

Марат Самитов



AVIRTA

КАК ЭКОНОМИТЬ НА НАЛОГАХ,

**ИСПОЛЬЗУЯ ЗАКОННЫЕ
СПОСОБЫ**

От создателя самого популярного telegram-канала
«Налоги, Законы, Бизнес» по юридической
и бухгалтерской тематике в РФ

Марат Самитов
**Как экономить на налогах,
используя законные способы**

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=43473887
ISBN 9785005022189*

Аннотация

Банк заблокировал вам расчетный счет и грозит удержать 15—20% от остатка на счете? Вы не хотите попасть в такую ситуацию? Вы платите много налогов? Вы не хотите переплачивать налоги и попасть на выездную налоговую проверку? Если хотя бы на один вопрос вы ответили утвердительно, тогда вам точно стоит прочесть эту книгу. Она сэкономит вам от 500 000 рублей и от недели личного времени.

Содержание

Девять законных способов вывести деньги со счета ООО и сэкономить на налогах	7
Как снизить транспортный налог	26
Как снизить земельный налог	29
Конец ознакомительного фрагмента.	40

Как экономить на налогах, используя законные способы

Марат Самитов

Редактор Марина Живулина

Корректор Анна Абрамова

© Марат Самитов, 2019

ISBN 978-5-0050-2218-9

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero



Дорогие друзья!

Я периодически провожу платные семинары, много пишу

в своем Telegram-канале, где рассказываю, как законно сэкономить на налогах и не иметь проблем с законом, как высвободить свои деньги, если заблокировали счет, и не дать банку на этом нажиться и т. д.

В этот раз я хочу сделать вам подарок. Я собрал все самые интересные статьи и полезные курсы в этой книге. На семинарах вам пришлось бы отдать за эту информацию более 20 тысяч рублей.

Здесь все, что я написал за годы работы и испытал на собственном опыте. Это абсолютно законные методы, проверенные способы – и никаких мошеннических схем.

Пользуйтесь советами из этой книги, применяйте и экономьте – и пусть ваш бизнес процветает.

Если у вас есть вопросы, нужен совет или консультация или вы хотите отдать бухгалтерию на аутсорсинг – обращайтесь, мы всегда готовы помочь.

Девять законных способов вывести деньги со счета ООО и сэкономить на налогах

Способ 1. Выдача сотруднику денег под отчет

За такие средства надо отчитываться. Сотрудник получает деньги и в дальнейшем представляет компании документы, которые подтверждают расходы, либо возвращает деньги обратно в кассу. Подотчетные деньги можно тратить только на нужды, связанные с предпринимательской деятельностью и бизнесом компании: командировки, хозяйственные нужды.

За подотчетные деньги не нужно удерживать и платить НДФЛ, поскольку они выдаются в интересах компании (п. 1 ст. 41, ст. 209 НК). Страховые взносы платить тоже не надо. Да-да, этот способ вполне законен, если вы не выдаете этими деньгами «черную» зарплату, «откаты» и не выводите прибыль себе в карман.

Плюсы способа. Можно быстро и без предварительной подготовки снять сумму со счета. Экономия на налогах при наличии подтверждающих документов и разумной деловой цели.

Минусы способа. Налоговики могут решить, что это личный доход сотрудника, облагаемый НДФЛ и взносами. Такие же проблемы могут возникнуть, если не будет чеков, подтверждающих расходование средств (постановления АС Уральского округа от 21.10.2015 № Ф09—7527/15 по делу № А60—1186/2015, ФАС Северо-Западного округа от 09.06.2014 № Ф07—3694/2014).

Наличие рисков блокировки счета по 115-ФЗ при больших объемах снятия. Из-за простоты и широкого распространения в предпринимательской сфере этот способ себя исчерпал. Поэтому двигаемся дальше, к более интересным методам.

Способ 2. Сотруднику компенсируют проценты по ипотеке

Сотруднику, который уже выплачивает ипотечный кредит, можно компенсировать проценты по ипотеке. А проценты по ипотечным кредитам составляют большую часть всей выплаты.

Компенсация затрат на уплату процентов по ипотечным кредитам не облагается НДФЛ и взносами (п. 40 ст. 217, подп. 13 п. 1 ст. 422 НК, определение ВС от 16.02.2017 №309-КГ16—20478 по делу № А07—

30037/2015).

Освобождение от налогов распространяется только на расходы по процентам, уплаченным при приобретении или строительстве жилого помещения.

Организация может учесть такие выплаты в расходах по налогу на прибыль в размере, не превышающем 3% суммы расходов на оплату труда (п. 24.1 ст. 255 НК, Письмо Минфина от 22.08.2017 №03-03-06/1/53645).

Кстати! Кредитором может быть банк, организация, ИП или физическое лицо. Главное – расходы на уплату процентов нужно документально подтвердить. Поэтому можно найти знакомого, у которого вы «купите» квартиру в долг, и выплачивать проценты на протяжении 20 лет.

Либо можно просто сэкономить на НДФЛ и страховых взносах, компенсировав проценты по ипотеке сотруднику, но сократив официальную часть его зарплаты.

Плюсы способа. Можно получить стабильный источник наличности на протяжении нескольких лет. Не нужно уплачивать НДФЛ и страховые взносы, можно снизить налог на прибыль.

Минусы способа. Риски минимальны, но нужно заранее подготовиться и потратить время на оформление документов. Сумма может быть недостаточна для вашего бизнеса.

Способ 3. Сотруднику выплачивают деньги за поручительство

Сотрудник, а чаще всего это бывает директор, может получать деньги по договорам, не связанным с трудовыми отношениями. А значит – не придется платить страховые взносы.

Поручительство – способ обеспечения обязательств, поэтому он не облагается страховыми взносами (п. 1 ст. 420 НК). Контролирующие органы и суды согласны с такой позицией (Письмо Минфина от 24.04.2017 №03-15-06/24578, постановления АС Северо-Западного округа от 14.12.2015 по делу № А13—3557/2015, 9 ААС от 18.02.2015 №09АП58128/2014 по делу № А40—76970/14).

Плюсы способа. Не надо платить страховые взносы. Можно вывести более-менее существенную сумму, 400—500 000 рублей.

Минусы способа. Придется платить НДФЛ в бюджет. Частое применение такого способа может привлечь внимание налоговиков (постановление АС Дальневосточного округа от 26.07.2018 № Ф03—2816/2018 по делу № А51—27999/2017). Нужно сделать договор поручения и создать обязательство, по которому сотрудник или директор пору-

чатся.

Способ 4. Компенсация занятий фитнесом

Часть денег сотрудники, а чаще топ-менеджеры, могут получать в виде компенсации фитнеса в спортивном клубе.

Судебная практика на стороне налогоплательщиков, такие компенсации не будут облагаться НДФЛ (п. 3 ст. 217 НК) и страховыми взносами (определение ВС от 30.03.2017 №310-КГ17—2161 по делу № А14—14334/2015).

Плюсы способа. Не нужно уплачивать НДФЛ и страховые взносы.

Минусы способа. На деле контролеры могут предъявить претензии, так как у Минфина другое мнение, и налоги с таких выплат надо платить (Письма Минфина от 08.02.2016 №03—0306/1/6140, от 16.11.2016 №03-04-12/67082, Минтруда от 22.07.2016 №17—3/В-285).

Способ 5. Выплата «золотого парашюта»

При увольнении по соглашению сторон компания может выплатить директору или топ-менеджеру выходное посо-

бие (ст. 178, 307 ТК). Естественно, без экономической цели увольнять директора с выплатой «золотого парашюта» не стоит. И способ можно применять нечасто.

Такие выплаты не облагаются НДФЛ и страховыми взносами в пределах трех средних заработков (п. 3 ст. 217, подп. 2 п. 1 ст. 422 НК, Письмо Минфина от 30.08.2017 №03-04-06/55737). «Золотые парашюты» не увеличивают базу по взносам, если сумма выплат не превышает трех окладов (определение от 20.12.2016 №304-КГ16—12189). Компания вправе учесть сумму «золотого парашюта» в налоговых расходах по налогу на прибыль, если понесенные расходы являются экономически обоснованными (п. 9 ст. 255 НК, определение ВС от 23.09.2016 №305-КГ16—5939 по делу № А40—94960/2015).

Плюсы способа. Выходные пособия не облагаются НДФЛ и страховыми взносами.

Минусы способа. Если увольнять топа несколько раз в течение года и платить ему компенсацию, то можно получить проблемы с налоговой службой или блокировку счета банком. Избежать налогов можно, если выплата разовая и экономически обоснованная (определения ВС от 16.06.2017 №307-КГ16—19781, от 23.09.2016 №305-КГ16—5939).

Кстати, существует еще один способ вывести деньги при увольнении сотрудника без налога.

Когда работник дал свое согласие на ускоренную процедуру увольнения в связи с сокращением штата, ему положена денежная компенсация. Начислять с этой суммы страховые взносы и НДФЛ не требуется (письмо Минфина от 20.03.2018 №03-15-06/17473).

