

Считаются ли процедуры принудительного исполнения, предпринятые кредитором для возврата гарантированных ипотекой займов, сделками, облагаемыми НДС 2/5/21

20 января текущего года Суд Европейского союза (СЕС) вынес решение по делу № C-655/19, в котором проанализировал, квалифицируется ли сделка, если кредитор LN (физическое лицо), который выдал обеспеченные ипотекой недвижимости (НС) займы и которому в результате процедуры принудительного исполнения досталась данная НС, впоследствии ее продал, как хозяйственная деятельность в толковании Директивы о НДС¹ и облагается ли НДС. В данной статье – подробнее о выводах СЕС.

Описание ситуации

В 2009 году LN выдал третьему лицу ряд займов, закрепив ипотеку на несколько объектов НС. Поскольку заемщик не сумел вернуть займы, данная НС была выставлена на аукцион и три объекта приобрел LN. В период с 2010 по 2012 год LN реализовал их, получив выручку.

Налоговая администрация Румынии сочла, что осуществление этих сделок в целях расчета НДС квалифицируется как постоянная хозяйственная деятельность LN, поскольку НС не использовалась для личных нужд, а была приобретена для дальнейшей перепродажи в целях получения прибыли. Поскольку суммы заключенных сделок превысили предел, требующий регистрации в регистре плательщиков НДС, налоговая администрация Румынии насчитала LN дополнительный НДС к уплате в бюджет, а также штраф и пени.

На данное решение налоговой администрации Румынии LN подал иск в суд. В ходе судебного разбирательства апелляционный суд Румынии обратился в СЕС, чтобы выяснить, считается ли LN при таких обстоятельствах субъектом, ведущим хозяйственную деятельность, и плательщиком НДС в толковании Директивы о НДС.

Выводы СЕС

СЕС признал: чтобы восстановить свою имущественную массу и погасить долги, LN не начинал активных действий по продаже земли, в особенности средствами, аналогичными тем, которыми пользуется производитель, торговец или поставщик услуг в толковании Директивы о НДС. Продажа НС, рассматриваемая в основном деле, фактически является простым использованием имущественных прав, а также правильным управлением частной собственностью, ввиду чего не входит в понятие ведения хозяйственной деятельности.

СЕС не согласился с позицией налоговой администрации Румынии в том, что в конкретном случае произошло использование материальной собственности в целях получения от нее постоянных доходов, в результате чего LN должен квалифицироваться как плательщик НДС, несмотря на то что LN сам участвовал в процедуре торгов, по итогам которой приобрел НС.

С учетом особенностей этих сделок рассматриваемая в основном деле продажа НС скорее должна расцениваться как управление личным имуществом LN. Таким образом, LN нельзя считать

налогоплательщиком в толковании части первой пункта 1 статьи 9 Директивы о НДС по отношению к рассматриваемой в основном деле продаже НС, поэтому к данным сделкам НДС не применяется.

¹ Директива Совета № 2006/112/ЕС об общей системе налога на добавленную стоимость.