

Налоговые и юридические аспекты собственности/аренды недвижимости

Светлана Зобнина, Партнер
Дмитрий Максимович, Менеджер

19 Сентября 2013 Г.



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Налоговые вопросы в договорах аренды

- ▶ Структура арендных отношений: предварительные и краткосрочные договоры
- ▶ Отделка помещений – классификация и учёт расходов
- ▶ Отделочные работы по предварительному договору аренды

Аренда

Типичные ситуации

- Выезд из арендованного помещения
- Аренда нового офиса, торговых площадей
- Отделка/ремонт арендованного помещения



Основные вопросы

- Учет расходов на ранее произведенные отделочные работы при расторжении договоров аренды
- Проработка договоров аренды с целью снижения налоговых рисков и эффективной налоговой ставки
- Квалификация расходов в учете с целью своевременного и наиболее полного учета для целей налогообложения

Аренда офиса/торговых помещений		Сценарий 1 - все в учете отражено как неотделимые улучшения со сроком полезного использования (СПИ), равному СПИ здания		Сценарий 2 - работы были более тщательно структурированы в учете	
Срок договора аренды - 10 лет					
Первоначальная отделка помещения (тыс.руб.):					
Неотделимые улучшения	600	Неотделимые улучшения	1 000	Неотделимые улучшения	600
Отделимые улучшения	300	СПИ (лет)	30	СПИ	15
Ремонт (косметическая отделка)	100	Сумма годовой амортизации	33	Сумма годовой амортизации	40
		Сумма учтенных расходов за 10 лет	333	Отделимые улучшения	300
Всего	1 000	Сумма неучтенных расходов	667	СПИ	5
		Налоговый эффект	133	Сумма годовой амортизации	60
		Сумма налога в % от расходов	13.33%	Ремонт (косметическая отделка)	100
				Сумма учтенных расходов за 10 лет	800
				Сумма неучтенных расходов	200
				Налоговый эффект	40
				Сумма налога в % от расходов	4.00%

Отделимость улучшений, произведенных арендатором

Отделимое

Отделение улучшения не вызывает изменения технологического или служебного назначения помещения, не влияет на функциональные возможности помещения

Улучшения могут быть использованы вне конкретного объекта недвижимого имущества

Демонтаж указанных объектов не причиняет несоразмерного ущерба их прямому назначению

Неотделимое

Демонтаж улучшения не позволяет использовать имущество в соответствии с его предназначением, т.е. для выполнения функциональных задач

Демонтаж улучшения ухудшает характеристики помещения и влечет за собой ремонтные работы

Величина затрат на демонтаж улучшения и возврат арендованного имущества в первоначальное состояние является существенной

Аренда «будущей вещи» -1



1. Договор аренды с арендодателем, не обладающим правом собственности на объект аренды в момент его заключения
2. Аренда до ввода объекта аренды в эксплуатацию, ремонтные и отделочные работы

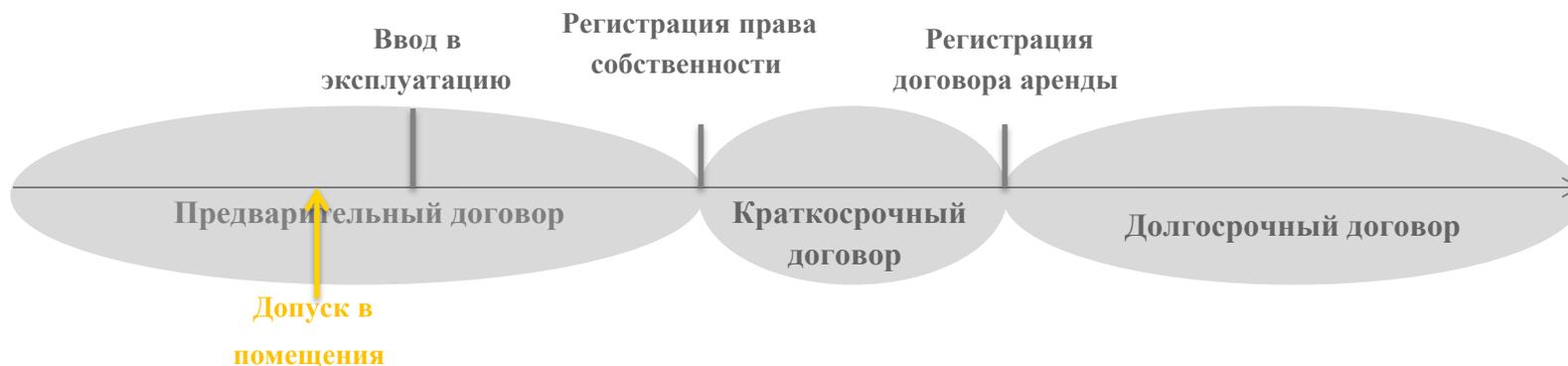
В случае не передачи вещи в аренду, арендодатель возмещает арендатору причиненные убытки

Ничтожными являются:

