

Адвокатское Бюро г. Москвы «Халимон и Партнеры»

Moscow Law Office "Khalimon & Partners"

ATTORNEYS AT LAW

Московский ассоциированный офис/Moscow associated office

Zell & Co

Иерусалим      Тель-Авив      Москва      Вашингтон      Сиэтл  
Jerusalem      Tel Aviv      Moscow      Washington      Seattle

## Аналитика

### Недвижимость и строительство

Сентябрь 2018

## Тайное владение недвижимостью: особенности и риски

Недвижимость – один из инвестиционных активов для сбережения накопленных средств. Инвесторы вкладываются как в российский, так и в иностранный рынок недвижимости. Другой вопрос, что далеко не всегда недвижимость приобретается на имя непосредственного инвестора. Причины разные. Первая и, наверное, главная причина, которая приходит на ум – оптимизация налоговых расходов. Вторая - нежелание, чтобы кто-то узнал, что у лица имеются активы. Есть, кстати, и такая причина как запрет на владение нерезидентами недвижимым имуществом в государстве (очень частый пример запроса информации - Республика Абхазия).

- ***Соккрытие информации о владении недвижимостью и запрет на ее разглашение***

Список лиц, от которых обычно скрывают факт владения недвижимым имуществом, не ограничивается только лишь налоговыми органами. Это могут быть и компаньоны по бизнесу, могут быть кредиторы, а могут быть и супруги.

Возможность скрыть от третьих лиц факт владения определёнными активами и есть основной признак «офшорных» территорий. Еще одним важным признаком такого законодательства является минимальный размер или полное отсутствие налоговой нагрузки.

Законодательно запрет на распространение информации закреплен на острове Невис (Nevis, The Confidential Relationships Act, 1985), на Каймановых островах (Cayman Islands, Confidential Relationships (Preservation) Law), а также в Белизе (Belize, Cyprus), на Британских Виргинских островах (BVI), в государстве Сент-Винсент и Гренадины (Saint Vincent and the Grenadines). Стоит отметить, что помимо имущественной ответственности за разглашение сведений, в некоторых из них установлена и уголовная (BVI, Nevis, Cayman Islands).

### МОСКОВСКИЙ ОФИС /MOSCOW OFFICE

129090, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 2

129090, Russian Federation, Moscow, Prospect Mira 16 building 2

Телефон/Phone: +7 (495) 589-9192 + 7 (495) 795-4219

Факс/Fax: +7 (495) 589-9193

E-mail: [khalimon@khalimon.ru](mailto:khalimon@khalimon.ru) Website: [www.fandz.com](http://www.fandz.com) [www.khalimon.ru](http://www.khalimon.ru)



- **Трудности и риски при реализации подобных схем**

На практике существует несколько схем сокрытия информации о конечном бенефициаре.

Если в двух словах:

- действие в чужом интересе, приобретение на имя резидента недвижимого имущества. В реестре в качестве собственника будет, соответственно, указан номинальный собственник.

- приобретение на имя юридического лица/траста. В данном случае недвижимое имущество приобретается на имя/вносится в фонд юридического лица, зарегистрированного в «офшорном» государстве (например, созданного по законодательству BVI). Таким образом, в качестве собственника в реестре недвижимого имущества будет указано юридическое лицо, собственника/участника которого установить весьма затруднительно.

В указанных схемах трудности могут возникнуть только технические, но на практике обе схемы являются осуществимыми. Основной вопрос в данном случае – это риски, которые несет или может понести бенефициар.

В первой схеме необходимо найти лицо, которое было бы номинальным владельцем и осуществило бы все действия по регистрации права на свое имя, во втором случае регистрируется компания на территории одного из офшорных государств и от ее имени приобретается недвижимое имущество. В данном случае – это вопросы формальные.

Если же мы говорим о рисках, то это, в первую очередь, риск наступления ответственности в случае, если государство выявит актив и соответствующее неисполнение налоговых обязательств. Бенефициар может также пострадать и от недобросовестности агента.

Стоит также отметить, что государством в этом вопросе применяется как кнут, так и пряник. С одной стороны, государство (в лице ФНС) ищет (и находит) все новые способы выявления неучтенных активов (автоматический обмен налоговой информацией), с другой стороны, устанавливает льготный порядок добровольного декларирования иностранных активов, освобождая в этом случае от ответственности за их сокрытие.

В результате собственники иностранных активов делятся на два лагеря: одни выводят свои активы из тени, декларируют это имущество, другие - «прячут получше», создавая более сложные и многоуровневые схемы, в результате чего появляется еще один риск. Он заключается в том, что порой такие активы настолько хорошо спрятаны бенефициаром, что их невозможно отыскать его наследникам.

