

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

И. И. Огородникова

Тюменский государственный университет (Тюмень, Россия)

Наличие недвижимого имущества у физических лиц накладывает обязательства по его рациональному использованию, содержанию, а также уплате налогов. При этом налоговые обязательства возникают в двух случаях: в связи с владением имуществом и с его использованием. Стремление граждан к росту личного благосостояния приводит к возникновению ситуаций использования имеющегося имущества с целью получения дополнительного дохода. В этом случае возникают различного рода налоговые инциденты. Правоприменительная практика имущественного налогообложения физических лиц крайне противоречива, но в основном сводится к классификации получения дохода от пользования имуществом к осуществлению предпринимательской деятельности со всеми вытекающими налоговыми последствиями. Несмотря на то, что в большей части граждане стараются быть законопослушными, тем не менее наличие налоговых споров, связанных с использованием имущества физических лиц в предпринимательской деятельности, увеличивается. Налоговая политика государства по данному вопросу сводится к формированию законопослушного налогоплательщика, которому в этом случае предоставляются различного рода налоговые льготы и преференции. Текущий анализ ситуации показал, что значительная часть физических лиц, зарабатывая на недвижимости, стремится минимизировать налоговые обязательства, увеличивая тем самым налоговые риски.

Ключевые слова: налогообложение, налоговые инциденты, предпринимательская деятельность.

USE OF PROPERTY OF INDIVIDUALS IN BUSINESS ACTIVITIES: PROBLEMS AND PROSPECTS

I. I. Ogorodnikova

Tyumen State University (Tyumen, Russia)

The presence of real estate in individuals imposes obligations on its rational use, maintenance, as well as the payment of taxes. At the same time, tax liabilities arise in two cases: in connection with the ownership of property and with its use. The desire of citizens to increase their personal well-being leads to situations of using existing property in order to obtain additional income. In this case, various kinds of tax incidents arise. The law enforcement practice of property taxation of individuals is extremely contradictory, but basically boils down to the classification of income from the use of property to the implementation of entrepreneurial activity with all the ensuing tax consequences. Despite the fact that, for the most part, citizens are trying to be law-abiding, nevertheless, the presence of tax disputes related to the use of property of individuals in business activities is increasing. The tax policy of the state on this issue is reduced to the formation of a law-abiding taxpayer, who in this case is provided with various kinds of tax benefits and preferences. The current analysis of the situation has shown that a significant part of individuals, earning on real estate, strive to minimize tax liabilities, thereby increasing tax risks.

Keywords: taxation, tax incidents, entrepreneurial activity.

Текущая ситуация рынка недвижимости во многом определяется ценовым фактором, спросом и предложением, банковскими став-

ками по ипотеке и возможностью приобретения недвижимости для дальнейшего коммерческого использования, причем как жилого, так и нежило-

го сегмента. Наличие имущества определяет социальный статус физического лица, его уровень и качество жизни.

Обзор современных публикаций по имущественному налогообложению физических лиц, в том числе зарубежных, во многом соотносится с относительным ростом благосостояния населения и активного дискуссионного обсуждения применения налога на роскошь, в том числе в части обладания недвижимостью [1, 2, 3]. Особое внимание при владении транспортных средств уделяется экологическому аспекту, что, в свою очередь, выражается в специфическом расчете транспортного налога в перспективе [4]. Наличие собственности накладывает обязательства по ее рациональному использованию, содержанию и, соответственно, своевременной уплате налогов. Стремление граждан к росту личного благосостояния приводит к возникновению ситуаций использования имеющегося имущества с целью получения дополнительного дохода. Как показывает правоприменительная практика, в основном дополнительный доход граждане получают от использования недвижимого имущества и при этом зачастую укрываются от уплаты налогов [5, 6].

Во многом происходящим судебным разбирательствам способствует неоднозначное толкование действующего налогового законодательства, существующая судебная практика и общественное мнение, сложившееся на протяжении нескольких десятков лет, частично поддерживающее и оправдывающее поведение физических лиц при уклонении от уплаты налогов.

