

ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Дарья Владимировна ЩУКИНА родилась в городе Москве. Аспирант МАИ. Основные научные интересы — в области корпоративных финансов. Автор двух научных работ. E-mail: dschukina@gmail.com

Darya V. SHCHUKINA, was born in Moscow. She is a Postgraduate Student at the MAI. Her research interests are in corporate finances. She has published 2 technical papers. E-mail: dschukina@gmail.com

Закрытые паевые инвестиционные фонды давно стали частью инвестиционного мира и играют огромную роль как в мировой экономике в целом, так и в экономиках отдельных стран в частности. Одним из главных факторов, тормозящих развитие закрытых паевых инвестиционных фондов в России, является неясность в вопросах налогообложения участников фонда. В статье рассмотрены особенности налоговых обязательств участников закрытого паевого инвестиционного фонда.

Long ago real estate investment trusts became a part of investment world. Nowadays these trusts are the main part of global economy in whole and different countries economies in particular. Trust members taxation problem is one of the main factors braking elaboration of real estate investment trust in Russia. In the presented research peculiar properties of tax liabilities of real estate investment trust members are considered.

Ключевые слова: закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости, налогообложение, управляющая компания, пайщик.

Key words: real estate investment trust, taxation, management company, share holder.

Возрождение как гражданского, так и военного сектора российской авиапромышленности и возвращение России на мировой рынок в качестве одного из мировых центров авиастроения, согласно «Стратегии развития авиационной промышленности на период до 2015 года», возможно лишь при привлечении существенного объема частных инвестиций для решения следующих задач:

- модернизации авиационного компонента Вооруженных сил и создания перспективного продукта для мировых рынков авиационных вооружений;
- создания конкурентоспособных гражданских продуктов и системы их продвижения на авиарынки;
- модернизации научно-исследовательской, конструкторской и производственной инфраструктуры авиационной промышленности [18].

Частные инвестиции в российскую авиационную промышленность в ее нынешнем состоянии еще длительное время будут оставаться высокорискованными и низкорентабельными, с длительным сроком окупаемости (не менее 7—12 лет), что обус-

ловлено не только состоянием отрасли, но и объективно продолжительным циклом создания новой, конкурентоспособной авиатехники. В связи с этим используемый для привлечения капитала в инвестиционный проект финансовый инструмент, помимо обеспечения проекта долгосрочным финансированием, должен быть оптимален с точки зрения налоговой нагрузки.

На протяжении последних нескольких лет эксперты в области налогообложения наиболее эффективным инструментом для минимизации налоговых выплат инвестиционного проекта в области создания новых и модернизации действующих промышленных объектов называют закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ)*.

Оптимальным вариантом модернизации авиационного производственного комплекса с использованием инструмента ЗПИФ может стать создание нескольких закрытых фондов различных категорий, каждый из которых будет выполнять свои функции: ЗПИФ недвижимости (управление и улучшение не-

* Закрытый паевой инвестиционный фонд — это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного учредителем (учредителями) в доверительное управление управляющей компании, и обеспечивающий долгосрочный период инвестирования, ограничение для инвестора по выходу из проекта, особый порядок привлечения дополнительных инвестиций.

движимого имущества), ЗПИФ акций (консолидация контроля над промышленным комплексом), ЗПИФы венчурных и прямых инвестиций (привлечение инвестирования новых производств).

Тенденция российских предприятий авиационной отрасли к объединению в промышленные холдинги обуславливает необходимость консолидации разрозненных и непрофильных недвижимых активов, модернизации промышленных объектов и обеспечения их сохранности. ЗПИФ недвижимости (ЗПИФН) позволит консолидировать недвижимые активы предприятия (земельные участки, здания и сооружения, права на них), а также корпоративные активы холдинга. Представляется, что формирование промышленных холдингов авиационного сектора на базе ЗПИФа могло бы создать весомые экономические выгоды для организации производственного комплекса. Это обусловлено наличием большого объема производственных активов, не вовлеченных максимально эффективным образом в коммерческое использование. Именно поэтому в данной статье будет рассмотрен порядок налогообложения закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) — это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного учредителем (учредителями) в доверительное управление управляющей компании (УК), средства которого вкладываются преимущественно в объекты недвижимости и права на объекты недвижимости. Кроме того, часть средств подобные фонды могут вкладывать в денежные средства на счетах банков (как в рублях, так и в иностранной валюте), облигации, акции и паи других ПИФов (кроме фондов фондов)[1, 2].

