

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Полные и сокращенные наименования использованных документов</i>	12
<i>Об авторе</i>	14
<i>Введение</i>	15
Глава 1. Как экономить на налогах на законных основаниях	18
1.1. Оптимизация налогов: аргументы за и против	18
1.1.1. Преимущества минимизации налогов.	18
1.1.2. Недостатки минимизации налогов	19
1.1.3. Пределы налоговой оптимизации	21
1.1.4. Как выявить направления налоговой оптимизации.	24
1.2. Как налоговое планирование поможет бизнесу экономить деньги	26
1.2.1. Как выстроить договорные взаимоотношения с партнерами	26
1.2.2. Налог на прибыль: какие преференции доступны	28
1.2.3. НДС: копить нельзя возместить	29
1.2.4. Налог на имущество: с каких объектов платить	31
1.2.5. Каковы шансы оспорить кадастровую стоимость объекта?	34
1.3. Налоговый аудит поможет снизить риски бизнеса	36
1.3.1. С чего начать работу по налоговому аудиту	36
1.3.2. Собственный отдел налогового аудита	37
1.3.3. Аутсорсинг внешних налоговых аудиторов.	37
1.3.4. Сколько заплатить за налоговый аудит	38
1.3.5. Что нужно проверить в рамках налогового аудита.	38
1.4. Как построить в организации систему внутреннего налогового контроля	39
1.4.1. Оценка текущей корпоративной штатной структуры компании	40
1.4.2. Формирование службы внутреннего налогового контроля.	40
1.4.3. Контроль планируемых к заключению сделок	41
1.4.4. Контроль составления налоговой отчетности и уплаты налогов.	42
1.4.5. Аудит прошедших налоговых периодов	42
1.4.6. Налоговый контроль работы дочерних организаций	43

Глава 2. Налогообложение внешнеэкономической деятельности	45
2.1. Новые тренды в налогообложении международных операций . . .	45
2.1.1. Изменения в налогообложении внешнеэкономической деятельности	45
2.1.2. Положения многих международных договоров приостановлены	46
2.1.3. Налоговые льготы только для бенефициаров	48
2.1.4. Контролируется все: и сделки, и компании	50
2.1.5. МСФО о неопределенности в отношении правил исчисления налогов	51
2.2. Налогообложение доходов иностранных компаний	52
2.2.1. Доходы зарубежных фирм: облагаемые и не облагаемые налогом	52
2.2.2. Налоговые органы вправе изменить квалификацию доходов	54
2.3. Рекомендации по налогообложению доходов зарубежных фирм . .	55
2.3.1. Какие данные нужно проверить в отношении иностранного партнера	55
2.3.2. Что делать, если своевременно налог не удержан	56
2.4. Реструктуризация зарубежных активов связана с налоговыми рисками	57
2.4.1. Изменение структуры для повышения привлекательности бизнеса	57
2.4.2. Покупка долей и проценты переqualифицированы в дивиденды.	58
2.4.3. Решение суда первой инстанции	59
2.4.4. Выводы вышестоящих судебных инстанций	60
2.5. Как защитить бизнес от волатильности валютного рынка	61
2.5.1. Понятие операции хеджирования финансовых рисков	62
2.5.2. Бухгалтерский учет операций хеджирования валютных рисков	62
2.5.3. Учет операций хеджирования по правилам МСФО.	64
2.5.4. Справка по операциям хеджирования валютных рисков . . .	65
2.5.5. Налоговый учет операций хеджирования	66
2.5.6. Отражение операций хеджирования в налоговой декларации	68

