

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗПИФОВ ПЕРЕСМОТРЯТ, А СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОЕКТЫ НАЧНУТ ПРОВЕРЯТЬ ПО-НОВОМУ

Юридическая фирма **ALUMNI Partners** сообщает о значительной корректировке налогового ландшафта для структур, включающих ЗПИФ. Уже существующие структуры налоговые органы будут администрировать по-новому, в том числе в отношении периодов 2023-2026 гг. Кроме того, согласно предложениям Минфина России, налогообложение проектов с использованием ЗПИФ с 01.01.2027 должно претерпеть существенные изменения.

1. Что произошло?

Активный рост числа ЗПИФов (почти на 90% за три года по данным ФНС России) привлек внимание ФНС России, Центрального банка еще в 2024 году, однако практические шаги начали реализовываться только сейчас.

8 сентября 2026 г. центральный аппарат ФНС России провел экспертный совет под председательством заместителя руководителя ФНС России Т.Н. Шиналиева, полностью посвященный злоупотреблениям при использовании ЗПИФов, которые имеют место по мнению налоговых органов. ФНС России обозначила, что выявлены практики недобросовестного использования ЗПИФов, этой тематикой занимаются три отраслевых центра компетенций в системе налоговых органов.

Позиция ФНС России сводится к тому, что любые налоговые льготы, которые налогоплательщики получают ввиду использования ЗПИФа, могут быть предоставлены исключительно в случае осуществления ЗПИФом реальной инвестиционной деятельности с учетом того, что целью данного инструмента является привлечение коллективных инвестиций. Оценка законности получения налоговых преференций должна производиться с учетом характера и периода сделок, а также фактического распределения контроля и экономической выгоды.

В ходе экспертного совета было отмечено, что будет создана рабочая группа с участием Банка России для выработки единых подходов, направленных на сохранение ЗПИФ как эффективного инструмента коллективного инвестирования. На сайте ФНС России отмечается, что итогом этой работы станет закрепление критериев и риск-ориентиров в меморандуме.

2. Как изменится налоговое администрирование ЗПИФов?

Несмотря на комментарии о том, что будут вырабатываться единые подходы к налоговому администрированию, тактика налоговых органов уже скорректирована. Так, в ходе летней налоговой конференции АЕВ, прошедшей 03.07.2026, Т.Н. Шиналиев отмечал, что уже есть несколько налоговых проверок с претензиями к использованию ЗПИФов.

Обозначенный ФНС России подход указывает на ряд существенных критериев, которые будут оцениваться налоговыми органами в отношении уже существующих и новых структур:

- наличие иных причин для создания ЗПИФ, кроме получения налоговой экономии (для чего был создан ЗПИФ, кроме получения возможности конкретным лицом реинвестировать средства, сэкономленные на уплате налога);
- наличие нескольких инвесторов, поскольку ЗПИФ является инструментом коллективного инвестирования (отсутствие ситуации, при которой активы ЗПИФ находятся под контролем того же лица, что и до создания фонда);
- реальность функций управляющей компании (отсутствие ситуации, при которой УК ЗПИФ является номинальной структурой, не участвующей в управлении активами фонда, а также механизмов, которые искусственно ограничивают принятие УК ЗПИФ решений).

Полагаем, что несоответствие приведенным выше критериям приведет к предпроверочному анализу либо сразу налоговым проверкам. Такие структуры могут быть признаны необоснованно пользующимися выгодами за счет отложенного налогообложения доходов с доначислениями за периоды фактического получения ЗПИФами доходов.

В судебной практике уже есть случаи, когда юридическое лицо и ЗПИФ для целей налогообложения признавали единым налогоплательщиком. Так, в деле № А76-35948/2022 ООО «Специализированный

застройщик Голос. Девелопмент» суд пришел к выводу, что «установив, что имело место **искусственное распределение доходов от реализации товаров (работ, услуг) между несколькими лицами в данном случае между заявителем и ЗПИФ "Экспонента", которыми прикрывалась фактическая деятельность одного хозяйствующего субъекта (налогоплательщика)** налоговый орган вправе консолидировать доходы и исчислить налоги соответствующему плательщику».

При этом анализ целей передачи активов в ЗПИФ также встречается в налоговых спорах. Так, в деле АКБ «НРБанк» [№ А56-50155/2013](#) суд отметил, что «...передача Банком ценных бумаг в качестве оплаты инвестиционных паев не была обусловлена целью объединения имущества и не отвечала задачам реального функционирования ЗПИФа...».

Таким образом, можно ожидать появления новой категории споров, в которой включение ЗПИФ в структуру будет признаваться искусственным ввиду того, что коллективное инвестирование (объединение имущества пайщиков) равно как и реальное функционирование в качестве ЗПИФ отсутствует, а структура создана исключительно с целью отложенного налогообложения.

