

# Продажа имущества судебным исполнителем и налог с оборота

Принудительная продажа имущества сопряжена с налоговыми рисками.



*Ольга Лембинен,  
налоговый консультант,  
LarssenTM CS*

Представим себе ситуацию, когда у предприятия есть объект основного имущества (движимая или недвижимая вещь), при приобретении которого был вычтен включенный налог с оборота (далее – НСО). Это имущество было арестовано судебным исполнителем, который впоследствии продал его с аукциона. Что нужно иметь в виду, оказавшись в такой ситуации?

Согласно п. 1 § 4 Закона о налоге с оборота (Käibemaksuseadus, далее – KMS), оборотом считается принудительное отчуждение товара (движимой или недвижимой вещи) за вознаграждение. Таким образом, продажа на аукционе имущества должника судебным исполнителем является оборотом, который возникает у собственника имущества, то есть у должника. Стоимость продажи включает в себя НСО, у покупателя есть право требовать у должника

счет, а у самого должника возникает обязательство уплаты налога.

В соответствии же с чч. 1 и 5 § 8 Закона о налогообложении (Maksukorralduse seadus, далее – MKS), обязанность перечисления суммы налога с оборота в бюджет возлагается на судебного исполнителя. В реальности судебные исполнители пренебрегают этой обязанностью, поскольку прямой регуляции для ее реализации попросту не существует, хотя на основании § 96 MKS у налогового управляющего и есть возможность востребовать сумму налога с оборота с судебного исполнителя.

В этом случае возникает много вопросов. Что делать должнику, который обязан задекларировать оборот, но не может заставить судебного исполнителя перечислить сумму НСО налоговому управляющему? Что делать с вычтенным включенным НСО? Не возникнут ли у покупателя проблемы с зачетом включенного налога?

Относительно первого вопроса можно рекомендовать обратиться к налоговому управляющему с просьбой востребовать сумму налога с судебного исполнителя. Решение об удовлетворении такой просьбы налоговый управляющий будет принимать в каждом случае отдельно с учетом конкретных обстоятельств. Также рекомендуется подать жалобу судебному исполнителю на его действия.

В случае неудовлетворительного ответа на жалобу существует возможность обратиться в суд. У Министерства юстиции, осуществляющего государственный контроль над деятельностью судебных исполнителей, есть право только на формальный контроль, поэтому в министерство жалобу на судебного исполнителя стоит подавать только в случае нарушения исполнителем правовой нормы, имеющей однозначное трактование. В противном случае Министерство юстиции, увы, ничем вам помочь не сможет. Стоит помнить, что у каждого лица есть право на получение информации о действиях, предпринимаемых для удовлетворения выдвинутых против него требований, а судебный исполнитель обязан отвечать на запросы должника, касающиеся его делопроизводства, в течение 30 дней.

Если на аукционе отчуждается взятый на учет в качестве основного имущества объект недвижимости, оборот которого не облагается налогом с оборота в соответствии с п. 3 ч. 2 § 16 KMS и должник не ходатайствует о добровольном налогообложении, то у должника возникает необлагаемый оборот. В этом случае должнику нужно принять во внимание правила корректировки включенного налога, связанного с этим объектом основного имущества.

Основные принципы корректировки включенного налога с оборота изложены в § 32 KMS, а точный порядок установлен постановлением министра финансов № 39 от 30.03.2004 года. При вычете включенного налога с оборота с основного имущества и с товара или услуги, приобретенных для основного имущества, исходят из прогнозируемого удельного значения применения основного имущества для налогооблагаемого оборота (ч. 4 § 32 KMS). Включенный налог с оборота корректируется согласно фактической доле использования для налогооблагаемого оборота основного имущества и приобретенных для основного имущества товаров или услуг в течение периода корректировки. Период кор-

ректировки включенного налога с оборота для недвижимости и связанных с ней товаров и услуг составляет десять календарных лет, для прочего основного имущества и связанных с ним товаров и услуг – пять календарных лет. Включенный налог с оборота корректируется в конце каждого календарного года, а при отчуждении основного имущества (в том числе и при принудительном отчуждении судебным исполнителем) в месяце отчуждения.

### ■ Пример 1

В феврале 2009 года предприятие приобрело реновированное офисное здание. Включенный НСО при приобретении этого здания составил 625 864 кроны (40 000 евро).

Период корректировки составляет 10 лет, следовательно, основой для ежегодного перерасчета является сумма 62 586 крон (4000 евро).

Здание сдается в аренду:

- с марта 2009 г. по март 2011 г. с НСО,
- с апреля 2011 г. по май 2012 г. без НСО.

В июне 2012 г. здание отчуждается с НСО.

Поскольку в 2009 и 2010 годах основное имущество полностью использовалось в целях налогооблагаемого оборота, то в эти периоды корректировки включенного налога с оборота делать не надо.

В 2011 году здание использовалось:

- в целях налогооблагаемого оборота с января по март (25%),
- в целях неналогооблагаемого оборота с апреля по декабрь (75%).

Вычтенный в 2009 году включенный НСО в сумме 3000 евро (4000 евро x 75%) нужно скорректировать (вернуть в бюджет), заполнив графу 10 в декларации KMD за декабрь 2011 года.



В 2012 году здание использовалось в целях неналогооблагаемого оборота с января по май. В июне 2012 года, когда произошло отчуждение, возник налогооблагаемый оборот.

Таким образом, в 2012 году корректировок делать не надо, так как при отчуждении недвижимого имущества с НСО его использование в течение оставшегося необходимого периода корректировки, в том числе в год отчуждения, полностью считается использованием для налогооблагаемого оборота.

Если обязанное по налогу с оборота лицо при приобретении недвижимого имущества, а также связанных с ним товаров и услуг полностью или частично вычло включенный НСО и отчуждение недвижимого имущества (в том числе и при принудительном его отчуждении судебным исполнителем) без налога происходит до истечения десятилетнего периода со дня приобретения, то использование недвижимого имущества, а также связанных с ним товаров и услуг в течение оставшегося периода, в том числе в год отчуждения недвижимого имущества, полностью считается использованием для неналогооблагаемого оборота, и часть вычтенного включенного НСО придется вернуть в бюджет.

### ■ Пример 2

Исходные условия те же, что и в примере 1, за исключением того, что в июне 2012 года здание отчуждается, например, судебным исполнителем без НСО.

Вычтенный в 2009 году включенный НСО в сумме 28 000 евро (4000 евро x 7 лет с 2012 г. по 2018 г.) нужно скорректировать (вернуть в бюджет), заполнив графу 10 в декларации КМД за июнь 2012 года.

Если при приобретении объекта недвижимости включенный налог оборота был полностью вычтен и в течение первого календарного года или до начала использования его в предпринимательской деятельности этот объект отчуждается без НСО, вернуть нужно будет весь включенный налог с приобретения недвижимости и товаров и услуг, связанных с ним.

### ■ Пример 3

В январе 2012 года предприятие приобрело реновированное офисное здание. Включенный НСО при приобретении составил 40 000 евро.

Поскольку период корректировки составляет 10 лет, то основой для ежегодного перерасчета является сумма 4000 евро.

В марте 2012 года, вскоре после того, как предприятие сдало здание в аренду, судебный исполнитель продает его без НСО.

Вычтенный в январе 2012 года включенный НСО на сумму 40 000 евро нужно скорректировать (вернуть в бюджет), заполнив графу 10 в декларации КМД за март 2012 года.

Если на аукционе продается недвижимое имущество или прочее основное имущество, отчуждение которого подлежит обложению НСО, или если должник использует возможность, указанную в п. 2 ч. 3 § 16 KMS (добровольное добавление НСО к налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества), то использование недвижимого имущества, а также связанных с ним товаров и услуг в течение оставшегося периода, в том числе в год отчуждения недвижимого имущества, полностью считается использованием для налогооблагаемого оборота, и вычтенный включенный НСО в бюджет возвращать не надо.



#### ■ Пример 4

В августе 2011 года предприятие приобрело полуразрушенное здание с целью существенного его улучшения и дальнейшей перепродажи с НДС до повторной сдачи в эксплуатацию.

Реновирование здания было закончено в феврале 2012 года. В мае того же года судебный исполнитель продает его с аукциона. Согласно п. 3 ч. 2 § 16 KMS, отчуждение такого объекта недвижимости является налогооблагаемым оборотом. Следовательно, корректировать и возвращать в бюджет вычтенный при строительных работах НДС не надо.

---

Учитывая описанные в вышеприведенных примерах возможные варианты обложения налогом с оборота сделок по отчуждению недвижимости, должник обязательно должен пользоваться своим правом на получение информации о действиях, предпринимаемых для удовлетворения выдвинутых против него требований. Узнав, когда и по какой стоимости было произведено отчуждение его имущества, и кто является покупателем, должник сможет выполнить требование § 37 KMS о выставлении счета в течение 7 дней с мо-

мента совершения оборота. Самое главное, что таким образом он также сможет напомнить судебному исполнителю о его обязанности перечисления суммы НДС налоговому управляющему в случае налогооблагаемого оборота. Будет ли судебный исполнитель при отчуждении имущества должника задаваться таким, возможно, несущественным с его точки зрения вопросом, как налогооблагаемый и неналогооблагаемый оборот, – это уже другой вопрос.

В получении счета также должен быть заинтересован и покупатель имущества на аукционе, потому что без счета ему не удастся вычесть включенный НДС. Согласно действующему законодательству, у судебного исполнителя нет ни права, ни обязанности выставлять счет от имени должника, то есть вопрос представления счета буквально «висит в воздухе». Без ответа остается и вопрос, откуда потенциальный покупатель и судебный исполнитель узнают, например, о желании должника добровольно добавить НДС к налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества на основании п. 2 ч. 3 § 16 KMS и о применении, таким образом, особого порядка налогообложения недвижимого имущества. Как это ни странно, но все эти проблемы не интересуют ни законодателя, ни Министерство финансов. ●