



Судебная практика:
налоговые споры
с участием ЗПИФ

Суть вопроса

Судебная практика показывает, что налоговые споры с участием ЗПИФ преимущественно возникают по двум направлениям.

Во-первых, налоговые органы оценивают, не используется ли фонд для перераспределения прибыли внутри группы, искусственного изменения налоговых последствий сделок или применения необоснованных налоговых преимуществ.

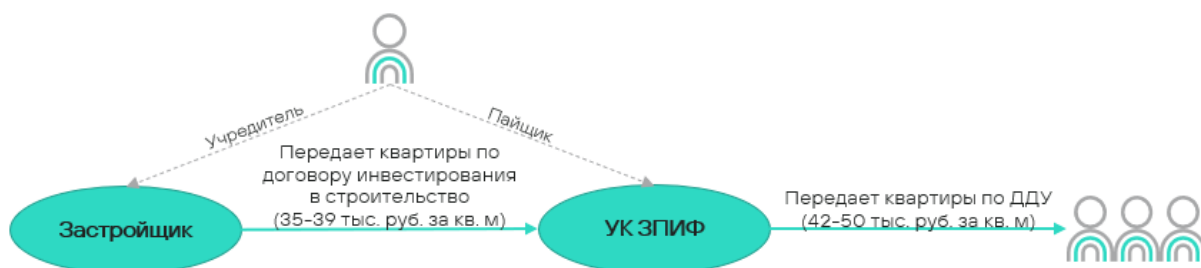
Во-вторых, предметом споров становятся специальные вопросы налогообложения имущества и деятельности ЗПИФ и управляющих компаний: применение налоговых льгот, определение налогоплательщика, особенности исчисления НДС, налога на имущество, земельного налога и др.

Мы выявили и проанализировали 9 интересных случаев:

1. Прибыль ЗПИФ от перепродажи квартир может быть признана доходом застройщика, что влечет доначисление налога на прибыль

Застройщик заключал с ЗПИФ договоры об инвестировании строительства квартир по заниженной цене. Учредителем застройщика и единственным пайщиком фонда являлось одно и то же лицо.

Далее формально эти же квартиры фонд продавал конечным заказчикам по ДДУ по рыночной стоимости. Фактически квартиры продавались через отделы продаж Застройщика. Схема выглядела следующим образом:



Прибыль от перепродажи квартир оставалась в ЗПИФ, а Застройщик показывал заниженную маржу, поскольку отражал передачу квартир фонду по инвестиционной цене (35-39 тысяч рублей за кв. м), а не по рыночной (42-50 тысяч рублей за кв. м), по которой они фактически продавались конечным покупателям.

В результате фонд получал необлагаемую прибыль в виде разницы в стоимости финансирования строительства и реальной стоимости продажи.

В действительности полученный ЗПИФ доход от реализации квартир направлялся на расчетные счета Застройщика для финансирования новых объектов, а не выплачивался пайщику.

Однако после завершения строительства фонду передавались только те квартиры, которые не были проданы, и они также реализовывались через отделы продаж Застройщика. Покупатели не знали о существовании фонда и считали, что приобретают жилье у самого Застройщика.

По мнению суда, создание ЗПИФ не имело цели получения дохода пайщиком, поскольку инвестированные денежные средства не были фактически возвращены в ЗПИФ, а остались у Застройщика (задолженность по их возврату внесена в

качестве вклада в уставный капитал взаимозависимой организации, то есть фактически погашена).

Суд указал, что сделки по инвестированию между Застройщиком и УК ЗПИФ не имеют цели получения прибыли, а лишь направлены на получение необоснованной налоговой экономии Застройщиком, так как фактически строительство многоквартирных жилых домов осуществлялось на денежные средства, полученные по ДДУ, заключенным с конечными покупателями квартир еще на этапе строительства, а также за счет собственных средств Застройщика.

