

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте  
<http://f1consultant.ru/file/nonefiles/March2021/ZvArk6hWiPN7mZwGN5Ft.pdf>

Актуально на 05.10.2023

**На ваш вопрос:** *Вопрос: ИП хочет продать свое нежилое помещение, которое он сдает в аренду (ИП на УСН Доходы). Срок владения помещением более 5 лет. Какие налоги ИП должен заплатить при продаже недвижимости? Будут ли учитываться расходы на приобретение недвижимости?*

**Правовая формулировка вопроса:** продажа коммерческой недвижимости ИП на УСН

**сообщаем следующее:** Порядок обложения продажи нежилого помещения, квартиры и иной недвижимости у ИП на УСН зависит от того, связана такая продажа с предпринимательской деятельностью или продается недвижимость, не задействованная в бизнесе.

Дело в том, что под УСН подпадает только доход от предпринимательской деятельности ИП (п. 3 ст. 346.11 НК РФ).

Вопрос о том, какая продажа недвижимости относится к предпринимательской деятельности на УСН, а какая - нет, может решаться по-разному исходя из совокупности факторов.

**Критерии.** ИП может вести не только предпринимательскую деятельность, но и заключать договоры как обычное физлицо. Иногда разграничить доход от продажи имущества гражданина как ИП и физлица бывает сложно.

В общем случае доход от продажи имущества не связан с предпринимательской деятельностью, если оно использовалось для личных, семейных, домашних, бытовых нужд. Например, если ИП продал свою квартиру, в которой проживал. Такой доход нельзя считать доходом от предпринимательской деятельности ИП на УСН. Он облагается НДФЛ в обычном порядке (Письмо Минфина России от 19.04.2016 N 03-04-05/22399).

В других случаях этот вопрос решается в зависимости от вида имущества и способа его использования ИП. В частности, доход от продажи недвижимости может считаться доходом от предпринимательской деятельности на УСН, если:

- в договорах и иных документах (например, актах) в качестве продавца указан ИП;
- недвижимость фактически использовалась в предпринимательской деятельности. Например, ИП сдавал ее в аренду (см. Письма Минфина России от 05.03.2022 N 03-04-05/16195, от 09.09.2020 N 03-11-11/79032, от 15.05.2019 N 03-04-05/34700, Постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 15.09.2015 N Ф06-206/2015, от 15.01.2015 N Ф06-18820/2013, Арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2014 N Ф09-6086/14);
- налогоплательщик фактически осуществляет виды деятельности по продаже недвижимости (Письма Минфина России от 05.03.2022 N 03-04-05/16195, от 09.09.2020 N 03-11-11/79032);
- недвижимость по функциональному назначению предназначена для предпринимательской деятельности. Например, ИП продал административное здание (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.04.2015 по делу N А26-2726/2014);
- доходы получены ИП от деятельности, указанной в ЕГРИП (Письма Минфина России от 16.11.2021 N 03-11-11/92368, от 24.07.2019 N 03-11-11/55063, от 06.03.2019 N 03-11-11/14469, ФНС России от 12.02.2020 N СД-19-3/29@).

Как следует из формулировки вопроса, ИП использовал недвижимость в предпринимательской деятельности. Следовательно, продажа такой недвижимости облагается УСН. Доходом от реализации недвижимого имущества признается выручка от его реализации (п. 1 ст. 249, ст. 346.15 НК РФ).

Поскольку объектом налогообложения при УСН в данном случае являются доходы, учесть

расходы в налоговом учете нельзя.

Минимальный срок владения имуществом имеет значение для уплаты НДФЛ (п. 17.1 ст. 217, п. 2 ст. 217.1, пп. 2 п. 1, п. 3 ст. 228, п. п. 1, 4 ст. 229 НК РФ). Для уплаты налога при УСН минимальный срок владения имуществом значения не имеет.

**Подборка документов:**

1. *Готовое решение: Как облагается продажа недвижимого имущества у ИП на спецрежиме (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
2. *Вопрос: Каков порядок налогообложения при продаже недвижимого имущества индивидуальным предпринимателем? (Консультация эксперта, УФНС России по Курганской обл., 2023) {КонсультантПлюс}*

С уважением,  
Эксперт Линии консультаций  
Марченко Анна

**Ответ подготовлен на основе материалов СПС Консультант Плюс и носит справочный характер.**

**Примечание:**

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

**Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.**