

# «Налоговые аспекты сделок с землей»

## 21 ноября 2008 г.



Светлана Билык  
Старший менеджер  
PricewaterhouseCoopers

Программа

Вступление и цели презентации

Краткий обзор налогов, применимых к сделкам с землей

Продажа земли как актива

Продажа акций / корпоративных прав в компании, владеющей землей

Ключевые выводы

## Вступление



Бенджамин Франклин  
(1706-1790)

*«В этом мире неизбежны только смерть  
и налоги»*

**НО**

неизбежность уплаты налогов очень часто касается  
лишь тех, кто не слишком хорошо знает законы

## Цели презентации

- Основные налоговые последствия сделок с землей
- Возможные варианты структурирования сделок с землей
- Налоговое планирование сделок с землей

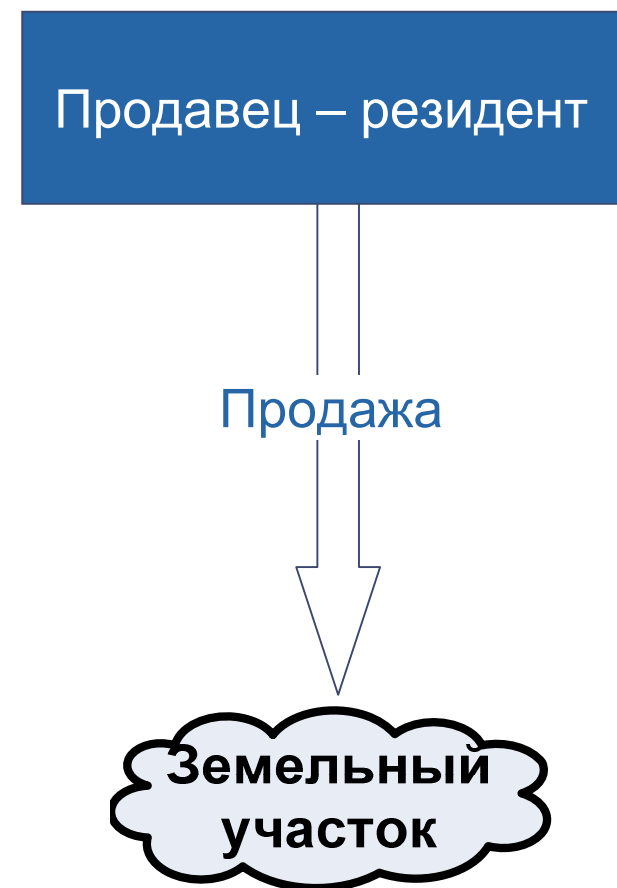
## Краткий обзор налогов, применимых к сделкам с землей

<b>Налог</b>	<b>Ставка</b>	<b>Объект</b>
<b>Налог на прибыль</b>	25%	прибыль украинских резидентов, полученная от продажи земли либо акций / корпоративных прав в компаниях, владеющих землей
<b>Налог на репатриацию</b>	15%	прибыль нерезидентов, полученная от продажи земли либо акций / корпоративных прав в компаниях, владеющих землей
	0%	ДИДН могут освобождать нерезидентов от уплаты налога на прибыль при продаже акций в компаниях, владеющих землей, но не прибыль от продажи земли
<b>Налог на добавленную стоимость</b>	0%	земля не является объектом обложения НДС
	20%	стоимость земли, которая включается в стоимость объекта недвижимости
<b>Госпошлина или плата за услуги нотариуса</b>	1%	стоимость земли, указанная в договоре купли - продажи

Продажа земли как актива

## Налоговые последствия продажи для резидента

- Прибыль (разница между ценой покупки и продажи земли ) облагается налогом на прибыль по ставке 25%



## Налоговые последствия продажи для нерезидента

- Прибыль, полученная от продажи земли, облагается 15% налогом у источника выплаты
- Ставку налога у источника невозможно уменьшить на основании договора об избежании двойного налогообложения (ДИДН)
- При осуществлении купли-продажи между нерезидентами не существует законодательного механизма уплаты налога у источника
- При проведении расчетов за земельные участки через украинские банки, банк может потребовать уплаты налога у источника



