



Налоговые факторы в структурировании сделок секьюритизации ипотечных АКТИВОВ

Елена Дешина

Старший менеджер

23 ноября 2006 г.

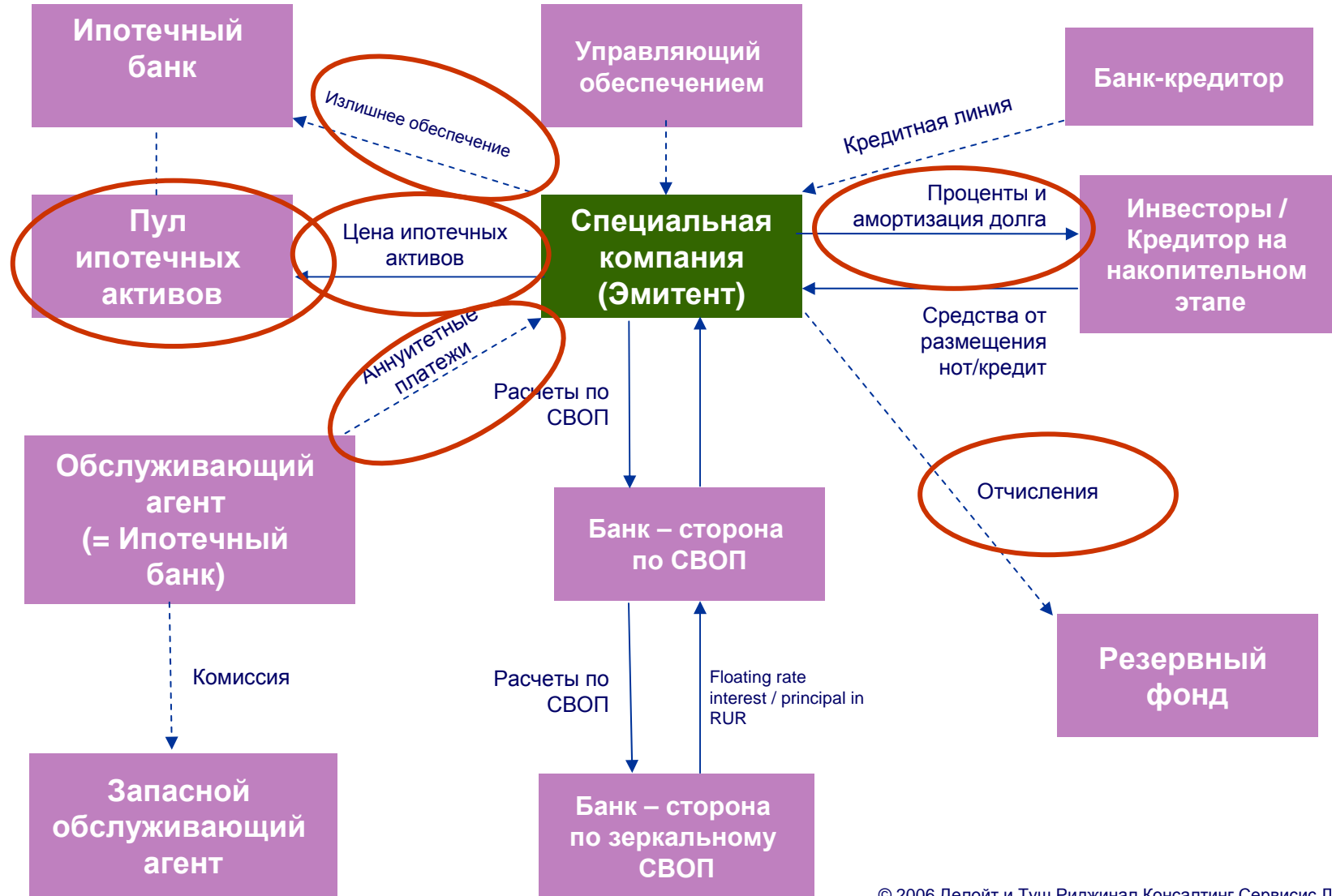


Введение. Структурные вопросы

Налоговый аспект и оценка налоговых рисков важны при решении следующих структурных вопросов:

- Выбор ипотечных активов для включение в обеспечение:
 - оформленные закладной кредиты
 - выданные банком или приобретенные активы
- Выбор способа передачи пула: продажа или передача в залог Эмитенту
- Структурирование денежных потоков на накопительном этапе
- Способ вывода излишка обеспечения
- Расположение Эмитента
- Возможны иные вопросы

Введение. График сделки и области налогового структурирования



Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения

Значение классификации:

- Различное налоговое регулирование продажи ипотечного актива в случае его определения как ценной бумаги или денежного + залогового права

Закладная:

- Ценная бумага (!) vs имуществомное право
- Закладная определена законом 102-ФЗ как ценная бумага, подтверждающая права ее владельца на получение исполнения по денежному обязательству, а также право залога
- В бухгалтерском учете закладные помещены за пределами блока счетов для учета ценных бумаг
- В налоговом учете преобладает практика учета закладных как требований
- Юридическая форма закладной аналогична иным ценным бумагам

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения

Продажа закладной:

- Закон 102-ФЗ: передача закладной создает последствия уступки прав (цессии)
- Гражданский кодекс статья 146: права, удостоверенные именными ценными бумагами, передаются в порядке, установленном для уступки (цессии)
- Налоговый кодекс: единые правила налогообложения выбытия ценных бумаг безотносительно их видов
- Официальное письмо Минфина: к продаже закладных могут применяться правила налогообложения сделок выбытия ценных бумаг

Передача ипотечного кредита:

- Уступка прав по договорам кредита и залога

Синтетическая секьюритизация:

- Передача закладной или имущественного права в залог

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- **Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных АКТИВОВ**
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов

Налоговый учет операций с залладными:

- Расходы по продаже залладной – стоимость приобретения или остаточная величина долга (при выдаче кредита Ипотечным банком)
- Доходы от продажи залладных = цена по договору продажи + поступление аннуитетных платежей (в части суммы основного долга)
- Начисление процентов по залладным до продажи – внереализационный доход
- Получение страховых выплат, средств от реализации залложенного имущества

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов (2)

Дополнительные вопросы налогового учета продажи закладных:

- Закладная – ценная бумага, обращающаяся на организованном рынке
- Условия формирования отдельной налоговой базы – наличие/отсутствие у Ипотечного банка лицензии профучастника РЦБ, категория лицензии
- Если возникнет убыток?
- Определение расчетной цены продаж закладной – по правилам для долговых ценных бумаг
- Вопросы переоценки закладных с валютными кредитами

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов (3)

Налоговый учет уступки ипотечного кредита:

- Учетная стоимость кредита - остаточная величина основного долга и начисленные проценты
- Доход от уступки - разница между ценой уступки и учетной стоимостью кредита
- Если возникает убыток (например, при продаже кредита по цене, не включающей начисленные проценты):
 - для требований по кредитам, выданным самим банком: предельный убыток равен проценту (с учетом ограничений) по долговому обязательству, равному цене уступки, за период с даты уступки до даты платежа
 - для приобретенных у иного банка требований: признание убытка от последующей уступки напрямую не ограничено налоговым законом. Позиция Минфина - не признавать убыток

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов. Вопросы НДС

Продажа ипотечных активов:

- Реализация ценных бумаг (закладных) не облагается НДС
- Остаются риски классификации передачи закладных как уступки прав
- Передача имущественных прав является самостоятельным объектом обложения НДС
- Общее правило: налогооблагаемая база определяется исходя из всех доходов от передачи прав (ст. 153 Налогового кодекса)
- Специальные правила (ст.155) для прав, возникающих от осуществления облагаемой НДС деятельности

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов. Вопросы НДС (2)

Продажа ипотечных активов (2):

- Передача прав по необлагаемой деятельности регулируется не однозначно :
 - отсутствуют правила, которые возможно применить к передаче прав по ипотечным кредитам, выданным Ипотечным банком
 - введены общие правила применения НДС при переуступке ранее приобретенных прав:
 - превышение поступлений от должника и доходов от переуступки над расходами на приобретение права**
 - создается риск для всей суммы процентов
 - однако для банков расчет дохода от переуступки отличен
 - для налога на прибыль = доход от переуступки – балансовая стоимость права**
- Неясность в вопросах применения вычетов, порядка расчета НДС

Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов. Резервы по ссудам

Резервы по закладным в налоговом учете:

- Правила формирования РВПС относят закладные к задолженности, приравненной к ссудной
- Налоговый кодекс (ст.292) признает расходы по созданию резервов по задолженности, приравненной к ссудной (кроме стандартной задолженности)
- Восстановленные в доход резервы, соответственно, облагаются налогом на прибыль

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Особенности налогообложения на накопительном этапе

Накопление ипотечного обеспечения при револьверных сделках Резервы по закладным в налоговом учете:

- Переход прав на будущие активы следует отделить по времени от передачи прав по начальному пулу
- Неблагоприятно признавать на дату продажи начального пула закладных переход прав на весь целевой объем закладных:
 - в налоговом учете отсутствует стоимость будущих закладных
 - может потребоваться немедленное признание дохода от уступки будущих закладных методом оценки дохода
 - отсутствует также уверенность в возможности отсрочить признание дохода: механизм равномерного признания дохода (ст.271) не универсален

Особенности налогообложения на накопительном этапе (2)

Накопление ипотечного обеспечения при револьверных сделках Резервы по закладным в налоговом учете (2):

- Меньшие риски при признании множества отдельных операций продажи
- Результат по каждой продаже будет рассчитываться на дату фактической передачи дополнительных закладных
- Договорной механизм:
 - включить обязательство покупателя акцептовать предложение со стороны продавца на передачу дополнительных закладных
 - ввести понятие даты передачи активов

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- **Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту**
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту

Доходы зарубежного Эмитента:

- Ипотечный банк как обслуживающий агент перечисляет Эмитенту средства должников, включая проценты
- Удержание налога осуществляется российской стороной, выплачивающей доход при условии:
 - доход признается в качестве дохода от источника в РФ
 - у иностранной стороны отсутствует постоянное представительство и к ней неприменимы межгосударственные налоговые соглашения
- Применимость определения процентного дохода от источника в РФ к выплате Эмитенту. Или выплата является доходом, аналогичным проценту?
- Для использования межгосударственного налогового соглашения необходимо подтверждение резидентства

Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту (2)

Создание постоянного представительства зарубежного Эмитента:

- **Функции Обслуживающего агента по договору:**
 - решение о взыскании / невзыскании штрафов за просрочку
 - изменение условий кредитных договоров
- **Эксклюзивность агентских функций**
- **Доверенность от Эмитента**

Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- **Налоговый аспект учреждения Эмитента**
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Налоговый аспект учреждения Эмитента

Налоговые критерии выбора юрисдикции

- Наличие межгосударственного налогового соглашения
- Наличие налогового режима, обеспечивающего минимальное налогообложение Эмитента:
 - признание Эмитента как налогового резидента
 - гарантированное обложение минимальной маржи или возможность признания максимальной суммы расходов
 - налог на выпуск ценных бумаг и налог на чистые активы
 - правила недостаточной капитализации
- Освобождение процентного дохода инвестора по облигациям от налогообложения у источника
- НДС

Налоговый аспект учреждения Эмитента. Варианты юрисдикций



Основные вопросы презентации

Налоговые вопросы структурирования сделки

- Определение ипотечного кредита и закладной для налогообложения
- Определение сделки передачи ипотечного актива для целей налогообложения
- Налоговая нагрузка при разных способах передачи ипотечных активов
- Особенности налогообложения на накопительном этапе
- Российские налоговые вопросы применительно к Эмитенту
- Налоговый аспект учреждения Эмитента
- Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Налоговые ограничения на выбор формы выплаты излишнего обеспечения

Практические подходы в сделках true sale:

- Плавающий процент по долговому обязательству:
 - субординированный кредит, выданный Ипотечным банком Эмитенту
 - выкуп Ипотечным банком младшего класса нот

Налоговые и структурные вопросы:

- Плавающий процент определяется как остаток средств по книге доходов
- Волатильность плавающего процента может повлечь вопрос применения трансфертных цен в сделке. Требуется предварительный расчет будущего плавающего процента
- Основные факторы волатильности:
 - направление средств на выкуп дополнительных ипотечных активов (накопление)
 - направление сумм на амортизацию нот после безамортизационного периода
 - отчисления на резервный счет до накопления необходимой суммы резерва
 - накопление средств на счете для обслуживания долга

Краткие выводы по построению структуры сделки

- Выбор ипотечных активов для включение в обеспечение:
 - закладная как ценная бумага связана с относительно меньшими рисками применения НДС и списания возможных убытков
- Выбор способа передачи пула:
 - передача в залог Эмитенту не создает последствий по налогам, однако, не достигаются юридические цели
- Структурирование денежных потоков на накопительном этапе:
 - отдельные сделки передачи дополнительных активов
- Способ вывода излишка обеспечения:
 - следует просчитать волатильность плавающего процента
- Расположение Эмитента:
 - выбор юрисдикции по принципу наличия межгосударственного налогового соглашения и минимального налогообложения Эмитента
- Возможны иные вопросы:
 - регулирование величины комиссии Сервисного агента
 - взаимодействие с запасным Сервисным агентом при передаче обслуживания активов: налоговые аспекты передача баз данных, предоставление доступа к ПО и т.п.

Deloitte.