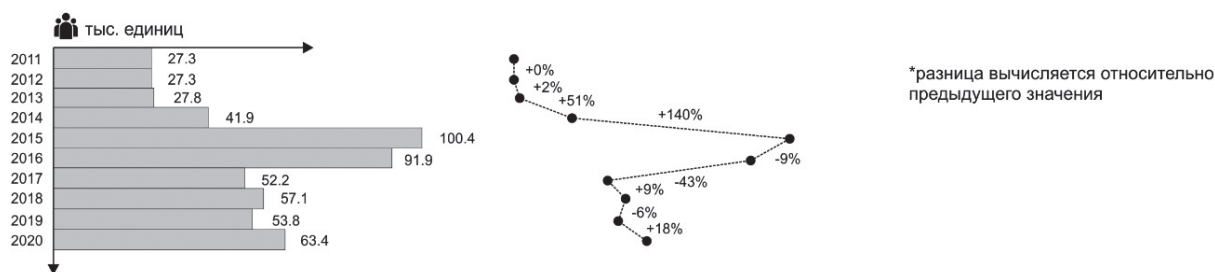
Налоговые инциденты имущественного налогообложения физических лиц связаны в основном с определением объекта недвижимости, квалификации деятельности как предпринимательской при получении дохода от сдачи имущества в аренду.

Один из факторов в правоприменительной практике имущественного налогообложения граждан связан с определением критериев объекта в качестве недвижимого имущества. В разных обстоятельствах этот факт может определяться как в силу закона, так и наличия неразрывных связей объекта с землей; неделимость и невозможность функционирования имущества вне объекта недвижимости, а также правовой статус, выражающийся в обязательной государственной регистрации [7].

Такая конкретизация и существующая судебная практика снижает налоговые риски и позволяет четко выстраивать линию защиты имущественных интересов налогоплательщиков и государства.

Физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью, вне зависимости от того, зарегистрированы граждане как индивидуальные предприниматели или нет, однозначно будут так квалифицированы при расчете и уплате налогов, а также возможности применения налоговых преференций. Кроме уплаты имущественных налогов возникают обязательства по уплате налога на добавленную стоимость, налога на доходы физических лиц. В то же время индивидуальные предприниматели в отличие от физических лиц наделены правом освобождения от уплаты НДС [8].

В Российской Федерации граждане, которые осуществляют операции, направленные на систематическое получение прибыли от реализации товаров (работ, услуг) или использования имущества, автоматически признаются предпринимателями и, как следствие, плательщиками соответствующих налогов [9]. Индивидуальный предприниматель в добровольном порядке может сделать выбор специального налогового режима и воспользоваться льготой при уплате имущественного налога.



ССЫЛКА: Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам № 5-МН https://www.nalog.gov.ru/m72/related_activities/statistics_and_analytics/forms/7131495/

Рис. 1. Налогоплательщики, применяющие налоговую льготу в связи с использованием специальных налоговых режимов [10]

Индивидуальные предприниматели не уплачивают налог на имущество физических лиц в части

того имущества, которое ими используется при получении пассивного дохода.

В период пандемии с 01 апреля по 30 июня 2020 года налоговые преференции были предоставлены бизнесу при осуществлении деятельности в тех отраслях российской экономики, которые были признаны пострадавшими в наибольшей степени в соответствии с утвержденным перечнем и соответствующим видом деятельности (ОКВЭД2). На период январь-декабрь 2020 года доля индивидуальных предпринимателей, воспользовавшихся налоговой льготой, составляет около 2% от всех зарегистрированных индивидуальных предпринимателей по России [11]. За исследуемый период 2011–2020 года доля налога, которая не поступила в бюджет в связи с применением налоговой льготы индивидуальными предпринимателями, также варьировалась в зависимости от количества налогоплательщиков и оставалась на уровне 1–3%.