2.5.7. Экономическая целесообразность операций хеджирования	69
2.5.8. Возможность учета убытка при хеджировании	70
Глава 3. Налоговые риски отдельных сделок	72
3.1. Налоговые риски учета процентов по кредиту	72
3.1.1. Какие налоговые риски несет компания при привлечении заемных средств	72
3.1.2. Как доказать обоснованность учета процентов по кредиту.	73
3.1.3. Когда учет процентов экономически не обоснован	75
3.1.4. Как привлечь кредит для убыточного предприятия	75
3.1.5. Особенности налогообложения беспроцентных займов	77
3.1.6. Риски учета процентов по обязательствам перед иностранными кредиторами	77
3.2. Как защитить бизнес с помощью налоговой оговорки	82
3.2.1. Обычаи теневого оборота	82
3.2.2. Проблемы поставщика инспектора не интересуют.	83
3.2.3. Если поставщик оказался ненадежным	83
3.2.4. Поставщик за контрагента не отвечает	84
3.2.5. Выводы и рекомендации	85
3.3. Налоговая реконструкция применима при дроблении бизнеса	85
3.3.1. Необходимо определять действительные налоговые обязательства	86
3.3.2. В чем состояла налоговая схема.	87
3.3.3. Доходы участников схемы вместе, а налоги — отдельно	87
3.3.4. Консолидация доходов без объединения налогов неправомерна	88
3.4. Налоговые риски уступки права требования	89
3.4.1. В чем состоит деловая цель уступки	89
3.4.2. Цель уступки — налоговая оптимизация	90
3.4.3. Уступка с дисконтом: можно ли учесть убыток	91
3.4.4. Как подтвердить рыночность цены уступки	92
3.4.5. Нужно ли самостоятельно взыскивать долг	92
3.5. Облагается ли НДС бездоговорное потребление энергоресурсов	93
3.5.1. Объект налогообложения — передача права собственности	93
3.5.2. В каких случаях неосновательное обогащение не облагается НДС	94
3.5.3. В каких случаях неосновательное обогащение облагается НДС.	95

3.5.4. Когда бездоговорное потребление энергоресурсов не облагается налогом	95
3.5.5. Когда бездоговорное потребление энергоресурсов облагается налогом	97
3.5.6. Выводы и рекомендации	97
3.6. Чем опасна уплата налогов через «проблемный» банк	98
3.6.1. Банк как участник процесса перечисления налогов	98
3.6.2. Клиент рискует при уплате налогов через «проблемный» банк	99
3.6.3. Когда налог считается уплаченным в бюджет	100
3.6.4. Использование «проблемных» банков для незаконной налоговой оптимизации	101
3.7. Можно ли взыскать с ФНС расходы на юридические услуги.	102
3.7.1. Возможность взыскания с инспекции расходов на консультантов.	102
3.7.2. Компания привлекла налоговых юристов	103
3.7.3. Как доказать причинение убытков	103
3.7.4. Развязка судебного спора	104
3.7.5. Выводы из принятого судебного решения	106
3.7.6. В каких пределах можно взыскать судебные расходы	106
3.8. Как организации подтвердить свою добросовестность при выборе контрагента	108
3.8.1. Налогоплательщику нужно быть осмотрительным при выборе поставщика	108
3.8.2. Отсутствие у контрагента штата сотрудников	111
3.8.3. Отсутствие у поставщика основных средств, складов и транспорта	115
3.8.4. Как оспорить довод о подписании документов неустановленным лицом	117
3.8.5. Если у поставщика нет активов, нужно доказывать реальность сделки	120
3.8.6. Поставщик зарегистрирован незадолго до заключения договора	121
3.8.7. Недостоверность юридического адреса поставщика	121
3.8.8. Предприятие не должно нести ответственность за действия третьих лиц	122
3.8.9. Использование организациями одного IP-адреса	123
3.9. Налоговые последствия операций с векселями	126
3.9.1. Вексель как способ оформления займа	126
3.9.2. Вексель как средство платежа	129
3.9.3. Вексель как самостоятельный объект реализации	132

