

**ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ УЧЁТА И
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ
ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЙ НПА 2016-2017 ГГ.**

Обязательный аудит отчетности застройщика

Согласно новой части 4 статьи 18 N 214-ФЗ, **годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика**, привлекающего денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, **подлежит обязательному аудиту.**

Обязанности организаций, отчетность которых подлежит обязательному аудиту

Нельзя применять упрощенные способы бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (*ч.1 п.5 ст. 6 ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"*)

Руководитель обязан организовать и осуществлять внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности (*п.2 ст. 19 N 402-ФЗ*)

Руководитель экономического субъекта обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этого субъекта либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета. (*п.3 ст. 7 N 402-ФЗ*)

С 1 октября 2016 г. в реестр сведений о фактах деятельности юр. лиц нужно вносить данные о аудита. Сведения должен вносить заказчик аудита. (*пп. Л2 п. 7 ст. 7.1 №129-ФЗ, вступает в силу с 1 октября 2016 года и п. 6 ст. 5 Закона об аудиторской деятельности*)

Новые требования к главным бухгалтерам застройщиков (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 304-ФЗ) с 01.01.2017 года

У главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики и дисквалификация (п. 8 ч. 2 ст. 3 №214-ФЗ)

Главный бухгалтер застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, на ряду с руководителем, **несёт ответственность за использование застройщиком денежных средств**, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, на цели, не предусмотренные статьёй 18 №214-ФЗ (п. 1.3 ст. 18 №214-ФЗ)

Изменения, связанные с новой редакцией ФЗ №214-ФЗ с 01.01.2017 г.

Контролирующий орган **ежеквартально**

получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) МКД и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также **промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.**

(Пп. 6 Часть 6 ст.23 №214-ФЗ)

Объекты учета в свете изменений 214-ФЗ, раздельный учет средств и расходов

1. Под объектом долевого строительства в силу п. 2 ст. 2 Закона N 214-ФЗ понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства

2. Застройщики по новым правилам обязаны обеспечить ведение учета долевых инвестиций отдельно по каждому отдельному МКД или нескольким МКД и (или) иным объектам недвижимости (пункт 1.2 статьи 18).

Это правило введено для того, чтобы денежные потоки от различных долевых инвесторов по различным строительным проектам застройщика не смешивались и учитывались раздельно.

Объекты учета в свете изменений 214-ФЗ, раздельный учет средств и расходов

Цена договора - это денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 5 Закона N 214-ФЗ).

Цена может состоять из двух частей: из затрат на строительство (создание) объекта и оплаты услуг застройщика (ч. 1 ст. 5 Закона N 214-ФЗ).

Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, **расходуются застройщиком по своему усмотрению** (ч. 2 ст. 18 Закона N 214-ФЗ).

Целевое использование средств дольщиков

В соответствии с новой редакцией ст. 18 Закона N 214-ФЗ денежные средства можно будет использовать так же в целях:

- возмещения затрат в связи расходами на освоение территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору;
- возмещения затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории;
- возмещения затрат на уплату процентов **по целевым кредитам** на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- возмещения затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

Застройщик сможет получить возмещение своих расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры - детских садов, школ и т.д. только в случае их передачи в долевую собственность участников долевого строительства либо безвозмездно в муниципальную собственность.

Возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

Какой кредит будет считаться «целевым»?

- **Тот, который предусмотрен ст. 15.4 №214 ФЗ** - предоставленный застройщику российской кредитной организацией, имеющей право на открытие счетов эскроу для расчетов по ДДУ?
- **Тот, у которого целью является финансирование строительства МКД?**
- **А как с % по займам ?**

Учет у средств дольщиков при использовании счетов эскроу

Порядок взаимоотношений сторон при использовании счетов эскроу установлен ст. ст. 15.4 и 15.5 Закона N 214-ФЗ.

Суть расчетов по эскроу состоит в том, что участник долевого строительства оплачивает ДДУ не напрямую на счет застройщика, а на специальный счет в банке.

При этом застройщик не имеет доступа к этим деньгам до момента, пока не построит дом и не передаст квартиру дольщику. А если не построит, банк возвращает денежные средства участнику долевого строительства.

Учет у средств дольщиков при использовании счетов эскроу

В отношении застройщиков, использующих счета эскроу, не применяются правила об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика или о банковском поручительстве. Также предусмотрено, что вознаграждение банку, являющемуся эскроу-агентом, не выплачивается.

Учет у средств дольщиков при использовании счетов эскроу

Согласно ст. 860.7 ГК РФ по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет **для учета и блокирования денежных средств**, полученных им **от владельца счета (депонента)** в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром.

