

# ОБЗОР ПРАВОВОЙ СИТУАЦИИ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ КВАРТИРЫ В ЗДАНИИ, НАХОДЯЩЕМСЯ В СТАТУСЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ДЛЯ КРАТКОСРОЧНОГО ПРОЖИВАНИЯ

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Физические и юридические лица

При приобретении квартирной собственности (Квартира) в здании по адресу Эспланаади 10 (Здание) следует обратить внимание на приведенные ниже вопросы. Здание перестраивается и делится на квартирные собственности. Каждая квартирная собственность вносится в крепостную книгу как самостоятельная единица. Это означает, что каждую квартирную собственность отдельно можно покупать, продавать, сдавать в аренду, а также оформлять на нее ипотеку (залог недвижимости), например, для обеспечения обязательств по договору займа.

Квартирная собственность приобретается в ситуации, когда целевым назначением земли по адресу Эспланаади 10 на 100 % является коммерческое назначение, а основное назначение использования Здания – «Иное здание для краткосрочного проживания» (код регистра строений 12129).

Застройщик перестраивает Здание и обеспечивает его соответствие требованиям, предъявляемым к объектам размещения. Будущий собственник квартиры может использовать квартирную собственность по своему усмотрению в качестве временного или постоянного места жительства.

В силу назначения использования Здания мы прокомментируем некоторые наиболее важные налоговые и другие правовые вопросы, сопутствующие приобретению и использованию Квартир.

### 1.2. Назначение использования Квартиры

Предполагается, что в разрешении на использование Здания в качестве назначения использования Квартир будет указано „иное здание для краткосрочного проживания, в том числе гостевые квартиры“. Согласно закону о туризме, гостевая квартира – это гостиничное предприятие, назначением использования которого является предоставление услуг по размещению или сдача всей квартиры в аренду (краткосрочная аренда). Если возникает желание использовать Квартиру в качестве постоянного места жительства и зарегистрировать постоянное место жительства в регистре народонаселения, следует, как и в случае с жилой квартирой, предоставить справку о местожительстве. Здесь важен тот факт, что регистрация Квартиры в качестве постоянного места жительства может повлечь за собой проблемы с вычетом налога с оборота, уплаченного при приобретении Квартиры, поскольку это указывает на то обстоятельство, что назначением использования Квартиры зачастую является жилое помещение.

### 1.3. Особенности краткосрочного проживания по сравнению с обычной квартирой

Физическим лицам разрешается вычитать проценты, уплаченные по займу, взятому на покупку Квартиры, из доходов при подаче декларации о доходах, при условии, что в течение календарного года Квартира использовалась только в качестве жилья. Если в течение календарного года Квартира сдавалась в аренду, то на протяжении действия договора аренды вычитать проценты по займу из дохода нельзя. Это означает, что если физические лица в течение календарного года сдавали Квартиру в аренду, то при вычете процентов по займу из доходов во время подачи декларации о доходах они должны вычесть сумму процентов, уплаченных банку в течение периода сдачи Квартиры в аренду, из процентов, уплаченных банку в течение года.

Предприниматели-физические лица (ПФЛ) могут задекларировать проценты, уплаченные по займу, взятому на покупку Квартиры, в качестве расходов, связанных с предпринимательской деятельностью, при условии, что сдача Квартиры в аренду является доходом ПФЛ или если приобретение Квартиры напрямую связано с получением дохода от предпринимательской деятельности.

## 2. РАЗНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВОПРОСЫ

Поскольку приобретение недвижимости относится к сфере налогообложения со множеством нюансов и за несколько лет с одной недвижимой собственностью можно совершить разные сделки, то и налогообложение услуг, предоставляемых с помощью одной и той же недвижимой собственности, может меняться в зависимости от изменений использования этой недвижимой собственности. Далее на примере разных сделок мы постараемся предоставить более подробную информацию об условиях налогообложения.

### 2.1. Какие обстоятельства, связанные с применением налога с оборота, следует учитывать при приобретении гостевой квартиры?

