

19 «Фантомные проценты», «сестринские займы»: как уберечься от взыскания необоснованной налоговой выгоды в заемных отношениях

21 Какие инструменты зарубежных юрисдикций наиболее эффективны при возврате активов

За 2018–2019 годы российское законодательство претерпело ряд важных для бизнеса изменений, особенно в области налогов и валютного регулирования. „Ъ“ узнал у юристов, как правовые новеллы и инвестиционный климат в стране влияют на реализацию сделок и удалось ли российскому праву вытеснить английское на рынке M&A.

Уйти по-английски

— детали —

Ключевые изменения законодательства

Важнейшие нововведения в налоговой сфере касаются в первую очередь налога на добавленную стоимость (НДС). Увеличение базовой ставки НДС с 18% до 20% с 1 января 2019 года, пожалуй, стало наиболее обсуждаемым изменением налогового законодательства за последнее время. «Неосомненно, данный закон принят исключительно с целью увеличения наполняемости бюджета», — констатирует партнер BGP Litigation Александр Голиков. Он обращает внимание на необычность этих поправок в части отсутствия переходного периода, который бы подразумевал плавный рост налоговой ставки на протяжении нескольких лет. Еще одним изменением, касающимся НДС, стала отмена необходимости восстанавливать его (НДС) при получении субсидий. Так, с 2019 года к вычету НДС принимаются те товары, работы и услуги, которые приобретены за счет субсидий. «Однако для использования данной возможности необходимо, чтобы бюджетные средства выделялись без учета затрат на НДС», — отмечает господин Голиков.

Стоит также отметить, что требования о регистрации в качестве плательщиков налога теперь распространяются на иностранных поставщиков электронных услуг в секторе B2B, когда покупателем услуг выступает российская компания. «Неопределенность понятия „услуги в электронной форме“, длительное отсутствие формализованной процедуры регистрации и отчетности вместе с явной избыточностью этой меры вызвали справедливую критику в профессиональном сообществе и привели к появлению большого количества трактовок законодательства со стороны Минфина и ФНС», — указывает на недостатки новеллы руководитель практики «Налоги» АБ «Андрей Городисский и партнеры» Валентин Моисеев.

Вместе с тем властями была предпринята попытка несколько снизить нагрузку на бизнес, в том числе за счет отмены налога на движимое имущество. С 2018 года региональные власти могли самостоятельно определять, будет ли такой налог действовать на их территории. При этом, согласно поправкам в Налоговый кодекс РФ, с 2019 года движимое имущество исключено из состава объектов налогообложения, а в дальнейшем эти



Российское право все чаще используется в сделках слияний и поглощений (M&A), а российская юрисдикция — для создания корпоративных структур

изменения планируется закрепить на общероссийском уровне. «Возможно, законодатель решил убрать существующую в Налоговом кодексе неопределенность в части налогообложения движимого имущества», — полагает Александр Голиков. — В частности, чтобы понять, нужно включать в налоговую базу соответствующее движимое имущество или нет, сегодня требуется анализировать регио-

нальное законодательство. Теперь будет проще, поскольку изменение в ст. 371 НК РФ не указывает на движимое имущество как на объект налогообложения».

Среди послаблений можно назвать также увеличение списка разрешенных валютных операций между резидентами: с 30 июля 2018 года они осуществляют уплату страховой премии и выплату страхового возмещения в валюте. Но это касается только сделок по страхованию экспортных кредитов и инвестиций от предпри-

нимательских или политических рисков, уточняет господин Голиков.

К изменениям, направленным на улучшение инвестиционного климата, можно отнести уточнение положений НК РФ, касающихся налогообложения возвращаемых инвестиций. «Суммы возвращаемых вкладов в имущество российских организаций прямо исключены из объектов налогообложения. Кроме того, устранена неясность в вопросе налогообложения ликвидационных платежей или платежей, полу-

чаемых при выходе из российских организаций: они приравниваются к дивидендам, что позволяет распространять на них пониженные ставки налога», — рассказывает господин Моисеев. Важным шагом навстречу инвестициям, по его словам, стало также снятие ограничений на учет процентов по заемным договорам (так называемых правил недостаточной капитализации) в отношении долгосрочных инвестиционных проектов, направленных на создание производственных комплексов в РФ. c14

Реформа долевого строительства: все ли готовы к новым правилам?