Глава 4. Налоговые последствия изменения корпоративной структуры. .	136
4.1. Когда у компании возникает обособленное подразделение	136
4.1.1. Филиал в международных и российских стандартах	136
4.1.2. Понятие филиала в гражданском и налоговом законодательстве	138
4.1.3. Отличительные признаки обособленного подразделения .	139
4.1.4. Территориальная обособленность подразделения	139
4.1.5. Понятие стационарного рабочего места	140
4.1.6. Ведение деятельности через обособленное подразделение	142
4.1.7. Какие документы подтверждают создание обособленного подразделения	142
4.1.8. Обособленные подразделения строительных организаций. .	143
4.1.9. Соотношение понятий «обособленное подразделение» и «филиал»	144
4.2. Объединение бизнесов: правила учета и налоговые последствия. .	146
4.2.1. Комплексная проверка приобретаемого бизнеса.	146
4.2.2. Что понимается под объединением бизнесов	147
4.2.3. Основные формы структурирования объединения бизнесов	148
4.2.4. Правопреемство при объединении бизнесов	149
4.2.5. Определение даты приобретения компании	149
4.2.6. Отражение изменений по правилам РСБУ.	150
4.2.7. Налоговые последствия объединения бизнесов.	151
4.2.8. Налоговые возможности и риски объединения компаний. .	152
4.2.9. Любые операции должны быть подтверждены первичными документами	153
4.3. Продажа участником компании доли в уставном капитале	156
4.3.1. Нормы гражданского законодательства	156
4.3.2. Налоговые последствия продажи доли	157
4.3.3. Налогоплательщик вправе применить налоговые вычеты . .	158
4.3.4. В каком случае доход не подлежит налогообложению. . . .	160
4.3.5. Нужно ли подавать налоговую декларацию при отсутствии дохода	160
4.3.6. Принципы определения стоимости доли в уставном капитале общества	161
4.3.7. Действительная стоимость доли участника общества	162
4.3.8. Рыночная стоимость доли участника общества	163
4.3.9. Вопрос о нераспределенной чистой прибыли.	164
4.4. Сделки с взаимозависимыми лицами	166
4.4.1. Связанные стороны в международных стандартах	166

4.4.2. Случаи признания судами лиц взаимозависимыми.	167
4.4.3. Ситуации признания судами одного лица подконтрольным другому	172
4.4.4. Признание организации иным образом зависимой с налогоплательщиком.	177
4.4.5. Выводы и рекомендации	180
4.5. Кто может ответить по налоговым долгам фирмы	180
4.5.1. Взыскание налога с зависимого лица налогоплательщика . .	181
4.5.2. Ответственность лица, контролирующего должника, при банкротстве	182
4.5.3. Имущественная ответственность руководителя по уголовному делу	183
Глава 5. Учет отдельных видов доходов и расходов	186
5.1. Понятие дохода в бухгалтерском учете и налоговом законе . . .	186
5.1.1. Понятие дохода в российских стандартах учета	186
5.1.2. Понятие дохода в международных стандартах.	188
5.1.3. При каких условиях организация признает выручку по МСФО	189
5.1.4. Понятие прибыли для целей налогообложения	191
5.2. Налоговые последствия безвозмездных сделок	193
5.2.1. Понятие безвозмездных сделок	194
5.2.2. Последствия передачи имущества в безвозмездное пользование	195
5.2.3. Признаки безвозмездности в формально возмездных сделках	197
5.2.4. Когда безвозмездность не приводит к возникновению дохода	198
5.2.5. Налоговые последствия новации	199
5.3. Спорные вопросы отнесения расходов к прямым или косвенным	201
5.3.1. Общие вопросы классификации расходов	201
5.3.2. Расходы на заработную плату и обязательное страхование	202
5.3.3. Амортизация основных средств, используемых в производстве	205
5.3.4. Оплата работ и услуг сторонней организации.	209
5.3.5. Расходы на ремонт основных средств	213
5.3.6. Учет расходов, понесенных в период простоя	214
5.3.7. Принципы разделения расходов на прямые и косвенные . .	214
5.4. Возможности налогового планирования при работе с задолженностью.	216

5.4.1. Формирование резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете	216
5.4.1.1. Информация о резерве в учетной политике.	218
5.4.1.2. Как резерв отражается в бухгалтерской отчетности	218
5.4.1.3. Отражение дебиторской задолженности по правилам МСФО.	220
5.4.2. Создание резерва по сомнительным долгам в налоговом учете	221
5.4.2.1. Какая задолженность не признается сомнительным долгом	221
5.4.2.2. Наличие встречного обязательства	223
5.4.2.3. Правила создания резерва по сомнительным долгам	223
5.4.3. Сходства и различия в резерве по сомнительным долгам в бухгалтерском и налоговом учете	225
5.4.4. Новый судебный подход к списанию безнадежных долгов.	226
5.5. Правила учета товаров в торговых организациях	230
5.5.1. Бухгалтерский учет товаров и расходов на продажу	230
5.5.2. Налоговый учет торговых операций	231
5.5.3. Формулы расчета себестоимости запасов по МСФО	233
5.5.4. Классификация расходов торговых организаций	234
5.5.5. Учет затрат по доставке товаров до склада	237
5.5.6. Учет транспортных затрат после оприходования товаров на склад	239
5.5.7. Принятие к учету товаров, не поступивших на склад	241
5.6. Налоговые риски учета расходов по договору транспортной экспедиции.	243
5.6.1. Особенности договора транспортной экспедиции	243
5.6.2. Экспедиторские документы	245
5.6.3. Можно ли оформлять другие экспедиторские документы.	246
5.6.4. Товарно-транспортная накладная	248
5.6.5. Транспортная накладная	251
5.6.6. Иные документы, подтверждающие расходы по договору	253
5.6.7. В каких случаях учет расходов непромерен	255
Глава 6. Налогообложение недвижимого имущества	258
6.1. Как отличить движимое имущество от недвижимого	258
6.1.1. Какие объекты признаются недвижимым имуществом	258
6.1.2. Имущество признается недвижимым и без регистрации	260
6.1.3. Объект незавершенного капитального строительства	261

6.1.4. Объект недвижимости выбыл в связи с уничтожением	262
6.1.5. Технологическое оборудование промышленных предприятий	263
6.1.6. Что признается единым недвижимым комплексом.	266
6.1.7. Технологические трубопроводы и газоходы.	268
6.1.8. Работы по улучшению земельного участка	269
6.1.9. Торговый павильон	272
6.1.10. Трансформаторная подстанция	273
6.1.11. Налоговые риски разделения единого объекта основных средств	274
6.2. Капитальные вложения в арендованное имущество.	275
6.2.1. Улучшения арендованного имущества в гражданском законодательстве	275
6.2.2. Учет капитальных вложений по российским стандартам.	276
6.2.3. Учет капитальных вложений по международным стандартам	278
6.2.4. Квалификация работ: ремонт или реконструкция	280
6.2.5. Налоговый учет расходов на ремонт	281
6.2.6. Налоговый учет расходов на реконструкцию	283
6.2.7. В течение какого срока учитываются расходы на неотделимые улучшения	284
6.2.8. Доводы в пользу обложения НДС передачи неотделимых улучшений	286
6.2.9. Аргументы против обложения НДС передачи неотделимых улучшений	287
6.2.10. Облагаются ли неотделимые улучшения налогом на имущество.	289
6.2.11. Новый порядок учета капитальных вложений в арендованное имущество	291
Глава 7. Государственно-частное партнерство: учет и налогообложение	293
7.1. Как учитываются субсидии в бухгалтерской отчетности	293
7.1.1. Правила учета субсидий по стандартам РСБУ.	293
7.1.2. На каком бухгалтерском счете учитываются субсидии	294
7.1.3. Период учета субсидий по правилам РСБУ	295
7.1.4. Правила учета субсидий по стандартам МСФО.	296
7.1.5. Период признания субсидий по правилам МСФО.	297
7.2. Налоговый учет бюджетных субсидий	298
7.2.1. Коммерческие организации включают субсидии в налогооблагаемые доходы.	298
7.2.2. Порядок налогового учета бюджетных субсидий.	299

7.2.3. Налоговый учет субсидий в периоде их получения	300
7.2.4. Принцип равномерности признания доходов и расходов ..	301
7.2.5. Учет субсидий в связи реализацией услуг по регулируемым тарифам	302
7.3. Налоговые последствия субсидий в части НДС.....	304
7.3.1. Случаи, когда субсидии облагаются НДС	304
7.3.2. При получении субсидии нужно восстановить НДС	306
7.3.3. В каком случае восстанавливать НДС не нужно	307
7.4. Концессионные соглашения: особенности бухгалтерского и налогового учета	309
7.4.1. Понятие концессионного соглашения	309
7.4.2. Участники концессионного соглашения	311
7.4.3. Учет концессионных соглашений по российским стандартам.	311
7.4.4. Концессионные соглашения в международных стандартах ..	313
7.4.5. Особенности учета выручки по концессионному соглашению.	314
7.4.6. Налогообложение исполнения концессионного соглашения	316
7.4.7. Спорные вопросы применения амортизационной премии. .	317
7.4.8. Итоговые выводы	319
7.5. Дискуссионный вопрос о праве концессионера принять к вычету НДС	319
7.5.1. Концессионер инвестирует собственные средства.	320
7.5.2. Концедент финансирует работы за счет бюджетных ассигнований.	321
7.5.3. Альтернативный подход к толкованию норм права	322
7.5.4. Анализ правоприменительной практики	324
Заключение	326

Полные и сокращенные наименования использованных документов

Бюджетный кодекс РФ — *БК РФ*

Гражданский кодекс РФ — *ГК РФ*

Налоговый кодекс РФ — *НК РФ*

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» — *Закон о бухучете*

План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденный Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н, — *План счетов*

Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, — *Положение по ведению бухгалтерского учета*

Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, — *ПБУ 1/2008*

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденное Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, — *ПБУ 4/99*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, — *ФСБУ 5/2019*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, — *ФСБУ 6/2020*

Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, — *ПБУ 9/99*

Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, — *ПБУ 10/99*

Положение по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденное Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н, – *ПБУ 13/2000*

Положение по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, – *ПБУ 21/2008*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, – *ФСБУ 25/2018*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, – *ФСБУ 26/2020*

Об авторе



Олег Мясников — налоговый консультант, кандидат юридических наук

В 1998 году окончил юридический факультет Оренбургского государственного университета.

В 2001 году защитил диссертацию на соискание ученой степени кандидата юридических наук в МГУ им. М. В. Ломоносова.

С 2013 года является членом Палаты налоговых консультантов России.

В 2016 году прошел повышение квалификации в Северо-Западном институте повышения квалификации ФНС России.

Имеет 20-летний опыт работы:

- в аудиторских фирмах, в том числе PricewaterhouseCoopers;
- консалтинговых компаниях («Финансовые и бухгалтерские консультанты»);
- крупных холдинговых структурах: ЗАО «Трансмашхолдинг», АО «Росгеология»;
- банках и финансовых компаниях, в частности АКБ «Российский капитал», АО «Трансхолдлизинг».

В рамках проведенной работы Олегу Мясникову удалось:

- выявить крупные суммы налоговых резервов и налоговых рисков;
- предложить оптимальные варианты для инвестиций с минимальной налоговой нагрузкой;
- успешно оспорить претензии налоговых органов на общую сумму свыше 700 млн рублей.

Олег Мясников — автор 10 книг и более 200 статей, посвященных спорным вопросам налогообложения, в деловой прессе: журналах «Налоговая политика и практика», «Практическое налоговое планирование», «Главбух», «Налоговые споры»; регулярно выступает в качестве спикера на конференциях и семинарах.

Введение

В целях увеличения прибыли компании применяют самые разнообразные методы. Одним из них является налоговая оптимизация.

Разумеется, в краткосрочной перспективе минимизация налогов может принести экономическую выгоду. Однако при выездной проверке искусственные налоговые конструкции могут рухнуть как карточный домик. Это повлечет негативные экономические последствия для фирмы и ее руководства.

Для того чтобы своевременно выявлять налоговые риски и принимать превентивные меры по их устранению, необходимо регулярно проводить налоговый аудит.

Налоги составляют весьма значительную статью расходов бизнеса, и ошибка в их исчислении может обойтись организации очень дорого. Многие руководители компаний уверены, что в части налогов у них все в порядке.

Вселяют эту уверенность в топ-менеджеров самые разные обстоятельства: высокая квалификация главного бухгалтера; репутация аудиторской фирмы, проверяющей отчетность; надежность компьютерной программы по учету доходов и расходов.

Однако зачастую излишняя уверенность усыпляет бдительность и исчезает при первой же выездной налоговой проверке, которая нередко заканчивается доначислением крупной суммы налогов.

Чтобы не оказаться в подобной ситуации, нужно своевременно выявлять и исправлять ошибки в исчислении налогов. Для этих целей следует создать в организации эффективную систему внутреннего налогового контроля.

В этой книге рассказано о том, как создать надежную систему выявления и превентивного устранения налоговых рисков.

Выявление скрытых налоговых резервов позволит вернуть из бюджета излишне уплаченные налоги и пополнить оборотные средства организации. Здесь важно не пропустить срок для подачи заявления о возврате налога — три года с момента уплаты налога.

В издании содержатся рекомендации, как можно выявить направления для законной налоговой оптимизации.

Компаниям, работающим по методу начисления, необходимо платить налоги по факту реализации продукции. Если же покупатель не рассчитался за полученные товары, то продавцу придется уплачивать налоги за счет иных денежных источников.

В этих условиях целесообразно использовать методы налогового планирования. Одним из наиболее эффективных инструментов налогового планирования является создание резерва по сомнительным долгам для целей налогового учета.

В связи с принятием новых нормативных правовых актов порядок налогообложения отдельных операций существенно изменился. Книга посвящена анализу законодательных новелл.

Налоговые органы активизировали работу по наполнению государственной казны.

Особое внимание налоговики стали уделять операциям российских компаний с иностранными организациями, стремясь тем самым сократить отток капитала из государства. Одним из проявлений этой тенденции можно считать отказ от льготного налогообложения выплат в пользу оффшорных компаний.

Экономические санкции Запада в отношении России повысили риски отечественного бизнеса при инвестировании капитала в зарубежные активы. Налоговые службы различных государств наладили обмен информацией об активах и доходах. В сложившихся условиях прежние варианты структурирования бизнеса уже не работают или не приносят каких-либо налоговых преференций.

При этом перед бизнесом встает традиционный вопрос: что делать? Вполне очевидно, что пришло время взглянуть по-новому на сформировавшуюся структуру владения зарубежными активами и выработать новую стратегию и тактику ведения бизнеса в современных условиях.

Данное издание посвящено анализу спорных вопросов практического применения налогового закона. В нем рассмотрены официальные разъяснения Минфина России и ФНС России. Особое внимание уделено обобщению судебной практики — постановлений Верховного Суда РФ, Конституционного Суда РФ и арбитражных судов различных округов. Автор книги привел среди прочих судебные прецеденты, в которых защищал интересы организаций в спорах с налоговыми органами в различных судебных округах.

В книге рассмотрены наиболее сложные вопросы исчисления основных налогов: налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций. Наряду с этим в ней раскрыты особенности налогообложения отдельных организаций и видов финансово-хозяйственной деятельности.

Одной из самых распространенных претензий налоговых инспекторов является упрек в том, что компания не проявила должной осмотрительности при выборе партнера по сделке. В издании рассмотрены доводы, которые помогут компании подтвердить свою добросовестность в сфере налоговых правоотношений.

Спорным вопросом в налоговом праве является разграничение ремонта и реконструкции основных средств. Правильное решение данного вопроса имеет немаловажное практическое значение, поскольку ремонт и реконструкция влекут различные налоговые последствия. В издании рассказывается о том, на основании каких критериев можно разграничить ремонт и реконструкцию объектов.

1.2.5. Каковы шансы оспорить кадастровую стоимость объекта?

Каждый налог должен иметь экономическое основание и учитывать фактическую способность бизнеса к его уплате. Экономический кризис заставил собственников недвижимости усомниться в справедливости налога на имущество. Как оказалось, кадастровая стоимость объектов в ряде случаев отличается от их рыночной цены. В результате бизнес вынужден фактически переплачивать налог или искать правды в суде.

Изначально владельцы недвижимости платили налог, который считался на основе среднегодовой стоимости объекта. При этом в расчет принималась остаточная стоимость актива, которая соответствует его первоначальной стоимости за минусом амортизации. Напомним, балансовая стоимость актива формируется путем сложения затрат на его приобретение.

Таким образом, балансовая стоимость является относительно объективной оценкой стоимости объекта, она максимально близка к его рыночной цене, но не тождественна ей. Так, в случае продажи построенного объекта рачительный собственник добавит к нему свою прибыль и налог на добавленную стоимость.

Со временем под влиянием инфляции и других экономических факторов балансовая стоимость постепенно все дальше и дальше отдалается от рыночной цены объекта. Но для таких случаев в стандартах бухгалтерского учета предусмотрена возможность переоценки активов по их рыночной стоимости.

Итак, балансовая стоимость недвижимости выступала объективным критерием для исчисления налога на имущество организаций.

В 2014 году власти решили считать налог в отношении административно-деловых центров и торговых комплексов исходя из их кадастровой стоимости. Эта стоимость устанавливается по итогам государственной кадастровой оценки.

Чиновники начали оценивать частную собственность достаточно высоко и предложили бизнесу платить налоги со стоимости явно переоцененной недвижимости. Бизнесмены не захотели мириться с необъективной оценкой своей недвижимости и стали обращаться в суды для защиты своих прав.

За период с 01.01.2024 по 29.02.2024 года в судах инициировано 1065 споров о величине кадастровой стоимости в отношении 1745 объектов недвижимости.

В большинстве случаев судьи встают на сторону владельцев недвижимости.

Так, за указанный период по состоянию на 01.03.2024 рассмотрено 34 иска: требования истцов удовлетворены в отношении 27 исков, не удовлетворены в отношении 7 исков. На конец отчетного периода на рассмотрении находится 1051 иск.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам наблюдается снижение суммарной величины кадастровой стоимости недвижимости на 471,6 млн руб.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения указанных объектов;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в России через постоянные представительства, а также объекты, не относящиеся к деятельности данных организаций в России через постоянные представительства;

4) жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Сам по себе объект недвижимости, каким бы дорогим он ни был, не приносит никакой прибыли. Он содержит в себе лишь потенциал получения дохода. Для того чтобы реализовать этот потенциал, нужно использовать актив в своем бизнесе или сдать его в аренду.

Налог на имущество используется как инструмент для стимулирования деловой активности — либо используй недвижимость сам, либо передай другому. Как минимум это позволит компенсировать затраты на содержание объекта, в том числе налоги. Но это в теории.

На практике не всегда недвижимость приносит ожидаемые финансовые результаты. Некоторые торговые центры пустуют из-за оттока арендаторов. При этом их владельцы несут расходы на содержание объектов, выплату процентов по кредитам, а также платят налог на имущество.

Некоторые компании имеют убытки и находятся на грани разорения. При этом налог на имущество, в отличие от налога на прибыль, никак не привязан к финансовым результатам работы фирмы за налоговый период. Это позволяет усомниться в экономической обоснованности налога на имущество в том виде, в котором он взимается с владельцев недвижимости сегодня.

1.3. Налоговый аудит поможет снизить риски бизнеса

В целях увеличения прибыли компании применяют самые разнообразные методы. Одним из них является налоговая оптимизация. Разумеется, в краткосрочной перспективе налоговые схемы могут принести экономическую выгоду.

Однако при выездной проверке искусственные налоговые конструкции могут рухнуть как картонный домик. Это может привести к негативным экономическим последствиям для фирмы и уголовной ответственности ее топ-менеджмента.

Для того чтобы своевременно выявлять налоговые риски и принимать превентивные меры по их устранению, необходимо регулярно проводить налоговый аудит.

1.3.1. С чего начать работу по налоговому аудиту

Во-первых, нужно определить **периодичность проведения налогового аудита**: каждый квартал или год.

Выбор в конечном счете зависит от объема совершаемых финансово-хозяйственных операций, количества оформленных документов и однотипности или разнообразия заключаемых договоров.

В рамках налогового аудита имеет смысл проверить три прошедших года — именно этот период могут охватить инспекторы при выездной налоговой проверке.

Во-вторых, следует решить, **кому поручить проведение налоговой экспертизы:**

- 1) создать в самой организации отдел налогового аудита;
- 2) обратиться к внешним налоговым аудиторам.

Каждый из приведенных вариантов имеет свои плюсы и минусы. Рассмотрим их подробнее.

1.3.2. Собственный отдел налогового аудита

Создание собственной контрольной налоговой службы позволит:

- 1) располагать постоянно действующей структурой, которая будет регулярно мониторить ситуацию с налоговыми рисками;
- 2) повысить качество работы, поскольку штатные аудиторы, работая в одной компании, со временем приобретут специализацию в определенной сфере бизнеса;
- 3) снизить риски утечки конфиденциальной информации.

К недостаткам собственной контрольной службы можно отнести постоянные расходы на оплату труда штатных работников. Однако этот недостаток компенсируется тем, что расходы на оплату труда можно учитывать для целей налогообложения без каких-либо рисков. В то время как расходы на внешних аудиторов могут вызвать подозрения у налоговых инспекторов. Дело в том, что налоговый аудит не является обязательной процедурой, и поэтому организации, возможно, потребуются обосновать целесообразность его проведения.

1.3.3. Аутсорсинг внешних налоговых аудиторов

Привлечение внешних специалистов имеет следующие преимущества:

- 1) оплата за определенную работу и более эффективное управление затратами;
- 2) широкий круг клиентов позволяет аудиторам видеть более полную картину сегодняшней налоговой реальности;
- 3) возможность получить независимую объективную оценку состояния расчетов с бюджетом.

Существенным недостатком сотрудничества с внешними аудиторами является то, что им будет довольно сложно в сжатые сроки глубоко погрузиться в детали вашего бизнеса.