Законодательная база РФ предусматривает для закрытых ПИФов недвижимости систему льготного налогообложения, которая привлекает инвесторов и благодаря которой возникает существенный экономический эффект.

Экономический эффект достигается за счет трех факторов:

- ЗПИФН не является юридическим лицом;
- отсутствует двойное налогообложение;
- наличествует льготный режим налогообложения.

Сэкономленные на налогах средства капитализируются в фонде и направляются на реинвестирование, приумножая имущество фонда, увеличивая стоимость пая и увеличивая инвестиционный доход пайщиков фонда.

В свое время в силу новизны данного института налогообложение паевых фондов не упоминалось

во многих нормативно-правовых актах, что породило много неясностей и противоречий. На сегодняшний день большинство неясностей законодательно урегулированы. Одной из основных проблем, не решенных до сих пор и тормозящих развитие закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в России, как показал анализ законодательной базы РФ и толкований налоговыми органами действующих норм налогового права, остается неясность в вопросах налога на имущество и налога на добавленную стоимость. Рассмотрим порядок налогового регулирования деятельности ЗПИФН в РФ по конкретным налогам.

Налог на прибыль

Налогообложение доходов фонда и управляющей компании

Основным мотивом нераспространения на паевые фонды положения об уплате налога на прибыль стало то обстоятельство, что правовой статус фонда не соответствует критериям налогоплательщика по налогу на прибыль. Следовательно, по нормам НК РФ, ЗПИФН как имущественный комплекс без создания юридического лица плательщиком налога на прибыль не является. Таким образом, прирост имущества ЗПИФа недвижимости, в том числе в виде доходов от реализации объектов недвижимости, составляющих имущество фонда, налогом на прибыль не облагается.

Отметим, что владелец ценных бумаг при внесении их в имущество закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости лишается права собственности на бумаги и перестает получать дивиденды, в том числе и для целей налогообложения. Дивиденды, выплачиваемые по ценным бумагам, которые находятся в составе ЗПИФа, увеличивают стоимость имущества фонда и налогом на прибыль при перечислении в фонд не облагаются, т.е. попадают в режим отложенного налогообложения [11, 13].

Управляющая компания также не может быть плательщиком налога на прибыль, образующуюся в фонде, так как эта прибыль формируется не на ее балансе. В то время как вознаграждение, причитающееся управляющей компании в течение срока действия договора доверительного управления закрытым паевым фондом, является ее доходом от реализации и подлежит налогообложению. При этом расходы, связанные с осуществлением доверительного управления, признаются расходами управляющей компании, если в договоре доверительного управления имуществом не предусмотрено возмещение указанных расходов пайщиками. Таким

образом, управляющая компания формирует налоговую базу по налогу на прибыль в соответствии с вышеуказанными положениями. С 1 января 2009 года ставка налога на прибыль составляет 20% [10].

Налогообложение доходов пайщиков ЗПИФ — российских организаций

Налогообложение доходов пайщика — юридического лица — резидента при внесении имущества в ЗПИФ. На стадии формирования ЗПИФН никаких налоговых обязательств у пайщиков не возникает, поскольку согласно ст. 39 НК РФ (подпункт 4 п. 3) внесение имущества в закрытый инвестиционный фонд недвижимости носит инвестиционный характер и не является реализацией. Вопрос о возможной прибыли пайщика при формировании фонда возникает в связи с тем, что, согласно законодательству, имущество, вносимое в ЗПИФН, должно пройти оценку у независимого оценщика и, как правило, оценочная стоимость имущества существенно выше балансовой стоимости.

В соответствии со ст. 277 гл. 25 НК РФ у пайщика ЗПИФН не возникает налоговой прибыли (убытка) при передаче имущества (имущественных прав) в качестве оплаты размещаемых паев. Отметим, что при этом стоимость приобретаемых паев, в целях исчисления налога на прибыль, у передающей стороны признается равной остаточной стоимости вносимого имущества (имущественных прав), определяемой по данным налогового учета.

Налогообложение доходов пайщика — юридического лица — резидента при функционировании ЗПИФН. В связи с тем что пай является ценной бумагой, основания для уплаты налога на прибыль у пайщика — юридического лица возникают в результате реализации или иного выбытия паев в соответствии со ст. 280 НК РФ, в том числе погашения ценных бумаг, выраженного в цене реализации, или погашения за минусом принимаемых к учету расходов.

Таким образом, если в период действия фонда пайщик — юридическое лицо не продает и не погашает свои паи и, кроме того, ему не выплачивается промежуточный доход (что допускается в закрытых фондах), то налог на прирост стоимости пая, образующегося в это время в фонде, он не уплачивает [12].

По сути, именно отсутствие налогообложения прироста капитала паевого инвестиционного фонда сделало этот институт финансового посредничества жизнеспособным на российском финансовом рынке. Срок действия закрытого фонда может достигать пятнадцати лет, и весь этот период прирост капитала, образующийся в фонде, не подлежит

налогообложению, а в полном объеме реинвестируется, что создает весьма ощутимый экономический эффект. В частности, для застройщиков и собственников внесение объектов недвижимости в паевую фонд позволяет вывести из-под налогообложения доходы от реализации объектов и сдачи их в аренду, а значит, существенно повысить темпы реинвестирования, активнее создавать новые объекты и осуществлять реконструкцию уже имеющихся.

При реализации, погашении пая или ином его выбытии налогооблагаемая база определяется как разница между доходами от реализации пая и расходами.

Расходы при реализации или ином выбытии пая определяются исходя из цены его приобретения (включая расходы на приобретение) и затрат на реализацию пая, в том числе скидок с расчетной стоимости инвестиционных паев.

Доходы при реализации (или ином выбытии) пая определяются исходя из цены фактической реализации. При этом цена фактической реализации для паев, не обращающихся на организованных рынках (биржах), не должна отклоняться более чем на 20% в сторону уменьшения от расчетной цены [14]. В случае если цена реализации отклоняется на большую величину, налоговая база исчисляется исходя из дохода равного расчетной цене, уменьшенной на 20%. Для паев, торгуемых на биржах, цена реализации для расчета налога на прибыль не может быть меньше минимальной цены, по которой совершались сделки на организованном рынке.

Отметим также, что правилами доверительно-го управления закрытым паевым инвестиционным фондом могут предусматриваться промежуточные выплаты пайщикам дохода от доверительного управления имуществом, составляющим фонд [1]. Промежуточные выплаты включаются в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль у пайщика фонда в составе внереализационных доходов и облагаются по ставке 20%.

Налог на доходы физических лиц — резидентов и нерезидентов РФ

Пайщики ЗПИФ — физические лица получают доход от реализации, погашения инвестиционных паев, составляющих фонд, и промежуточный инвестиционный доход, если это предусмотрено правилами фонда, в которых прописано, как определяется размер распределяемого дохода, кто имеет право на его получение и каковы сроки выплаты дохода.

Налог на доходы физического лица (НДФЛ) удерживается у источника выплаты — управляющей

компании. Кроме того, согласно ст. 230 НК РФ, предоставлять в налоговый орган сведения о доходах, выплаченных физическим лицам, также должна управляющая компания.

В соответствии со ст. 214.1 НК РФ, при реализации и погашении пая для целей налогообложения размер полученного дохода может быть уменьшен на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением, реализацией и хранением пая.

Вычет в размере фактически произведенных и документально подтвержденных расходов будет предоставлен налогоплательщику при расчете и уплате НДФЛ в федеральный бюджет у источника выплаты дохода — управляющей компании, осуществляющей доверительное управление имуществом, составляющим закрытый паевой инвестиционный фонд.

Ставка налога на доходы физических лиц (НДФЛ) — резидентов составляет 13%. Налоговыми резидентами РФ признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев.

Ставка НДФЛ для физических лиц — нерезидентов, в соответствии с п.3 ст. 224 НК РФ, составляет 30%.

Промежуточный инвестиционный доход у пайщика — физического лица, в соответствии со ст. 209 и 210 НК РФ, облагается налогом на доходы физических лиц по ставке 13%, если он является резидентом РФ, и 30%, если он нерезидент РФ.

Отметим, что при наличии между РФ и страной регистрации физического лица — нерезидента Соглашения об избежании двойного налогообложения доход нерезидента облагается в соответствии с этим соглашением (на основании соответствующего заявления в Инспекцию Федеральной налоговой службы (ИФНС) РФ, нерезиденту может быть возвращена или выплачена налоговым агентом вся сумма начисленного налога) [8].