**МОСКОВСКИЙ ОФИС /MOSCOW OFFICE**

129090, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 2

129090, Russian Federation, Moscow, Prospect Mira 16 building 2

Телефон/Phone: +7 (495) 589-9192 + 7 (495) 795-4219

Факс/Fax: +7 (495) 589-9193

E-mail: [khalimon@khalimon.ru](mailto:khalimon@khalimon.ru) Website: [www.fandz.com](http://www.fandz.com) [www.khalimon.ru](http://www.khalimon.ru)



Адвокатское Бюро г. Москвы «Халимон и Партнеры»

Moscow Law Office "Khalimon & Partners"

ATTORNEYS AT LAW

Московский ассоциированный офис/Moscow associated office

Zell & Co

Иерусалим      Тель-Авив      Москва      Вашингтон      Сиэтл  
Jerusalem      ♦      Tel Aviv      ♦      Moscow      ♦      Washington      ♦      Seattle

- ***Лица, заинтересованные в раскрытии такой информации и инструменты розыска «спрятанной» недвижимости***

Практический интерес имеют налоговые органы (для взыскания неуплаченных сумм налога и привлечения к ответственности), кредиторы, родственники (наследники), а также органы уголовного преследования.

Наибольшими полномочиями обладают государственные органы, которые могут получить необходимые сведения в рамках информационного обмена.

04.11.2014 года подписан Федеральный закон № 325-ФЗ «О ратификации Конвенции о взаимной административной помощи по налоговым делам», в рамках которой налоговый орган может обмениваться информацией и проводить совместные с иностранным налоговым органом проверки. Данный порядок носит «адресный» характер, т.е. предполагается, что в данном случае налоговый орган уже имеет основания подозревать бенефициара в сокрытии информации и уже знает, где искать это имущество.

Меньшими полномочиями обладают граждане и юридические лица. Как уже отмечалось, главным преимуществом бенефициара от участия в офшорных схемах является конфиденциальность, в связи с чем, не зная ни конкретного актива, ни страны его нахождения, такой поиск сродни поиску иголки в стоге сена.

- ***Как обстоят дела с тайным владением российской недвижимостью?***

Если лицо хочет скрыть конечного бенефициара, то, как правило, создается компания с местом регистрации, к примеру, в Белизе (офшор), которая в свою очередь создает/приобретает российское юридическое лицо, на чье имя и приобретается недвижимое имущество в России, как коммерческое, так и жилое.

Что дает участие в российской компании через офшорное юридическое лицо? Главных ответов два: это конфиденциальность, второе – это гораздо меньшая вероятность привлечения к ответственности в случае банкротства. Из-за двух этих факторов такая схема в России является наиболее распространенной. Минусом такой схемы является

МОСКОВСКИЙ ОФИС /MOSCOW OFFICE

129090, Российская Федерация, Москва, Проспект Мира, дом 16, строение 2

129090, Russian Federation, Moscow, Prospect Mira 16 building 2

Телефон/Phone: +7 (495) 589-9192 + 7 (495) 795-4219

Факс/Fax: +7 (495) 589-9193

E-mail: [khalimon@khalimon.ru](mailto:khalimon@khalimon.ru) Website: [www.fandz.com](http://www.fandz.com) [www.khalimon.ru](http://www.khalimon.ru)

Адвокатское Бюро г. Москвы «Халимон и Партнеры»  
Moscow Law Office “Khalimon & Partners”

необходимость грамотного налогового планирования и, конечно же, риск привлечения к ответственности за сокрытие активов.

*\*В настоящий момент в производстве бюро есть крупный бракоразводный процесс в США, включающий в себя, в том числе, поиск офшорного имущества: в рамках спора супруга обратилась в американский суд, чтобы с помощью судебных запросов как-то выявить офшорные компании и имущество супруга. Дело в том, что у зарубежных судов больше возможностей по розыску «спрятанной» недвижимости, чем и воспользовалась супруга. В США рынок недвижимого имущества достаточно прозрачен. Ранее подобный спор у нас был в Англии.*

**Автор статьи: адвокат Константин Смолокуров**

**e-mail: [smolokurov@khalimon.ru](mailto:smolokurov@khalimon.ru)**

**тел.: +7 495 589 91 92**

**МОСКОВСКИЙ ОФИС /MOSCOW OFFICE**

129090, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 2

129090, Russian Federation, Moscow, Prospect Mira 16 building 2

Телефон/Phone: +7 (495) 589-9192 + 7 (495) 795-4219

Факс/Fax: +7 (495) 589-9193

E-mail: [khalimon@khalimon.ru](mailto:khalimon@khalimon.ru) Website: [www.fandz.com](http://www.fandz.com) [www.khalimon.ru](http://www.khalimon.ru)