

Последствия международной сделки с недвижимостью для физического лица (2/24/20)

В современном динамичном мире обычное дело, когда физическому лицу, которое является налоговым резидентом одного государства, принадлежит недвижимая собственность (НС) за рубежом и данное лицо решает ее продать. В таком случае необходимо изучить нормы налогового права как государства налоговой резиденции, так и государства происхождения актива или дохода, а также межгосударственные договоры. В данной статье мы рассмотрим один пример из практики, в котором налоговый резидент Латвии продает свою недвижимость в России, учитывая нормы латвийского налогового права, латвийско-российскую налоговую конвенцию и другие существенные нюансы налогообложения.

Ситуация

Латвийский налоговый резидент в 2019 году продает свою НС в России. НС находилась в собственности данного лица дольше 60 месяцев и в последние 60 месяцев до дня отчуждения являлась его единственной НС.

Покупатель является налоговым резидентом России, сделка заключается в России.

О сделке составлен договор купли-продажи, сделка частично осуществляется наличным расчетом, арендует банковский сейф для передачи наличных. В договоре купли-продажи определено, какая сумма оплачивается наличными, и предоставлена информация об аренде банковского сейфа. В сделке используются наличные денежные средства в размере свыше 30 000 евро.

Оценка

Нормы российского налогового права в данной статье не рассматриваются. Согласно доступной информации, российскими правовыми актами в области налогообложения предусматривается, что доход лица от продажи НС в конкретном случае в России облагается ПНН по ставке 0%. Кроме того, в России не запрещены наличные сделки в указанном размере (при условии выполнения определенных критериев, к примеру, при наличии письменного договора сделки, в котором указана стоимость).

Согласно конвенции, доход от продажи российской НС в первую очередь является объектом российского ПНН или аналогичного налога. Однако, поскольку в конвенции не предусмотрено эксклюзивное право применять ПНН к данному доходу только в России, также необходимо рассмотреть нормы права государства резиденции данного лица (т.е. Латвии).

Согласно латвийскому праву, доход резидента Латвии от продажи НС (независимо от государства происхождения дохода) в Латвии облагается ПНН. Налог применяется при подаче декларации о приросте капитала. Поскольку конвенцией предусмотрены возможности налогового зачета, налоговые обязательства в Латвии могут быть уменьшены на сумму уплаченного в России ПНН или аналогичного налога. В данном случае в России применяется налог в размере 0%, поэтому, если этот доход не признается необлагаемым согласно статье 9 закона «О ПНН», в Латвии к доходу от

прироста капитала необходимо применять ПНН в полном объеме, т.е. по ставке 20%.

Необлагаемый доход

Необходимо также оценить, можно ли считать данный доход необлагаемым на территории Латвии.

В статье 9 закона «О ПНН» перечислены виды необлагаемых доходов, а также в данном законе определены несколько критериев, при выполнении которых доход от продажи НС не облагается ПНН.

К примеру, в пункте 33¹ части первой статьи 9 закона «О ПНН» предусматривается, что доход от продажи НС является необлагаемым, если НС находится в собственности налогоплательщика дольше 60 месяцев и в последние 60 месяцев до продажи НС была его единственной недвижимой собственностью.

Следует добавить, что действие данной нормы закона «О ПНН» не ограничивается только латвийской НС, поэтому согласно пункту 331 части первой статьи 9 закона «О ПНН» доход от продажи зарубежной НС (в нашем примере – российской) тоже может квалифицироваться как необлагаемый. Однако СГД не предоставила подробное разъяснение о применении такого освобождения от ПНН в сделках с зарубежной НС.

В случае продажи латвийской НС налогоплательщику проще обосновать выполнение критериев, чтобы освободить доход от уплаты налога. К примеру, информация о длительности нахождения НС в собственности содержится в Земельной книге. При продаже зарубежной НС в интересах налогоплательщика самостоятельно собрать все необходимые документы, помогающие обосновать выполнение критериев, чтобы доход квалифицировался как необлагаемый.

Декларирование дохода

Облагаемый доход от продажи НС необходимо указать в декларации как прирост капитала. В то же время необлагаемый доход от продажи НС декларируется в годовой декларации о доходах (ГДД). Напоминаем, что необлагаемые доходы обязывают физическое лицо подавать ГДД в том случае, если они превышают 10 000 евро в год. Использованный в примере доход превышает данную сумму, к тому же имеет иностранное происхождение, поэтому однозначно у лица возникает обязанность подать ГДД за 2019 год, приложив доказательства происхождения дохода и того, что данный доход квалифицируется как необлагаемый.

На практике налогоплательщику вместе с ГДД рекомендуется представить копию договора купли-продажи НС и выписки из аналогичного Земельной книге реестра в России, доказывающие период нахождения НС в собственности, приложив переводы документов на латышский язык. Если доход получен безналичным расчетом, к ГДД рекомендуется приложить распечатку с банковского счета, подтверждающую его получение.

Сделки с наличными деньгами

В данном примере налогоплательщик получает часть платы за продажу НС безналичным расчетом согласно нормам налогового права России. Однако, поскольку он является налоговым резидентом

Латвии, на него распространяются определенные законом «О налогах и пошлинами» ограничения наличных сделок. Согласно части восьмой статьи 30 данного закона, налогоплательщику не разрешается получать оплату наличными, если она превышает 7200 евро. К сожалению, законодатель не предусмотрел исключения для сделок, заключенных согласно нормам налогового права зарубежных государств, поэтому перед началом сделки в зарубежном государстве рекомендуется тщательно изучить все нюансы норм латвийского налогового права. К сделке, которая является законной за рубежом, в Латвии могут применяться ограничения, в результате чего налогоплательщик за заключение такой сделки может получить взыскание в порядке, предусмотренном законом «О налогах и пошлинами».

Полезную информацию о сделках с активами НС можно найти на домашней [странице СГД](#). Если вы нуждаетесь в помощи налоговых консультантов, рекомендуем еще на этапе планирования сделок обращаться к налоговым специалистам PwC (Алина Рускова (Alīna Ruskova), alina.ruskova@pwc.com).