличие консультанта по сделке и проекта договора купли-продажи, составленного в интересах продавца

Рекомендации продавцу. Расчистка баланса имущественной компании до сделки



Мария Семенова, к.э.н., FCCA,
советник BGP Litigation

 www.bgplaw.com

 Maria.Semenova@bgplaw.com

 +79163325114

