

Налоговое консультирование
компаний сектора
недвижимости



Введение



Компания «Делойт», СНГ накопила значительный опыт предоставления консультационных услуг в области налогообложения компаниям, активно работающим на российском рынке недвижимости. Мы рассматриваем услуги, оказываемые компаниям этого сектора, одним из стратегических направлений в рамках всего спектра наших услуг. Учитывая этот факт, а также широкие возможности «Делойта» в отношении консультирования по вопросам налогообложения, понимание нашими специалистами специфики функционирования отрасли и наметившееся стремление ведущих игроков рынка повысить эффективность и надежность структуры бизнеса, мы создали группу экспертов, специализирующихся на обслуживании компаний, работающих на рынке недвижимости, и имеющих многолетний опыт консультирования компаний этой отрасли в области оптимизации стратегии и портфеля инвестиций, выбора оптимальных операционной структуры и структуры владения, оценки юридической и налоговой целесообразности реализации крупных инвестиционных проектов в сфере недвижимости и т.п.

Наш опыт

Ниже приводятся примеры продуктов, которые «Делойт» успешно реализует для своих клиентов.

Построение эффективной корпоративной структуры группы компаний

«Делойт» использует комплексный подход к разработке эффективной структуры бизнеса, исходя из стратегии развития группы компаний, целей и задач ее владельцев и руководства, а также требований биржевых площадок и предпочтений потенциальных стратегических инвесторов. В рамках подобных проектов мы проводим детальный анализ различных вариантов построения структуры владения, финансирования, операционной структуры и структуры управления группы компаний с использованием как модели российского холдинга, так и различных иностранных юрисдикций, с целью выработки наиболее эффективного варианта, обеспечивающего прозрачность и понятность структуры и повышающего ее инвестиционную привлекательность на рынке.

Структурирование и сопровождение сделок

Специалисты «Делойта» на постоянной основе принимают участие в проектах по структурированию и сопровождению сделок с компаниями сектора недвижимости. В частности, мы оказываем содействие при разработке вариантов реализации инвестиционно-девелоперских проектов на всех звеньях операционного процесса, включая состав участников, анализ характера и особенностей операций между ними, анализ и предложение альтернативных вариантов договорных отношений. Рекомендации разрабатываются с учетом уровня налоговой нагрузки, гибкости, эффективности выхода из проекта либо управления построенными объектами недвижимости, а также содержат анализ потенциальных налоговых рисков и возможности их снижения.

Также услуги по структурированию и сопровождению сделок включают участие «Делойта» в проектах по слиянию и поглощению, приобретению и продаже активов. Наши специалисты готовы провести анализ имеющихся альтернативных вариантов вхождения в сделку, разработать варианты финансирования приобретаемого объекта, механизмы распределения прибыли, полученной от продажи активов, а также прокомментировать потенциальные налоговые риски.

Кроме того, мы готовы провести комплекс процедур в области прединвестиционного анализа налоговых рисков в отношении сделок по приобретению компании или отдельного бизнеса (due diligence). В рамках таких проектов мы проверяем правильность исполнения компаниями, являющимися предметом сделки, обязанностей по начислению и уплате налоговых обязательств в период, открытый для проверки налоговыми органами. Результаты проведенного due diligence часто являются эффективным инструментом регулирования цены предложения объекта.

Подготовка налоговых заключений (tax opinions)

В случае предоставления заемного финансирования кредитно-финансовыми институтами последние в большинстве случаев требуют квалифицированного мнения налогового консультанта с мировым именем о структуре сделки либо о корпоративной структуре группы компаний заемщика в целом. Специалисты «Делойта» имеют богатый опыт реализации проектов, предполагающих подготовку налоговых заключений по вопросам оценки налоговой эффективности структуры финансирования, наличия возможных механизмов распределения процентных и дивидендных доходов, а также, по требованию банка, оценки налоговой эффективности корпоративной структуры заемщика, последствий реализации залоговых обязательств для кредитора и др.