Таким образом, умышленное введение в схему бизнеса ЗПИФ в качестве инвестора направлено, в частности, на искусственное занижение доходов застройщика от продажи квартир в виде разницы между ценами инвестирования и ценами продажи квартир ЗПИФ и неуплату налога на прибыль.

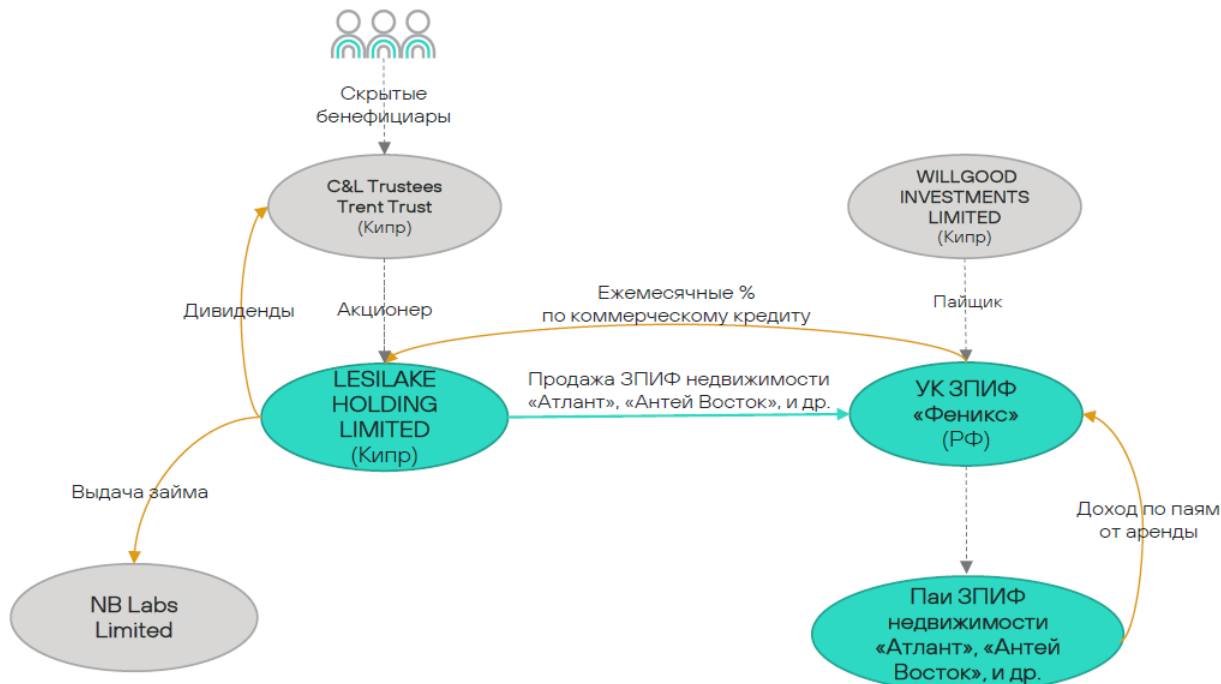
В результате доход ЗПИФ, формально освобожденный от налога, суд переквалифицировал в обычный доход компании с последующим доначислением.

Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.03.2025 № Ф09 7489/24 по делу № А76-35948/2022.

2. Проценты по коммерческому кредиту в рамках договора купли-продажи паев ЗПИФ могут признать доходом от недвижимости в России

УК ЗПИФ «Феникс» оспаривала доначисление налога на прибыль в связи с неудержанием налога с доходов иностранной организации.

УК ЗПИФ приобрело у LESILAKE HOLDING LIMITED (далее – Кипрская компания) инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости «Атлант», «Антей Восток» и др. на условиях отсрочки платежа с начислением процентов по ставке 10% годовых (коммерческий кредит). Схема выглядела следующим образом:



Ежемесячный доход по инвестиционным паям ЗПИФ недвижимости совпадал с ежемесячной суммой процентов по коммерческому кредиту, подлежащей оплате в пользу Кипрской компании.