О предстоящем расторжении трудового договора в связи с сокращением штата сотрудника нужно предупредить как минимум за два месяца. Если работник дал письменное согласие на досрочное увольнение, трудовой договор может быть расторгнут до истечения двухмесячного срока, а увольняемый сотрудник получает дополнительную компенсацию в размере среднего заработка, исчисленного пропорционально времени, оставшемуся до истечения срока предупреждения об увольнении.

Выплаты при увольнении в виде выходного пособия и среднего месячного заработка на период трудоустройства не облагаются страховыми взносами и НДФЛ лишь в трехкратном размере среднего месячного заработка.

Однако, по мнению Минфина, на допкомпенсацию за досрочное увольнение это ограничение не распространяется, и такие суммы освобождаются от обложения взносами и НДФЛ в полном объеме.

Способ 6. Компенсация морального вреда либо ре-

ального ущерба

Если предыдущие пять способов применимы не у всех или в ограниченных случаях, либо показались вам простыми или, наоборот, слишком «академическими», то этот способ дает некоторый простор для фантазии и возможность «пошалить». Хотя и тут есть свои минусы.

Организация может выплатить сотруднику доход в виде компенсации морального вреда либо реального ущерба.

Компенсацию возможно выплатить только по решению суда. Для ускорения процесса можно:

1) обратиться с иском, а затем заключить мировое соглашение, которое утвердит суд. Но на практике наши юристы встречались с тем, что судьи отказывались утверждать мировое соглашение: якобы здесь идет злоупотребление правом для получения нужных нам документов;

2) обратиться с иском в суд общей юрисдикции от имени «пострадавшего», а затем организация-ответчик признает иск, но не полностью, не соглашаясь с какими-то требованиями.

Если обязанность возместить моральный и реальный ущерб и его размер определяет суд (ст. 151, 1101 ГК), то доход не облагается НДФЛ (Письмо Минфина от 11.11.2016 №03—0406/66353). Компенсация по решению суда не будет облагаться налогами, даже если вы полу-

чили только мировое соглашение. Сотрудник может потребовать компенсировать ему подтвержденные расходы – реальный ущерб (ст. 15 ГК). Например, задержку зарплаты, незаконный перевод на другую должность, увольнение или отстранение от должностных обязанностей. Такая компенсация не образует дохода, поскольку у физического лица нет экономической выгоды. При этом объекта налогообложения страховыми взносами также не возникает (п. 1 ст. 420 НК).

Также, чтобы увеличить сумму «реального ущерба», можно заключить между будущим истцом и ответчиком договор поручения. Согласно такому договору, сотрудник, например, заключает договор аренды транспортного средства или договор аренды помещения, рассчитывается с арендодателями за счет собственных средств, а ответчик ему позже их возмещает. Затем ответчик нарушает договор – то есть не возмещает затраты, и сотрудник обращается в суд. Какие именно здесь можно сформировать затраты, зависит от специфики деятельности организации.

Плюсы способа. Не платим НДФЛ и страховые взносы. Снижаем налог на прибыль или УСН («Доходы-расходы») (подп. 13 п. 1 ст. 265 НК).

Минусы способа. Его не стоит систематически использовать, так как это привлечет внимание налоговой. Возможны налоговые споры, но они будут в нашу пользу

(постановление АС Уральского округа от 21.12.2017 № Ф097394/17 по делу № А60—13438/2017).

Надо подготовить документы и пройти судебный процесс, а это занимает время.

Неявный бонус способа. Если операции на вашем расчетном счете не ограничены налоговой службой или банком по 115-ФЗ, то выплату можно делать сразу же после утверждения мирового соглашения или решения суда.

Когда операции приостановлены налоговой инспекцией или счет заблокирован по 115-ФЗ, приостановлено ДБО, ожидаем получения исполнительного документа, и с реквизитами истец обращается в банк для взыскания задолженности.

Если в исковых требованиях будет заявлено о возмещении морального и реального ущерба не только по возмещению расходов по аренде помещений и транспорта либо других расходов, но и по задержке зарплаты, увольнению или отстранению от должностных обязанностей, то данные выплаты, согласно ст. 855 ГК РФ, будут списываться со счета во вторую очередь, то есть в более приоритетном порядке, чем налоги.

Это позволит возместить ущерб при блокировке счета налоговым органом. В случае, если счет заблокирован банком, то операция по исполнительному документу также весьма

вероятна.

Способ 7. Компенсация за имущество

Компания заключает с учредителем-сотрудником договор на использование его личного имущества. За использование имущества компания выплачивает учредителю компенсацию.

