

КАКИМ ОБРАЗОМ ГРАЖДАНЕ ПЫТАЮТСЯ УЙТИ ОТ УПЛАТЫ НДФЛ ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ И К ЧЕМУ ЭТО ПРИВОДИТ

Д. РОДИОНОВА

Речь пойдет о том, каким образом граждане пытаются уйти от уплаты НДФЛ при продаже квартиры и к чему это приводит. Хотя рассматриваемые споры выглядят скорее как расхождение мнений налогового органа и налогоплательщика, в результате которого граждане не уплачивают налог и привлекаются к ответственности. Ниже рассмотрена и проблема получения денег у банка, зачисленных на счет по договорам купли-продажи квартир. Чем запутаннее сделка, тем сложнее их получить. Но тут еще все зависит от цены договора.

Ф.И.О.1 не уплатила НДФЛ с продажи квартиры, вследствие чего была привлечена к ответственности ИФНС за совершение налогового правонарушения. Через суд пыталась оспорить решение ИФНС, но ее иск был удовлетворен только Верховным Судом РФ. В чем же сложность ситуации? Почему пришлось бороться за свои права вплоть до Верховного Суда РФ? Проблема в нормах или в их неправильном применении? Безусловно, всем было известно про минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, который, за некоторыми исключениями, установленными пунктом 3 статьи 217.1 НК РФ, составляет пять лет. Доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более. Но с какой даты должен исчисляться данный срок? Ф.И.О.1 с 1989 г. на основании договора дарения являлась собственником 9/29 доли домовладения, состоящего из жилого бревенчатого дома с пристройками. В 2003 году Ф.И.О.1 разрешено строительство жилой пристройки переменной этажности вместо принадлежащей ей части дома, пришедшей в ветхое состояние, по проекту. Вступившим в законную силу решением районного суда в 2015 г. право общей долевой собственности Ф.И.О.1 на 9/29 доли указанного домовладения прекращено, за ней признано право собственности на квартиру, соответствующую указанной доле в праве общей долевой собственности. На основании данного решения суда в 2016 г. право собственности Ф.И.О.1 на квартиру площадью 63 кв. м. зарегистрировано. Вступившим в законную силу решением суда в 2017 г. площадь этой квартиры в реконструированном виде определена в 101 кв. м. Спор возник в связи с тем, что Ф.И.О.1 и налоговая служба определили по-разному дату начала исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества. В 2017 г. квартира была продана. По мнению налогового органа, право собственности Ф.И.О.1 на проданную квартиру возникло в 2016 г., когда было зарегистрировано право собственности Ф.И.О.1 на квартиру площадью 63 кв. м. Вывод суда? Увеличение площади квартиры с 63 кв. м до 101 кв. м в связи с проведением Ф.И.О.1 реконструкции жилого дома путем надстройки второго этажа повлекло изменение параметров существующего объекта недвижимости, а не создание нового объекта. Поскольку в результате реконструкции объекта недвижимости право собственности на имущество не прекращалось, новый объект не создан, то денежная сумма, полученная Ф.И.О.1 от продажи квартиры, не может быть отнесена к доходу, подлежащему налогообложению в связи с нахождением объекта недвижимости в собственности Ф.И.О.1 более пяти лет. Из Кассационного определения Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2021 N 83-КАД20-5-К1.

В другом споре, в котором объектом налогообложения послужил доход, полученный от продажи земельных участков, дата приобретения земельных участков также имела значение, но для определения налоговой базы. Ф.И.О.1 за налоговую базу взяла договорную стоимость земельных участков, так как считала, что налоговая база должна определяться в соответствии с законодательством, действовавшим на момент приобретения первоначального земельного участка (2015 г.). Налоговый орган применил законодательство, которое действовало в 2016 г. на момент разделения земельного участка на два земельных участка, сведения о которых внесены в ЕГРН в 2016 г. В 2017 г. данные земельные участки были проданы. Девятый кассационный суд общей юрисдикции в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам от 18 марта 2020 года N 88а-2463/2020 согласился с налоговым органом, так как стоимость земельных участков, определенная договорами купли продажи, была меньше величины кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января года, в котором Ф.И.О.1 продала земельные участки, соответственно, размер НДФЛ должен был рассчитываться налогоплательщиком не из договорной цены, а исходя из кадастровой стоимости земельных участков, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

Налоговая база и договор дарения стали предметом рассмотрения судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции (Кассационное определение от 12

августа 2020 года N 88а-12322/2020). Договор дарения 3/4 долей в праве собственности на квартиру был заключен 16 февраля 2016 года, регистрация перехода права собственности произошла в 2017 году. Договором была определена стоимость передаваемого в дар имущества. Налог Ф.И.О.1 заплатила исходя из указанной стоимости. Но она была намного ниже кадастровой. Налоговый орган рассчитал налог исходя из кадастровой стоимости. Федеральным законом от 29 сентября 2019 года N 325-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в отношении доходов, полученных с 1 января 2020 года, применяются положения части 6 статьи 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации, содержащей императивные нормы о расчете налоговой базы исходя из кадастровой стоимости передаваемого в порядке дарения имущества. Но Ф.И.О.1 получила доход до этой даты. Суд сделал вывод, несмотря на то, что нормы налогового законодательства, действовавшие в спорный период, и в частности главы 23 НК РФ "Налог на доходы физических лиц", прямо не регулировали вопрос об определении налоговой базы при получении дохода в натуральной форме, исходя из кадастровой стоимости подаренного недвижимого имущества, при определении налоговой базы для расчета НДФЛ по имуществу, полученному в порядке дарения, необходимо исходить из положений пункта 3 статьи 54 НК РФ, в силу которых по общему правилу физические лица исчисляют налоговую базу на основе получаемых в установленных случаях от организации и (или) физических лиц сведений. У Ф.И.О.1 не получилось и уменьшить налоговую базу с учетом понижающего коэффициента. Данная норма (ранее - п. 5 статьи 217.1, сейчас - п. 3 ст. 214.10 НК РФ) не применяется к настоящему случаю, так как договор дарения является безвозмездной сделкой и не имеет цены. Поэтому сведения о стоимости объекта дарения, указанные в договоре, ничтожны и в любом случае не могут быть использованы, в том числе для определения дохода, являющегося объектом налогообложения. Положения же норм, указанных в скобках, являются исключением из общего правила определения дохода и применяются только к возмездным сделкам купли-продажи и исключительно в случае занижения в договоре цены объекта сделки по сравнению с кадастровой стоимостью.

Вот совсем другая история также про доход от продажи недвижимости, который сложно получить. Если у банка появятся обоснованные подозрения, деньги со счетов выданы не будут, а банк за это не будет нести никакой ответственности. Что это значит? Рассмотрим выводы из Определения Судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2020 г. по делу N 88-7795/2020. 22 декабря 2016 г. на банковский счет Ф.И.О.1 во исполнение договора купли-продажи квартиры N 1 перечислены денежные средства в размере 4 400 000 рублей, а также во исполнение договора купли-продажи квартиры N 2 перечислены денежные средства в размере 4 100 000 рублей. Ф.И.О.1 22 декабря 2016 г. обратилась к ответчику с просьбой выдать ей наличными поступившие на ее счет вышеуказанные денежные средства. Банк потребовал от нее представить документы, подтверждающие основания для перевода ей указанных денежных средств. 23 декабря 2016 г. Ф.И.О.1 представила в Банк договоры купли-продажи квартир, выписки из ЕГРП о праве собственности истицы на указанные квартиры. 25 декабря 2016 г. Банк полностью приостановил операции по счетам истицы без объяснения причин. 9 февраля 2017 г. Банк уведомил Ф.И.О.1 об отказе в выполнении распоряжения о совершении операции, указав, что распоряжение Ф.И.О.1 вызывает подозрения в легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем. Разрешение на проведение операции по счету получено Ф.И.О.1 лишь 22 февраля 2017 г., при этом Банк отказал в выдаче денежных средств наличными, предложив совершить безналичный перевод несколькими частями в другие банки. Вроде договоры купли-продажи недвижимости представлены. Что стало основанием для подозрений Банка? Банк потребовал от Ф.И.О.1 представить доказательства, подтверждающие регистрацию перехода права собственности к покупателям на квартиры. Но право собственности на указанные объекты недвижимости за покупателями было зарегистрировано только 27 января 2017 г., после чего контрагентами по договорам купли-продажи данные сведения были представлены в Банк. Иными основаниями для вывода о том, что действия Ф.И.О.1 содержали признаки необычного характера сделки, стали обстоятельства совершения сделок. Денежные средства покупателями были получены по договорам займа с ЗАО "1", которые затем перечислили посредством СБОЛ Ф.И.О.1 в качестве оплаты за квартиры. Ранее, в 2015 г. Ф.И.О.1 стала участником двух договоров долевого участия в строительстве МКД в результате уступки ей права требований ООО "2". Доверенным лицом Ф.И.О.1 как по сделкам, так и при обращении в банк с целью получения денежных средств, являлась Ф.И.О.1 (подруга), которая является сотрудником ЗАО "1" и коллегой покупателей.

Согласно пункту 1.1 статьи 6 ФЗ 07.08.2001 N 115-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" операция с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей,

или превышает ее. В силу данной нормы факт поступления на счет истицы крупных денежных сумм от сделок с объектами недвижимости и намерение ими распорядиться подразумевал необходимость обязательного контроля со стороны банка, однако сам по себе в качестве повода для подозрений рассматриваться не мог. Организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом в соответствии с правилами внутреннего контроля, обязаны документально фиксировать информацию, полученную в результате реализации указанных правил, и сохранять ее конфиденциальный характер.

Основаниями документального фиксирования информации являются, в частности, запутанный или необычный характер сделки, не имеющей очевидного экономического смысла или очевидной законной цели; иные обстоятельства, дающие основания полагать, что сделки осуществляются в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма.

Таким образом, чтобы не попасть под санкции налогового органа, необходимо не только знать минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, но и момент, с которого он должен исчисляться. Налогоплательщики и налоговый орган расходились во мнении и в части даты возникновения права собственности на объект недвижимого имущества, от которой зависел порядок определения налоговой базы. И следует помнить, какие операции с недвижимым имуществом подлежат обязательному контролю, чтобы вовремя получить деньги.

"Жилищное право", 2021, N 4