Нежилая коммерческая недвижимость (торговые центры и т. п.), собственниками которой также могут быть физические лица, облагается более высокими налоговыми ставками. Для нежилых помещений также предусмотрены местные льготы. Так, в городе Тюмени для индивидуальных предпринимателей в отношении объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности физическим лицам и включенных в перечень в соответствии со статьей 378.2 НК РФ, могут применяться понижающие коэффициенты [12]. Владение коммерческой недвижимостью налагает на собственника обязанность по уплате более высоких налогов, поскольку налоговая база исчисляется с кадастровой стоимости и ставка налога предусмотрена на уровне 2%. Регионом устанавливается и может пересматриваться конкретный перечень таких объектов ежегодно.

Топ 3 статьи НК РФ по количеству споров



Источник: https://zakon.ru/blog/2021/02/26/nalogovyy_kontrol_zh_grazhdanami_usilivaetsya_statistika_sporov_zh_2020_god

Рис. 2. Налоговые нарушения в имущественном налогообложении

В налоговых спорах по имущественному налогообложению преобладает ситуация квалификации деятельности физических лиц в качестве предпринимательской в целях налогообложения.

Имущество физического лица юридически не разграничено на имущество, используемое в предпринимательской деятельности и используемое в личных целях. Если физическое лицо получает

доходы от деятельности, не относимой им к предпринимательской, но подлежащей квалификации в качестве таковой, то на указанное лицо будет распространяться соответствующий режим налогообложения, установленный Налоговым кодексом Российской Федерации для индивидуальных предпринимателей. Необходимость сбора доказательной базы и сведений в этом случае лежит на налоговом органе. Ограничение по времени ведения предпринимательской деятельности отсутствуют, но очевидно, что, например, аренда жилья или нежилого помещения на протяжении года непременно будет сочтена налоговой службой таковой [13].

Разнообразные государственные программы по обеспечению населения жильем порождают спрос на квартиры, и на сегодня по данным Банка

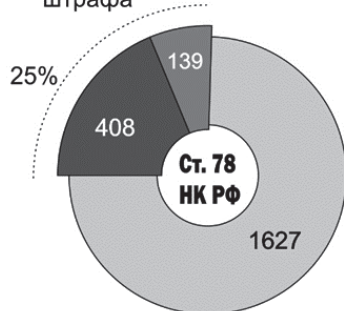
России на одно домохозяйство (примерно 2,6 человека) в среднем приходится больше одной квартиры [14]. Значит, отдельная категория людей целенаправленно приобретает жилье для получения дохода (перепродажа, сдача внаем и т.п.). Рынок найма жилья расширяется за счет новых форм (ко-ливинг и т.п.) и представляется рациональным выбором граждан на определенном этапе их жизненного пути. И это дает возможность для многих сдавать комнату, квартиру, дом в аренду на лето и получать дополнительный доход. Изучение судебной практики подтверждает факт, который является по сути определяющим, насколько спорное имущество используется в части удовлетворения личных, семейных, бытовых и иных потребностей [15].

ТОП 3 статьи НК РФ с наивысшим количественным показателем удовлетворений в ДСУ

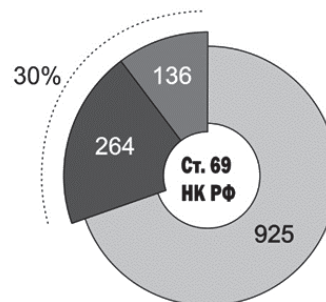
1 Имущественные налоговые вычеты



2 Зачет или возврат сумм излишне уплаченных налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафа



3 Требование об уплате налога, сбора, страховых взносов



Источник: https://zakon.ru/blog/2021/02/26/nalogovyy_kontrol_zh_grazhdanami_usilivaetsya_statistika_sporov_za_2020_god

Рис. 3. Данные налоговых споров по имущественным налогам за 2020 г. [16]

На современном этапе налогового контроля выявляются следующие аспекты подтверждения факта предпринимательства:

- постоянное получение дохода от использования имущества в предпринимательской деятельности или перепродажи имущества систематически;
- зафиксированы прецеденты подтверждения дохода от продажи спорного имущества как дохода от предпринимательской деятельности;
- продажа недвижимости при выяснении обстоятельств использования его ранее в предпринимательской деятельности, с момента приобретения которого не прошло пяти лет (в некоторых случаях — три года).

В этом случае физическое лицо должно будет заплатить налог на доходы физических лиц, в отдельных случаях налог на добавленную стоимость и при этом лишится следующих налоговых льгот:

- имущественный налоговый вычет при продаже недвижимого имущества;
- уменьшение суммы доходов, полученных от продажи недвижимого имущества на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Таким образом, ключевой аспект отнесения доходов от предпринимательской деятельности или личных доходов физического лица законодательно не закреплен и, как правило, изучается и рассматривается надзорными органами по совокупности фактов и доказательной базы в каждой отдельно взятой ситуации.

Государство оценивает ущерб от стихийного рынка аренды жилья (низкой собираемости налогов с участников рынка) в 162 млрд руб. в год. Оперативные данные ВЦИОМ показывают, что 250 млн кв. м, или 7% от всего объема жилого фонда сдаются в аренду и почти 95% арендодателей — физические лица, получившие жилье в рамках приватизации или купившие его в инвестиционных целях, чтобы зарабатывать в дальнейшем, даже посредством ипотечного кредитования. Поэтому создание государственной информационной системы (ГИС) на основе мобильного приложения актуально и позволит дополнительно собрать 62,8 млрд

руб. в период 2023–2025 гг. [17]. Хотя участники рынка аренды недвижимости предостерегают: россияне продолжают и дальше скрывать сведения об использовании своего имущества с целью получения дохода в рамках осуществления предпринимательской деятельности.

Заключение. На протяжении длительного времени исследовался вопрос о введении налога на недвижимость для физических лиц, но изменения в расчете налоговой базы, разграничение имущества по статусу и квадратуре, в отдельных случаях стоимости отчасти учитывают реалии времени и успешно пополняют государственную казну. Мировая практика в отношении оценки объектов недвижимости для целей налогообложения применяет массовые оценки в установлении стоимости налоговой базы, когда стоимость одного объекта распространяется на всю совокупность подобных объектов, а также сравнение продаж аналогичных объектов имущества в границах определенной территории [18]. Поэтому аспекты налогообложения недвижимости физических лиц являются приоритетными в разных странах мира. Создание благоприятных условий для формирования менталитета законопослушного налогоплательщика во многом обусловлено социально-экономической ситуацией в стране и действующей законодательной базой. В свою очередь, цифровизация налогового администрирования усилит действия налоговых органов по выявлению налоговых нарушений, в том числе по имущественному налогообложению физических лиц [19]. Безусловно, у налоговой службы присутствует арсенал средств для выявления незаконно-слушных налогоплательщиков в части использования недвижимого имущества с целью получения коммерческой выгоды, и есть варианты для того чтобы налогоплательщики могли выбрать для себя налоговый режим с минимальной налоговой нагрузкой на бизнес [20, 21]. Основная задача — в сохранении паритета между налогоплательщиками и государством, способствующему развитию бизнеса и росту благосостояния населения.

Совершенствование налогового законодательства в части недвижимого имущественного налогообложения физических лиц существенно сузит спектр возникающих налоговых прецедентов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лазутина Д. В., Баннова К. А. Налог на роскошь: практика применения в России и за рубежом // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2019. № 46. С. 291–302.
2. Майбуров И. А., Дербенева В. В. Практика определения основных элементов налога на недвижимость: зарубежная палитра // Налоги и финансовое право. 2012. № 3. С. 132–140.

3. Кормишкина Л. А., Королева Л. П. Налогообложение богатства как фактор инклюзивного экономического роста // *Финансы*. 2016. № 2. С. 23–29.
4. Майбуров И. А., Леонтьева Ю. В. Экологизация транспортных налогов как перспективный вектор их совершенствования // *Финансы*. 2014. № 9. С. 35–39.
5. Майбуров И. А., Киреенко А. П., Иванов Ю. Б. и др. Уклонение от уплаты налогов. Проблемы и решения: монография. М., 2013.
6. Майбуров И. А., Соколовская А. М. Проблема уклонения от налогов: теоретический анализ, изучение факторов и последствий // *Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление*. 2012. № 3. С. 4–15.
7. Королёва Л. П., Даткова Т. А. Критерии отнесения имущества к недвижимому в целях налогообложения // *Garant Science Discussion Board on Legal, Accounting and Auditing*. 2016. № 2. URL: <http://study.garant.ru/#/document/57247039/paragraph/33:0/> (дата обращения: 25.12.2021).
8. Определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 20.07.2018 № 16-КГ18–17. URL: <https://www.v2b.ru/documents/opredelenie-vs-rf-ot-20-07-2018-16-kg18-17/>, <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70957464/> (дата обращения: 25.12.2021)
9. Письмо ФНС России от 10.03.2021 № СД-19–11/143. URL: <https://base.garant.ru/400430256/> (дата обращения: 25.12.2021)
10. Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам № 5-МН. URL // https://www.nalog.gov.ru/rn72/related_activities/statistics_and_analytics/forms/7131495/ (дата обращения: 25.12.2021).
11. Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства. URL: <https://ofd.nalog.ru/> (дата обращения: 25.12.2021).
12. Официальный сайт Федеральной налоговой службы. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn72/service/tax/d966110/> (дата обращения: 25.12.2021).
13. Письма ФНС России от 16.04.2019 № СА-4–7/7164, от 07.05.2019 № СА-4–7/8614, Минфина России от 22.02.2018 № 03–11–11/11324. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_324176/, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_325223/, <https://www.v2b.ru/documents/pismo-minfina-rf-ot-22-02-2018-03-11-11-11412/> (дата обращения: 25.12.2021)
14. Об оценке потенциального спроса на ипотеку. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/131065/analytic_note_20211129_dip.pdf/ (дата обращения: 25.12.2021).
15. Определение Конституционного суда РФ от 29 мая 2018 № 1122-О, Определение Верховного Суда РФ от 4 мая 2016 г. № 301-КГ16–3363 по делу № А38–2555/2015. URL: <https://base.garant.ru/71969448/>, <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-04052016-n-301-kg16-3363-podelu-n-a38-25552015/> (дата обращения: 25.12.2021).
16. Налоговый контроль за гражданами усиливается. Статистика споров за 2020 год. URL: https://zakon.ru/blog/2021/02/26/nalogovyj_kontrol_za_grazhdanami_usilivaetsya_statistika_sporov_za_2020_god/ (дата обращения: 25.12.2021).
17. Рынок арендного жилья ведут из тени в единую информсистему. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5119425/> (дата обращения: 25.12.2021).
18. Майбуров И. А., Дербенева В. В. Каким быть налогу на недвижимость? В дискуссии еще рано ставить точку // *Финансы*. 2012. № 12. С. 35–38.
19. Белозеров С. А., Гончаренко Л. И., Бубнова Ю. Б., Бубнов В. А., Буссе Р., Гринкевич Л. С., Дербенева В. В., Евневич М. А. и др. Цифровые технологии налогового администрирования: монография. М., 2019. С. 263.
20. Королева Л. П. Налогообложение вмененных доходов от сдачи в аренду недвижимости против теневизации имущественного неравенства // *Финансы: теория и практика*. 2017. Т. 21. № 4 (100). С. 138–149.
21. Голованова В. С. Мировой опыт налогообложения доходов от сдачи имущества в аренду // *Налоговая политика и практика*. 2010. № 3–1. С. 32–36.

REFERENCES

1. Lazutina D. V., Bannova K. A. Luxury tax: application practice in Russia and abroad // *Bulletin of Tomsk State University. Economy*. 2019. No. 46. Pp. 291–302.
2. Maiburov I. A., Dербенева V. V. The practice of determining the main elements of a real estate tax: a foreign palette // *Taxes and financial law*. 2012. No. 3. Pp. 132–140.
3. Kormishkina L. A., Koroleva L. P. Taxation of wealth as a factor of inclusive economic growth // *Finance*. 2016. No. 2. Pp. 23–29.

4. Maiburov I. A., Leontieva Yu. V. Ecologization of transport taxes as a promising vector of their improvement // Finance. 2014. No. 9. Pp. 35–39.
5. Maiburov I. A., Kireenko A. P., Ivanov Yu. B., et al. Tax evasion. Problems and solutions: monograph. M., 2013.
6. Maiburov I. A., Sokolovskaya A. M. The problem of tax evasion: theoretical analysis, study of factors and consequences // Bulletin of UrFU. Series: Economics and Management. 2012. No. 3. Pp. 4–15.
7. Koroleva L. P., Datkova T. A. Criteria for classifying property as immovable for taxation purposes // Garant Science Discussion Board on Legal, Accounting and Auditing. 2016. No. 2. URL: <http://study.garant.ru/#/document/57247039/paragraph/33:0> / (date of access: 25.12.2021).
8. Definitions of the Judicial Board for Administrative Cases of the Armed Forces of the Russian Federation from 20.07.2018 No. 16-KG18–17, from 08.04.2015 No. 59-KG15–2. URL: <https://www.v2b.ru/documents/opredelenie-vs-rf-ot-20-07-2018-16-kg18-17/>, <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70957464/> (date of access: 25.12.2021)
9. Letter of the Federal Tax Service of Russia dated 10.03.2021 No. SD-19–11/143@ URL: <https://base.garant.ru/400430256/> (date of access: 25.12.2021)
10. Report on the tax base and the structure of accruals for local taxes No. 5-MN. URL: https://www.nalog.gov.ru/rn72/related_activities/statistics_and_analytics/forms/7131495/ (date of: 25.12.2021).
11. Unified Register of Small and medium-sized businesses. URL: <https://ofd.nalog.ru/> (date of access: 25.12.2021).
12. Official website of the Federal Tax Service. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn72/service/tax/d966110/> (date of access: 25.12.2021).
13. Letters of the Federal Tax Service of Russia dated 16.04.2019 No. CA-4–7/7164, dated 07.05.2019 No. CA-4–7/8614, Ministry of Finance of Russia dated 22.02.2018 No. 03–11–11/11324. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_324176/, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_325223/, <https://www.v2b.ru/documents/pismo-minfina-rf-ot-22-02-2018-03-11-11-11412/> (date of access: 25.12.2021)
14. On the assessment of the potential demand for a mortgage. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/131065/analytic_note_20211129_dip.pdf (date of access: 25.12.2021).
15. Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 1122-O dated May 29, 2018, Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation No. 301-KG16–3363 dated May 4, 2016 in case No. A38–2555/2015. URL: <https://base.garant.ru/71969448/>, <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-04052016-n-301-kg16-3363-po-delu-n-a38-25552015/> (date of access: 25.12.2021).
16. Tax control over citizens is being strengthened. Dispute statistics for 2020. URL: https://zakon.ru/blog/2021/02/26/nalogovyj_kontrol_za_grazhdanami_usilivaetsya_statistika_sporov_za_2020_god / (date of access: 25.12.2021).
17. The rental housing market is being led from the shadows into a single information system. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5119425> / (date of access: 25.12.2021).
18. Maiburov I. A., Derbeneva V. V. What should be the real estate tax? It's too early to put an end to the discussion // Finance. 2012. No. 12. Pp. 35–38.
19. Belozеров S. A., Goncharenko L. I., Bubnova Yu. B., Bubnov V. A., Busse R., Grinkevich L. S., Derbeneva V. V., Evnevich M. A., etc. Digital technologies of tax administration: monograph. M., 2019. 263.
20. Koroleva L. P. Taxation of imputed income from renting real estate against the shadowization of property inequality // Finance: theory and practice. 2017. Vol. 21. No. 4 (100). Pp. 138–149. Finance. 2016. No. 2. Pp. 23–29.
21. Golovanova V. S. World experience of taxation of income from leasing property // Tax policy and practice. 2010. No. 3–1. Pp. 32–36.

Поступила в редакцию: 26.04.2022.

Принята к печати: 01.07.2022.