Анализ специальных инвестиционных инструментов — фондовых структур

В настоящее время на рынке недвижимости все больше используются различные фондовые структуры — как российские (закрытые паевые инвестиционные фонды — ЗПИФ), так и различного рода зарубежные (фонды прямых инвестиций, специальные фонды недвижимости (REITs)). Данные инструменты предлагают наличие значительных преимуществ в области защиты владения, привлечения инвестиций и вопросов налогообложения. Например, для многих инвесторов, в том числе зарубежных, осуществляющих инвестиции в российские активы, в качестве структуры, предоставляющей отсрочку от уплаты налога на прибыль до момента распределения средств пайщикам, а также освобождение от налога на имущество вложенных активов, может быть интересен ЗПИФ.

«Делойт» имеет большой опыт консультирования в данной сфере: мы успешно реализуем проекты в области анализа различных фондовых механизмов, построения корпоративных структур с использованием фондов, включая возможность использования ЗПИФ в рамках российской операционной деятельности в области недвижимости.

Диагностика налоговых рисков

Специалисты «Делойта» оказывают содействие клиентам компании в подготовке структуры бизнеса к проведению аудита по российским или международным стандартам бухгалтерского учета. Одним из принципиально значимых этапов такой подготовки является диагностика основных зон налоговых рисков компаний и разработка рекомендаций по их снижению или исключению. Понимание существенности и вероятности обнаруженных налоговых рисков, как правило, является ключевым фактором

при решении вопроса о возможности и перспективах проведения аудита отчетности, а также в определенной мере позволяет прогнозировать его результаты в части налогообложения. Кроме того, проведение налогового обзора дает возможность консультантам получить представление о текущей структуре владения, а также более подробно изучить аспекты операционной деятельности, что в дальнейшем позволит успешно сотрудничать по вопросам повышения эффективности этих областей.

Текущее консультирование по вопросам налогообложения (on-going tax consulting)

«Делойт» имеет обширный опыт в вопросах оказания текущих консультационных услуг компаниям сектора недвижимости. Наши специалисты не понаслышке знакомы с проблемами, которые могут возникнуть у компаний, работающих на рынке недвижимости, и помогают решать их в оптимальные сроки и наиболее эффективно. Глубокое и детальное знание вопросов, с которыми сталкиваются компании в своей повседневной деятельности, и связанной с ними налоговой проблематики позволяет «Делойту» предоставлять высоко востребованные услуги. Это в частности:

- разработка рекомендаций в отношении учетной политики компании;
- анализ налоговых последствий различных договоров, заключаемых в инвестиционно-строительном секторе;
- анализ отдельных вопросов, возникающих у компаний в рамках ежедневных операций и т.п.

Группа по обслуживанию клиентов, занятых в секторе недвижимости, компании «Делойт», СНГ окажет вам содействие в решении всех вышеупомянутых вопросов.

Контакты

По всем вопросам, а также для получения дополнительной информации, вы можете обращаться к Елене Соловьевой, партнеру, возглавляющему эту Группу в Департаменте консультирования по налогообложению и праву.

Елена Соловьева

Тел: +7 (495) 787 0600

esolovyova@deloitte.ru

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, налогообложения, управленческого и финансового консультирования государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях промышленности. «Делойт» – международная сеть компаний, которые используют свои обширные отраслевые знания и многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности более чем в 150 странах мира. 182,000 специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения совершенства в предоставлении профессиональных услуг своим клиентам.

Сотрудники «Делойта» объединены особой культурой сотрудничества, которая в сочетании с преимуществами культурного разнообразия направлена на развитие высоких моральных качеств и командного духа и повышает ценность наших услуг для клиентов и рынков. Большое внимание «Делойт» уделяет постоянному обучению своих сотрудников, получению ими опыта практической работы и предоставлению возможностей карьерного роста. Специалисты «Делойта» способствуют укреплению корпоративной ответственности, повышению общественного доверия к компаниям объединения и созданию благоприятной атмосферы в обществе.

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании; каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. Подробная информация о юридической структуре «Делойт Туш Томацу Лимитед» и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте www.deloitte.com/about. Подробная информация о юридической структуре «Делойта» в СНГ представлена на сайте www.deloitte.com/ru/about.