

ЧЕТЫРЕ СХЕМЫ АРЕНДЫ: КАК ЮРИСТУ ИЗБЕЖАТЬ ПРЕТЕНЗИЙ ФНС



Павел Зюков

Старший партнер, руководитель
налоговой практики Coleman Legal Services

Главное в статье

1 Как доказать налоговой необходимость в субаренде	2 Что поможет обосновать выбор более низкой ставки аренды
3 Когда удастся подтвердить реальность договора с посредником	4 Как разделить бизнес арендатору и сохранить право на вмененку

Участники арендных отношений используют разные схемы сотрудничества, они законны и признаны в деловом обороте. Но инспекторы видят в них способы получения необоснованной налоговой выгоды, снимают расходы и отказывают в вычете НДС. Из статьи узнайте, как избежать претензий налоговиков.

Субаренда через взаимозависимые компании

Арендатор может сдать в субаренду свое помещение или его часть.^{615 ГК} В этом случае у арендатора появляется прибыль. Налоговики обвиняют компании в фиктивности расходов на аренду и утверждают, что арендатор получил необоснованную выгоду.

Пример: компания арендовала помещение у собственника под продажу автомобилей и автосервис. Срок соглашения с официальным дилером автомобилей истек, а помещение не подходило, чтобы заключить новое дилерское соглашение. Компания не стала продлевать аренду. Собственник устранил недостатки, расширил помещения и сдал их в аренду другому лицу. Когда компании снова понадобились помещения для бизнеса, она вынуждена была заключить уже договор субаренды.

На проверке инспекторы сняли расходы с субарендатора. Компанию обвинили в получении необоснованной налоговой выгоды. По мнению инспекторов, компания могла заключить договор аренды напрямую с собственником. С этим согласились суды трех инстанций. Верховный суд отправил дело на новое рассмотрение.

Во-первых, инспекторы не пояснили, как субаренда привела к необоснованной налоговой выгоде. Налоги надо анализировать у всех участников сделки, а не только у субарендатора. Уход от налогов должен приводить к потерям бюджета, чего в данном деле не было. Все участники сделки заплатили налоги.

Во-вторых, инспекция не заявляла о фиктивности сделок. При этом утверждала, что участники имитировали субарендные отношения, чтобы увеличить арендную плату.

В-третьих, компания пояснила, что срок аренды истек, а первоначальное помещение не отвечало требованиям нового дилерского соглашения. Поэтому арендный договор расторгли. Собственник устранил недостатки и, чтобы помещение не простаивало, сдал помещение в аренду третьему лицу. Бывший арендатор все же заключил новое дилерское соглашение, но арендовать помещение у собственника компания уже не смогла, поэтому стала субарендатором. Налогоплательщик пояснил специфику бизнеса — это торговля автомобилями, поэтому так необходимы были оборудованные площади, хороший подъезд.^{ВС А40}

615 ГК Ст. 615 ГК



ВС А40 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 15.06.2017 по делу № А40-230712/2015

А03 Постановление АС Западно-Сибирского округа от 09.06.2016 по делу № А03-10238/2015

Другой спор тоже выиграл субарендатор. Инспекторы заявили о формальности сделки. По мнению инспекторов, участники сделки формально завысили цену на субаренду, чтобы получить налоговую выгоду. Субарендатор объяснил разницу в аренде: арендатор отремонтировал помещение и установил дополнительное оборудование, которое потом использовал субарендатор.^{А03}

Как избежать претензий налоговиков. Докажите, что размер арендной платы соответствует рыночному уровню. Перед сделкой проанализируйте размер арендной платы по аналогичным площадям на схожих условиях. Результат анализа оформите в виде служебной записки. Распечатайте данные о размере арендной платы по нескольким схожим объектам и рассчитайте ее средний рыночный размер. Расчет оформите бухгалтерской справкой.

Убедиться в благонадежности контрагентов помогут сведения из информационных ресурсов: ЕГРЮЛ, базы исполнительных производств и арбитражных судов, а также специальных сервисов, например из сервиса Юрист компании Контрагенты. Распечатки страниц с сайтов надо сохранить.

Чтобы налоговики не обвинили компанию в получении необоснованной налоговой выгоды, не заключайте сделки с взаимозависимыми и подконтрольными сторонами. Например, где участники одни и те же учредители, руководители, работники, родственники сотрудников. Не используйте одинаковые IP-адреса, контактные телефоны представителей, общие интернет-сайты.

Аренда с участниками на спецрежимах

Чтобы сэкономить на налоге на прибыль, компании переводят доходы от сдачи имущества в аренду на дружественную компанию с льготным налогообложением — или на упрощенца, или на предпринимателя. Например, собственник сдает в аренду объект дружественному лицу по минимальной цене. Последний заключает договор субаренды с реальными арендаторами по рыночной стоимости. В результате основная часть дохода облагается льготными ставками. В дальнейшем доход можно вывести в форме дивидендов, безвозмездной передачи.

