



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации

№ 18384/12

Москва

18 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Никифорова С.Б., Петровой С.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Челябинска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 14.03.2012 по делу № А76-23943/2011, постановления Восемнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 29.05.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 19.09.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Челябинска – Довыденко С.В., Зарубина А.В., Мостовой К.В., Стеблина И.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Петровой С.М., а также объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Пашкова В.П. обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным решения Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Челябинска (далее – инспекция) от 28.09.2011 № 65А в части доначисления 434 944 рублей 90 копеек налога по упрощенной системе налогообложения за 2008 и 2009 годы, начисления 96 895 рублей 55 копеек пеней и 86 988 рублей 98 копеек штрафа по этому налогу.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 14.03.2012 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 19.09.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов инспекция просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять по

делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требования Пашковой В.П.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей инспекции, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, Пашкова В.П. по договору купли-продажи от 01.12.2007 приобрела у гражданина Колесникова О.А. нежилое помещение № 4 общей площадью 579 кв. метров, расположенное по адресу: г. Челябинск, просп. Ленина, д. 48, (далее – нежилое помещение) стоимостью 7 200 000 рублей, с условием оплаты в срок до 01.04.2008.

Право собственности на нежилое помещение зарегистрировано за Пашковой В.П. Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области 18.04.2008, о чем внесена запись регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74-74-01/135/2008-344.

На момент заключения договора купли-продажи от 01.12.2007 нежилое помещение использовалось на праве аренды открытым акционерным обществом «Акционерный Банк «ОРГРЭСБАНК» (далее – банк) на основании договора аренды от 23.07.2007 (сроком до 23.08.2012). Согласно договору купли-продажи от 01.12.2007 переход права собственности на нежилое помещение не является основанием для изменения условий или расторжения названного договора аренды, с момента государственной регистрации права собственности Пашковой В.П. на нежилое помещение к последней переходят все права и обязанности арендодателя по этому договору аренды.

Основным видом деятельности, заявленным индивидуальным предпринимателем Пашковой В.П. при государственной регистрации, является покупка и продажа собственного недвижимого имущества, в

качестве дополнительных видов деятельности указаны сдача в наем собственного недвижимого имущества и предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.

Осуществляя в проверяемый период заявленную деятельность по сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, предприниматель Пашкова В.П. являлась плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

Нежилое помещение через месяц после получения свидетельства о праве собственности на него реализовано на основании договора купли-продажи от 04.05.2008 за 7 249 080 рублей гражданке Колесниковой Л.Р.

Выручка от продажи нежилого помещения отражена Пашковой В.П. в налоговых декларациях по налогу на доходы физических лиц за 2008 и 2009 годы, поданных ею в качестве физического лица, при этом сумма облагаемых налогом доходов уменьшена на сумму расходов, связанных с приобретением нежилого помещения.

По результатам проведенной в отношении предпринимателя выездной налоговой проверки инспекция доначислила ей налог по упрощенной системе налогообложения за 2008 и 2009 годы, начислила пени и штраф по мотиву получения в указанный период облагаемого налогом дохода от продажи нежилого помещения, связанного с предпринимательской деятельностью. Инспекция сделала вывод об использовании нежилого помещения в предпринимательской деятельности, поскольку в период его нахождения в собственности предпринимателя оно использовалось банком на основании договора аренды от 23.07.2007, заключенного с прежним владельцем, и Пашковой В.П. было об этом известно.

Суды при рассмотрении дела сделали вывод о недоказанности инспекцией использования Пашковой В.П. нежилого помещения в целях осуществления предпринимательской деятельности исходя из того, что сделка по продаже нежилого помещения носила разовый характер и не

была направлена на систематическое получение прибыли. Приобретение объекта недвижимого имущества под обременением не является обстоятельством, безусловно свидетельствующим об использовании данного имущества исключительно в целях предпринимательской деятельности.

Признавая недействительным решение инспекции, суды сочли, что оснований для квалификации реализации нежилого помещения как предпринимательской деятельности не имеется, учитывая отсутствие у предпринимателя расходов, связанных с арендой нежилого помещения, а также доходов от сдачи его в аренду.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в проверяемый период; далее – Кодекс) при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных в налоговом периоде не только от продажи жилых домов, квартир, комнат, но и иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих 125 000 рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного данным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых этим налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением доходов, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг.

При этом положения приведенной нормы Кодекса не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными

предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

В силу пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

О наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, изготовление или приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации, хозяйственный учет операций, связанных с осуществлением сделок, взаимосвязанность всех совершенных гражданином в определенный период времени сделок.

Из материалов дела усматривается, что право собственности на нежилое помещение зарегистрировано за Пашковой В.П. 18.04.2008, с этого момента она являлась арендодателем нежилого помещения.

Последующая передача предпринимателем Пашковой В.П. покупателю нежилого помещения – Колесниковой Л.Р. права на получение от банка (арендатора) арендной платы не опровергает факта использования нежилого помещения в предпринимательских целях.

Поскольку одним из видов деятельности, заявленных Пашковой В.П. как индивидуальным предпринимателем, является покупка и продажа собственного недвижимого имущества, реализация принадлежавшего ей на праве собственности нежилого помещения, которое использовалось с целью получения дохода, в частности от сдачи его в аренду, не может являться разовой сделкой.

Взаимосвязь установленных по делу обстоятельств, с учетом того, что нежилое помещение по своим функциональным характеристикам изначально не предназначено для использования в иных целях, не

связанных с предпринимательской деятельностью (для личных потребительских нужд Пашковой В.П.), и отсутствием в материалах дела доказательств обратного, позволяет сделать вывод о том, что полученный доход от продажи нежилого помещения непосредственно связан с предпринимательской деятельностью, реализация нежилого помещения осуществлялась Пашковой В.П. в целях, направленных на систематическое получение прибыли.

Следовательно, доход от продажи нежилого помещения непосредственно связан с предпринимательской деятельностью и подлежит обложению налогом по упрощенной системе налогообложения в порядке, предусмотренном главой 26.2 Кодекса.

Аналогичная правовая позиция разъяснена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.03.2010 № 14009/09.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 14.03.2012 по делу № А76-23943/2011, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 19.09.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования индивидуального предпринимателя Пашковой В.П. о признании недействительным решения Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Челябинска от 28.09.2011 № 65А в части доначисления 434 944 рублей 90 копеек налога по упрощенной системе налогообложения за 2008 год, начисления 96 895 рублей 55 копеек пеней и 86 988 рублей 98 копеек штрафа по данному налогу отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов