

Структурирование сделок с иностранной недвижимостью

На что обратить внимание
российскому резиденту

Николай Рудоманов
Старший юрист, Dentons

9 декабря 2021

III Форум «Инвестирование в недвижимость для частных клиентов
и семейных офисов»



Алгоритм налогового структурирования для физических лиц



Определение целей и задач.



Определения юрисдикций нахождения активов, а также будущего размещения активов.



Выбор организационно-правовой формы владения активами.



Определение налогового ландшафта, а также всех предоставленных налоговым законодательством льгот во всех юрисдикциях.



Анализ всех возможных форм сделок, договорных и владельческих структур.



Анализ различных хозяйственных ситуаций с учетом возможных налоговых рисков.



Имплементация и последующая корректировка структуры.

Наиболее распространенные проекты с иностранной недвижимостью частных клиентов



Для личного
пользования



Сдача в аренду
(смешанные
формы)



Девелопмент

Типовые структуры владения иностранной недвижимостью для личных нужд



Прямое владение

- Для личного пользования
современный подход



Через компанию (Траст?)

- Исторический контекст (колорит)
- Регуляторные требования

Структурирование купли-продажи. Валютное регулирование



Валютные операции между резидентами запрещены, есть исключения

- ∅ Проверка российского валютного резидентства у другой стороны, механизм заверений в соглашении
- ∅ Базовое правило - в рублях (через российский или иностранный банк)
- ∅ (Но!) п.13 ч.1 ст.19 ЗоВР формально разрешает переводить иностранную валюту на счет уполномоченном банке
- ∅ Дарение денег близкому родственнику для покупки недвижимого имущества
 - Отправка иностранной валюты из уполномоченного банка
- ∅ Предоставление займа КИК для покупки недвижимости
 - *Репатриация*. В т.ч. для «специальных» резидентов
- ∅ Покупка компании с недвижимостью: «share» – это доля (имущественное право) или акция (валютная ценность)
 - Альтернативное структурирование с созданием технической местной компании и последующим присоединением к таргету



Незаконная валютная операция

- ШТРАФ от 75% до 100%

Структурирование покупки налоговые вопросы



Прямое владение

- Формирование расходной части (вычета)
- Покупка с дисконтом



Через КИК

- КИК / не КИК (вопросы управления;
- Debt vs Equity Financing;
 - Deemed interest
- Тест на мат выгоду, если оплачиваем капитал не деньгами;
- Тест на мат выгоду, если «пул» акционеров и происходит дофинансирование;
- Доп эмиссия (увеличение уставного капитала) vs. вклад в капитал;
- Местный НДС и GAAR.

Зачем КИК, если покупаем для себя?



«Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23
Налогового кодекса Российской Федерации»
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015)

«Доход в натуральной форме»

В качестве обязательного признака получения физическим лицом дохода в натуральной форме положениями подпунктов 1 - 2 пункта 2 статьи 211 НК РФ называется удовлетворение при этом интересов самого гражданина.



КИК, заявление освобождения vs Зачет налога

- Дивиденды, полученные от КИК **освобождаются от налогообложения**, если доход в виде нераспределенной прибыли КИК был указан контролирующим в налоговой декларации за соответствующие периоды (п.66 ст.217 НК РФ).
- С 2020 года иная прибыль, распределенная компанией, не только дивиденды
- Доходы освобождаются от налогообложения при соблюдении условий:
 - Доход в виде нераспределенной прибыли КИК ранее декларировался Бенефициаром в налоговой декларации 3-НДФЛ. При этом при подаче декларации 3-НДФЛ мог зачитываться иностранный налог;
 - К налоговой декларации приложены платежные документы, подтверждающие уплату налога иностранной компанией за тот период, когда распределялись дивиденды (налоговые декларации, платежные документы);
 - К налоговой декларации 3-НДФЛ также должны быть приложены документы, подтверждающие выплату дохода, который Бенефициар ранее задекларировал в Российских налоговых органах как прибыль КИК. НК РФ не определяет перечень документов, которым должна подтверждаться сумма налога. Полагаем, что такими документами могут быть финансовая отчетность компании и соответствующие корпоративные резолюции о распределении прибыли прошлых лет.
- Если Бенефициар заявлял применение налоговой льготы по правилам КИК (*например, для активной компании или исходя из эффективной ставки налога*), то Бенефициар не вправе заявлять освобождение от налогообложения полученных дивидендов. Поскольку при заявлении налоговой льготы Бенефициар не подавал налоговую декларацию 3-НДФЛ.



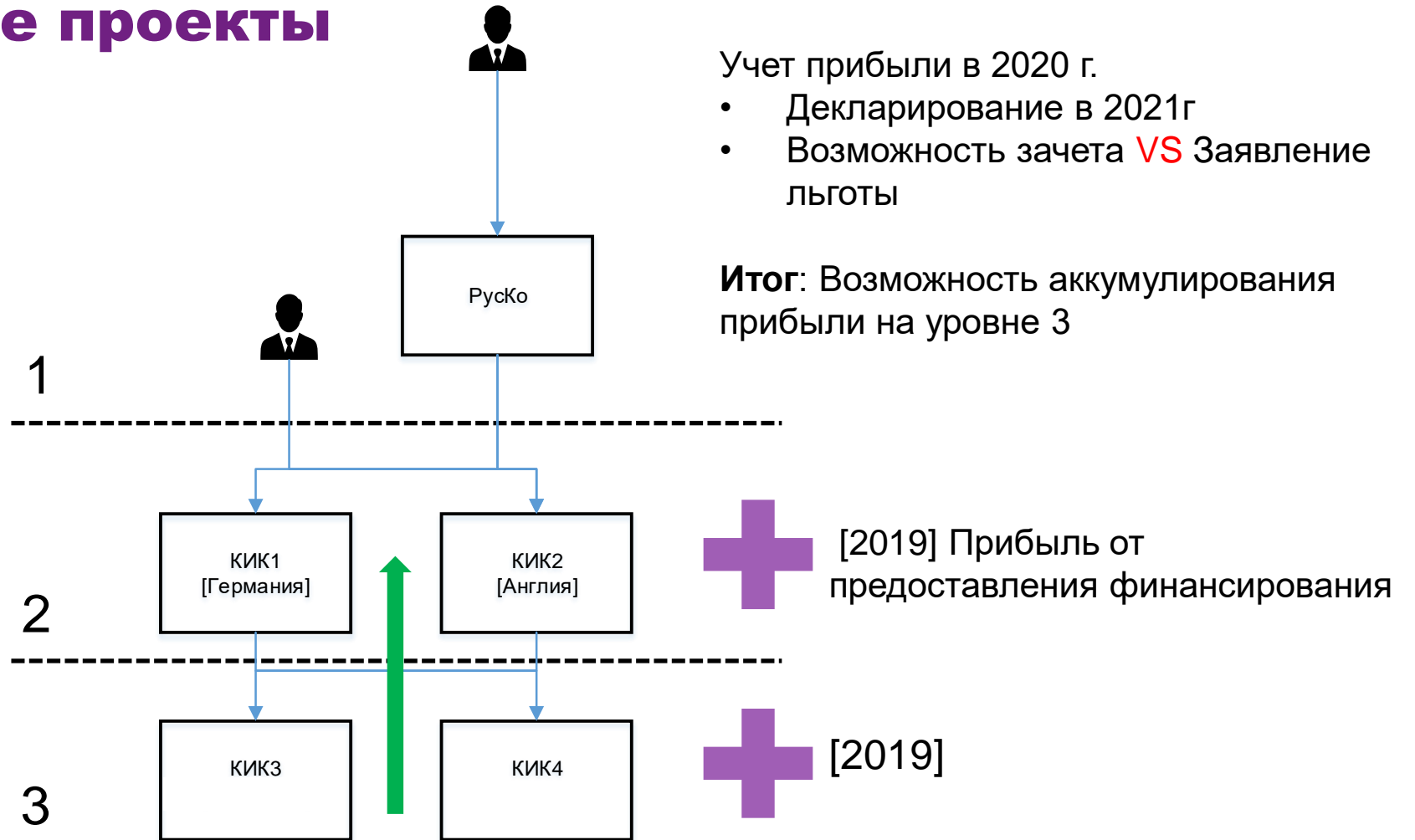
Практические аспекты зачета иностранного налога