Таким образом, УК ЗПИФ «Феникс» в полном объеме перечислила в пользу Кипрской компании доход по паям ЗПИФ недвижимости под видом оплаты процентов. В нарушение правил доверительного управления единственный пайщик ЗПИФ «Феникс» ни разу не получил доход по паям.

Налоговый орган установил, что под видом доходов, в отношении которых был предусмотрен льготный порядок налогообложения, в пользу Кипрской компании выплачивался доход от использования на территории РФ недвижимого имущества и подлежащий налогообложению у источника выплаты.

Суд поддержал позицию инспекции, установив, что Кипрская компания являлась промежуточным звеном без фактического права на доход: полученные средства не оставались в ее распоряжении, а транзитом перечислялись конечным бенефициарам через структуру траста.

В результате применение льготной ставки по международному соглашению признано неправомерным, налог на прибыль доначислен по ставке 20%.

Судебный акт: Решение Арбитражного суда Кировской области от 21.12.2024 по делу № А28 2635/2023

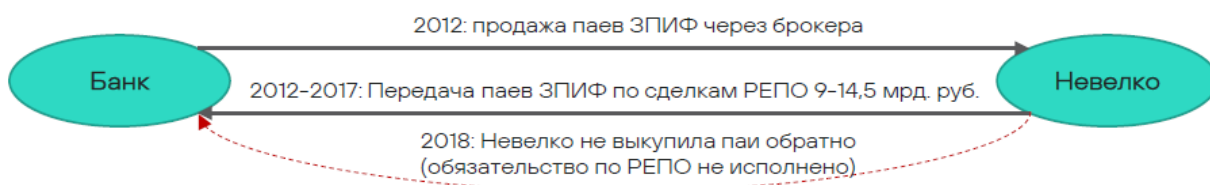
3. Убыток от погашения паев ЗПИФ не учитывается в целях налога на прибыль, если актив фонда обесценился из-за действий взаимозависимых лиц

Банк оспаривал доначисление налога на прибыль в связи с неправомерным, по мнению налогового органа, учетом убытка от погашения паев ЗПИФК «Руснедра» (далее – Фонд).

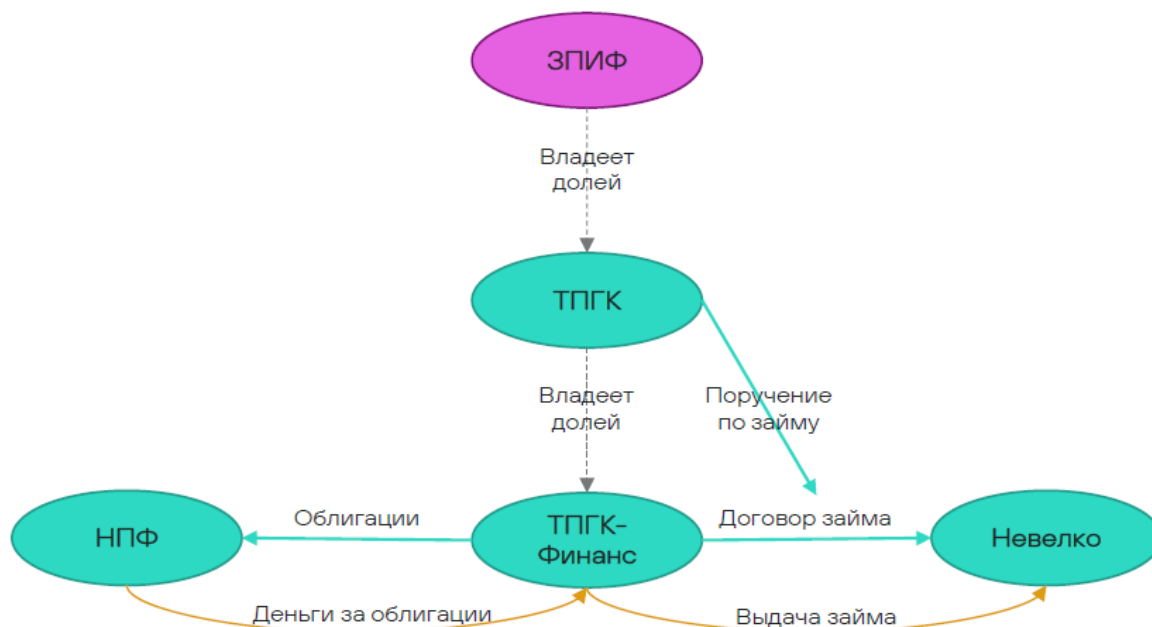
Основным активом Фонда была доля в уставном капитале ООО «ТПГК». В 2012 г. паи Фонда, ранее принадлежавшие Банку, перешли к кипрской компании Невелко Холдинг Лимитед (далее – Невелко). Покупку паев профинансировали займы внутри группы, включая сделку РЕПО с самим Банком. То есть, несмотря на смену пайщика, фактическим владельцем паев оставался сам Банк.