## Покупка земли как актива: ключевые соображения

### Преимущества

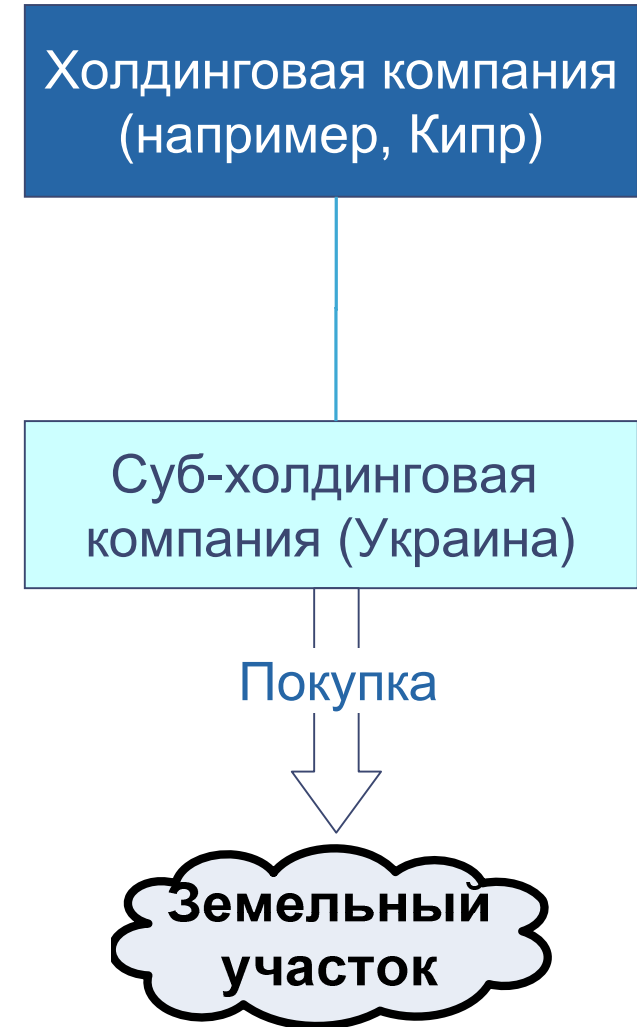
- Возможность вычета расходов на покупку земли в случае ее последующей продажи
- При покупке актива история и риски компании, которая владела активом, не будут унаследованы покупателем
- Для финансирования покупки земельного участка покупатель может привлечь кредит, проценты по которому могут вычитаться для целей налога на прибыль при соблюдении определенных условий
- Единственно возможный вариант в случае, если продавец ведет активную хозяйственную деятельность в покупке которой покупатель не заинтересован

### Недостатки

- Госпошлина (плата за услуги нотариуса) в размере 1% от стоимости земли, указанной в договоре купли - продажи
- Могут возникнуть сложности с передачей разрешительной документации компании – покупателю
- Более высокая цена сделки из-за налоговых издержек для продавца

## Рекомендации по покупке

- Покупку земли, как правило, рекомендуется осуществлять через специально учрежденную нерезидентом украинскую компанию
- При дополнительном структурировании возможен эффективный с налоговой точки зрения выход из проекта
- В случае с нерезидентами это также вызвано некоторыми юридическими соображениями
- Выбор юрисдикции для расположения холдинговой компании в значительной степени определяет налоговую эффективность всей структуры
- Кипр – наиболее часто используемая юрисдикция для размещения холдинговой компании, но существуют другие эффективные варианты



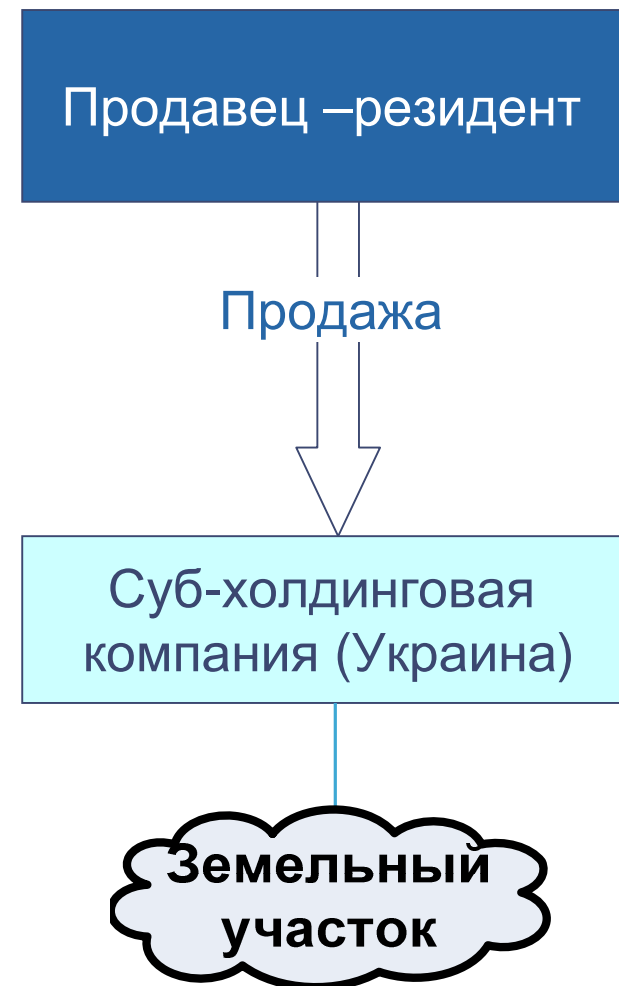
## Практика применения

- Из-за негативных налоговых последствий продажи земли как актива для продавца, этот вариант редко используется на практике
- В продаже земли как актива могут быть заинтересованы физические лица, уплачивающие налог на доходы физических лиц при продаже земельных участков по ставке 5%

Продажа акций / корпоративных прав в компании,  
владеющей землей

## Налоговые последствия продажи для резидента

- Операции с ценными бумагами отражаются в налоговом учете по специальным правилам
- Обособленный учет всех доходов и расходов по операциям с акциями/корпоративными правами
- Если доход продавца от продажи акций / корпоративных прав в отчетном налоговом периоде превысит накопленные расходы на покупку акций / корпоративных прав, сумма превышения облагается по ставке 25%
- Отрицательный финансовый результат не подлежит налоговому вычету, а переносится на будущие отчетные периоды

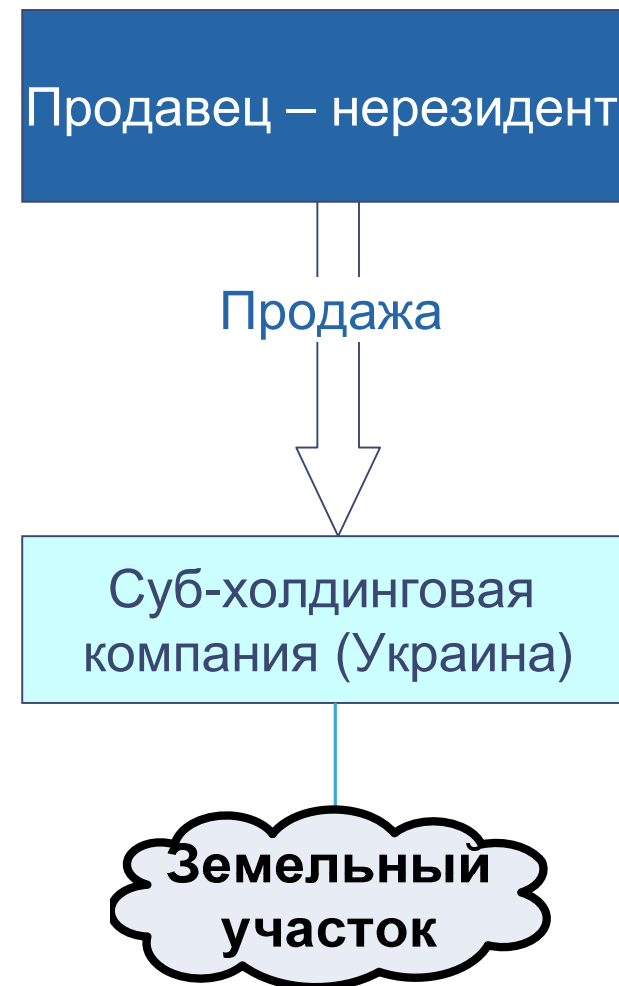


## Возможность налогового планирования

- Вся выручка от продажи акций / корпоративных прав в УкрКо может быть инвестирована в покупку других акций / корпоративных прав
- Покупка акций / корпоративных прав может осуществляться у:
  - Нерезидента с льготным налогообложением доходов от продажи ценных бумаг
  - Украинского инвестиционного фонда
  - Украинской компании с накопленным отрицательным финансовым результатом по операциям с ценными бумагами / корпоративными правами
- Для уменьшения налоговых рисков покупка не должна осуществляться на первичном рынке!

## Налоговые последствия продажи для нерезидента

- Прибыль нерезидента, полученная от реализации акций / корпоративных прав, облагается налогом у источника выплаты по ставке 15%, если иное не предусмотрено ДИДН
- Некоторые ДИДН позволяют избежать уплаты налога при продаже акций в компаниях владеющих недвижимостью в Украине
- Кипр - наиболее часто используемая юрисдикция для владения суб-холдинговой компанией
- Продажа резидентом Кипра акций / корпоративных прав в украинской компании не подлежит налогообложению ни в Украине, ни не Кипре
- Существует риск отмены ДИДН с Кипром



## Покупка компании, которая владеет землей: ключевые соображения

### Преимущества

- Как правило, меньшая сумма сделки поскольку продажа может быть структурирована без налоговых издержек для продавца
- Отсутствие госпошлины
- Переход разрешительной документации к покупателю

### Недостатки

- Покупая компанию, владеющую землей, покупатель унаследует всю историю и риски этой компании
- Требуется проведения процедуры due diligence компании-объекта покупки
- Может потребоваться дополнительное структурирование для вычета процентов по заемному финансированию

## Практика использования

- Как правило, продавцы настаивают на продаже компании, владеющей землей, а не прямой продаже земли
- При правильном структурировании покупка компании может быть привлекательна и для покупателя
- Данный вариант наиболее распространен на практике

## Ключевые выводы

## Ключевые выводы

- Законодательство Украины содержит законные методы минимизации налоговых издержек при осуществлении сделок с землей
- Для выбора наиболее оптимального метода налогового планирования требуется изучение индивидуальных фактов и обстоятельств каждой конкретной сделки
- На практике применение традиционных вариантов продажи земли может быть затруднено из-за недостаточно тщательной проработки всех налоговых аспектов на этапе осуществления инвестиции
- Настоятельно рекомендуется анализ налоговых последствий на начальном этапе инвестиционного проекта

# Спасибо за внимание!