Налоговики проверяют стоимость аренды. Они объясняют свои действия тем, что искажение стоимости в несколько раз — уход от налогов. Инспекторы обвиняют компании в фиктивности сделок и могут посчитать выручку исходя из рыночных цен. Как результат — доначислят компании налоги, пени и штраф.

В суде арендодателю приходится доказывать, что он добросовестный налогоплательщик. Он должен пояснить, почему сдал

NB

Оцените риски заключения договоров с помощью сервиса Юрист компании Контрагенты на law.1cont.ru. Если есть аффилированность, сервис покажет связи руководителя контрагента с другими компаниями

имущество взаимозависимой компании по более низкой цене, когда мог заключить договор напрямую с конечным арендатором. Если это сделать не получится, спор закончится в пользу инспекции, а арендодателю придется платить налог и штрафы.^{A29}

Например, налогоплательщик владел $\frac{1}{4}$ здания торгового центра. Арендаторов на упрощенке выбирал собственник здания с $\frac{3}{4}$ доли. Арендная плата от субарендаторов арендаторам аккумулировалась на счетах собственника и еще одной организации. В совместном бизнесе инспекторы увидели признаки взаимозависимости двух собственников здания.

По мнению инспекторов, налогоплательщик создал схему и получил скрытый доход. Собственники и арендаторы заключили трехсторонние договоры аренды с правом передачи имущества в субаренду без согласия арендодателя. В итоге арендаторы на упрощенке сдали в субаренду помещения по более высокой цене.

Суды отменили доначисления инспекции. Арендную плату налогоплательщик и собственник получали раздельно по соответствующим долям: 75 и 25 процентов. Инспекторы не доказали, что цена по сделке отличалась от рыночного уровня.^{A04}

Как избежать претензий налоговиков. Сравните цену на аренду других схожих объектов. Проверьте деловую репутацию арендатора. Критерии оценки могут быть такими: длительность работы на рынке товаров и услуг, уровень качества продукции, рентабельность продаж, участие в арбитражных спорах в качестве ответчика, кредитная история. Все сведения можно получить из открытых источников. В случае спора это докажет должную осмотрительность при выборе контрагента. Суд поддержит арендодателя, если обосновать разумность экономических причин субаренды для плательщиков на упрощенке.^{A57, A04}

Отклонение от рыночного уровня можно обосновать особенностями сделки. Высокую арендную плату оправдают оплата в рассрочку, удобное расположение помещений, массовый поток покупателей через торговую точку, дополнительные услуги — охрана, клининг. Эти условия надо прописать в договоре аренды.

Аренда через агента

Подозрения у налоговиков вызывает аренда через посредника. Они считают, что компания заключила агентский договор и получила налоговую выгоду.

Пример: инспекторы установили, что отчеты агента не подтвердили его участие в поисках арендаторов. Посредник не вел переговоры и не заключил договоры аренды площадей. Кроме того,

A29 Постановление АС Волго-Вятского округа от 28.01.2019 по делу № А29-12683/2017

A04 Постановление АС Дальневосточного округа от 15.06.2017 по делу № А04-7952/2016

A57, A04 Постановления АС Поволжского округа от 27.04.2018 № А57-8485/2017, АС Дальневосточного округа от 15.06.2017 № А04-7952/2016

В

Можно отбиться от претензий инспекторов о получении выгоды, даже если компания сдаст помещения взаимозависимому контрагенту по цене выше рыночной более чем на 20 процентов.

Постановление Восточно-Сибирского округа от 31.01.2017 № Ф02-8037/2016

A70 Постановление АС Западно-Сибирского округа от 09.06.2017 по делу № А70-11415/2016

A55 Постановление АС Поволжского округа от 17.04.2019 по делу № А55-16975/2018

ВАС Постановление Президиума ВАС от 25.02.2009 № 12664/08

у сторон ранее были договорные отношения и без посредников. Суд согласился, что документооборот выглядит формально.^{A70}

В другом деле компания попыталась оформить коммунальные платежи в виде компенсации, которая якобы не облагается НДС. Такие действия вызовут претензии налоговиков, и суд их поддержит.^{A55} Оказание коммунальных услуг арендаторам — составная часть операции по аренде, поэтому она облагается НДС.^{ВАС}

Как избежать претензий налоговиков. В договоре пропишите, что часть арендной платы рассчитывается как стоимость коммунальных услуг, которые потребил арендатор. Тогда он сможет учесть эту сумму в расходах и заявить НДС к вычету.

