



О налогообложении сумм возмещения, полученных при изъятии недвижимого имущества налогоплательщиками, при применении УСН

Межрайонная ИФНС России № 2 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре информирует.

В соответствии с пунктом 1 статьи 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) налогоплательщики, применяющие УСН, при определении объекта налогообложения учитывают доходы, определяемые в порядке, установленном пунктами 1 и 2 статьи 248 Кодекса.

Пунктом 1 статьи 248 Кодекса установлено, что к доходам относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав и внереализационные доходы. При этом доходы от реализации определяются в порядке, установленном статьей 249 Кодекса, а внереализационные доходы - в порядке, установленном статьей 250 Кодекса.

Согласно подпункту 1.1 пункта 1 статьи 346.15 Кодекса, при определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в статье 251 Кодекса.

Доходы в виде компенсации за изъятое недвижимое имущество для государственных нужд с денежной компенсацией, понимаемой как полное денежное возмещение расходов и убытков, возникших с изъятием в статье 251 Кодекса не поименованы.

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 281 Гражданского кодекса за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

При этом, согласно пункту 2 статьи 281 Гражданского кодекса, при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества,

право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 23.06.2009 № 2019/09 пришел к выводу, что поскольку принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения, а законодателем не предусмотрено включение в сумму возмещения налога на прибыль, подлежащего уплате собственником земельного участка, изъятого для государственных нужд, то взимание с такого собственника налога на прибыль с суммы возмещения нарушало бы принцип полного возмещения, определенный законодателем для таких случаев.

В письме от 06.10.2021 № 03-11-09/80781 Минфин России указал, что поскольку изъятие у налогоплательщика находящегося в его собственности земельного участка для государственных и муниципальных нужд и недвижимого имущества, расположенного на данном земельном участке, производится без учета его воли, то такое изъятие не должно иметь для данного налогоплательщика налоговых последствий.

В этой связи, с учетом указанного Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, не подлежит учету в составе доходов при определении налоговой базы по УСН возмещение, полученное налогоплательщиком при изъятии недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, в том числе убытки, причиненные изъятием такого земельного участка и упущенная выгода.

Указанная позиция согласована с Минфином России (письмо Минфина России от 21.07.2022 № 03-11-09/70420).