**Пример 1. Товарищество с ограниченной ответственностью приобретает Квартиру с целью сдавать ее в аренду в качестве гостевой квартиры.** У юридических лиц, которые приобретают Квартиру с целью сдачи в краткосрочную аренду (сдача в аренду на срок менее трех месяцев, далее – **услуга по размещению**), есть возможность ходатайствовать о возврате налога с оборота с цены купли-продажи. В качестве доказательства соответствующего намерения или бизнес-плана будут полезны реклама/объявление, прогноз доходов-расходов, продуманные обстоятельства предоставления услуги, относящиеся к услуге по размещению условия договора и пр. Если товарищество с ограниченной ответственностью приобретает Квартиру с целью сдачи в долгосрочную аренду, то обычно ходатайствовать о возврате налога с оборота со сделки по приобретению нельзя, поскольку долгосрочная аренда (более трех месяцев) является необлагаемым оборотом. В обоснованных случаях налоговый управляющий может одобрить возврат налога с оборота в ситуации, когда услуга по размещению предоставляется на срок более трех месяцев. В этом случае условия договора, бизнес-план и коммуникация с лицами, проживающими в Квартире, должны четко подтверждать, что, несмотря на длительный период, это все же услуга по размещению, а не аренда жилого помещения.

**Пример 2. Товарищество с ограниченной ответственностью приобретает Квартиру, и член правления Тоомас начинает использовать ее в качестве жилого помещения**

**для собственных целей.** Юридические лица, которые приобретают Квартиру для бесплатного личного использования участником, членом правления или работником, не могут ходатайствовать о возврате налога с оборота со сделки по приобретению. Если товарищество с ограниченной ответственностью сдает Квартиру в аренду, например, на три дня в году, можно запросить возврат налога с оборота со сделки по покупке пропорционально этому сроку. Если же член правления использует Квартиру в качестве собственного жилого помещения, следует уплатить специальный льготный налог (подходящий налог по ставке 20/80 + социальный налог в размере 33 %) от рыночной цены аренды. Уплата специального льготного налога не требуется, если участник, член правления или работник юридического лица использует Квартиру в личных целях на основании договора аренды за плату, соответствующую рыночной цене.

**Пример 3. Тоомас покупает себе Квартиру и использует ее в личных целях, т. е. живет там круглый год.** Физические лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью и не зарегистрировавшиеся в качестве субъекта налога, при этом приобретающие Квартиру в личных целях, не могут запрашивать возврат налога с оборота. Кроме того, физические лица, не зарегистрированные в качестве субъекта налога, не могут запрашивать возврат налога с оборота с покупки Квартиры, если они покупают ее с целью сдачи Квартиры в аренду.

## **2.2. Услуга сдачи гостевой квартиры в аренду является облагаемым или необлагаемым оборотом?**

**Пример 4. Товарищество с ограниченной ответственностью приобрело Квартиру согласно примеру 1 и собирается сдавать ее в аренду в качестве гостевой квартиры.** В отношении услуг по размещению действует ставка налога с оборота в размере 9 процентов. Если Квартира сдается в долгосрочную аренду (более трех месяцев), то обычно это необлагаемый оборот. Однако к сделке по сдаче Квартиры в аренду в качестве коммерческого помещения разрешено добровольно применять налог со ставкой налога с оборота в размере 20 %, предварительно уведомив об этом налогового управляющего. Налогового управляющего можно уведомить, подав заявление в свободной форме через электронную среду [maasikas.emta.ee](mailto:maasikas.emta.ee) Налогово-таможенного департамента или отправив электронное письмо на адрес [emta@emta.ee](mailto:emta@emta.ee). К сделке по сдаче Квартиры в аренду в качестве жилого помещения нельзя добровольно применять налог с оборота.

**Пример 5. Тоомас некоторое время использует Квартиру в качестве собственного жилого помещения, и через какое-то время у него возникает потребность в более просторном жилье.** Поэтому Тоомас решает сдать Квартиру в аренду. Ни при краткосрочной (предоставление услуги по размещению), ни при долгосрочной (более трех месяцев) аренде Квартиры физические лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью и не зарегистрировавшиеся в качестве субъекта налога, не могут запрашивать возврат налога с оборота со сделки по аренде Квартиры. Кроме того, физические лица обязаны платить подходящий налог с дохода, получаемого от сдачи в аренду находящейся в их собственности Квартиры, декларируя доход от аренды в ежегодно подаваемой декларации о доходах.

