**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН), как способ минимизации налогообложения.**

Шабанов Арик Гуршумович, управляющий партнер

Особенности ЗПИФН сданной в аренду недвижимости (рентные фонды). Налогообложение ЗПИФН. Минимизация рисков связанных с рейдерскими атаками. Пример эффективности управления недвижимостью с использованием ЗПИФН.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.11.01 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», паевой инвестиционный фонд - это обособленный имущественный комплекс, не являющийся юридическим лицом. В его состав входит как имущество, переданное в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей, так и имущество, полученное в процессе такого управления. Доля в праве собственности на имущество паевого инвестиционного фонда удостоверяется ценной бумагой (паем), выдаваемой управляющей компанией Инвестор (физическое или юридическое лицо) может стать пайщиком, приобретя паи ЗПИФН и внеся денежные средства или иное имущество (объекты недвижимости, ценные бумаги и др.).

ЗПИФ сданной в аренду недвижимости (рентные фонды)

Фонды, получающие доход в виде арендных платежей от существующего объекта недвижимости, именуются рентными фондами. Отличие таких ПИФов от других видов ПИФов недвижимости в том, что рентные фонды занимаются эксплуатацией коммерческой недвижимости и получают доходы от сдачи ее в аренду. Внесение недвижимого имущества в состав ЗПИФН дает собственникам возможность повысить прозрачность бизнеса, повысить ликвидность и инвестиционную привлекательность принадлежащих им объектов недвижимости. Однако перед принятием решения о формировании ЗПИФН, собственник должен осознавать, что в связи с увеличением внимания со стороны налоговых органов, перед ним возникает необходимость отказаться от занижения доходов от имущества, взамен получив существенные налоговые преференции.

Особенности нахождения недвижимости в составе ЗПИФН

· Налогообложение ЗПИФН

В соответствии с НК РФ, плательщиками налогов в России являются физические и юридические лица. Паевой инвестиционный фонд является имущественным комплексом без образования юридического лица и в связи с этим, освобожден от уплаты налога на прибыль в размере 24% от денежных средств, поступающих в качестве арендных платежей. Так же до момента погашения паев при закрытии фонда или выплаты промежуточного инвестиционного дохода, внутри фонда может происходить неограниченное количество сделок, не облагаемых налогом на прибыль. Кроме того, ежегодно с Организации- владельца недвижимости не взыскивается налог на имущество в размере 2% от стоимости недвижимости, в связи с тем, что в процессе внесения недвижимости в ЗПИФН собственник получает ценные бумаги - паи фонда. Владение ценными бумагами не облагается имущественными налогами.

· Ликвидность.

Недвижимость, переданная в ЗПИФН, приобретает дополнительную ликвидность благодаря возможности продаж паев на вторичном биржевом рынке, или с помощью внебиржевого обращения паев. Паи ЗПИФН могут выступать в качестве обеспечения при получении их владельцем кредита в банке.

· Наличие прав собственности.

При внесении недвижимости в фонд владелец получает статус единоличного пайщика этого фонда, т.е. все 100% имущества, которое были передано в ЗПИФН, будут принадлежать также Владельцу. При этом Владелец сохранит полный контроль над имуществом. Документами, подтверждающими право собственности на паи фонда, является Выписка из реестра с указанием количества принадлежащих пайщику инвестиционных паев.

· Минимизация рисков связанных с рейдерскими атаками

Учредитель фонда может передать в состав ЗПИФН как объект недвижимости, так и пакет акций/долю в УК предприятия владельца недвижимости, тем самым минимизируя риски рейдерских атак. Как показывает сложившаяся практика, получить доступ к собственности фонда значительно сложнее, чем отобрать ее у предприятия. Имущество, находящееся в фонде не может быть изъято, на него не может быть наложено взыскание.

· Налогообложение пайщиков при закрытии фонда или получении промежуточного инвестиционного дохода:

13% - для физических лиц;

24% - для юридических лиц;

30% - для нерезидентов - физических лиц;

20% - для нерезидентов - юридических лиц;

0% - для нерезидентов в случае предоставления документа, подтверждающего, что компания-нерезидент является резидентом страны, с которой заключено Соглашение или Конвенция об избежании двойного налогообложения.

· Вопросы уплаты НДС

Управляющая ЗПИФН компания уплачивает НДС в бюджет по сделкам с имуществом фонда, а незачтенный НДС относит на себестоимость.

Пример эффективности управления недвижимостью с использованием механизма ЗПИФН

Юридическое лицо владеет бизнес центром площадью 4000 кв.м.

Сдача здания в аренду приносят владельцу ежегодный валовый доход в размере 1 920 000 $. .

Рыночная стоимость здания - 2500$/кв.м. х 4000 кв.м. = 10 000 000 $.

Балансовая стоимость здания - 1500$/кв.м. х 4000 кв.м. = 6 000 000 $.

Расходы на управление и техническую эксплуатацию здания - 200 000 $ в год.

Рассмотрены два случая управление зданием, находящимся на балансе юридического лица (в данном примере ООО) и в составе Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда.

В первом случае доход, который до налогообложения составлял 1 720 000 $., благодаря воздействию налога на прибыль и налога на имущество, стал составлять всего лишь 1 127 200 $.

В случае с ЗПИФН, благодаря налоговым преференциям, чистый доход фонда составил 1 520 000 долл. Таким образом, только в первый год своей деятельности, фонд заработал дополнительно почти 400 000 долларов. В долгосрочной перспективе выгода от использования ЗПИФН увеличивается, благодаря возможности реинвестирования дополнительно заработанных средств.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ООО | ЗПИФН |
| Валовый доход $ | 1 920 000 | 1 920 000 |
| Расходы на управление недвижимостью $ в год | 200 000 | 200 000 |
| Расходы на ЗПИФН 2% в год | 0 | 200 000 |
| Доход до налогообложения, $ в год | 1 720 000 | 1 520 000 |
| Налог на имущество (2,2%),$ в год | 132 000 | 0 |
| Налог на прибыль (24%),$ в год | 460 800 | 0 |
| Чистый доход, $ в год | 1 127 200 | 1 520 000 |

Разница, $ 392 800 только в первый год деятельности ПИФа недвижимости.