Налог на имущество

Налог на имущество пайщиков ЗПИФ — юридических лиц

В соответствии со ст. 373 НК РФ, плательщиками налога на имущество являются российские организации и иностранные организации, осуществляющие свою деятельность на территории РФ через постоянное представительство и (или) имеющие в собственности недвижимое имущество на территории Российской Федерации.

Федеральным законом от 24.07.2007 N 216-ФЗ были внесены изменения в Налоговый кодекс РФ.

В соответствии со ст. 378 новой редакции НК РФ, с 1 января 2008 года имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, не подлежит налогообложению у учредителя доверительного управления, т.е. у пайщика ЗПИФ — юридического лица.

Поскольку имущество фонда числится на отдельном балансе, а не на балансе управляющей компании, то, в соответствии со ст. 374 НК РФ, УК также не является налогоплательщиком в отношении имущества, составляющего ЗПИФ [1].

Налог на имущество пайщиков ЗПИФ — физических лиц

В соответствии с п.2 ст.1. Закона РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», физические лица уплачивают налог на имущество соразмерно доле в общем имуществе, независимо от того, вносилось имущество или приобреталось [15]. Таким образом, физические лица, обладающие долями в собственности на общее имущество (ПИФ), т. е. владельцы инвестиционных паев, должны уплачивать налог на имущество физических лиц в отношении жилых домов, квартир, дач и иных строений, помещений и сооружений, входящих в паевые инвестиционные фонды, на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

Понятие инвентаризационной стоимости определено в п. 3.2 и 3.3 Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 4 апреля 1992 г. N 87. Инвентаризационная стоимость представляет собой восстановительную стоимость объекта, уменьшенную на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Оценка строений, помещений и сооружений осуществляется по состоянию на 1 января каждого года на основе данных инвентаризации, проводимой в соответствии с действующими нормами технической инвентаризации и регистрации. Отметим, что инвентаризация строений, помещений и сооружений производится не реже одного раза в пять лет.

Налоговая база для каждого налогоплательщика определяется налоговыми органами, направляющими налогоплательщику соответствующее уведомление. Исходя из Закона № 2003-1, налог на имущество на физических лиц — собственников недвижимости исчисляется налоговыми органами по ставкам, установленным органами местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости [9].

Практическое применение установленного порядка расчета и уплаты налога на имущества фи-

физических лиц относительно пайщиков ЗПИФН невозможно, поскольку инвестиционные паи, которыми владеет пайщик ЗПИФ, — это, прежде всего, инструмент фондового рынка, который может ежедневно покупаться и продаваться. Причем продажа паев производится без внесения изменений в Единый государственный реестр налогоплательщиков (ЕГРН). Кроме того, инвестиционные паи могут учитываться на счетах номинального держателя, который не обязан раскрывать регистратору информацию о своих пайщиках. Таким образом, данные реестра на 1 января года не дают корректную информацию о физических лицах — пайщиках ЗПИФН.

Еще одним препятствием при рассмотрении вопроса об уплате налога на имущество физических лиц является отсутствие практики применения разъяснений Минфина и Министерства по налогам и сборам (МНС) РФ по указанному вопросу и отсутствие судебной практики по спорам, вытекающим из применения разъяснений или отказа от их применения.

Таким образом, поскольку при рассмотрении вопроса об уплате налога на имущество физических лиц невозможно корректно определить налогоплательщиков, объект налогообложения, налоговую базу и процедуру уплаты физическими лицами налога на имущество, входящее в состав ЗПИФН, налог уплачиваться не может.

Налог на добавленную стоимость

В соответствии со ст. 174.1. гл. 21 ч.2 НК РФ управляющая компания, осуществляющая свою деятельность на основании договора доверительного управления, является налогоплательщиком по налогу на добавленную стоимость (НДС) по всем операциям, связанным с имуществом ЗПИФ.

При формировании фонда передача имущества в паевой инвестиционный фонд является инвестиционным вложением, следовательно, в соответствии со ст. 39 НК РФ, такая операция не признается реализацией и не является объектом налогообложения по НДС у учредителя управления [7].

На практике вопрос уплаты НДС на сегодняшний день является наименее проработанным. Здесь имеются как технические, так и принципиальные проблемы.