Для этого нужно заключить соглашение о выплате компенсации за эксплуатацию имущества в бизнесе. Подготовьте расчет, который обоснует размер компенсации. Идеально сделать независимую оценку рыночной стоимости. Подтвердите, что оборудование принадлежит учредителю и использовалось в бизнесе. Для выплаты компенсации за машину нужна копия свидетельства о регистрации. Необходимо всегда составлять путевые листы с маршрутом. В них описывайте подробный маршрут и избегайте общих фраз наподобие «поездки по городу».

Плюсы способа. Законен, практически не приводит к увеличению налогов, а в некоторых случаях помогает снизить налог на прибыль. Каждый месяц – гарантированная сумма для вывода.

Минусы способа. Подходит не для всех, суммы будут небольшие, надо заранее подготовить документы.

Способ 8. Нанять вместо генерального директора ИП управляющего

Вознаграждение управляющего компания учитывает при расчете налога на прибыль (подп. 18. п. 1 ст. 264 НК).

Отличие от общепринятой практики управления ООО наемным директором заключается в том, что все расходы по оплате налогов и страховых взносов, затраты на ведение деятельности ИП (канцтовары, топливо, аренда помещения и транспорта, командировки и т. п.) несет ИП. Организация оплачивает услуги по управлению на основании договора об оказании возмездных услуг по стоимости, обусловленной договором. Никаких иных расходов у организации в отношении управляющего не возникает.

ИП самостоятельно уплачивает налоги и сборы в соответствии с выбранной системой налогообложения и ведет налоговый учет своих доходов и расходов. Выводит наличность на личные нужды под 6% +1% дополнительные страховые взносы.

Договором может быть предусмотрена дифференцированная стоимость выполненных работ, зависящая от результата деятельности управляющего. В этом случае договором следует определить конкретные и вполне измеримые показатели, на основании которых могут быть определены результат и стоимость оказанных управляющим услуг.

Передать полномочия руководителя управляющему ИП по гражданско-правовому договору возможно в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». При этом нет запретов на то, чтобы управляющим был единственный учредитель ООО.

Налоговые риски. В ситуации, когда единственный учредитель является управляющим ИП, есть и налоговые риски: при проверке инспекция ФНС РФ может счесть такие действия попыткой уклонения от уплаты налогов и попытается переqualифицировать отношения ООО и такого управляющего в трудовые отношения, особенно когда:

- 1) ИП-управляющий ранее занимал должность руководителя ООО по трудовому договору;
- 2) ИП зарегистрирован в таком качестве непосредственно перед заключением договора управления ООО;
- 3) у ИП в ЕГРИП нет соответствующего управлению организацией кода ОКВЭД;
- 4) предприниматель не проявил должной деловой активности – все действия по регистрации, внесению изменений в ЕГРИП, представлению налоговых деклараций осуществлял юрист общества при отсутствии оплаты оказанных услуг предпринимателем;
- 5) сумма выплаченного управляющему дохода максимально приближена к предельному значению дохода, позво-

ляющему применять УСНО;

6) у предпринимателя отсутствовали иные клиенты помимо общества;

7) договор оказания услуг по управлению ИП содержал признаки трудовых отношений;

8) рабочий график управляющего совпадал с графиком работы сотрудников общества.

Плюсы способа. Законен при реальности сделки и деловой цели, ежемесячный гарантированный источник наличности. Возможность сэкономить на НДФЛ, страховых взносах, налоге на прибыль.

Минусы способа. Нельзя применить одномоментно, необходимо внести изменения в устав, заключить договор с ИП-управляющим. Налоговые риски при агрессивной оптимизации и выводе средств.

Способ 9. Заключение лицензионного договора на использование интеллектуальной собственности (ИС)

Если вы думаете, что интеллектуальной собственности у вас нет, то это еще не значит, что ее действительно нет. Многие компании и не подозревают, что у них есть результаты интеллектуальной деятельности. ИС – это не только при-

вычные патенты, промышленные образцы и ноу-хау. Если хорошенько поискать, можно найти объект, и не один. ИС есть даже в маленьких компаниях со штатом в пять человек.

Вот далеко не полный список того, что еще можно оформить как интеллектуальную собственность:

- клиентская база;
- инструкции по применению технических средств и технологий;
- производственные решения;
- технологическая документация;
- проектно-сметная документация;
- рецепты;
- способы лечения;
- данные о качестве материалов;
- учебные планы для подготовки персонала, методические материалы;
- чертежи оборудования;
- программное обеспечение и базы данных;
- инструкции по настройке оборудования и т. д.

Для чего это нужно? Можно сэкономить на налоге на прибыль и вывести наличность.