— мнение —

СЕРГЕЙ ТРАХТЕНБЕРГ, партнер, руководитель практики недвижимости и строительства Dentons, о спорных моментах запрета долевого строительства

Первым шагом реформирования отрасли долевого строительства в ее нынешнем виде стало принятие правительством РФ в декабре 2017-го «дорожной карты», которая предусматривала поэтапный переход от прямого финансирования строительства за счет привлечения средств физических лиц к банковскому кредитованию. Как следствие, это должно было привести к повышенной защите дольщиков от недобросовестных или неумелых девелоперов. Согласно «дорожной карте», полный переход отрасли на новые правила должен состояться до конца 2020 года.

На предшествующих этапах реализации реформы (до 1 июля 2019 года) застройщикам все еще разрешалось привлекать денежные средства граждан напрямую, но в Закон о долевом строительстве (214-ФЗ) был введен ряд абсолютно новых положений — например, предъявлялись жесткие требования к застройщикам, регламентировались цели, на которые было разрешено направлять привлекаемые от граждан средства, введена обязанность для застройщиков иметь только один расчетный счет, а для соответствующего банка — контролировать расчеты застройщика с иными участниками строительства.

При этом важно, что, несмотря на усилившийся контроль за застройщиками, у последних все же остался самый главный и ценный ресурс — доступ к бесплатным деньгам граждан, и это перевешивало любые неудобства.

Что изменилось с 1 июля 2019 года?

По общему правилу (за исключениями, о которых говорим ниже) застройщики более не вправе привлекать средства граждан напрямую, а должны осуществлять строительство за счет банковских кредитов. Банки, в свою очередь, будут открывать счета эскроу, на которые дольщики должны вносить денежные средства после заключения договора долевого участия в строительстве (ДДУ). Только после того, как объект будет построен и сдан в эксплуатацию, застройщик получит доступ к деньгам на счетах эскроу, благодаря которым он сможет погасить банковский долг и забрать остаток.

При этом предоставлять кредиты застройщикам и открывать счета эскроу смогут не любые банки, а только те, которые получат статус уполномоченных. Предполагается, что этот статус получат только самые крупные и надежные банки. Соответственно, в случае плохого развития событий права дольщиков будут защищены, поскольку при расторжении ДДУ уполномоченный банк вернет им деньги. Предполагается, что это создаст устойчивость строительного рынка и позволит избежать появления новых «обманутых дольщиков».

Как работает «экономика» нового режима?

Условия финансирования, предлагаемые уполномоченными банками, в основном предусматривают, что процентная ставка по кредиту застройщика будет уменьшаться по мере роста продаж и пропорционального наполнения счетов эскроу. Очевидно, что стоимость денег для застройщиков по новым правилам со счетов эскроу будет выше, чем раньше. Ранее застройщики использовали бесплатные деньги дольщиков, сейчас же они будут вынуждены платить проценты банкам по привлеченным кредитам. В результате стоимость строительства и конечного продукта для граждан также неизбежно вырастет.

Переходные объекты — самая проблемная категория

Как говорилось выше, из общего правила есть исключения, когда застройщики и после 1 июля 2019-го могут продолжать привлекать средства граждан напрямую без использования счетов эскроу. Для этих целей в законодательство были введены специальные критерии (далее — Критерии), при соответствии которым конкретный проект может достраиваться по старым правилам. Критерии предполагают сочетание двух основных факторов — степень готовности объекта и объем продаж.

При этом одним из самых спорных моментов до последнего времени оставался вопрос о судьбе проектов, которые были начаты до 1 июля 2019 года, но не соответствуют Критериям.

Возникал вопрос, что делать застройщику, если до 1 июля он уже заключил часть ДДУ и получил средства от дольщиков напрямую, но при этом на указанную дату проект Критериям не соответствовал. Дело в том, что новый режим со счетами эскроу предусматривает принципиально иные, значительно более облегченные тре-

бования к застройщикам и проектам в сравнении с теми, которые применялись по старому порядку до 1 июля. Было совершенно не понятно, как совместить в рамках одного и того же проекта одновременное соблюдение двух разных (и часто противоположных) режимов.

