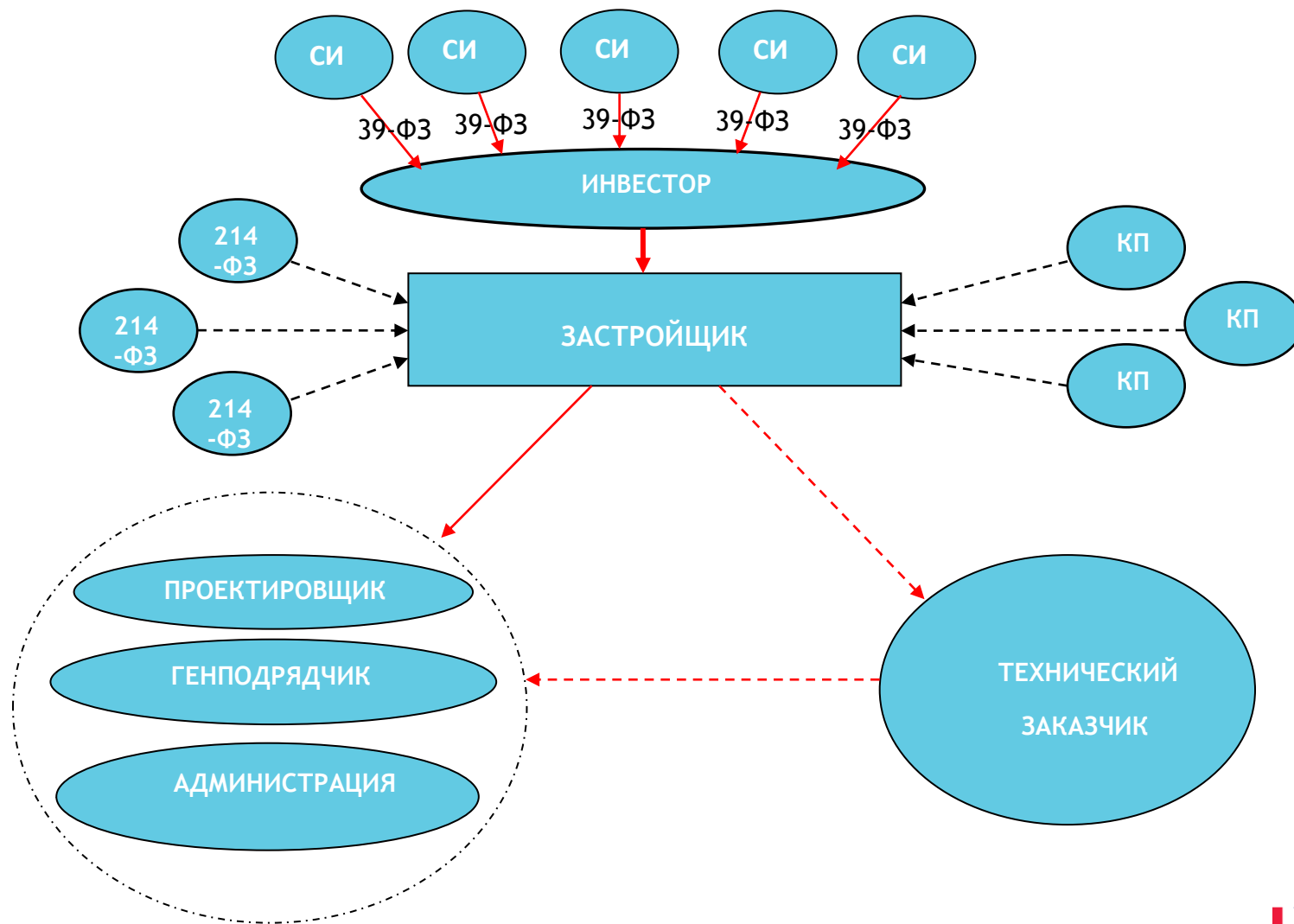


Некоторые спорные аспекты налогообложения при осуществлении строительства по Закону № 214-ФЗ

ЗАО БДО
17 июля 2013

Участники строительного бизнеса

Общая схема



Сущность договора ДДУ - купля-продажа будущей вещи

- П.6 ст.4 Закона № 214-ФЗ:
Комплекс рисков, включая риск гибели, несет застройщик
- П.2 ст.455 ГК РФ:
Договор купли-продажи будущей вещи
- П.11 Постановления Пленума ВАС РФ №54:
Положения Закона №214-ФЗ являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи



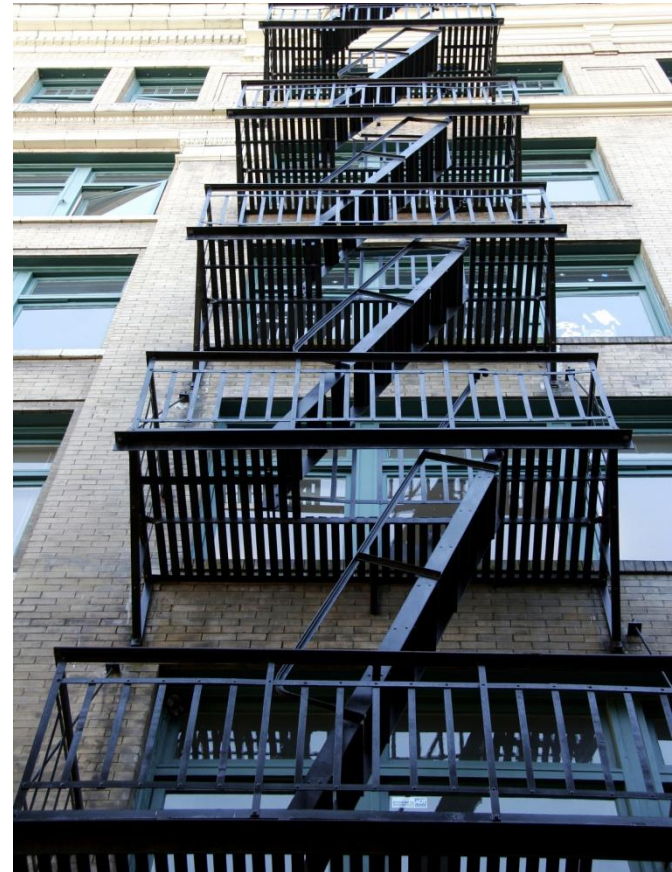
Признание дохода Застройщика в налоговом учете

Доход = вознаграждение:

- В фиксированной сумме
- Как разница между суммой финансирования и затратами на строительство (экономия)

Признание в НУ:

- Фиксированное вознаграждение - равномерно в течение срока строительства (методология закрепляется в учетной политике)
- Экономия - дискуссионный вопрос:
 - По окончании строительства, либо
 - В течение срока строительства



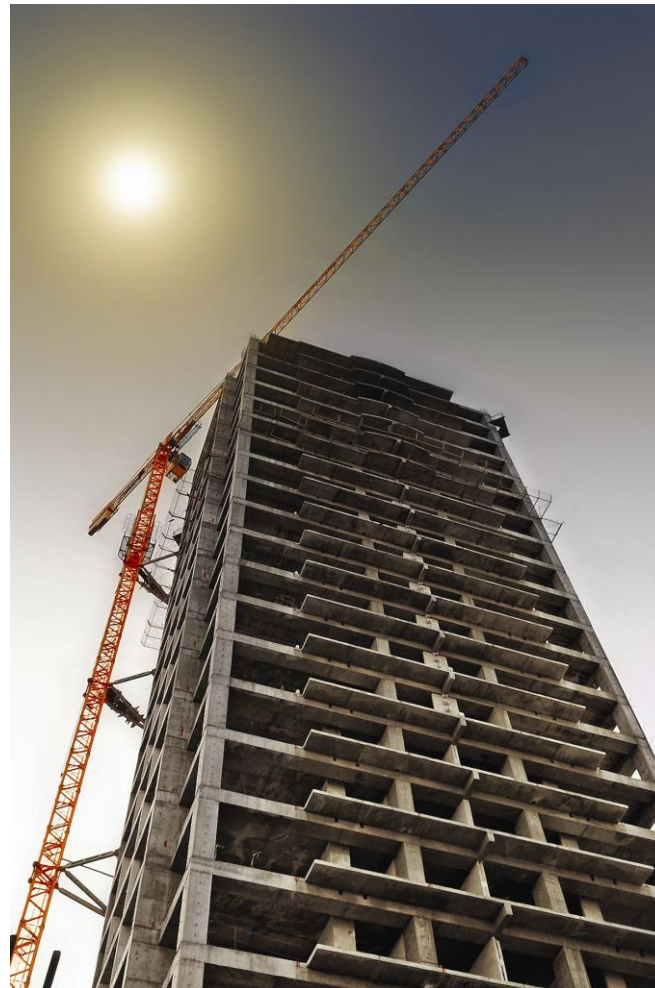
НДС у Застройщика при строительстве по ДДУ