Регистрируете товарный знак на третье лицо (идеально – ИП на УСН 6%), делаете отчет о рыночной стоимости ИС, заключаете лицензионный договор и перечисляете ему лицензионные платежи за использование товарного знака. Эти

платежи – расходы, которые уменьшают налогооблагаемую базу.

ИП платит с роялти налог 6%, остальные деньги снимается с расчетного счета и ни перед кем не отчитывается.

Плюс, если фирма на ОСНО – паушальный платеж и роялти можно учесть в расходах и сэкономить на налоге на прибыль. Если же на УСН «Доходы-расходы» – можно вычесть из налогооблагаемой базы только роялти.

Плюсы способа. Законен, снижаем налог на прибыль, УСН, получаем постоянный источник наличности.

Минусы способа. Быстро не организуете – понадобится помощь специалистов по интеллектуальному праву. Обязательно нужно сделать отчет независимого оценщика о рыночной стоимости ИС. Необходимо использование объекта ИС в вашей предпринимательской деятельности, а также хорошее умение оперировать нормами Налогового кодекса – иначе экономия выльется в споры с налоговиками.

В качестве бонуса для читателя нелишне перечислить способы, как не надо выводить наличность, и дать совет, как поступить, если проблемы все же возникли.

Опасные способы вывода денег, и что делать, если пришли проверяющие.

1. *Выдать деньги под отчет на много лет и не закрывать эту сумму документами.* Желание налоговиков начислить вам и НДФЛ, и страховые взносы будет понятно. Выводить наличность таким методом просто, но крайне рискованно.

Однако если к вам уже пришла проверка, можно сделать следующее.

Практически все бухгалтеры и предприниматели знают, что если сотрудник не представит авансовый отчет или не вернет неизрасходованные подотчетные средства, то налоговики признают эти выплаты его доходом, доначислят страховые взносы, НДФЛ, а также штрафы и пени.

Специальной даты для начисления НДФЛ и взносов с невозвращенных подотчетных сумм в НК нет. Поэтому инспекторы будут настаивать, что дата признания дохода в целях исчисления НДФЛ и взносов – день получения средств под отчет либо день, когда сотрудник должен был отчитаться. В общем, выберут максимально выгодную для себя дату.

Но специалисты налоговой часто не учитывают, что законодательство не ограничивает срок, на который можно выдать деньги под отчет. Этот срок устанавливает руководитель компании в учетной политике. И если исследовать позицию Минфина и судов, то она такова: если со дня, когда сотрудник должен был отчитаться по подотчетным суммам, пройдет более трех лет, компании придется исчислить НДФЛ и страховые взносы, так как истек срок исковой давности (постановления АС Центрального округа от 02.11.2016 №

Ф10—3997/2016, ФАС Поволжского округа от 13.03.2014 № А65—15313/2013, письмо от 24.09.2009 №03-03-06/1/610).

Чтобы избежать доначислений налогов, организации надо подписать с работником соглашение о возврате долга. Этот документ прерывает срок исковой давности, и он начинает течь заново (ст. 203 ГК, п. 20 постановления Пленума ВС от 29.09.2015 №43). Также нужно доказать, что работодатель принимал меры, чтобы вернуть долг.

В соглашении нужно указать реквизиты документов, подтверждающих возникновение обязательства, и сумму обязательства, то есть – в какие сроки сотрудник вернет деньги. Указать возможность представить авансовый отчет.

Пример соглашения можно скачать тут: <https://cloud.mail.ru/public/J8Su/752nKV79e>.



2. Увольнять директора каждые три месяца и выплачивать компенсацию. В этом случае избежать начисления налогов можно, если выплата разовая и экономически обоснована.

ванная (определения ВС от 16.06.2017 №307-КГ16—19781, от 23.09.2016 №305-КГ16—5939). И чтобы избежать доначислений, нужно будет обосновать в суде причину найма уволенного директора. Тут придется привлекать юриста по налоговым спорам.

3. *Использовать конторы по обналчке.* Тут все ясно: в случае проверки нужна первичная документация, слаженная работа всего коллектива для дачи правильных показаний на допросах, работа юриста по налоговым спорам, тогда шансы уравниются до 50/50. Не рекомендуется пользоваться данным методом.

Применив хотя бы один способ из вышперечисленных, вы сэкономите минимум в десять раз больше.

Как снизить транспортный налог

Упрощенно налог считается как произведение налоговой ставки, количества месяцев и повышающего коэффициента на мощность двигателя, поэтому их значение и будем уменьшать.

1. Так как налог региональный, то и ставки на него устанавливает регион, и если вы регистрируете ООО или сами как физическое лицо прописаны в льготном регионе, то и налог у вас будет меньше, чем в других регионах. А сэкономить можно сильно: в Вологодской области ставка 25 рублей при мощности двигателя от 0 до 100 л.с., а в Калининградской области – 2,5 рубля, а кое-где – вообще ноль! Скачивайте файл и экономьте на налоге, там указаны ставки по всем регионам.

Ставки транспортного налога по регионам: <https://cloud.mail.ru/public/Mppj/8ZVf15ZoD>.

2. Ставка налога зависит от мощности двигателя. Если снизить мощность – снизится и ставка. Для этого нужно переосвидетельствовать двигатель в специализированном центре и получить подтверждающие документы.

Можно уменьшить мощность путем тюнингования в сер-

висном центре (отключить механические нагнетатели турбин или ослабить их работу). Но должно быть официальное подтверждение переоборудования автомобиля и заключение о его безопасности.

Больше всего можно сэкономить на дорогих автомобилях стоимостью свыше 3 миллионов рублей, ведь они платят налог с повышающим коэффициентом. Официальный дилер вам в помощь.

3. *Способ только для физических лиц!* Налог можно снизить или вовсе не платить, если оформить автомобиль на льготную категорию граждан: пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи, ветераны. Но в разных регионах России категории льготников и правила предоставления льготы значительно различаются. Также в некоторых регионах действуют льготы для юридических лиц.

Я здесь не могу рассказать о льготах во всех регионах страны. Поэтому просто заходите сюда: <https://www.nalog.ru/rn16/service/tax/d782738/>



– и выбирайте свой регион.

4. Если автомобиль угнали, лучше сразу снять его с учета. Просто подайте заявление в ГИБДД, а его сотрудники уже сами передадут сведения налоговикам. Как только авто снимут с учета, обязанность платить транспортный налог автоматически прекращается.

Можно не снимать автомобиль с учета, а взять справку у следователя и отнести в налоговую, тогда налог тоже платить не нужно. Но это более хлопотный вариант, к тому же такие справки в налоговой каждый год нужно будет обновлять.

5. Ставьте машину на учет после 16 числа или позже, а снимайте с учета – 15 числа или раньше. Тогда месяц постановки или снятия с учета не будет учитываться при расчете налога. Экономия, но небольшая. Этот способ подходит как для юридических, так и для физических лиц

Как снизить земельный налог

Основным способом снизить земельный налог является *снижение кадастровой стоимости* земельного участка или *смена назначения использования* земельного участка.

Если вы думаете, что кадастровая стоимость ваших земель сильно завышена относительно рыночной цены, это надо проверить. Для этого получаете в Федеральной кадастровой палате (Росреестре) справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости и кадастровый паспорт.

Земельный налог и в некоторых случаях налог на имущество платятся исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Какая она, можно узнать на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru). Когда кадастровая стоимость недвижимости завышена, имущественные налоги в бюджет переплачиваются. Следует знать, что это поправимо, правда, придется понести некоторые издержки, а также доказывать рыночную стоимость недвижимости.

В такой ситуации без независимого оценщика не обойтись. Это компания, которая привлекается для подтверждения реальной стоимости объекта недвижимости, причем она обязательно должна входить в реестр саморегулируемых организаций (СРО). Оценщики выдают отчет не бесплатно. Услуги оценщика ориентировочно стоят 10 000 р. заключение СРО – приблизительно 20 000 р.

Итак, независимые оценщики подтвердили, что кадастровая цена недвижимости действительно завышена. Вначале следует пытаться оспорить ее самостоятельно. Для этого подайте заявление в Росреестр. Все закончится легко, если комиссия по разрешению споров согласилась с новыми данными о стоимости, налог можно считать исходя из уточненной кадастровой стоимости недвижимости. Важный момент: имеется даже возможность пересчитать налоги задним числом за три последних года, если решение комиссией вынесено в 2019 году (п. 2.1. ст. 52 НК РФ). Официальные разъяснения о такой возможности Минфин России давал в письме от 27.09.2018 №03-05-05-02/69137. Таким образом, если кадастровая стоимость была сильно завышена, сэкономить удастся прилично.

Однако может выйти так, что комиссия не согласится с новой кадастровой стоимостью недвижимости, причины тут бывают разные. Отказ комиссии по разрешению споров – еще не повод сдаваться, потому что имеется возможность дальше отстаивать свои права, обратившись в арбитражный суд.