К техническим проблемам можно отнести отсутствие методики заполнения единой налоговой декларации для управляющей компании и фондов под ее управлением. Согласно положениям НК РФ,

суммы НДС, которые должны быть возмещены в имущество фонда, могут по решению налоговых органов пойти на оплату задолженности самой УК или другого закрытого фонда недвижимости под ее управлением. Кто должен возмещать эти потери пайщикам фонда, неизвестно. На сегодняшний день на практике УК подают единую консолидированную декларацию по НДС, в которой суммируются все данные ЗПИФов под управлением УК. Помимо декларации, управляющие компании направляют в Инспекцию федеральной налоговой службы (ИФНС) пояснительную записку, где указана сумма НДС к уплате/зачету отдельно по УК и каждому ЗПИФу. Отметим, что это, делает проблематичным восстановление налога в фонд, когда НДС к зачету превышает НДС к уплате, так как эта ситуация не подтверждается декларацией. Следовательно, необходимо предусмотреть возможность подачи отдельных деклараций по НДС и заведения отдельных лицевых счетов в налоговой инспекции для УК и каждого фонда.

К принципиальным следует отнести проблемы, возникающие при внесении пайщиком имущества в счет оплаты паев. В том случае, если имущество приобреталось специально для внесения в фонд, НДС у пайщика к зачету не выставляется, а передается в фонд вместе со стоимостью имущества (пп. 4 п. 2 ст. 170 НК РФ). Если же имущество использовалось пайщиком до внесения в фонд НДС должен быть восстановлен и отнесен на прочие расходы (пп. 2 п. 3 ст. 170 НК РФ), что лишено экономической логики. Кроме того, в обоих случаях пайщик не может принять НДС к зачету, что формирует убытки в размере суммы налога.

Ни одна из описанных проблем не возникает, если формирование фонда осуществляется за счет денежных средств с дальнейшим выкупом у пайщика имущества, предполагавшегося к внесению в фонд. Следует отметить, что это могут сделать только квалифицированные инвесторы*. В этом случае НДС может быть принят к зачету, так как при приобретении имущества НДС начисляется и засчитывается в фонде обычным порядком.

В период деятельности фонда вопросы уплаты НДС регулируются ст. 174.1. НК РФ. В соответствии с этой статьей, по операциям, проводимым с имуществом фонда, которые облагаются НДС, выставляются счета-фактуры и налог начисляется для уплаты в бюджет. Соответственно, «исходящий» НДС принимается к зачету. При наличии у доверительного управляющего счета-фактуры от про-

* Квалифицированный инвестор — лицо, «способное адекватно оценивать риски, связанные с инвестициями, и самостоятельно осуществлять операции с ценными бумагами на основе таких оценок» [16,17].

давцов, выставленного на его имя, управляющая компания имеет право уменьшить общую сумму налога на добавленную стоимость, исчисленную в соответствии со ст. 166 НК РФ, на установленные налоговые вычеты.

К вычету могут приниматься суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные по эксплуатационным расходам, связанным с указанным недвижимым имуществом, или расходам на реконструкцию этого имущества, осуществляемым управляющей компанией в процессе управления ПИФом.

Налогом на добавленную стоимость не облагается реализация земельных участков, прав на них и объектов жилой недвижимости. Остальные операции с недвижимостью, в том числе реализация объектов коммерческой недвижимости, передача имущественных прав на коммерческую и жилую недвижимость, получение дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду, облагаются НДС. Вознаграждение управляющей компании с точки зрения налогообложения является реализацией и, следовательно, облагается НДС в общеустановленном порядке.

Необходимо отметить, что если имущество, передаваемое в фонд, не приобреталось специально для этой операции, то НДС по нему уже должен был быть выставлен к зачету. Соответственно, перед передачей имущества в фонд следует восстановить налог пропорционально остаточной стоимости. Однако налоговые органы считают, что данное положение закреплено в ст. 170 НК РФ. Формально ЗПИФы в этой статье не упоминаются, что создает фонду перспективу выигрыша в суде в случае невыполнения требования по восстановлению НДС [4,5]. Тем не менее, поскольку пайщик получает дополнительное количество паев на сумму восстановленного НДС, то с экономической точки зрения, опираясь на п.3 ст.154 НК РФ, для проведения правильных расчетов суммы НДС в случае реализации имущества фондом данное требование следует выполнять.