8 июля Минстрой выпустил разъяснения, которые породили еще больше вопросов. Так, Минстрой указал, что новые правила будут применяться к «застройщику, заключающему в отношении проектов строительства ДДУ только с использованием счетов эскроу». По всей видимости, это следует трактовать таким образом, что если до 1 июля застройщик заключил хотя бы один ДДУ без использования счетов эскроу, то проект автоматически может достраиваться по старым правилам. Если такая трактовка верна, то она фактически нивелирует саму идею разделения проектов на те, которые соответствуют Критериям (и могут достраиваться по старым правилам без использования счетов эскроу), и те, которые не соответствуют Критериям (и, по логике закона, должны достраиваться по новым правилам с использованием счетов эскроу).

Изменяемые правила игры

Законодательство о долевом строительстве не стоит на месте. При этом изменения часто носят значительный, а иногда и фундаментальный характер. С учетом того что девелопмент — это всегда долгие инвестиции, где горизонт планирования исчисляется годами, такие изменения вызывают лишь ненужную турбулентность и нервозность. Бизнес любит стабильность, которой в девелопменте сейчас нет.

Например, помимо уже упомянутых разъяснений Минстроя о применении старого порядка к проектам, начиная с 1 июля 2019 года (которые не подпали под Критерии), можно отметить июньские изменения в 214-ФЗ, которые распространили применение этого закона не только на жилые, но и на «иные объекты», где конечными потребителями являются физические лица. Тем самым в сферу применения 214-ФЗ попали, например, апартаменты, которые, будучи с юридической точки зрения нежилыми помещениями, все это время были за рамками действия законодательства о долевом строительстве.

Во многом из-за того, что рынок оказался явно не готов к столь радикальным переменам, в прессе регулярно проходит информация, что (особенно в регионах) застройщики продолжают строить по старым правилам, привлекая напрямую средства граждан и, по сути, игнорируя закон.

«Нужно делать хорошую игру»

— колонка редактора —

Юлия Карапетян, редактор «Ъ-Юридический бизнес» lawrating@kommersant.ru:

В экономической модели, сложившейся за последние несколько лет, частный капитал играет определяющую роль, при этом 2018 и 2019 годы оказались богаты на правовые новеллы, усложняющие процессы его структурирования. И здесь как нельзя кстати приходится опыт юристов, которые помогают владельцам компаний посмотреть на законодательные изменения с точки зрения практической пользы.

Чаще всего эксперты номера говорят о росте — как со знаком «минус», так и со знаком «плюс». В налоговой сфере ФНС изобретает все новые способы искать необоснованную налоговую выгоду в сделках с иностранными компаниями, и стратегии защиты от таких претензий по-прежнему актуальны. Венчурный рынок также не стоит на месте: юристы наблюдают рост числа корпоративных фондов, востребованности российского права при структурировании сделок и усилении активности государства, которое в последнее время если не «задает тон», то все больше влияет на развитие российского рынка инвестиций. Безусловно, правила успешного инвестирования в России у каждого игрока свои, однако, по словам юристов, заметный рост интереса сегодня вызывают те секторы экономики, где регуляторные ограничения и функции государства влияют на бизнес в наименьшей степени.

Тем собственникам капитала, которые задумываются о передаче владения следующему поколению, законодатель с 1 сентября 2018 года предоставляет расширенные возможности по распоряжению наследством с помощью создания наследственных фондов. Растет интерес российского бизнеса и к вопросам использования трастов. Набирает обороты практика незаконного вывода активов компаний в иностранные юрисдикции, скорость наращивания ресурсов и полномочий российских следственных органов ей не уступает.

Рост возможностей, рост опасностей. За юристами не водится склонности говорить притчами, но в частной беседе один из экспертов выразился так: «Сейчас не время делать хорошую мину при плохой игре — нужно делать хорошую игру». Поэтому наравне с процессами движения капиталов высоко востребованы услуги адвокатов по уголовному праву и разрешению корпоративных споров.