В суде потребуется доказывать, в чем нарушались ваши права как заявителя. Разумеется, основным аргументом тут будет завышенное налогообложение. Судебная тяжба – тоже дело не бесплатное. Помимо затрат на оценщика, появляются расходы на госпошлину о получении справки и кадастрового паспорта – 600 р. и госпошлину при обращении в суд –

6 000 р. Эти деньги отобьются и их взыщут с ответчика, если суд встанет на вашу сторону, но вначале их придется заплатить самостоятельно. Как и в случае с решением комиссии, налоги можно пересмотреть за последние три года, если постановление суд вынес в вашу пользу в 2019 году, с этого года действуют такие правила.

Еще вариант, когда земельный налог может быть необоснованно завышен, если неправильно определен его вид разрешенного использования. Ведь ставки земельного налога напрямую зависят от разрешенного вида использования земли. Например, стандартная ставка земельного налога – 0,3%, а вот для выделенного под благоустройство – уже 1,5%.

Поэтому если вы обнаружили, что вид разрешенного использования земли определен неверно, можно это оспорить, правда, только через обращение в суд.

Без юриста в этом случае не справиться, а вот кадастровую стоимость можно снизить и самостоятельно, если потратить на это время.

1. Способ для ИП.

Доказать, что предприниматель не должен платить налог на имущество.

ИП на спецрежимах (УСН, ЕНВД, ПСН) не платит налог на имущество, если использует его в предпринимательской деятельности. Исключение: имущество, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стои-

мость (административно-деловые и торговые центры и т. д. – п. 7 статьи 378.2 НК).

Если у вас есть такое имущество, безопаснее будет сразу доказать налоговикам, что вы используете его в предпринимательской деятельности. Для этого отправьте в налоговую службу заявление в свободной форме и укажите в нем, что за объекты используете, где они находятся, как именно используются. Приложите документы, которые это подтверждают (договора аренды, платежки и т. д.). Тогда меньше риска, что налоговая начислит налог на имущество.

Если вы временно не используете имущество в предпринимательской деятельности, но планируете это делать в будущем, тоже напишите об этом и укажите причину неиспользования его в настоящем. Например, отсутствие арендаторов, ремонт помещений, использование имущества для управленческих нужд. Главное – документально подтвердить эти причины. Например, с помощью договора строительного подряда, отчета об аналитических бизнес-исследованиях.

По мнению Минфина, если ИП временно не использует объект, то он тоже может получить освобождение от уплаты налога на имущество (письма от 12.05.14 №03-11-11/22083, от 11.11.13 №03-05-06-01/48006).

Отправьте заявления до того, как налоговая начнет рассылать уведомления об уплате налога на имущество (срок уплаты 1 октября, а уведомить должны не позднее, чем

за 30 дней).

Заявление в налоговую от ИП: <https://cloud.mail.ru/public/KJdB/PD5uY1Uo2>



2. Налог на имущество, которое используется в предпринимательской деятельности, не платят ИП и ООО на спецрежимах, кроме имущества, которое оценивается по кадастровой стоимости.

Соответственно, если вы переходите на УСН или ЕНВД, налог с имущества не платите.

Внутри холдинга можно передать имущество на баланс фирмы на УСН (можно путем внесения в уставный капитал, чтобы минимизировать расходы) и арендовать это имущество. Компания на УСН не будет платить налог на имущество, а основная организация еще и будет снижать налог на прибыль за счет арендных платежей.

Но нужно учитывать некоторые моменты. Во-первых, сле-

дует соблюдать ограничения по остаточной стоимости основных средств и упрощенцев – это 150 миллионов рублей. Если имущества много, целесообразно размещать его в нескольких организациях на УСН.

Во-вторых, стоимость аренды должна соответствовать рыночному уровню (ст. 40 НК РФ). Сделки по заниженным ценам привлекут внимание контролеров.

А самое главное – должны быть доказательства реальности операций и их делового характера. Лучше всего, если имущество изначально купит «упрощенец». Если же его купила основная компания, а потом передала «упрощенцу», налоговики будут искать необоснованную налоговую выгоду. В защиту фирмы можно сказать, что имущество продавали для снижения затрат на обслуживание фонда основных средств (но это нужно будет подтвердить расчетами и документами). Веским доводом может оказаться и специализация «упрощенца» именно на этом оборудовании. Хорошо, если он сдает имущество не только головной фирме, но и другим независимым арендаторам.

3. Оспорить кадастровую стоимость имущества можно не только по земельным участкам, но и по зданиям и помещениям.

Кадастровую стоимость часто берут «с потолка», а не исходя из реальной стоимости, поэтому у многих она завышена. Вы можете оспорить кадастровую стоимость, и налог сни-

зится.