Стороны неоднократно пролонгировали эту сделку РЕПО вплоть до 2017 г., а по последнему договору Невелко так и не выкупила паи обратно.

По соглашению 2018 г. паи остались у Банка по цене 3,2 млрд рублей – многократно ниже суммы, изначально уплаченной за них банком (9,5 млрд рублей). В 2019 г. Невелко ликвидировали, а долг перед Банком на оставшиеся 7,6 млрд рублей так и не погасили:



Параллельно дочерняя компания ТПГК (ЗАО «ТПГК-Финанс») разместила облигации, 95% которых выкупили негосударственные пенсионные фонды. Полученные по облигациям средства ТПГК-Финанс передала Невелко в виде займа. ТПГК – единственный актив Фонда – поручилось перед своей дочерней компанией за исполнение обязательств Невелко по этому договору займа:



С началом санации Банка Невелко перестала обслуживать как займ перед ТПГК-Финанс, так и РЕПО перед Банком. ТПГК-Финанс взыскала с ТПГК как поручителя по займу свыше 21,5 млрд рублей, что обесценило долю Фонда в ТПГК, а вместе с ней – чистые активы Фонда (с более чем 20 млрд рублей до менее чем 1 млрд рублей к началу 2020 г.).

Обесцененную долю в ТПГК реализовали в пользу другого банка всего за 852 млн рублей, после чего Фонд закрыли.

При погашении паев в 2020 г. Банк получил 863 млн рублей, но, определив их себестоимость по цене первой части РЕПО (9,5 млрд рублей), отразил убыток 8,65 млрд рублей, уменьшивший базу по налогу на прибыль.

В результате суд поддержал налоговый орган: убыток – результат умышленных, согласованных действий контролирующих Банк лиц по выводу денег за пределы РФ в пользу Невелко и последующему обесценению актива. Суд также указал, что раз стороны сами пересмотрели цену паев в рамках соглашения об урегулировании РЕПО (3,2 млрд рублей), применять для расчета убытка более высокую цену первой части РЕПО было неправомерно.

Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.07.2026 № Ф05-11261/2026 по делу № А40-66982/2025.

4. **Взаимозависимость сторон сделки с ЗПИКФ не является основанием для доначисления налогов при отсутствии многократного отклонения цены**

Общество оспаривало решение налогового органа о доначислении налога на прибыль и НДС по сделке реализации гостиницы в качестве отступного в пользу УК, действующей в качестве доверительного управляющего ЗПИКФ. Цена реализации составила 122,7 млн рублей (с НДС).

По мнению налогового органа, гостиница фактически передана лицам, являвшимся конечными бенефициарами группы компаний и одновременно владельцами инвестиционных паев Фонда, в связи с чем актив остался под контролем тех же лиц, а цена сделки – существенно занижена. Налоговый орган провел экспертизу, установившую стоимость в 417,7 млн рублей, и доначислил налоги исходя из этой стоимости.

Позиция налогового органа:

- Общество и конечные бенефициары сделки (владельцы инвестиционных паев фонда) – взаимозависимые лица;
- сделка совершена в интересах группы компаний, цена существенно занижена;
- цель – получение необоснованной налоговой выгоды (занижение налоговой базы).

