

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

Налоговые ловушки
при работе с коммерческой
недвижимостью

О СЕБЕ

Эксперт в области инвестиционной недвижимости, специализируюсь на налоговых рисках и увеличении прибыли за счёт правильной оптимизации налоговой нагрузки

- Более 15 лет работаю в сфере бухгалтерии и управления финансами;
- Лучший эксперт в теме доходной недвижимости по версии Private Money Awards 2025;
- Спикер различных конференций по инвестиционной недвижимости, в том числе участник Балтийского Форума Недвижимости-2025, Fresh Up 2025 Московского Риелторского Форума и многих других;
- Помогла своим клиентам сэкономить свыше 100 000 000 рублей, уберегая их от неправильных решений;
- Основатель NalogLife – многопрофильного (от просветительской деятельности до аутсорсинга) проекта для инвесторов в недвижимость.



Давайте познакомимся!
КТО ВЫ?

Брокер

**Собственник
объекта**

**Агентство
недвижимости**

**Управляющая
компания**



ЦЕЛЬ ВСТРЕЧИ

— обозначить важные моменты по налоговым особенностям при сдаче в аренду, продаже коммерческой недвижимости.

Можно ли сдавать в аренду и продавать коммерческие объекты как физическое лицо? Смотрим п. 2 ст. 209 ГК РФ:

ГК РФ Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 2 ст. 209 см. [Постановление КС РФ от 19.04.2021 N 14-П.](#)

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Деятельность по предоставлению физическими лицами нежилой недвижимости в аренду и регулярное получение дохода от такой деятельности признаются предпринимательской деятельностью

(Письмо Минфина России от 29.08.2022 N 03-02-07/84032)



Физическое лицо **должно быть зарегистрировано в качестве **индивидуального предпринимателя****

ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕЗАКОННОЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ

ВИД НАРУШЕНИЯ	ВИД НАКАЗАНИЯ		ОСНОВАНИЕ (СТ.)
Не зарегистрирован в качестве ИП, но осуществляет предпринимательскую деятельность	Доначисление НДС		Пункт 2 ст. 11, п. 1 ст. 143 и пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ
Неуплата НДС в результате занижения налоговой базы	Штраф	<ul style="list-style-type: none"> • 20% от неуплаченной суммы налога (сбора, взноса) в случае совершения правонарушения по неосторожности; • 40% от неуплаченной суммы налога (сбора, взноса) (если эти деяния совершены умышленно). 	Статья 122 НК РФ
Непредставление в налоговый орган налоговых деклараций по НДС	Штраф	5% не уплаченной в установленный законодательством о налогах и сборах срок суммы налога (страховых взносов), подлежащей уплате (доплате) на основании этой декларации (расчета по страховым взносам), за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% указанной суммы и не менее 1 000 руб.	Статья 119 НК РФ

Работа от ИП:

Обычно выбирают:

УСН «Доходы»
6 %

УСН «Доходы
минус расходы»
15 %

Патентная
система
налогообложения

АУСН «Доходы»
8 %

АУСН «Доходы
минус расходы»
20 %

Когда ИП на УСН становится плательщиком НДС:

СМОТРИМ 2026 ГОД

ДОХОД < 15 млн

ДОХОД > 15 млн < 20 млн

ДОХОД > 20 млн

НЕТ НДС В 2026г,
С ЯНВАРЯ 2027г НДС

НЕТ

НЕТ НДС В 2026г,
С ЯНВАРЯ 2027г НДС

ПЛАТИМ

НДС НАЧАЛИ ПЛАТИТЬ
В 2026г,
В 2027г ЕСТЬ НДС

Когда ИП на УСН становится плательщиком НДС:

СМОТРИМ 2027 ГОД

ДОХОД < 10 млн

ДОХОД > 10 млн < 15 млн

ДОХОД > 15 млн

НЕТ НДС В 2027г,
С ЯНВАРЯ 2028г НДС

НЕТ

НЕТ НДС В 2027г,
С ЯНВАРЯ 2028г НДС

ПЛАТИМ

НДС НАЧАЛИ ПЛАТИТЬ
В 2027г,
В 2028г ЕСТЬ НДС

ПАТЕНТНАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

ГОД	ДОХОД (ПО ВСЕМ СИСТЕМАМ)	КОММЕНТАРИЙ
2025	Доход > 20 млн руб.	С 2026 года ПСН нельзя применять. Лимит дохода по патенту на 2025 год - 60 млн руб.
2026	Доход > 15 млн руб.	С 2027 года ПСН нельзя применять. Лимит дохода по патенту на 2026 год - 20 млн руб.
2027	Доход > 10 млн руб.	С 2028 года ПСН нельзя применять Лимит дохода по патенту на 2027 год - 15 млн руб.
2028 – и последующие	Доход > 10 млн руб.	ПСН применять нельзя

Лимит дохода по патенту начиная с 2028 г. - 10 млн руб.

Коротко о применении АУСН:

- Эксперимент по 31.12.2027;
- Нет НДС;
- Ограничение по доходу – 60 млн рублей;
- Обязанность иметь расчетный счет только в определенных банках;
- Нет отчетности, налог считает банк;
- Налог оплачивается ежемесячно;
- Необходимо применять ККТ при работе с физическими лицами;
- **НЕЛЬЗЯ** быть посредником в посреднических договорах (агентский, договор комиссии и поручения).



