

18 ноября 2019г.



Продажа имущества, используемого в предпринимательской деятельности

Для кого (для каких случаев): Продал свою давнюю недвижимость, а с него НДФЛ взяли.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Около 6.8 миллиона рублей.

Схема ситуации: Владел Гражданин кое-какой недвижимостью. Владел достаточно долго – более трёх лет. Владел-владел, да и продал. За 47 004 450 рублей. Гражданин не стал декларировать доход, поскольку владел имуществом более 3-х лет. Но налоговики с этим фактом не согласились. Провели проверку и дополнительно начислили Гражданину за неуплату НДФЛ: 6 110 579 рублей недоимки, 236 581 рублей пени и 458 294 рублей штрафа.

Гражданин натурально взъерепенился: «Вы что там? Совсем уже? Нельзя с меня налоги брать! Не положено! У меня вычет на всю сумму продажи!» А налоговая инспекция спокойно так объясняет: «Если продаёте недвижимость, которую использовали в предпринимательской деятельности, то нет вам никакого вычета, Гражданин хороший! Платите НДФЛ со всей суммы продажи!»

Гражданин опять удивился: «Я просто в аренду сдавал эту недвижимость. С арендной платы НДФЛ платил. Предпринимателем не был!» Тут-то налоговая инспекция и посмеялась от души: «А кому Вы сдавали в аренду недвижимость? Индивидуальным Предпринимателям! ООО всяким. Некоторые из них были даже зарегистрированы по адресу вашей недвижимости. А поскольку ваши арендаторы использовали вашу недвижимость в коммерческих целях, то делаем вывод – ваше имущество использовалось в коммерческих целях, значит вычеты по НДФЛ вам не положены!»

Гражданин опять изобразил удивление: «Так это они использовали мою недвижимость для коммерции! Они, а не я! Меня-то за что лишать вычетов по НДФЛ?» Но налоговая инспекция только смеялась в ответ и ни на какие уговоры не поддавалась. Пошёл Гражданин в суд.

Но суд отреагировал на причитания Гражданина жёстко: *«Физическое лицо, не использующее недвижимое имущество в предпринимательской деятельности самостоятельно, но передающее право на распоряжение данным имуществом иному лицу, для непосредственного использования этого имущества в предпринимательской деятельности, не вправе применять освобождение...»* от НДФЛ *«...при последующей продаже имущества вне зависимости от факта получения (неполучения) арендной платы от такой передачи».*

Выводы и Возможные проблемы: Вот так продашь свою недвижимость, которую сдавал в аренду каким-нибудь предпринимателям, а тебе эту продажу обложат НДФЛ.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Продажа имущества, используемого в предпринимательской деятельности».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 22.10.2019 N Ф02-5625/2019 ПО ДЕЛУ N А10-2670/2018](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно