

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ПРОДАЖИ ИЛИ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Доклад начальника отдела налогообложения доходов физических лиц и администрирования страховых взносов Фатиной Н.В.

Общий порядок для физических лиц предусмотрен статьей 228 НК РФ, в соответствии с которой физические лица самостоятельно производят исчисление и уплату налога:

- исходя из сумм вознаграждений, полученных от физических лиц и организаций, на основе заключенных договоров гражданско-правового характера, включая доходы по договорам аренды любого имущества. В случае, если с данных доходов налог не удержал и не перечислил налоговый агент.

По итогам года в сведениях о доходах физического лица данные выплаты отражаются по коду 1402 «Доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования недвижимого имущества, за исключением доходов, полученных от сдачи в аренду или иного использования жилого недвижимого имущества».

Также самостоятельно налог исчисляется физическими лицами:

- исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, за исключением случаев, в частности, если такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более (5 лет или 3 года).

При этом данное Положение не распространяются на доходы, получаемые физическими лицами от продажи имущества *(за исключением жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовых домов или доли (долей) в них, а также транспортных средств), непосредственно используемого в предпринимательской деятельности* (п.17.1 ст. 217 НК РФ).

При этом следует понимать, что в соответствии со статьей 11 Налогового кодекса физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей, при исполнении обязанностей, возложенных на них Кодексом, не вправе ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 27.12.2012 №34-П разъяснил, что отсутствие государственной регистрации само по себе не означает, что деятельность гражданина не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, если по своей сути она фактически является таковой.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 18.06.2013 №18384/12, о наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, приобретение имущества **с целью** последующего извлечения прибыли от его использования или реализации,

т.е. в первую очередь обращается внимание на цель приобретения нежилого имущества.

Вместе с тем самого по себе факта совершения гражданином возмездных сделок недостаточно для признания его предпринимателем, если совершаемые сделки не образуют деятельности.

В тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества продает его или **временно** сдаёт в аренду (*например, пока происходит поиск покупателя*), и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход, содеянное им не влечет ответственности за незаконное предпринимательство. (*Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2004 №23 "О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве" ФНС России от 10 марта 2021 г. №СД-19-11/143@*).

Таким образом, любое физическое лицо, которое на свой риск осуществляет операции, направленные на получение прибыли от реализации или использования коммерческого имущества, признается предпринимателем и, как следствие, на него **не распространяются** положения об освобождении полученных от продажи недвижимости доходов в случае, если объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

При этом физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, при определении налоговой базы по НДФЛ имеют право на профессиональный налоговый вычет в виде фактически понесенных расходов (*Верховный Суд Российской Федерации (Определения от 28.01.2021 №309-ЭС20-2246, от 20.05.2021 №309-ЭС21-6042, от 04.06.2021 №309-ЭС21-9331), пункт 7 Обзора правовых позиций, отраженных в судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, принятых в первом квартале 2021 года по вопросам налогообложения*).

Таким образом, приобретая коммерческую недвижимость и получая доходы от ее продажи или сдачи в аренду, деятельность физического лица будет квалифицирована как предпринимательская, поэтому во избежание налоговых санкций рекомендуем самостоятельно зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и выбрать подходящую систему налогообложения.