

Сдача недвижимости в аренду: комплексный подход

1. Приобретение недвижимости:

- Выбор субъекта владения, способа финансирования, системы налогообложения
- Оценка налоговых последствий, учет расходов

2. Сдача в аренду:

- Выбор субъекта сдачи в аренду, системы налогообложения
- Оценка налоговых последствий (формирование налоговой базы, порядок исчисления и уплаты налогов)

3. Продажа недвижимости:

- Оценка налоговых последствий
- Подсчет чистой прибыли



Использование оффшоров в арендных правоотношениях. Правовые и налоговые аспекты
Law & Consulting

Субъекты арендных правоотношений (стр. 1 2)

Юридические лица - арендодатели

Российские ЮЛ,
входящие в иностранный
холдинг

Иностранные ЮЛ

образующие
постоянное
пред-во на
территории РФ
(п. 2 ст. 306
НК РФ)

не образующие
постоянного
пред-ва на
территории РФ
(п. 5 ст. 306; подп.
7 п. 1
ст. 309 НК РФ)

Физические лица - арендодатели

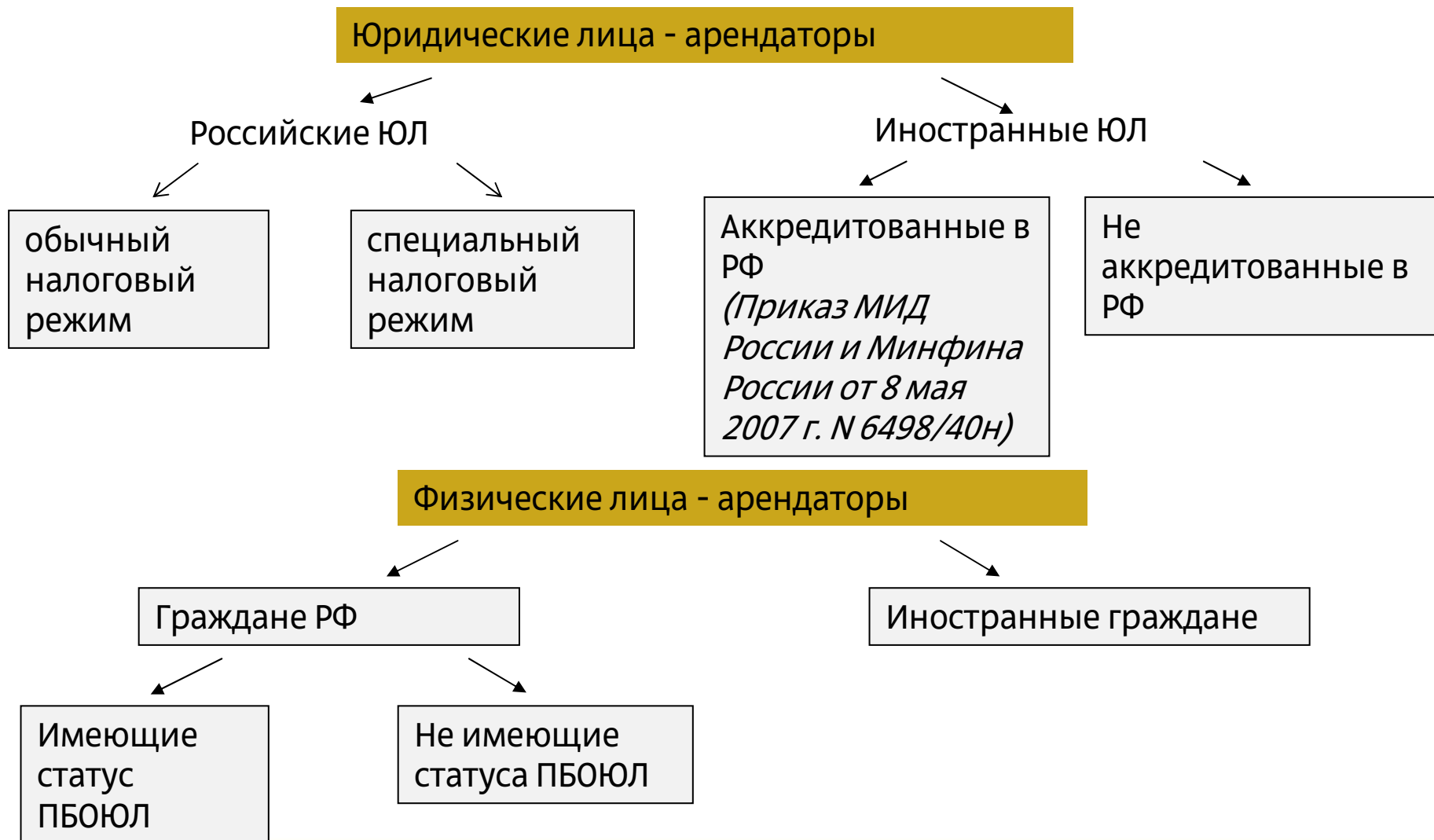
Имеющие статус
ПБОЮЛ

Не имеющие статуса
ПБОЮЛ



Использование оффшоров в арендных правоотношениях. Правовые и налоговые аспекты
Law & Consulting

Субъекты арендных правоотношений (стр. 1 2)



Использование оффшоров в арендных правоотношениях. Правовые и налоговые аспекты
Law & Consulting

Образование постоянного представительства

Признаки постоянного представительства (ст. 306 НК):

- 1) наличие филиала или иного места деятельности либо зависимого агента (генеральная доверенность);
- 2) **регулярное** осуществление через него **предпринимательской** деятельности.

Факт владения имуществом на территории РФ сам по себе **не приводит к образованию ПП** (п. 5 ст. 306 НК РФ). В перечень доходов, которые могут быть НЕ связаны с деятельностью ПП, включены доходы от сдачи в аренду имущества, используемого на территории РФ (подп. 7 п. 1 ст. 309 НК РФ).

Данное положение подтверждается арбитражной практикой (например, *Постановление ФАС Московского округа от 07.06.06 N КА-А41/5096-06*)

Использование имущества в коммерческих целях **может при определенных условиях создавать ПП** иностранной организации. Например, если иностранная организация **систематически** сдает в аренду принадлежащее ей имущество, осуществляя поиск арендаторов, заключая с ними договоры аренды, заключая договоры на проведение текущего ремонта и поддержания помещений в нормальном состоянии и т.п. (п. 2.4.1. *Методических рекомендаций налоговым органам по применению отдельных положений главы 25 НК, касающихся особенностей налогообложения прибыли (доходов) иностранных организаций*).



Использование оффшоров в арендных правоотношениях. Правовые и налоговые аспекты
Law & Consulting