Жилая недвижимость

Обложение НДС полученных средств:

- В части компенсации затрат Застройщика - не облагается НДС, т.к. носит инвестиционный характер (п.2 ст.146 НК РФ)
- В части вознаграждения - может освободиться от НДС по выбору Застройщика, если объект не является производственным (п.3(23.1) ст.149 НК РФ)

Основной риск: отказ в применении освобождения при реализации по ДДУ апартаментов, гаражей, мест в апартаментах, помещений, не входящих в общее имущество многоквартирного дома



НДС у Застройщика при строительстве по ДДУ

Нежилая недвижимость

Обложение НДС полученных средств:

- В части компенсации затрат Застройщика - не должно облагаться НДС, т.к. носит инвестиционный характер (п.2 ст.146 НК РФ)
- В части вознаграждения - может не подпадать под освобождение от НДС, если объект имеет производственное назначение (п.3(23.1) ст.149 НК РФ)

Постановление Пленума ВАС РФ N 54:

- ДДУ = договор купли-продажи будущей недвижимой вещи

Основной риск: начисление НДС на всю сумму финансирования (как на сумму аванса по обычному договору купли-продажи)



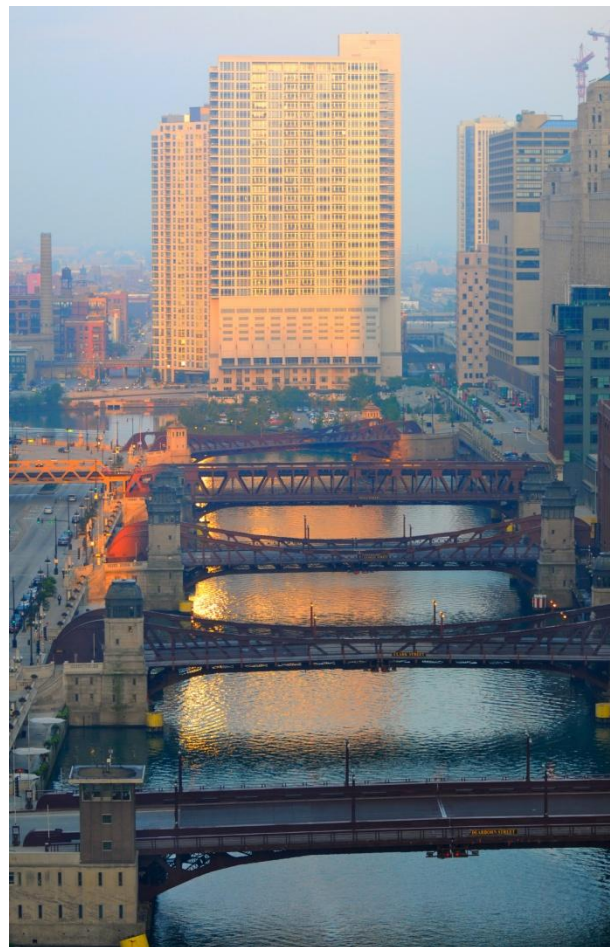
Налоговый учет создания объектов обременений

Позиция фискальных органов:

- Затраты на обременения не признаются в текущих расходах, а формируют первоначальную стоимость объекта
- Признание расходов возможно только при заключении договора о развитии застроенной территории
- Передача обременений по инвестиционному контракту не является безвозмездной

Арбитражная практика:

- Затраты экономически обоснованы
- НДС подлежит вычету (если предметом ДДУ является строительство нежилых объектов)



Налоговый учет создания объектов обременений

Отдельные вопросы

- Большая часть объектов или работ по обременениям принимается в конце строительства либо после приемки и передачи основных объектов =>
неравномерное начисление налогов в ходе передачи отдельных объектов
- Риски оспаривания расходов на обременения налоговыми органами
- Законопроект о признании расходов по обременениям (№ 305782-5) - отклонен 11 декабря 2012 г.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