Закон от 3.08.2018 №334-ФЗ начиная с 1 января 2019 года изменил порядок применения кадастровой стоимости при налогообложении недвижимости. Если после 31 декабря 2018 года оспорить кадастровую стоимость, то налог пересчитают за все время, когда эта стоимость применялась, то есть излишне уплаченный налог за последние три года можно будет вернуть. Исключение – случаи, когда на 1 января 2019 года власти установили новую кадастровую стоимость. Тогда старую кадастровую стоимость уже не оспоришь и переплаченный налог не вернешь. Например, до 2019 года вы платили лишний налог, потому что кадастровая стоимость была завышена, но на 1 января 2019 года власти установили новую стоимость. Оспорить то, что было выплачено до 2019 года, вы уже не сможете, пересмотреть вам могут только действующую кадастровую стоимость и уменьшить налог текущего года и будущих лет.

Чтобы оспорить кадастровую стоимость, нужно обратиться либо в комиссию по рассмотрению подобных споров в территориальное подразделение Росреестра, либо сразу в суд.

4. Важно! Кадастровая стоимость имущества не должна включать НДС.

На практике так сложилось, что при определении кадастровой стоимости исходя из рыночной из нее не выделяют

НДС, а значит, налог на имущество все платят и с суммы НДС, ведь если продать объект по рыночной стоимости, то НДС заплатить придется. Получается, что вы платите налог с налога.

Еще недавно в этом вопросе наблюдалась большая путаница. Одни суды считали, что при определении кадастровой стоимости нужно исключать НДС, другие – что этого делать не надо. Совсем недавно Верховный суд РФ наконец сформировал правовую позицию, из которой четко следует, что из кадастровой стоимости в целях исчисления налога на имущество нужно убирать НДС (определения ВС РФ от 15.02.2017 по делу №5-КГ17—258 и от 9.08.2018 по делу №5-КГ18—96), чтобы не допускать двойного налогообложения.

Правда, методологию определения стоимости пока никто не менял, а значит, просто так вам НДС никто не уберет. Методические указания о государственной кадастровой оценке такого положения не содержат.

Этого можно добиться только тогда, когда вы будете оспаривать кадастровую стоимость. Нужно обратиться в суд с экспертным заключением о рыночной стоимости имущества, в котором будет указано, что эта стоимость содержит НДС. И потом обязательно проверить, исключила ли судебная экспертиза НДС из стоимости имущества в своем расчете, ведь именно их цифры, а не цифры оценщика, судья отразит в своем решении.

5. Если приобретаете «подержанные», т.е. бывшие в эксплуатации основные средства, имеете право самостоятельно определить срок его полезного использования. Чем меньше срок, тем быстрее амортизируется имущество. Соответственно, меньше остаточная стоимость, меньше налог на имущество, а суммы амортизации еще и уменьшают базу по налогу на прибыль.

6. Если у вас есть основные средства, которые вы не используете, можно попытаться уйти от налога, учитывая их не как основные средства, а как товары на 41-м счете, например. Сразу скажу, что метод не самый безопасный. Судебная практика по этому поводу неоднозначна. Если вам удастся доказать, что вы пытались продать объект и не использовали его как ОС, то суд примет вашу сторону.

7. Если имущество уже ликвидировано (снесено), но запись в ЕГРЮЛ о прекращении права собственности еще не внесли, налог на имущество уже можно не платить (определение Верховного суда от 20.09.2018 №305-КГ18—9064, письмо от 24.09.2018 № БС-4-21/18577@).

8. Обычно налог с кадастровой стоимости имущества выше, чем с инвентаризационной. Но иногда бывает наоборот. Если это так, а в регионе еще не перешли на расчет с ка-

дастровой стоимости, налогоплательщик может в индивидуальном порядке потребовать посчитать налог по кадастровой стоимости (постановление КС РФ от 15.02.2019)

9. *Провести инвентаризацию.* Если при проведении ревизии обнаружатся морально устаревшие, негодные к применению выпущенные изделия или технологическое оборудование для выпуска снятой с производства продукции, оно подлежит списанию, то есть уменьшению налоговой базы и снижению налога.

Ставки УСН по РФ: <https://cloud.mail.ru/public/LroJ/gyogVPmk6>.



1. *Зарегистрировать бизнес в льготном регионе.*

УСН – это региональный налог, потому начнем снижать ставку по аналогии с транспортным налогом.

Например, для УСН «Доходы-расходы» в Республике Ма-

рий Эл стандартная ставка – 15%, а в Татарстане – 10%, причем для всех. Регистрируете фирму или ИП в Татарстане и экономите 5%.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.