- Часть дохода иностранной компании может быть освобождена от налогообложения в стране регистрации КИК
 - Например дивиденды, capital gain, который может присутствовать одновременно с доходом
 - Ситуации, когда при распределении прибыли присутствует одновременно и облагаемый и освобождаемый
- Ситуация когда по правилам КИК доход, а по данным финансовой отчетности налог не был уплачен.
 - Нельзя уменьшать налог к уплате в России на сумму иностранных косвенных, имущественных и иных налогов, не связанных с обложением прибыли КИК.
 - Вопрос к зачету налога у источника, удержанного иностранной компанией, являющейся дочерней по отношению к КИК компанией (абз.1 п.10 ст. 232 НК РФ).
- Уменьшение производится только на сумму налога за декларируемый период. Налогоплательщик не вправе зачитывать налог, уплаченный КИК за периоды, предшествующие декларируемому.
- В ситуациях когда показатели отражены в консолидированной отчетности головной компании – необходимость готовить расчеты в ручную.
- Задержки с подачей налоговой декларации и уплаты налога в стране КИК.

Девелоперские проекты

Сценарий 1



Учет прибыли в 2020 г.

- Декларирование в 2021г
- Возможность зачета **VS** Заявление льготы

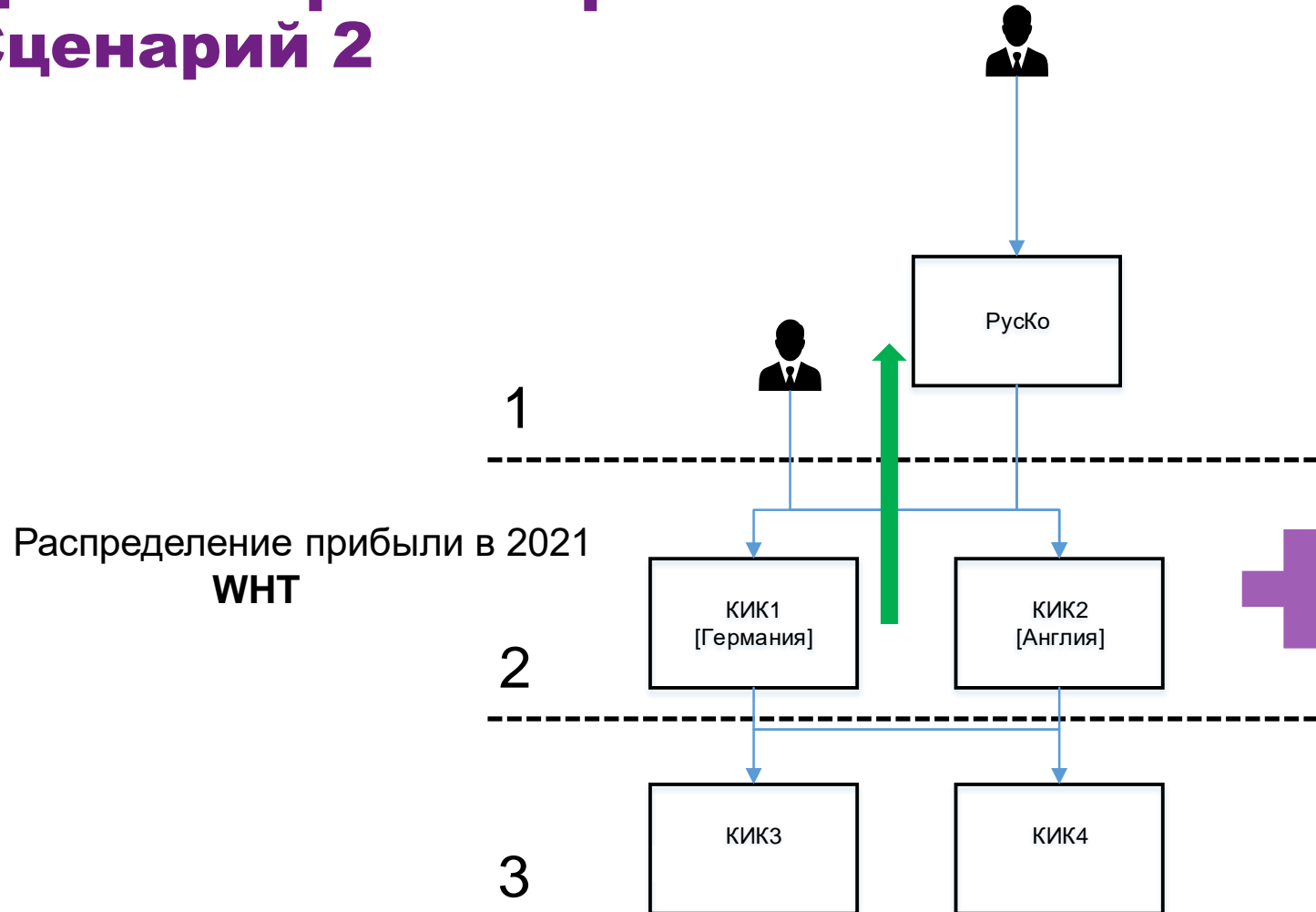
Итог: Возможность аккумуляции прибыли на уровне 3

Распределение промежуточной прибыли в 2019 году

- Вопрос налога у источника и правила КИК

Девелоперские проекты

Сценарий 2



- Обязательства по КИК

Двойное налогообложение?

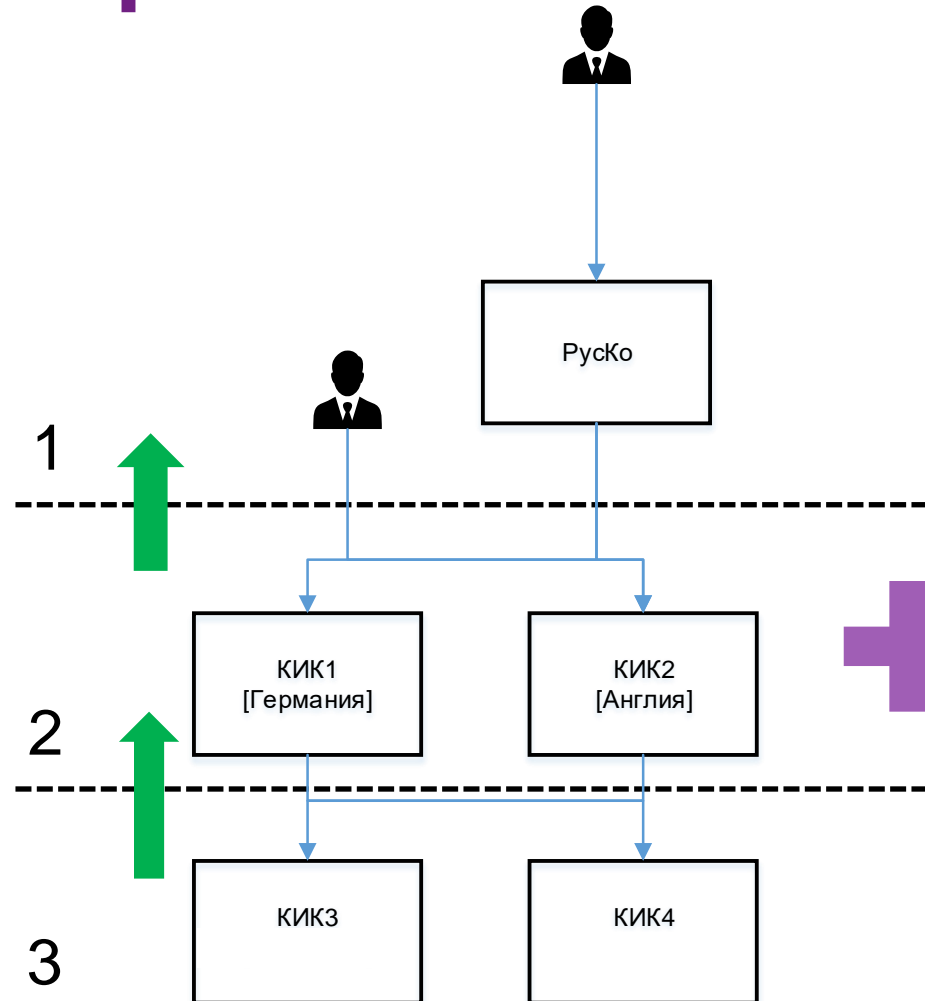
- Правила КИК
- WHT



- [2019]
- Аккумуляция прибыли в 2020
- Нераспределение дивидендов в 2020

Девелоперские проекты

Сценарий 3



- Правила КИК
- Зачет налога уплаченного в стране КИК
- Освобождение от налогообложения дивидендов

- Выплата дивидендов в году, следующим за годом получения дохода

На что обращаем внимание при работе с КИК

- КИК vs резидентство в России
- Есть ли контроль над иностранной компанией
- Исчисление и уплата иностранного налога
- Зачет иностранного налога VS заявление льгот
 - Письмо Минфина России от 22.07.2019 N 03-04-05/54488
- Задачи на разных стадиях проекта
- Риск двойного экономического налогообложения в силу правил КИК
 - в зависимости от сценария
- Побочные эффекты правил КИК



Продажа иностранной недвижимости



Прямое владение

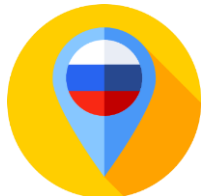
- Формирование расходной части (вычета)
- Освобождение при 5 летнем сроке владения
- Налоговые декларации
- Оценка местного налогового ландшафта
- Самостоятельное декларирование дохода за рубежом, если применимо



С КИК

- 5 летняя льгота на «продажу» акций (уставного капитала) из страны с СОИДН и белого списка;