Практика покажет, будет ли такой подход носить точечный характер и исключат ли из периметра контроля ситуации, когда денежные средства были направлены в реальные инвестпроекты.

3. Будут ли доначисления точечными либо стоит ожидать массовых проверок?

В ближайшие несколько месяцев можно ожидать точечных проверок. Наиболее явные случаи уже сейчас анализируют. Большую активность можно ожидать после совместной выработки критериев ФНС России и Банка России.

Однако, если такие критерии не появятся в ближайшее время, наш прогноз состоит в том, что число контрольных мероприятий начнет расти. ФНС России будет придерживаться собственного подхода. Представляется, что под особым ударом окажутся периоды 2024-2026 гг. Этот прогноз основан на том, что для выработки итоговой позиции по кругу проектов с использованием ЗПИФов, по которым будут сделаны доначисления, потребуется несколько месяцев, при этом нужно учитывать периоды, за которые может быть проведена выездная налоговая проверка.

Глубина выездной налоговой проверки составляет три года, предшествующих году вынесения решения о ее проведении. Поэтому обстоятельства деятельности ЗПИФ, например, в 2025 году, можно исследовать в рамках выездной проверки, решение о проведении которой можно вынести в декабре 2028 года. Разумно ожидать, что к тому времени подходы к оценке фактических обстоятельств деятельности ЗПИФов уже будут выработаны и применять их будут ретроспективно.

По нашим оценкам, в первую очередь можно ожидать вопросы к проектам, в которых активы сначала приносили косвенные доходы без их передачи в ЗПИФ, которые облагались налогом на прибыль, НДФЛ в периоде их получения. В дальнейшем, в отсутствие прочих бизнес-причин, были переданы в ЗПИФ, что позволило отложить уплату налогов. При этом в проект не пришли какие-либо другие инвесторы.

4. Налогообложение пассивных доходов ЗПИФ уже с 01.01.2027

На данном этапе речь идет о предложении Минфина России, которое в ближайшее время будет проходить согласование в Правительстве России, а затем будет внесено на рассмотрение Государственной Думы. Соответственно, какие-то корректировки возможны, однако концепция увеличения налоговой нагрузки ясна и у предложений очень высокий шанс стать поправками в НК РФ, которые вступят в силу с 01.01.2027.

Согласно опубликованным 24.09.2026 предложениям Минфина России пассивные доходы ПИФов (в т.ч. ЗПИФов) начнут облагаться налогом на прибыль по ставке 15%. При этом налог, уплаченный с таких доходов, предполагается засчитывать при последующем налогообложении пайщиков. Детали механизма на данный момент не опубликованы, однако именно они имеют существенное значение. Например, будут ли временные ограничения для учета уплаченного на уровне ЗПИФа налога и пр.

Таким образом, налоговая нагрузка будет возникать на уровне ЗПИФа в периоде получения дохода. Уже сейчас понятно, что в случае реализации предложенные изменения существенно снизят привлекательность использования ЗПИФов, поскольку выгоды от возможности реинвестирования средств будут утрачены.

При этом обсуждаемое ведение с 01.01.2027 налогообложения пассивных доходов ЗПИФов не снижает налоговые риски текущих проектов за периоды до внесения изменений, скорее даже увеличивает их.

5. Какие структуры с использованием ЗПИФов уже были признаны схемами в налоговых спорах?

Внимание к тематике налогообложения ЗПИФов может привести к росту споров по иным категориям дел, связанных со структурированием бизнеса с использованием фондов. На сегодняшний день негативную оценку судов получили несколько структур, рассмотрим наиболее известные случаи.

Дело № А76-35948/2022 ООО «СЗ «Голос.Девелопмент»

Квалификация отношений налоговым органом и судом: использование ЗПИФ недвижимости для занижения доходов от продажи квартир

Застройщик ООО СЗ «Голос.Девелопмент» (ранее – ООО СЗ «СК Легион») и управляющая компания ЗПИФ недвижимости «Экспонента», единственным пайщиком которого был учредитель застройщика, заключали договоры инвестирования строительства квартир в многоквартирных домах. Цена квартир по договорам инвестирования устанавливалась в размере 35 – 39 тыс. руб. за м².

Первоначально договоры инвестирования составлялись на значительно большее количество квартир, чем в итоге было передано по передаточным актам, поскольку в ходе строительства застройщик продавал их по ДДУ конечным покупателям по цене 42 – 50 тыс. руб. за м². Перед сдачей дома в эксплуатацию дополнительным соглашением корректировались сумма и количество объектов инвестирования согласно текущей ситуации с продажей квартир (в ЗПИФ передавался остаток нераспроданных квартир). Несмотря на обязанность по возврату неиспользованных инвестиций инвестору (ЗПИФ), возврат денежных средств не осуществлялся. Позднее права требования по этому долгу были внесены в уставный капитал аффилированной с застройщиком организации. Дальнейшая реализация переданных по результатам инвестирования ЗПИФ «Экспонента» квартир осуществлялась фактически самим застройщиком.

