

# Аналитическая Записка для Руководителя РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

от 12 апреля 2017 года

**Назначение аналитической записки** – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу

## Передал недвижимость в счёт погашения кредита – и «слетел» с УСН



**Для кого (для каких случаев):**

Для случаев погашения кредита недвижимостью

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

**Цена вопроса:** Около 31 миллиона рублей

**Схема ситуации:** Налоговая инспекция провела выездную проверку ИП, работающего на УСН 15% (доходы минус расходы). По результатам проверки был сделан вывод, что ИП «вылетел» за границы реализации при УСН. Поэтому ИП были дополнительно начислены НДФЛ, НДС, пени и штрафы в общем в размере 31 604 332 рублей.

Оказывается, ИП занял в Банке 84 миллиона рублей под 17.5% годовых. Кредитный договор обеспечивался залогом. В залог по кредиту ИП отдал нежилое здание и земельный участок. Так уж вышло, что ИП не смог вернуть Банку деньги в размере 78 910 840 рублей. ИП и Банк заключили на эту сумму соглашение об отступном. В качестве отступного ИП передал Банку здание и земельный участок, которые были в залоге по кредиту. Так долг ИП по кредиту был погашен.

Налоговая инспекция взяла передачу недвижимости во исполнение соглашения об отступном и признала её реализацией ИП. Инспекция учла в составе доходов ИП стоимость имущества, переданного в качестве отступного. Все 78 910 840 рублей. Такая сумма дохода сразу «вышибла» ИП с режима УСН. ИП внезапно оказался должен заплатить с реализации налоги по общему режиму.

ИП обжаловал решение налогового органа в арбитражном суде. Суд первой инстанции занял сторону ИП и счел сделку по предоставлению отступного не относящейся к реализации. Первый суд решил, что заемные средства не являются доходом ИП. Соответственно, при их возврате в неденежной форме (путем передачи имущества в счет имеющейся задолженности) факт реализации отсутствует. В связи с этим нет оснований в качестве дохода учитывать стоимость имущества, переданного по соглашению об отступном. Учитывая, что доход ИП (без этой мега-реализации) не превысил предела УСН, основания для перевода ИП на общий режим налогообложения отсутствуют.

Но увы! Суды апелляционной и кассационной инстанций с этими выводами не согласились. Потому что при передаче в счет погашения кредита недвижимого имущества происходит передача права собственности на него на возмездной основе. Такая передача прав собственности признаётся реализацией в целях применения налогового законодательства. В связи с чем стоимость переданного имущества подлежит включению в налоговую базу УСН. Поэтому ИП действительно «слетел» с УСН после передачи своей недвижимости по договору отступного.

**Выводы и возможные проблемы:** Парадоксы налогового законодательства. Закрываешь долг деньгами – нет реализации и нет налогов. Закрываешь долг передачей имущества – это уже реализация и появляются налоги с неё. Это должен знать каждый!

**Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс:** «Передача недвижимости в счёт погашения кредита – это реализация».

**Где посмотреть комментируемые документы:** *КонсультантПлюс*, «Судебная Практика»: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА ОТ 22.03.2017 N Ф08-1561/2017 ПО ДЕЛУ N А63-1124/2016](#)

**Нет КонсультантПлюс?**

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно