

«Пробовал – не получилось»

В жизни не редки случаи, когда физические лица продают или покупают недвижимость. При этом указанные сделки порождают определённые права и обязанности, в частности право на имущественный налоговый вычет или обязанность - уплатить налог с доходов, полученных от реализации имущества.

Казалось бы, все просто, однако в некоторых случаях из правил имеются исключения, вот одно из них.

С 2007 года в общей совместной собственности супругов находился объект недвижимости и земельный участок, приобретенные на основании договора купли – продажи как физическими лицами.

После приобретения указанных объектов один из супругов зарегистрировался в качестве индивидуального предпринимателя и с целью извлечения прибыли сдавал объекты недвижимости в аренду, что подтверждено декларациями, материалами встречных проверок, допросами свидетелей.

После утраты статуса индивидуального предпринимателя недвижимое имущество и земельный участок супругами были проданы.

В результате анализа информационных ресурсов было установлено, что бывший индивидуальный предприниматель не задекларировал доход, полученный от реализации объектов недвижимости.

В отношении бывшего индивидуального предпринимателя была проведена выездная налоговая проверка по вопросам правильности исчисления и своевременности уплаты налога на доходы физических лиц, земельного налога.

По результатам рассмотрения акта налоговой проверки, материалов выездной налоговой проверки принято решение о привлечении налогоплательщика к ответственности за совершение налогового правонарушения, согласно которому начислены значительные суммы налогов, пени и штрафов (более 2,5 млн. руб.).

Не согласившись с решением, налогоплательщик обжаловал его в вышестоящем налоговом органе, а затем и в суде.

В обоснование своих доводов налогоплательщик указывал, что налоговым органом неправильно применены нормы материального права, а именно: не предоставлено право на получение имущественного налогового вычета (объект недвижимости находился в собственности супругов более трех лет); не учтено, что проданный объект был приобретен не в целях осуществления предпринимательской деятельности (до регистрации в качестве индивидуального предпринимателя), реализован как физическим лицом (когда статус индивидуального предпринимателя прекращен); помещения сдавались в аренду на возмездной и безвозмездной основе; денежные средства, полученные от продажи объекта недвижимости, не были использованы в предпринимательской деятельности; доход от продажи объекта недвижимости получили два человека – супруги, поскольку являлись собственниками недвижимости в равных долях.

Отклоняя доводы налогоплательщика, суды согласились с Инспекцией, что налогоплательщик обязан представить декларацию, с отражением всей суммы дохода, полученного от продажи, не зависимо от срока нахождения в собственности объектов недвижимости.

При этом суд сделал следующие выводы.

Поскольку спорное имущество использовалось в предпринимательской деятельности то положения статьи 220 НК РФ на доходы от продажи данного имущества не распространяются, не зависимо от того в каком статусе (индивидуальный предприниматель или нет) находился собственник недвижимости на момент приобретения и реализации объектов недвижимости, как не имеет значение гражданско – правовой статус недвижимости (находится ли оно в совместной собственности или нет).

Необходимо отметить, что данные выводы согласуются с правовой позицией, сформулированной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 14.07.2011 N 1017-О-О, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.03.2010 N 14009/09, а так же иными судебными актами, принятыми по аналогичным спорам.

Заместитель начальника
правового отдела

С.И. Киселев