

ИП продал личное имущество. За что доначислили налоги и штрафы?



Для кого (для каких случаев): ИП продал личное имущество. Продажи ему в прибыль записали

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Дополнительные налоги для ИП при продаже личной жилой недвижимости

Схема ситуации: ИП применял УСНО с объектом налогообложения «доходы», ставка 6%; вид деятельности «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом». Налоговая проверка выяснила, что за 3 года ИП продал 4 дома с земельными участками. Продать продал, а доход 12 200 000 рублей упрощенным налогом не обложил... «Непорядок», – заботливо вздохнула проверка и доначислила предпринимателю налоги, пени и штрафы.

«Да нет же!» – трагически воскликнул в суде ИП – «Я сам неплохо считать умею! Смотрите сами! Вот продан дом и земельный участок, грубо за 3 миллиона. Да, это доход. Вот я внёс его в декларацию 3-НДФЛ, как физическое лицо – заметьте! И тут же я приложил документы, подтверждающие расходы на материалы для строительства дома. Расходы тоже, грубо на 3 миллиона. Всё! Доход от продажи равен расходу на строительство. Прибыль равна нулю! Нет налоговой базы и налога нет!» И ровно такая же нулевая доходность наблюдалась по нескольким другим проданным объектам недвижимости.

Что касается другой проданной недвижимости, то продана она была с целью купить на вырученные деньги квартиру в Москве. Дочке. Семейный совет решил продать жильё здесь, чтобы купить квартиру там – в Москве. Поэтому и в этих продажах никакой предпринимательской корысти нет. Всё что было выручено от продажи недвижимости, на неё же и потратили. Прибыль – опять ноль!

Суд, сказал, что в соответствии с законодательством имущество гражданина со статусом ИП юридически не разграничено. Поэтому надо смотреть: а не осуществлял ли ИП предпринимательскую деятельность с использованием этого недвижимого имущества.

Расходы гражданина на сами объекты равны доходам от их продажи. Следовательно, прибыль от реализации данных объектов недвижимости отсутствует. Налоговой не представлено однозначных доказательств, что приобретение земельных участков и последующее строительство жилых объектов на данных земельных участках было обусловлено исключительно целью извлечения прибыли, а не целью обеспечения жильем близких родственников предпринимателя. Вывод прост: нет оснований для включения сумм, полученных от реализации имущества в налоговую базу, облагаемую по УСНО.

Выводы и возможные проблемы: ИП – молодец! Так грамотно и своевременно обставиться нужными документами. Продал недвижимость и сразу заявил расходы на её создание. Всё сделано вовремя, а не потом и задним числом. Есть чему поучиться.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Продажа недвижимого имущества не была связана с предпринимательской деятельностью».

Где посмотреть документы: **КонсультантПлюс, Судебная Практика:** ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 08.11.2018 N Ф09-7280/18 ПО ДЕЛУ N А76-39578/2017

[документ в оффлайн-версии КонсультантПлюс](#)

[документ в онлайн-версии КонсультантПлюс](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно