

**К вопросу о налогообложении
закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости**

Меденцова Екатерина Константиновна

аспирант

*Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет,
Санкт-Петербург, Россия*

E-mail: klimekkon2001@mail.ru

Инвестиции в недвижимость по праву считаются одним из самых стабильных и надежных способов вложения капитала. Ведь для того чтобы жилой или коммерческий объект полностью потерял свою стоимость, его необходимо разрушить. В то же время цены на недвижимость постоянно растут. В наших же условиях относительно низкий риск инвестирования в недвижимость дополняется еще и потенциально высокой доходностью. Однако в одиночку инвестировать в объекты недвижимости достаточно сложно. Альтернативой самостоятельному инвестированию в недвижимость является приобретение пая закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФа) недвижимости.

По данным Investfunds.ru, на 27 февраля 2007 года было зарегистрировано 293 управляющих компаний, под управлением которых находилось 664 инвестиционных фонда; из них 314 – открытых, 92 – интервальных и 258 – закрытых. В структуре количества закрытых паевых инвестиционных фондов 169 из них приходится на ЗПИФН (фонды недвижимости), при этом стоимость их чистых активов равна 71,270 млн.руб., что составляет 20,30% в общей структуре активов ЗПИФ.

Попытки структурировать и определить возможные случаи и способы налогообложения в ЗПИФ уже осуществлялись как специалистами налоговых органов, так и специалистами фондового рынка, однако ясности в этих вопросах все равно нет.

Наиболее остро эта проблема возникает в связи с уплатой налога на имущество, составляющего закрытый ПИФ, как имеющий в управлении не только ценные бумаги, но и иное имущество. Как у руководства управляющих компаний, так и у пайщиков возникает вопрос: Уплачивается ли налог на имущество, входящее в состав ПИФ, кем и как?

В соответствии со статей 373 НК РФ субъектом налогообложения (налогоплательщиками) являются только организации - к ним относятся российские юридические лица. ПИФ не является плательщиком налога, поскольку не является юридическим лицом. Пайщики ПИФа, являющиеся юридическими лицами, потенциально могут быть налогоплательщиками. Статьей 378 НК РФ для налогообложения имущества, переданного в доверительное управление, установлено, что оно подлежит налогообложению у учредителя доверительного управления.

Указанная норма входит в противоречие в положениями Федерального Закона «Об инвестиционных фондах», определяющими статус и порядок обособления имущества, переданного в паевой инвестиционный фонд, а также статус имущества, приобретаемого учредителями доверительного управления (пайщиками) по договору доверительного управления в форме инвестиционных паев, являющихся ценными бумагами, удостоверяющим долю каждого учредителя доверительного управления в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Объектом налогообложения для российских организаций в соответствии со статьей 374 НК РФ признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Налогоплательщиком по налогу на имущество организаций в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, являются организации,

признаваемые учредителями доверительного управления - владельцы инвестиционных паев.

Владельцы инвестиционных паев производят исчисление и уплату налога на имущество организаций в отношении имущества, переданного ими в паевой инвестиционный фонд.

В отношении имущества, приобретенного и (или) созданного в рамках паевого инвестиционного фонда, исчисление и уплата налога производится организациями - владельцами инвестиционных паев пропорционально стоимости их инвестиционных паев (его доли в общем имуществе пайщиков).

Данный подход не является бесспорным по следующим причинам: Налог на имущество организаций уплачивается при наличии объектов движимого и недвижимого имущества, учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета (п.1 ст. 374 НК РФ).

Термин «основные средства», порядок отнесения имущества к основным средствам изложены в ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (приказ Минфина России от 30.03.2001 №26н. Согласно Инструкции по применению Плана счетов, утвержденной этим же приказом, План счетов используется организациями. ПИФ не является юридическим лицом (п.1 ст.10 Закона № 156-ФЗ), следовательно, и требования ПБУ 6/01 и Плана счетов (вместе с Инструкцией по его применению) на него не распространяются.

Имущество, которое является объектом налогообложения для российских организаций в соответствии с п. 1 Статьи 374 НК РФ, переданное в доверительное управление, не учитывается на балансе организаций, как учредителей доверительного управления, так и Управляющей компании фонда в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Объекты недвижимого имущества, приобретенные в составе паевого инвестиционного фонда, не отвечают одновременно условиям Положения по бухгалтерскому учету "УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ" ПБУ 6/01, необходимым для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств.

В соответствии с инвестиционной декларацией фонда недвижимое имущество может не использоваться в производстве продукции при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации; не использоваться в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев; может предполагаться последующая перепродажа данных активов.

Из разъяснений Минфина РФ следует, что владельцы инвестиционных паев производят исчисление и уплату налога на имущество организаций в отношении имущества, переданного ими в паевой инвестиционный фонд. Однако при этом не учитывается, что с момента передачи имущества в фонд оно перестает быть собственностью одного юридического лица, а принадлежит всем пайщикам, при этом доли на отдельные объекты недвижимости в ПИФе не устанавливаются, право общей собственности пайщики имеют на имущественный комплекс в целом без выдела по объектам. Таким образом, имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, не является объектом налогообложения.

Ситуация, которая создалась в закрытых паевых инвестиционных фондах недвижимости в связи с нерешенными вопросами налогообложения имущества, входящего в состав ЗПИФа, и сделок с ним, отрицательно сказывается на отрасли и тормозит ее развитие. Ни один инвестор не принесет свои деньги, если он не понимает системы налогообложения своих инвестиций и видит риски судебных споров с налоговыми органами.