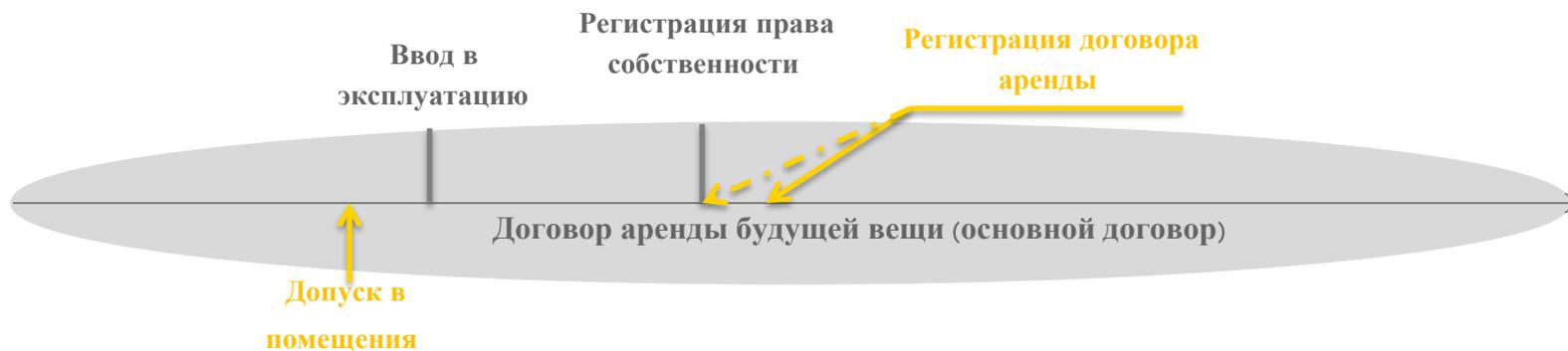
- Договор аренды будущего земельного участка, если арендодатель владеет им на праве постоянного (бессрочного) пользования (при намерении выкупить его и впоследствии сдать в аренду)
- Договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки

Аренда «будущей вещи» -2

Классическая схема арендных отношений



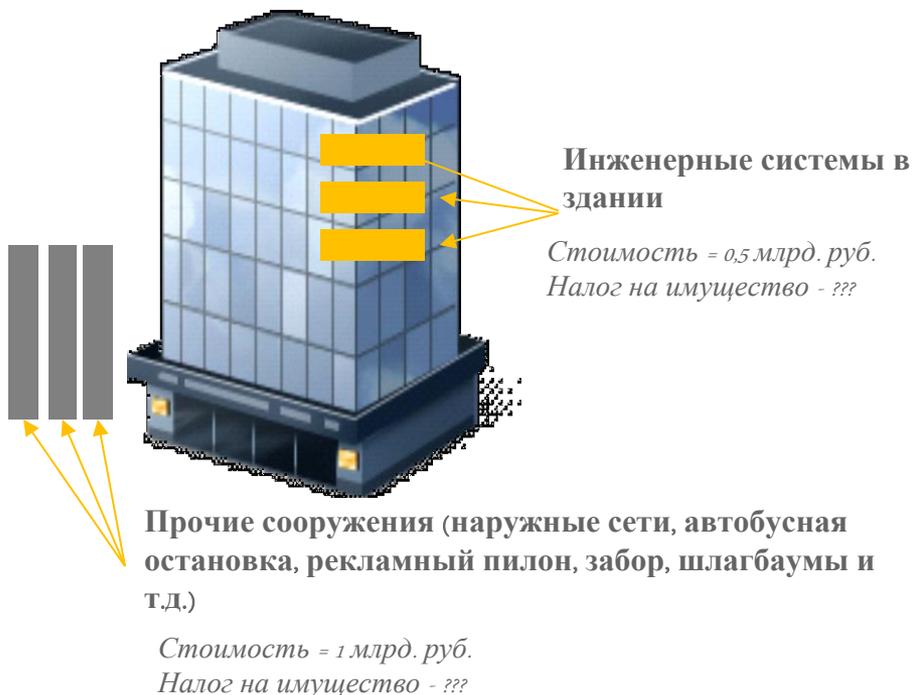
Договор аренды будущей вещи



Владение объектами недвижимости: ключевые вопросы

- ▶ Холдинговая структура: что необходимо учесть
- ▶ Варианты приобретения объектов:
 - ▶ сделка с долями или с активами
 - ▶ налоговые аспекты
- ▶ Налог на имущество vs. налог на недвижимость

Налог на имущество: новая льгота



- ▶ С 2013 года действует льгота по налогу на имущество в отношении движимого имущества, принятого на учет в качестве объектов основных средств после 1 января 2013 года
- ▶ Льгота вызвала много вопросов у компаний
- ▶ Основным вопросом стал вопрос отнесения имущества к движимому или недвижимому

Экономия по налогу – 0,5 млрд. руб. ???

Торгово-развлекательный центр

Введен в эксплуатацию в 2013 году

Первоначальная стоимость = 5 млрд. руб.

Налог на имущество (за 30 лет) = 1,6 млрд. руб.

Спасибо за внимание!



Светлана Зобнина

Партнер, практика услуг в области налогообложения, группа по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

Тел.: +7 495 641-2930
Моб.: +7 985 760-3982
Email: Svetlana.Zobnina@ru.ey.com



Дмитрий Максимович

Менеджер, практика налоговых и юридических услуг, отдел юридических услуг

Тел.: +7 (495) 287-6531
Моб.: +7 (985) 923-1651
Email: Dmitry.Maximovich@ru.ey.com