

1 минута назад

## Расчет доли недвижимого имущества в активах компании для целей налога у источника

0 ноября 2019 года Федеральная налоговая служба выпустила важное письмо № СД-4-3/23559@ (далее – «Письмо»), в котором впервые был изложен системный подход к расчету доли недвижимого имущества в активах компании, доли или акции которой являются предметом сделки (для целей применения положений пп. 5 п.1 ст. 309 НК РФ). При этом акцент был сделан не только на прямом, но и на косвенном владении такой недвижимостью (через владение долями или акциями в дочерних обществах).

В частности, в Письме регулируются следующие моменты:

1. Перечень объектов недвижимости, включаемых в расчет: все объекты недвижимого имущества, признаваемые таковыми согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, в том числе объекты незавершенного строительства.
2. Стоимость недвижимости: балансовая (т.е. за вычетом амортизации, если применимо).
3. Отчетность, по которой следует считать долю недвижимости в активах: финансовая отчетность, дата составления которой является ближайшей по отношению к дате определения доли недвижимости в активах компании.
4. Порядок расчета доли: предложены формулы расчета доли недвижимости для ситуаций прямого и косвенного владения недвижимостью, приведен пример расчета.

Вместе с тем в Письме есть ряд моментов, требующих дальнейшего уточнения и развития.

Так, в качестве основного показателя при расчете доли недвижимости в косвенном владении общества используется балансовая стоимость вложений в капитал дочернего общества. Использование этого показателя является крайне неоднозначным, поскольку он никаким образом не связан ни с долей участия в дочернем обществе, ни с балансовой стоимостью недвижимости такого дочернего общества. Вполне вероятна ситуация, при которой балансовая стоимость вложений материнской компании в уставный капитал дочерней (100% доли) составит 10 000 рублей, в то время как стоимость активов материнской компании составит 1 000 000 рублей. Даже если все активы дочерней компании представлены исключительно недвижимым имуществом, то для материнской компании доля этой недвижимости (косвенное владение) не превысит 1% ( $10\,000 / 1\,000\,000$ ), что, очевидно, экономически некорректно и приведет к дискриминации тех холдингов, которые финансировали свои дочерние общества преимущественно через вклад в уставный капитал, по сравнению с теми, которые предпочли иные формы финансирования.

Кроме того, Письмо не содержит комментариев в отношении включения/ невключения в состав активов каждого из обществ (участвующих в расчете) сумм внутригрупповой дебиторской задолженности, которая не является реальным активом для группы, и ее включение в расчет может привести к искажению итоговых показателей.

Есть в Письме и другие моменты, проработка которых очевидно потребуется.

Резюмируя, мы полагаем, что при всей спорности изложенного в Письме подхода, он является единственным на сегодняшний день «официальным» подходом к расчету доли недвижимости в активах компаний для целей применения пп. 5 п. 1 ст. 309 НК РФ. Мы рекомендуем учитывать этот подход при планировании сделок по приобретению компаний, владеющих недвижимым имуществом в РФ.

Ссылка на статью: [Расчет доли недвижимого имущества в активах компании для целей налога у источника](#)