

3.10 Налоги

Прибыль от сдачи объекта в аренду и его продажи будет поступать на счет проектной компании. Когда участники захотят ее вывести, им придется заплатить еще один налог – налог на дивиденды.

Налог на дивиденды

Инвестор выплачивает налог на дивиденды, когда хочет вывести прибыль из юридического лица, на которое оформлена недвижимость.

Прибыль можно перевести на личный счет и на счет другой компании, если она является материнской по отношению к той, на которую оформлена недвижимость.

Если перевод на счет физического лица

Как и в случае с налогом на доход, по общему правилу налог на дивиденды платится в двух странах: сначала в той, где оформлено юридическое лицо, затем в той, налоговым резидентом которой является инвестор. Если между ними заключено Соглашение об избежании двойного налогообложения, то оно определяет максимальный размер ставки налога и возможность перезачесть уплаченный за рубежом налог в стране налогового резидентства.

Если дивиденды получает российский налоговый резидент-физическое лицо, то за рубежом ставка для него чаще всего не превышает 15% – эта граница определена в соглашениях, которые Россия заключила с другими странами. В России ставка налога на дивиденды равна 13%.

В Германии налог на дивиденды для иностранных резидентов-физических лиц составляет 26,375%. Однако, согласно условиям СоИДН, налог на дивиденды, удерживаемый с российского налогового резидента, не может быть более 15%. Это значит, что немецкая налоговая должна вернуть ему полученный излишек в 11,375%. Эта ставка также выше, чем ставка налога в России, поэтому на родине доплачивать ничего не нужно.

Если перевод на счет другой компании

Сначала поговорим о самой структуре.

Холдинговая структура – такая структура компаний, в которой одна материнская компания (холдинг) контролирует несколько дочерних. На рынке недвижимости на дочерние компании оформлена недвижимость, которая генерирует прибыль.

Холдинги создают для того, чтобы уменьшить налог на прирост капитала и налог на дивиденды – для этого их регистрируют в стране, где эти налоги низкие или их нет совсем. Например, налога на прирост капитала нет на Кипре и в Люксембурге. Если холдинг зарегистрирован там, то при продаже дочерней (проектной) компании вместе с недвижимостью их владелец не платит налог на прирост капитала. Налога на дивиденды нет в Монако, ОАЭ и на Кипре. Также в Европе действует директива COUNCIL DIRECTIVE 2011/96/EU, согласно которой, если дивиденды переводятся между материнской и дочерней компанией и обе они зарегистрированы в Европе, то при выплате дивидендов налог в государстве дочерней компании не удерживается.

Раньше холдинговую компанию достаточно было создать только на бумаге. Но в 2019 году был принят закон об обязательном экономическом присутствии компаний-резидентов – то есть создании “сабстенса” (Economic Substance Regulations, ESR). Что это значит: теперь компании нужно доказать налоговым органам, что ты действительно физически ведешь там бизнес. Например, на офшорной территории должен быть офис, сотрудники, оплачиваться аренда и коммунальные услуги.

Создание и поддержка такого офиса обходится в несколько десятков тысяч евро в год. Поэтому использование холдинговой структуры в налоговых целях имеет экономический смысл только для крупных инвесторов (например, с бюджетом от 10 млн евро), которые системно инвестируют в недвижимость.

? Представим, что недвижимость в Греции принадлежит проектной компании, которая тоже зарегистрирована в Греции и получает прибыль только от сдачи недвижимости в аренду. Эта компания – дочерняя по отношению к другой компании, которая зарегистрирована на Кипре. Инвестор получает прибыль с недвижимости, выводит прибыль с греческой компании на кипрскую и оттуда – на личный счет. Инвестор – налоговый резидент России. Какие налоги нужно будет заплатить инвестору?

▼ *ответ*

Сначала инвестор платит налог на прибыль в Греции – поскольку там находится недвижимость. Налог на дивиденды там не платится в соответствии с директивой Council Directive 2011/96/EU. На Кипре налога на дивиденды для иностранцев нет. В России налог на дивиденды составляет 13%.

? В калькуляции, которую предоставил вам партнер, нет расчетов по налогам – вам нужно прикинуть их размер самостоятельно. Перечислите, какие налоги вам нужно будет заплатить в этом кейсе?

? Сколько составит налог на прирост капитала в нашем кейсе?

▼ *ответ*

15,825% плюс промысловый который 485 что бы это не значило

? Сколько составит налог на дивиденды для инвестора, если он, российский налоговый резидент, захочет перевести деньги на свой личный счет с немецкой SPV в нашем кейсе?

▼ ответ

$15\% \cdot 419 \text{ тыс.} = 62\,850 \text{ тыс. евро}$

РЕЗЮМЕ

Структурирование проекта – решение вопросов:

- чтобы разделить ответственность за принятие решений
- чтобы распределить прибыль нужным образом
- чтобы платить меньше налогов
- LP вообще не участвуют в принятии решений – товарищество на вере
- GP и LP делят ответственность за принятие решений – ООО
- инвестор не хочет делить риски реализации проекта – его капитал оформляется как мезонинный кредит
- инвестор хочет максимально возможную доходность на вложенный капитал – капитал оформляется как долевой капитал
- инвестор согласен делить прибыль определенным образом только если его доходность будет не меньше определенного значения – софт хердл
- инвестор хочет гарантированно получить определенную доходность, а все что выше – готов разделить с GP на других условиях – хард хердл
- нужно уменьшить налог на прибыль за счет сокращения налогооблагаемой базы – оформить вход капитала как заем

далее