Суд при рассмотрении дела назначил повторную судебную экспертизу, которая установила рыночную стоимость гостиницы в размере 173,6 млн рублей (с НДС). Отклонение цены сделки (122,7 млн рублей) от рыночной стоимости составило около 29,3%, что не является многократным отклонением.

Правовая позиция суда:

- Общество и контрагент по сделке взаимозависимы;
- вместе с тем налоговые органы не вправе оспаривать цену сделки вне рамок контроля трансфертного ценообразования (раздел V.1 НК РФ), за исключением случаев многократного отклонения цены от рыночного уровня в совокупности с иными обстоятельствами, свидетельствующими о получении необоснованной налоговой выгоды.
- многократное отклонение цены не установлено. Единственное отличие цены от рыночного уровня без наличия иных признаков недобросовестности не может служить основанием для доначисления налогов.

В результате требования Общества удовлетворены. Решения налогового органа признаны недействительными.

Судебный акт: Решение Арбитражного суда Кировской области от 21.12.2024 по делу № А28-12615/2022.

5. Доля ЗПИФ в уставном капитале учитывается как доля УК для целей УСН

Общество применяло УСН, полагая, что ограничение по доле участия других организаций (более 25%) на него не распространяется, поскольку 76% доли принадлежало ЗПИФу, который не является юридическим лицом.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали налоговый орган. Они указали, что участником Общества является не сам ЗПИФ, а его УК, которая является юридическим лицом и, следовательно, организацией в смысле НК РФ. Поскольку УК владела 76% доли, Общество не соответствовало условиям применения УСН. Налоговый орган правомерно доначислил налоги по общей системе, пени и штрафы.

Таким образом, для целей применения УСН доля, находящаяся в доверительном управлении ЗПИФ, учитывается как доля УК юридического лица. Если УК осуществляет права участника, ограничение, установленное подп. 14 п. 3 ст. 46.12 НК РФ, считается нарушенным.

Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.12.2022 № Ф07-17423/2022 по делу № А56-14652/2022.

6. Вознаграждение УК ЗПИФ не учитывается при расчете пропорции по НДС

УК ЗПИФ оспорила отказ налогового органа в возмещении части НДС. Основанием для отказа послужила позиция Инспекции о неправомерном, по ее мнению, распределении «входного» НДС по товарам (работам, услугам), использованным при осуществлении как облагаемых, так и освобождаемых от налогообложения операций в рамках доверительного управления имуществом фонда.

В подобных случаях сумма налога, принимаемая к вычету, определяется пропорционально доле облагаемых операций в общем объеме выручки от реализации (п. 4 ст. 170 НК РФ).

Налоговый орган посчитал, что при исчислении указанной пропорции необходимо учитывать также вознаграждение УК за доверительное управление имуществом фонда (освобождаемое от НДС на основании подп. 12.2 п. 2 ст. 149 НК РФ).

Включение данного вознаграждения в состав необлагаемых операций привело к увеличению их доли и, как следствие, к уменьшению суммы НДС, подлежащей возмещению из бюджета, на 1 693 313 рублей.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали позицию налогового органа ошибочной. Суды указали, что вознаграждение УК является ее собственным доходом, полученным за оказание услуг по доверительному управлению, и не относится к доходам от операций, совершаемых непосредственно с имуществом, составляющим фонд. Соответственно, такое вознаграждение не подлежит учету в пропорции, предусмотренной пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ, поскольку вычет НДС заявлен по товарам (работам, услугам), приобретенным для целей деятельности фонда, а не для собственной деятельности УК.

Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.12.2021 № Ф07 16676/2021 по делу № А21-1024/2021.

7. УК ЗПИФ вправе применять инвестиционную льготу по налогу на имущество при создании объектов за счет фонда

УК ЗПИФ оспаривали решения налогового органа об отказе в применении льготы по налогу на имущество организаций, предусмотренной ст. 26.18 Закона Московской области от 24.11.2004 № 151/2004-ОЗ (освобождение от налога на 4 года для инвесторов, осуществивших капитальные вложения в объекты основных средств стоимостью более 50 млн рублей).