Отметим, что в фонде расчеты по восстановленному НДС могут осуществляться по двум вариантам:

1. Если имущество в дальнейшем используется для проведения операций, которые облагаются НДС, то в этом случае сумма НДС, предъявленная либо фактически уплаченная на момент внесения имущества, в фонде должна быть принята к зачету (ст. 170 НК РФ, п.3, пп.1).

2. Если операции, для которых будет использоваться имущество, налогообложению НДС не подлежат, то, согласно п.2 ст. 170 НК РФ, НДС включается в стоимость имущества.

При дальнейшей реализации такого имущества налог рассчитывается исходя из разницы между ценой реализации имущества, включающей НДС, и стоимостью, по которой оно числилось в учете (ст. 154, пункт 3 НК РФ). В этом случае в управленческом учете следует рассматривать инфляционные потери, связанные с тем, что зачет НДС фактически произойдет в момент реализации имущества, который может быть существенно отнесен по времени от момента принятия имущества к учету.

На сегодняшний день также остается нерешенным вопрос с обложением НДС операций по уступке третьему лицу права требования инвестором, выполнившим свои обязательства по финансированию строительства. Налоговые органы настаивают на включении в налогооблагаемую базу этой операции. Однако арбитражные суды не разделяют формального подхода ФНС и, исходя из инвестиционного характера операций, считают, что обязанности в начислении и уплате налога не возникают. Так, например, Постановление ФАС Северо-Западного округа по делу № А56-43578/2004 гласит: «Поскольку отношения по договору об уступке права требования по договору о совместном строительстве объекта недвижимости носят инвестиционный характер, а согласно ст. 39 НК РФ не признается реализацией товаров, работ или услуг передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер, инспекция неправомерно доначислила обществу НДС, включив в облагаемую налогом базу денежные средства, полученные по указанному договору цессии»).

Как представляется, для корректного решения проблемы исчисления и уплаты НДС с точки зрения экономической логики было бы верно внести в НК РФ изменения, закрепляющие режим оборота налога при формировании фонда, аналогичный режиму внесения имущества в уставные капиталы организаций.

Также представляется необходимым четкое регламентирование уплаты недоимки по налогам, штрафам и пеням, связанной с налогообложением операций с имуществом фондов. Возможно возникновение ситуации, когда НДС по операциям с имуществом ЗПИФа начислен, а денежных средств для этого в фонде нет из-за недобросовестности контрагентов УК фонда, задержавших платежи, либо в связи с поступлением в ходе сделки в ЗПИФН иного имущества. Например, нежилая недвижимость, входящую в состав ЗПИФН, обменяли на жилую недвижимость, для продажи которой требуется время. При этом кредитоваться для уплаты налогов могут далеко не все фонды. Таким

образом, получается, что просрочка уплаты налога возникла не по вине УК. Чтобы исключить просрочку, управляющей компании придется заплатить налог из собственных средств, однако их потом из фонда возместить не удастся из-за особенностей законодательства. Поэтому нужно либо разрешить подобные возмещения сумм налогов, уплаченных УК «за фонд», либо вводить для ПИФов особый режим начисления и уплаты НДС — что-то вроде кассового метода, основанного на фактическом поступлении в ПИФы денежных средств от реализации активов.

Поскольку инвестиционные паи являются ценными бумагами, то на основании ст. 149 НК РФ п. 2 подпункта 12 операции с ними (купля-продажа, погашение) НДС не облагается.

Земельный налог

Разъяснения Минфина и ФНС по вопросам уплаты земельного налога паевыми инвестиционными фондами не опубликованы. Возможно, это обусловлено пока что небольшим количеством запросов по данной тематике в адрес этих ведомств.

Земельные участки могут быть внесены в паевые инвестиционные фонды либо как объекты недвижимости, либо в виде прав аренды. Что касается аренды, то, согласно п.2 ст. 388 НК РФ, земельные участки, находящиеся в аренде, в налогооблагаемую базу не попадают.

Земельные участки, находившиеся в собственности и переданные в фонд либо приобретенные в результате деятельности фонда, находятся в общей долевой собственности и, согласно ст. 392 НК РФ, облагаются земельным налогом пропорционально долям в общей долевой собственности.

Расчет налогооблагаемой базы является трудоемким и непростым процессом, так как для этого налоговым органам придется запросить информацию о собственниках в регистрирующих органах, а информацию о кадастровой стоимости участков — в земельных комитетах.

Ст. 391 НК РФ в редакции от 24.07.2007 регламентирует порядок определения налоговой базы следующим образом.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база в отношении земельного участка, находящегося на территориях нескольких муниципальных образований (на территориях муниципального образования и городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга), определяется по каждому муниципальному образованию

(городам федерального значения Москве и Санкт-Петербургу).

При этом налоговая база в отношении доли земельного участка, расположенного в границах соответствующего муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), определяется как доля кадастровой стоимости всего земельного участка, пропорциональная указанной доле земельного участка.

Земельный налог пайщика ЗПИФ — юридического лица

Поскольку в соответствии со ст. 396 НК РФ (п. 2) налогоплательщики-организации самостоятельно исчисляют сумму налога, добросовестному налогоплательщику следует запросить у управляющей компании данные о его доле в стоимости земельных участков, составляющих имущество фонда, и рассчитать налоговую базу самостоятельно.

Земельный налог пайщика ЗПИФ — физического лица

Налогоплательщикам — физическим лицам, согласно ст. 397 НК РФ (п. 4), следует дожидаться налогового уведомления, присылаемого налоговыми органами.

Выводы

В ходе совершенствования налогообложения на рынке коллективных инвестиций, в частности налогообложения закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН), необходимо устранить неясности, разночтения в толковании норм налогового законодательства, а также правовой вакуум в налогообложении отдельных операций и участников рынка.

Учитывая спорные моменты в толковании порядка налогообложения [6,7] деятельности закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, а также судебной практики по спорам, вытекающим из применения или отказа от применения ряда разъяснений Минфина и Министерства по налогам и сборам (МНС) РФ, представляется целесообразным для повышения привлекательности конструкции ЗПИФ для инвесторов внести следующие изменения:

- Физические лица должны быть освобождены от уплаты налога на имущество, находящееся в ЗПИФ.

- При внесении имущества в ЗПИФ оборот НДС должен осуществляться так же, как при внесении имущества в уставные капиталы юридических лиц.

• Механизмы уплаты земельного налога (по земельным участкам, находящимся в фонде) должны быть аналогичными механизмам уплаты налога на имущество (находящееся в фонде).

Осуществление предложенных изменений позволит принципиально изменить стратегическую конкурентную позицию авиапромышленности России на мировом авиарынке, что фактически приведет к ее возвращению на этот рынок в качестве мирового центра авиастроения, продвигающего новую конкурентоспособную авиатехнику.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
2. Приказ ФСФР России «Об утверждении положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» N 08-19 / пз-н от 20 мая 2008 г.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Письмо Минфина РФ от 26 июля 2004 г. № 03-04-11/179.
5. Письмо Минфина РФ от 6 августа 2004 г. № 03-06-01-04/02.
6. Письмо Министерства Российской Федерации по налогам и сборам РФ № 01-3-03/666 и Минфина РФ № 01-СШ/45 от 10 июня 2004 г. «О порядке налогообложения паевых инвестиционных фондов».

7. Письмо Минфина РФ от 21 июля 2005 г. № 03-03-03/2.

8. Письмо УМНС РФ по г. Москве от 08 апреля 2004 г. № 26-12/31770.

9. Закон РФ от 09.12.1991 N 2003-1 (ред. от 24.07.2002) «О налогах на имущество физических лиц».

10. Федеральный закон от 26.11.2008 N 224-ФЗ «О внесении изменений в часть первую, часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

11. Письмо Минфина РФ от 1 августа 2005 г. № 03-03-04/1/119.

12. Письмо Минфина РФ от 25 ноября 2004 г. № 03-03-01-04/1/153.

13. *Осипов Д.* Налогообложение прибыли участников закрытого ПИФа // Консультант. 23.01.06.

14. Приказ ФСФР РФ от 15.06.2005 N 05-21/пз-н.

15. Письмо Управления МНС России по г. Москве от 05.07.2004 N 24-14/44072.

16. Федеральный закон от 06.12.2007 № 334-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

17. Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации на период до 2020 года. Утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. №2043-р.

18. Федеральная целевая программа «Развитие гражданской авиационной техники России на 2002—2010 годы и на период до 2015 года». Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 октября 2001 г. №728.

Московский авиационный институт
Статья поступила 15.10.2009