- Capital Gain при продаже
- Оценка местного налогового ландшафта

Двойное резидентство при покупке / долгосрочной аренде



Физическое лицо = налоговый резидент России + другой страны
(! по внутренним правилам)



Решение коллизии = соглашение об избежании двойного налогообложения (если оно есть)



Постоянное жилище



личные и
экономические связи
(центр жизненных
интересов)



место обычного
проживания



гражданство

СОИДН

Косвенные и
имущественные
налоги не
зачитываются

Доход облагается
по месту
нахождения
недвижимости

Продажа акций
«Property Rich»
облагается в
стране
недвижимости

Правила КИК
прямо не
регулируются

Спасибо за внимание!

大成 DENTONS



Николай Рудоманов

Старший юрист налоговой и таможенной практики Dentons

T.: +7 495 644 05 00

Email: Nikolai.Roudomanov@dentons.com



<http://www.russiantaxandcustoms.com>



https://t.me/DD_tax

Dentons – Группа лиц Dentons предоставляет полный спектр юридических услуг в более чем 80 странах. В Dentons работают 20 000 специалистов, включая 12 000 юристов, которые помогают клиентам в решении возникающих у них проблем и реализации возможностей по всему миру. В России в группу лиц Dentons входят АО «Дентонс Юроп» и ООО «Дентонс Юроп», которые сотрудничают с адвокатским бюро «Дентонс» на основании соглашения об оказании юридической помощи. www.dentons.com