

Продажа личной вещи или все же хозяйственная деятельность? 2/20/25



директор отдела налогового
консультирования, менеджер пан-
балтийской практики по вопросам

персонала и организационных преобразований,

PwC Латвия

Irēna Arbidāne

Вопрос о том, когда продажа вещи уже не является продажей частного имущества и считается хозяйственной деятельностью, актуален всегда.

На домашней странице Службы государственных доходов (СГД) опубликован информационный материал «Субъекты, ведущие хозяйственную деятельность», где указано, при каких условиях СГД констатирует подлежащую регистрации хозяйственную деятельность.

Суд Европейского союза (СЕС) тоже неоднократно рассматривал споры о том, что считается хозяйственной деятельностью. Среди прочего СЕС рассматривал спор Латвии о том, ведется ли хозяйственная деятельность при доставке лесоматериалов из частного леса для устранения повреждений, причиненных бурей (19 июля 2012 года, Редлихс (*Rēdlihs*), С 263/11).

О критериях существования хозяйственной деятельности говорится и в недавнем решении СЕС по делу Польши (3 апреля 2025 года, Е. Т., С 213/24). Подробная информация – в данной статье.

Суть дела

- Супружеская пара владела недвижимой собственностью – сельскохозяйственными угодьями – как общностью имущества. Недвижимую собственность одному из супругов безвозмездно передали его родители.
- Пара приняла решение продать землю. Чтобы реализовать свой замысел, пара заключила договор уполномочия с польским предприятием.
- Уполномоченному было поручено не только рекламировать землю потенциальным покупателям и подготовить необходимые для продажи документы, но и организовать раздел собственности на меньшие земельные участки, изменить назначение земли с сельскохозяйственных угодий на землю под застройку и организовать проведение в собственности инженерных сетей.
- Вознаграждение уполномоченного было определено в виде разницы между фактической ценой продажи собственности и ценой продажи, указанной в договоре уполномочия.
- Земельные участки продавались без применения НДС, поскольку сделка считалась продажей частного имущества, что не является хозяйственной деятельностью. Польская налоговая администрация была иного мнения. Так спор дошел до СЕС.

Доводы СЕС: определения, пояснения и выводы

Рассматривая дело, СЕС в первую очередь обратил внимание на понятия «налогоплательщик» и «хозяйственная деятельность», подчеркнув, что определение понятия «налогоплательщик» является широким и ориентировано на самостоятельность ведения хозяйственной деятельности. «Хозяйственная деятельность» тоже определяется широко и охватывает все действия производителей, торговцев и поставщиков услуг, особенно использование материальной или нематериальной собственности в целях получения от нее дохода в долгосрочной перспективе.

Касательно квалификации продажи земли под застройку как хозяйственной деятельности оценочным критерием является то, совершало ли лицо активные действия по продаже земли и использовало ли для них средства, подобные тем, какими обычно пользуются субъекты, ведущие хозяйственную деятельность. По мнению СЕС, действия супругов, выраженные в разделе собственности на меньшие земельные участки, изменении назначения земли, приобретении дополнительного земельного участка для обустройства внутренних дорог и обеспечения доступа к отдельным земельным участкам, активном рекламировании земельных участков потенциальным покупателям, можно квалифицировать как активную торговую деятельность, в которой используются средства, подобные тем, какими пользуются профессионалы в сфере продажи недвижимой собственности. Суд подчеркнул: то, что соответствующая материальная собственность изначально была приобретена для удовлетворения личных потребностей покупателя, не является препятствием в последующем использовании данной собственности для ведения хозяйственной деятельности.

СЕС напомнил, что для констатации хозяйственной деятельности необходимо проверить самостоятельность деятельности, а именно, ведет ли лицо деятельность от своего имени, в своих интересах и несет ли личную ответственность за нее (принимает на себя экономический риск, связанный с осуществлением своих действий). Поэтому СЕС оценил, оказывает ли влияние на самостоятельность деятельности то, что активные действия преимущественно осуществлял не владелец продаваемого земельного участка, а уполномоченный на это профессионал. В частности, снижает ли привлечение уполномоченного лица до минимума экономический риск, который принимает на себя супружеская пара. В связи с этим СЕС отмечает, что деятельность уполномоченного представителя ограничивается выполнением перечисленных в договоре уполномочия задач от имени и в пользу доверителей, которые одновременно являются владельцами земельного участка. Уполномоченный принимает на себя экономический риск, связанный с уполномочием и выполнением действий по торговле земельными участками, предусмотренных данным уполномочием, однако окончательный экономический риск, который может наступить по причине неисполнения договора уполномочия или отсутствия покупателя, готового приобрести земельные участки, возлагается только на доверителей.

Таким образом, СЕС пришел к выводу, что сделки супружеской пары с землей являются хозяйственной деятельностью.

Доводы СЕС: плательщик НДС – это...

Дополнительно СЕС дал свою оценку тому, можно ли считать налогоплательщиком созданную обоими совладельцами-супругами общность имущества или все же каждого супруга. По мнению СЕС, плательщиками НДС должны считаться все лица, которые объективно удовлетворяют

критериям субъекта, ведущего хозяйственную деятельность, – физические, юридические, публичные, частные, а также лица, не имеющие статуса юридического лица. Необходимо выяснить, кто вел вышеуказанную хозяйственную деятельность самостоятельно. Одно лишь то, что соответствующая собственность является частью законной общности имущества и общим имуществом супругов, не препятствует супругам применять налог отдельно, если соответствующую хозяйственную деятельность ведет отдельно один из них либо каждый из них ведет хозяйственную деятельность самостоятельно.

Согласно польской практике, гражданско-правовое общество без статуса юридического лица может быть налогоплательщиком, где каждый его участник несет ответственность за уплату НДС, при этом на продажу общего имущества необходимо согласие каждого супруга. Поскольку ни один, ни другой не уполномочен действовать от имени объединения супругов, считается, что оба супруга действовали совместно и не действовали самостоятельно по отношению к третьим лицам, что является существенным фактором для идентификации налогоплательщика. Оба супруга также совместно заключили договор уполномочия с уполномоченным и совместно обратились в местные органы с просьбой зарегистрировать сервитут для обеспечения доступа к соответствующим земельным участкам. СЕС еще рекомендует национальному суду проверить, кто принимает на себя экономический риск, связанный с продажей земельных участков, однако, по мнению СЕС, налогоплательщиком можно считать созданную супругами-совладельцами законную общность имущества.