В сделках с посредниками подготовьте доказательства реальности договора. Арендодателю нужно собрать документы, которые подтвердят деловую репутацию контрагента: выписки из ЕГРЮЛ, распечатки с официальных сайтов в интернете — ФНС, базы исполнительных производств и арбитражных судов. Сообщения с электронной почты по заключению договора надо сохранять.

Подтвердить реальность услуг по поиску арендаторов, которые оказал агент, помогут электронная переписка с подборками арендаторов, предложение по скидкам. Доказать, что цена соответствовала уровню рыночных, поможет информация из СМИ.

Дробление бизнеса при сдаче объекта в аренду

Самая распространенная схема дробления — разделить один бизнес на несколько внешне самостоятельных организаций или предпринимателей. Тогда каждый из них может соблюдать лимиты и оставаться на спецрежимах.

Например, в одном торговом зале арендуют площади сразу несколько арендаторов на вмененке. Налог выгоден — он не зависит от фактической выручки и прибыли компании. Платить ЕНВД можно, если площадь торгового объекта не превышает 150 кв. м.^{346.26 НК} Если компании или предприниматели взаимозависимые, арендуют площади больше 150 кв. м, то инспекторы пересчитают налоги по общей системе организатору схемы.


Например: предприниматель на ЕНВД вел розничную торговлю. Как превысил лимит, перешел на общую систему и передал в аренду 40 торговых точек разным предпринимателям на спецрежимах. Инспекторы обвинили его в дроблении: формальный перевод работников, общие — ведение бухучета, логотип и товарный знак, единый программный продукт для учета остатка.

В суде отбиться от претензий арендодателю помогли показания работников арендаторов. Они сообщили, что каждый арендатор

346.26 НК Подп. 6 п. 2 ст. 346.26 НК

ВВ

Учет необоснованных расходов на аренду ФНС включила в перечень частых нарушений, который опубликовала на nalog.ru 15 апреля 2019 года

<p>Пример из практики Суд признал, что предприниматель заключил договоры аренды площадей в двух ТЦ в разное время и на разный срок</p>	<p>Истец</p>	<p>Ответчик</p>
	<p>Указывал, что площадь каждого арендованного помещения в двух ТЦ не превышала 150 кв. м.</p>	
<p>— ПОБЕДА —</p>		
<p>Суд</p>		
<p>Предприниматель арендовал части зала в двух торговых центрах. Площадь каждой части не превышала 150 кв. м. Налоговики утверждали, что два торговых центра — это фактически один бизнес. Схема размещения торгового зала помогла подтвердить общую площадь, которую арендовал предприниматель.</p>		
<p>Источник: постановление АС Поволжского округа от 06.07.2018 по делу № А49-9922/2017</p>		

регулярно посещал магазин, самостоятельно нанимал на работу и увольнял сотрудников. Бывшим сотрудникам арендодателя после перехода к арендатору повысили зарплату.^{A05}

В другом споре предприниматель зарегистрировал компанию с таким же видом деятельности, которым занимался сам. Директор компании — бывший работник предпринимателя. Инспекторы обвинили его в дроблении бизнеса с целью сохранить право на упрощенку. Но он доказал, что схемы нет. Штат предпринимателя увеличился после регистрации новой организации. Общих работников с компанией не было. Каждый налогоплательщик вел реальную деятельность и платил налоги в бюджет.^{A49}

Компаниям не всегда удастся доказать законное дробление бизнеса. Например, у предпринимателя был в собственности торговый зал площадью 380 кв. м. Но в декларации по ЕНВД он отражал лишь 32 кв. м. Часть помещения он сдал в аренду трем компаниям. Две оформил на себя, одну на супругу.

Налоговики решили, что предприниматель раздробил бизнес: вход в магазин был общий, вывеска одна. Все компании использовали один и тот же склад. Выкладка товара была общей без разделения. Фактически компании деятельность не вели.

Суд счел доначисления правомерными. У предпринимателя не было экономических причин создавать эти компании. Взаимозависимость повлияла на экономический результат.^{A50}

Как избежать претензий налоговиков. Надо обособить торговую площадь: вход в офисы сделать отдельным, помещения оформить в разных стилях. Например, инвентарный план торгового зала поможет доказать обособленность помещения.^{A13}

Инспекторы не смогут заявить о разделении бизнеса, если стороны арендуют офисы и склады не друг у друга, а у сторонней компании. В интернете надо создать отдельные сайты компаний ◆

A05 Постановление АС Северо-Западного округа от 24.05.2018 по делу № А05-4532/2017

A49 Постановление АС Поволжского округа от 23.10.2018 по делу № А49-8468/2017

A50 Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.04.2018 по делу № А50-5566/2017

A13 Постановление АС Северо-Западного округа от 14.06.2016 по делу № А13-2179/2015