Суды поддержали выводы налогового органа о формальности договоров инвестирования, об отсутствии у пайщика намерения извлекать личную прибыль от перепродажи квартир, полученных ЗПИФ по договорам инвестирования. Умышленное введение в структуру бизнеса застройщика ЗПИФ в качестве инвестора было оценено как направленное, в частности, на искусственное занижение доходов застройщика от продажи квартир в виде разницы между ценами инвестирования и ценами продажи квартир ЗПИФ и неуплату застройщиком налога на прибыль организаций.

Дело № А56-22968/2024 ООО «УК «Джи Пи Ай»

Квалификация отношений налоговым органом и судом: использование ЗПИФ для искусственного изменения вида выплачиваемого дохода (доначисление налога Д.У. ЗПИФ как налоговому агенту)

В 2019 г. ООО «УК «Джи Пи Ай» (Д.У. ЗПИФ «Феникс») приобрело паи четырех ЗПИФ недвижимости по договору с LESILAKE HOLDING LIMITED (продавец, Республика Кипр). Договор предусматривал отсрочку уплаты паев на условиях коммерческого кредита под 10% и залога ценных бумаг в пользу продавца. В 2021 г. договор был расторгнут ЗПИФ «Феникс» в одностороннем порядке, паи возвращены продавцу. В течение этого периода ЗПИФ «Феникс» был получен доход по инвестиционным паям, который представлял собой доход от использования на территории РФ недвижимого имущества. Данный доход уходил на оплату процентов по договору купли-продажи ценных бумаг. Единственный пайщик ЗПИФ «Феникс» - кипрская компания WILLGOOD INVESTMENTS LIMITED доход не получал.

В отношении функционирования ЗПИФ, в частности, было отмечено заключение договора при недостаточности имущества для оплаты без получения отсрочки оплаты, отсутствие направленности на получение дохода, сохранение контроля над паями продавцом, транзитный характер движения денежных средств, что не соответствует целям создания фонда.

В ходе выездной налоговой проверки ООО «УК «Джи Пи Ай» налоговый орган пришел к выводу, что компания, действуя в качестве доверительного управляющего ЗПИФ, применила схему незаконной минимизации налогообложения, в рамках которой под видом доходов, в отношении которых был предусмотрен льготный порядок налогообложения, в пользу иностранной компании LESILAKE HOLDING LIMITED выплачивался доход от использования в России недвижимости, который подлежал налогообложению у источника выплаты. Управляющая компания, непосредственно

осуществляющая выплату дохода иностранной компании, неправомерно не удержала и не перечислила налог с доходов иностранной организации от источников в РФ.

Дело № А56-50155/2013 ОАО АКБ «Национальный резервный банк»

Квалификация отношений налоговым органом и судом: передача ценных бумаг в ЗПИФ в целях избежания налогообложения при их реализации

На основании решения правления Банка был учрежден ЗПИФ акций под управлением аффилированной управляющей компании. В счет оплаты инвестиционных паев Банком были переданы ценные бумаги, при этом цена приобретения данных бумаг была минимальной. Банк являлся единственным пайщиком и выступал брокером фонда. В течение непродолжительного времени большая часть акций, переданных в ЗПИФ, была реализована, полученные денежные средства не использовались с целью инвестирования, а находились на расчетном счете, что не отвечает целям создания фонда.

Суды согласились с позицией налогового органа о том, что Банком были искусственно созданы условия для нивелирования налоговых последствий от продажи ценных бумаг. Фактически данные сделки (передача акций в счет оплаты инвестиционных паев) в соответствии с их реальным экономическим смыслом должны были учитываться Банком как операции по выбытию ценных бумаг в порядке, предусмотренном ст. 280 НК РФ.

6. Что можно сделать сейчас?

Учитывая текущую динамику целесообразно с учетом обозначенных выше критериев оценить имеющиеся проекты с использованием ЗПИФов.

В случае невыполнения некоторых критериев стоит проработать наличие аргументов, собрать подтверждающие их доказательства (при наличии), которые бы помогли обосновать, что налоговая экономия не являлась единственной причиной использования ЗПИФ при структурировании отношений.

Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим алертом, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.



Михаил Голованёв

Советник, Налоговая практика

ALUMNI Partners

+7 (495) 968-8-968

mikhail.golovanov@alumnipartners.ru



Елена Меньшикова

Старший юрист, Налоговая практика

ALUMNI Partners

+7 (495) 968-8-968

elena.menshikova@alumnipartners.ru