## **2.3. Должны ли физические лица платить подходящий налог при продаже гостевой квартиры?**

Законодательство Эстонии четко различает понятия жилого и коммерческого помещения: жилое помещение – это жилое строение или квартира, которые

используются для постоянного проживания, коммерческое помещение – это помещение, используемое для экономической или профессиональной деятельности. Квартира, рассматриваемая в данном обзоре, является гостевой квартирой, т. е. гостиничным предприятием, полностью сдаваемым в аренду, поэтому Квартира имеет коммерческое назначение, и по закону в случае с физическими лицами на Квартиру, как правило, не распространяется освобождение от подоходного налога. Однако на практике могут возникать и исключения в ситуации, когда коммерческое помещение фактически используется в качестве места жительства и существуют доказательства этого факта.

**Пример 6. Тоомас приобрел себе Квартиру и более двух лет использовал ее в качестве места жительства.** Однако на практике обстоятельства, при которых применяется освобождение от налога, определяются на основании фактического назначения использования помещений. Государственный суд постановил, что при различении жилых и коммерческих помещений следует исходить не только из назначения использования здания (жилое или нежилое), указанного в детальной планировке и разрешении на строительство или использование, но и из намерения и фактической возможности использовать помещения в тех или иных целях. Таким образом, нормы строительного права не запрещают использование жилого строения или расположенной в нем квартиры для временного проживания. Квартиру, находящуюся в жилом строении, также можно использовать, например, для оказания услуги по размещению, т. е. в экономической деятельности. В отличие от обычной квартиры, предназначенной для использования в качестве места жительства, гостевая квартира имеет коммерческое назначение использования. Если налогоплательщик действительно использовал гостевую квартиру до ее отчуждения в качестве своего места жительства и это было доказано, то в исключительных случаях может быть оправдано применение освобождения от налога при продаже такой квартиры. Освобождение от налога действует на одну сделку по продаже в течение двух лет.

**Пример 7. Тоомас приобрел себе Квартиру и сдал ее в аренду, заработав с этого доход от аренды, а теперь решил продать Квартиру с прибылью.** Если Тоомас не использовал Квартиру в качестве своего фактического места жительства и решил продать ее с прибылью, Тоомасу следует уплатить подоходный налог с прибыли в размере 20 %.

#### **2.4. Подлежит ли взаимозачету возврат налога с оборота, запрошенный с цены покупки, при продаже гостевой квартиры?**

**Пример 8. Товарищество с ограниченной ответственностью приобрело Квартиру согласно примеру 1 и запросило возврат налога с оборота с цены покупки. Через пять лет член правления товарищества с ограниченной ответственностью Тоомас решает продать Квартиру.** Если при покупке Квартиры налог с оборота вычитается в качестве входного налога с оборота, а при продаже налог с оборота добавляется к цене продажи, то взаимозачет не производится. Если при приобретении Квартиры налог с оборота был вычтен в качестве входного налога с оборота и в течение десяти лет Квартира отчуждается без налога с оборота, налог с оборота, вычтенный при приобретении Квартиры, подлежит корректировке (в данном примере пропорционально 50 % от налога с оборота с цены продажи).

\*\*\*

Приведенная выше информация все же не может однозначно применяться к разным сделкам, поскольку при каждой сделке следует учитывать все ее обстоятельства и различные нюансы, в том числе стороны сделки.

Составление обзора не рассматривается в качестве оказания правовых юридических услуг третьим лицам.

Вышеприведенный обзор составлен на основании информации, известной на момент составления. Поэтому в каждом конкретном случае необходимо оценить всю применимую информацию и учесть, что правовые рамки могли измениться.

Предоставить более подробную информацию и внести ясность в каждую сделку может налоговый консультант или, при необходимости, налоговый управляющий.

С уважением,

Сандра Микли  
Адвокат

Танель Молок  
Присяжный адвокат