В 2016 г. за счет средств фонда были построены и введены в эксплуатацию три объекта недвижимости общей стоимостью более 2,5 млрд рублей. Объекты учитывались на балансе фонда на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» и сдавались в аренду. УК представила уточненные налоговые расчеты за 2017 г. с заявлением льготы.

Налоговый орган отказал в применении льготы, указав, что:

- фонд не является юридическим лицом и не может признаваться инвестором;
- УК не является собственником объектов, следовательно, не вправе претендовать на льготу;

- объекты учтены на счете 03, а не на счете 01 «Основные средства».

Суды признали решения налогового органа недействительными, исходя из следующего:

- В силу п. 2 ст. 378 НК РФ имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, подлежит налогообложению у УК, которая признается налогоплательщиком и вправе заявлять льготы в интересах фонда. Условие о наличии права собственности у УК законом субъекта не предусмотрено.
- Учет объектов на счете 03 (доходные вложения) не является основанием для отказа в льготе, поскольку законодательство не связывает применение льготы с конкретным счетом учета. Счет 03 используется для имущества, сдаваемого в аренду, что не меняет его статуса как основного средства.
- Цель льготы – стимулирование создания крупных объектов недвижимости на территории Московской области – была достигнута (созданы объекты стоимостью более 2,5 млрд рублей). Отказ в льготе при таких обстоятельствах противоречит принципу равенства налогообложения и экономическому смыслу льготы.

Судебный акт: Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2021 № 10АП-685/2021 по делу № А41-57125/2020.

8. Учет имущества ЗПИФ в качестве инвестиционного не освобождает управляющую компанию от налога на имущество

УК ЗПИФ оспаривала отказ налогового органа в уменьшении авансовых платежей и налога на имущество организаций за 2018 г. на общую сумму 13 869 774 рублей, ссылаясь на то, что недвижимое имущество, составляющее фонд, учитывается ею на балансовом счете 619 «Инвестиционное имущество» и не признается объектом основных средств, а следовательно, не является объектом налогообложения по налогу на имущество (п. 1 ст. 374 НК РФ).

Суды признали позицию налогового органа обоснованной, указав следующее:

- В силу п. 2 ст. 378 НК РФ имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, подлежит налогообложению налогом на имущество организаций у УК, при этом налог уплачивается за счет имущества фонда.
- Спорные объекты недвижимости предназначены для сдачи в аренду, соответствуют всем критериям основных средств, установленным ПБУ 6/01 (используются длительное время, приносят экономическую выгоду), и должны учитываться на счетах 01 или 03, независимо от того, что УК в силу отраслевых стандартов Банка России классифицирует их как инвестиционное имущество (счет 619). Федеральные стандарты бухгалтерского учета имеют приоритет над отраслевыми (статья 21 Закона № 402-ФЗ).
- Само по себе отсутствие у УК права собственности на имущество ПИФ не освобождает ее от уплаты налога. Налогоплательщиком в данном случае является именно УК как лицо, осуществляющее доверительное управление и обязанное вести учет имущества фонда на отдельном балансе.

Таким образом, недвижимость в составе ЗПИФ, используемая в арендной деятельности, является объектом налогообложения по налогу на имущество у УК, а ее учет в качестве инвестиционного имущества по правилам Банка России не влияет на налогообложение.

Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.06.2021 № Ф09-3874/21 по делу № А60-56114/2020.

9. Использование земельных участков в составе ПИФа – предпринимательская деятельность, что исключает возможность применения пониженной ставки по земельному налогу

УК ЗПИФ требовала возврата излишне уплаченного земельного налога за 2020 г. в сумме 20 008 154 рублей, полагая, что к земельным участкам с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» должна применяться пониженная ставка 0,3%, а не 1,5%.

Суды трех инстанций удовлетворили требования УК, исходя из того, что определяющий критерий для применения пониженной ставки – вид разрешенного использования участков, а налоговый орган не доказал использования участков в предпринимательской деятельности.

Верховный Суд РФ отменил судебные акты и отказал в удовлетворении требований, указав:

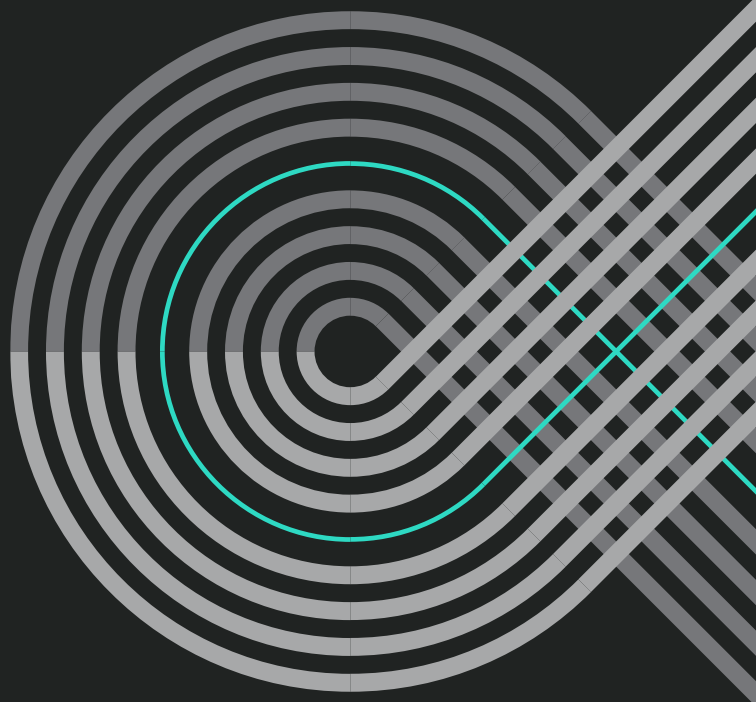
- Пониженная ставка 0,3% (абз. 3 п. 1 статьи 394 НК РФ) не применяется в отношении земельных участков, приобретенных для индивидуального жилищного строительства и используемых в предпринимательской деятельности.
- Само по себе включение земельных участков в состав инвестиционного фонда означает, что они являются активом, используемым в целях извлечения прибыли (инвестиционная деятельность). Цель инвестиционной политики фонда – получение дохода, что исключает применение пониженной ставки.
- Отсутствие фактического освоения участков и ведения строительства не свидетельствует об использовании земель в целях, подпадающих под льготный режим налогообложения. Экономическая природа ПИФа предполагает коммерческое использование имущества.

В результате у налогового органа отсутствовали основания для возврата налога, так как УК не вправе применять пониженную ставку земельного налога в отношении участков, входящих в состав ПИФа.

Судебный акт: Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2024 № 305-ЭС23-24042 по делу № А40-143580/2021.

Практические рекомендации по взаимодействию с ЗПИФ:

- ▬ убедиться, что использование ЗПИФ имеет самостоятельную деловую цель и не сводится к налоговой экономии;
- ▬ проверить сделки с участием взаимозависимых лиц на предмет рыночности цен и реального распределения денежных потоков;
- ▬ оценить влияние структуры с ЗПИФ на применение налоговых режимов и льгот (в том числе УСН, налога на имущество, земельного налога и НДС);
- ▬ актуализировать внутреннюю документацию, подтверждающую экономическую обоснованность операций и инвестиционный характер деятельности фонда;
- ▬ учитывать при структурировании новых проектов, что суды оценивают фактическое содержание отношений, а не только их юридическую форму.



Денис Савин

Партнер, адвокат, руководитель
практики
Налоговые споры и
консультирование

denis.savin@bgplaw.com



Виктория Бобрик

Помощник юриста
Налоговые споры и
консультирование

viktoriya.bobrik@bgplaw.com