

Как учредителю выкупить у своей компании офис по цене ниже рыночной?

Вопрос

Физическое лицо является учредителем и руководителем компании, на балансе которой находится офис. Физ. лицо хочет выкупить офис у собственной фирмы за минимальную стоимость.

1. Возможно ли поставить цену ниже рыночной, чтоб не привлекать внимание ИФНС?
2. Имеет ли значение сколько лет находится на балансе данный офис для исчисления налогов?
3. Данная сделка будет облагаться только НДС и налогом на прибыль для компании или еще НДФЛ для физ. лица?

Ответ

1. Организация может продать офис за любую цену, но при продаже по цене ниже рыночной возможны налоговые риски.

2. Непосредственно в данной ситуации длительность нахождения офиса в собственности могла иметь значение, если бы он продавался по остаточной стоимости.

Помещение, учитываемое в составе основных средств, подлежит амортизации. Следовательно, остаточная стоимость его ежегодно уменьшается.

Однако, как изложено выше, при продаже недвижимости основным критерием является не остаточная стоимость, а рыночная. Таким образом, даже при полной амортизации финансовый результат от продажи ОС сформируется на основании продажной или рыночной стоимости.

3. При покупке недвижимости физическим лицом доход, облагаемый НДФЛ, не возникает.

Обоснование

1. Взаимозависимые лица - это организации и физические лица, отношения между которыми могут влиять на условия их сделок ([п. 1 ст. 105.1](#) НК РФ). Взаимозависимость возникает из-за участия в уставном капитале, наличия полномочий по назначению руководства фирмы, должностного подчинения или семейных связей.

Любые доходы, которые были недополучены из-за особых условий сделки между взаимозависимыми лицами, надо учесть при налогообложении. Посчитать налоги исходя из рыночной цены взаимозависимые лица должны сразу или по окончании года. Если этого не сделать, заниженные из-за нерыночной цены налоги доначислит ФНС, но уже с пенями и штрафами ([ст. ст. 105.3, 105.17](#) НК РФ, Письма ФНС от 11.03.2015 [N ЕД-4-13/3833@](#), от 02.11.2012 [N ЕД-4-3/18615](#)).

Сделка между российскими взаимозависимыми лицами является контролируемой, если годовая [сумма доходов](#) по сделкам больше 1 млрд руб. ([пп. 1 п. 2 ст. 105.14](#) НК РФ, [Письмо](#) Минфина от 06.07.2017 N 03-12-11/1/42985). С взаимозависимым лицом на [УСН](#), если годовая сумма доходов по сделкам больше 60 млн руб. ([пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 105.14](#) НК РФ) и с взаимозависимым лицом - плательщиком [ЕСХН](#) или [ЕНВД](#), если годовая сумма доходов по сделкам больше 100 млн руб. ([пп. 3 п. 2, п. 3 ст. 105.14](#) НК РФ).

Заклячая взаимосависимые сделки, собственники руководствуются указанными выше ценовыми критериями, и считают, что сделка не попадает под контролируруемую. Следовательно, в рамках камеральной или налоговой проверки пересчитывать цену сделки исходя из рыночной ИФНС не вправе (контролируемыми сделками занимается центральный аппарат ФНС).

Однако налоговики нашли уязвимое место в таких сделках и досчитывают налоги на основании получения налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды. То есть налоговики могут посчитать, что, завышая или занижая цену реализации, организация получает необоснованную налоговую выгоду. На основании этого ей доначисляются соответствующие налоги.

В качестве примера можно привести [Определение](#) от 22.07.2016 N 305-КГ16-4920, принятое Судебной коллегией по экономическим спорам. Обстоятельства дела, которое в нем рассматривалось, заключались в следующем.

Налогоплательщик реализовал три объекта недвижимости по ценам, установленным в договоре. Сделка была взаимосависимой.

Налоговики назначили экспертизу, согласно заключению которой рыночная стоимость зданий многократно превышала их продажную стоимость.

На основе этих обстоятельств инспекторы пришли к выводу о занижении обществом дохода от реализации зданий. Это повлекло за собой начисление недоимки исходя из дохода, соответствующего рыночному уровню стоимости данных объектов недвижимости.

Судьи установили, что поведение налогоплательщика при определении условий сделок было продиктовано прежде всего целью получения налоговой экономии. Такой вывод был сделан исходя из совокупности следующих факторов.

- Во-первых, сделка были заключены между взаимосависимыми лицами, что означает способность таких лиц оказывать влияние на условия и (или) результаты совершаемых ими сделок.
- Во-вторых, цены, указанные в договорах купли-продажи зданий, многократно отклонялись от рыночного уровня цен (в данном примере более чем в 29, 230 и 116 раз соответственно).
- В-третьих, у налогоплательщика отсутствовали разумные экономические причины к установлению цены в столь заниженном размере.

Таким образом, в вашей ситуации применительно к организации существует риск доначисления налога на прибыль и НДС на сумму разницы между фактической ценой реализации и рыночной стоимостью недвижимого имущества, а также привлечения к ответственности по [ст. 122](#) НК РФ и начисления пеней, например, если будет установлено, что стоимость реализации меньше рыночной.

2.Как уже отмечалось, объекты ОС амортизируются в соответствии с установленным сроком полезного использования. Но в отношении недвижимого имущества, даже при полностью начисленной амортизации, рыночные цены остаются основным аргументом для оценки реальной стоимости и сравнения с ценой продажи.

3.Поскольку в вопросе речь идет о физическом лице, не являющимся индивидуальным предпринимателем, то при покупке недвижимости у него не возникает ни доходов, ни расходов (которые он мог бы учесть, как ИП).

Определение материальной выгоды в виде экономии при покупке недвижимости для физических лиц законодательно не установлено.



На вопрос отвечала:

Людмила Михайловна Золина,
консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»