**ОШИБКИ,
КОТОРЫЕ МОГУТ
СТОИТЬ ДОРОГО**



Игнорирование остаточной стоимости **ОСНОВНЫХ** средств при применении УСН

ЛИМИТ – 200 млн рублей;
На 2026 год – 218 млн рублей.

Последствия: слет на общую систему налогообложения с доначислением НДФЛ и НДС.

Неправильный учет дохода

Компенсация коммунальных услуг – доход по УСН, АУСН, ПСН.

При работе через управляющую компанию по агентскому договору

Обеспечительный платеж: доход или нет – зависит от формулировки в договоре.

Последствия: доначисление налогов, переход на уплату НДС, повышенных ставок, утрата права применять систему налогообложения.

Заключение договоров, имеющих особенности налогообложения:

- Договор доверительного управления;
- Договор простого товарищества.



НДС при сдаче в аренду недвижимости:

- Коммунальные услуги = переменная часть аренды = **с НДС.**
- Коммунальные услуги уплачиваются сверх аренды – **НДС нет.**
- Обеспечительный платеж – возвратный в конце срока – **нет НДС.**
- Обеспечительный платеж зачитывается в счет уплаты за аренду = аванс по аренде = **НДС есть.**



ДАРЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

**ВСЕГДА
ЕСТЬ РИСК
ДОНАЧИСЛЕНИЯ
НАЛОГА!**




СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

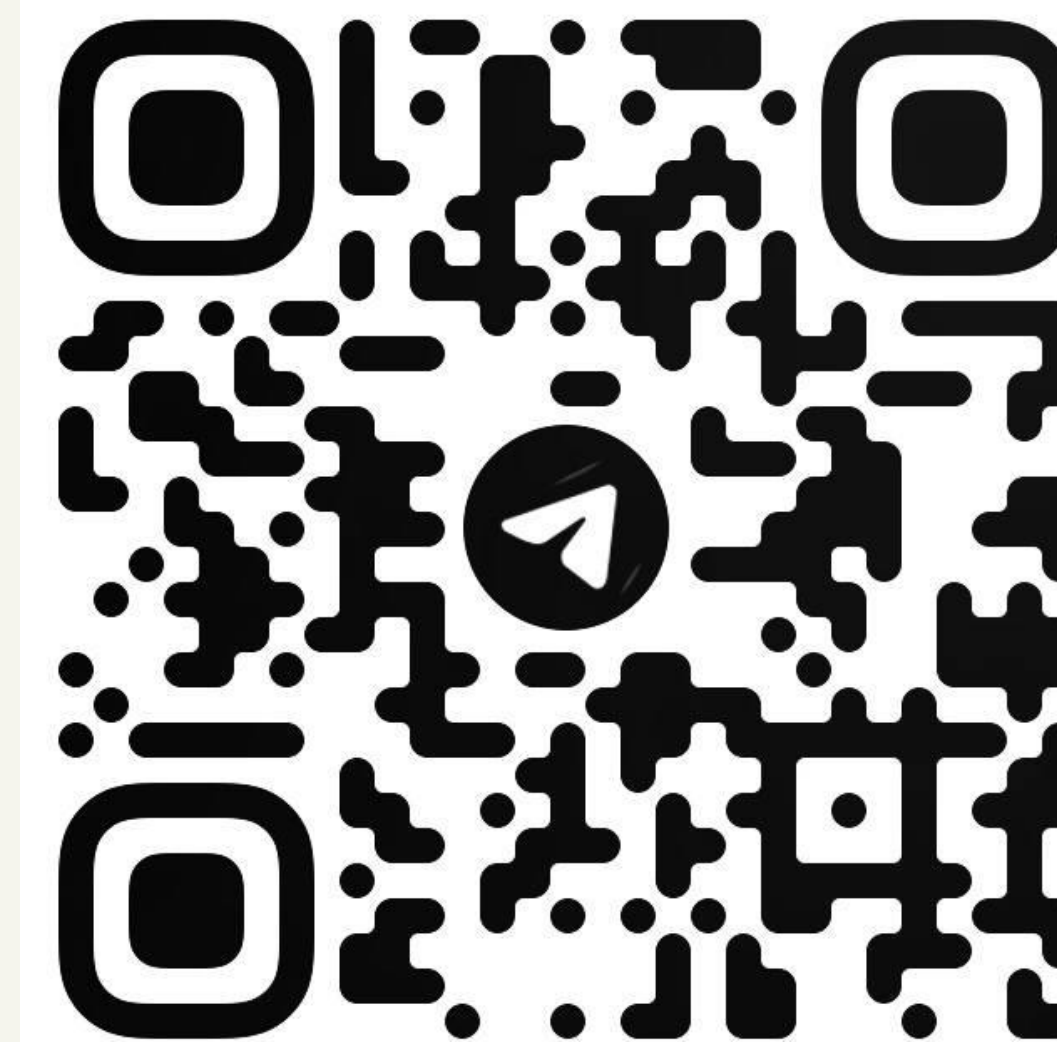
ЧЕМ МОГУ БЫТЬ ПОЛЕЗНА:

- Подобрать выгодную для вас систему налогообложения;
- Проконсультировать в части того, как правильно платить налоги;
- Разработать налоговую стратегию;
- Взять на себя обязанность по заботе о вас в ведении бухгалтерского и налогового учета.

ГДЕ МЕНЯ НАЙТИ:

 @Evgeniya_Oslonovskaya

 NALOGLIFE.RU



**Канал о налогах
в недвижимости:
@nalogi_nedvizhimost**