Таким образом, владельцем счета является дольщик, а не застройщик.

Как организовать учет средств дольщиков???

Учет у средств дольщиков при использовании счетов эскроу

Счет эскроу открывается только после заключения между кредитной организацией и застройщиком кредитного договора на предоставление целевого кредита для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

У застройщика – обязательства по кредиту.

У дольщика - дополнительные расходы на %.

Учет обеспечений исполнения обязательств по ДДУ

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов (ч. 2 ст. 12.1 Закона N 214-ФЗ):

1) поручительство банка;

2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

3) фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, в размере одного процента от планируемой стоимости строительства (создания) МКД и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика (статья 23.2)

Учет обеспечений исполнения обязательств по ДДУ

Возмещение затрат на эти цели за счет средств, полученных от участников долевого строительства, ст.18 №214-ФЗ не предусматривает.

Это расходы Застройщика.

В целях налога на прибыль расходы уменьшают налогооблагаемую прибыль

- 1) поручительство банка - пп.15 п.1 ст.265 НК РФ;
- 2) страхование гражданской ответственности – пп.8 п.1 ст.263 НК РФ
- 3) Уплата взноса в фонд (фонд - НКО по ПП)- пп.2 и 45 п.1 ст.264 НК РФ

Учет обеспечений исполнения обязательств по ДДУ

Застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 №214-ФЗ, наряду с исполнением обязанности, предусмотренной частью 2 статьи 3 №214-ФЗ, обязан также заключить с одним или несколькими юридическими лицами договор поручительства в соответствии со статьей 15.3 №214-ФЗ.

Это расходы Застройщика.

С 1 января 2017 года

Доходы от предоставления поручительств (гарантий) не учитываются при определении налоговой базы:

- **по налогу на прибыль** в случае, если все стороны такой сделки - российские организации, не являющиеся банками. *(пп. 55 п. 1 ст. 251, пп. 6 п. 4 ст. 105.14 НК РФ. введены Федеральным законом от 30.11.2016 N 401-ФЗ)*
- **по НДС** (*П.п 15.3 пункта 3 статьи 149 НК РФ (введен законом № 401-ФЗ)*

Учет гарантийных обязательств

Согласно ч. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ, при наличии недостатков объекта, которые делают непригодным его для использования, участник ДС, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 5 ст. 7 Закона N 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Учет гарантийных обязательств

У заказчиков-застройщиков, как налогоплательщиков имеются основания для создания резерва на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию и, как следствие, право на включение в состав налоговых расходов отчислений на формирование этого резерва. Подобный вывод, к примеру, сделал АС ВВО в Постановлении от 08.04.2015 N Ф01-898/2015 по делу N А79-5080/2014.

Организация, которая несет затраты на оказание услуг по гарантийному ремонту и обслуживанию, учитывает их в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в силу пп. 9 п. 1 ст. 264 НК РФ.

Отчисления в соответствующий резерв также отражаются в прочих расходах согласно этой норме (с учетом положений ст. 267 НК РФ).

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

БАЗИС

НДС В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Приказ ФНС от 14 марта 2016 г. N ММВ-7-3/136@

Данным Приказом утверждены новые коды операций по НДС с 01 июля 2016 г. Код 13 прежде проставлялся подрядными организациями (застройщиками или техническими заказчиками) при проведении капитального строительства, модернизации (реконструкции) объектов недвижимости.

Действие этого кода расширено:

- на налогоплательщиков-инвесторов, приобретающих указанные работы,
- на передачу перечисленными лицами (приобретение) объектов завершеного (незавершеного) капитального строительства, оборудования, материалов в рамках исполнения договоров по капитальному строительству (модернизации, реконструкции).

Что изменится по НДС с 1 января 2017 года

Не начисляется НДС с вознаграждения за выдачу гарантии или поручительства.
Подпункт 15.3 пункта 3 статьи 149 НК РФ (введен законом № 401-ФЗ).

Отчитаться по НДС за I квартал 2017 года юр. лицам нужно будет по обновленной форме, которая действует с 12 марта 2017 года.
(Приказ ФНС России от 20.12.2016 N ММВ-7-3/696@).

В разделе 3 появилась строка 125 для вычетов по капстроительству.

Спорный вопросы по НДС в строительстве

Споры в отношении НДС по услугам застройщика, оказываемым

по ДДУ, предусматривающим передачу участнику долевого строительства **нежилых помещений в многоквартирном доме**, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Версия судов: понятия "объект производственного назначения" Налоговый кодекс РФ не содержит. Законодатель указал лишь характеризующий критерий, обусловленный предназначением таких объектов, - использование их в производстве товаров, выполнении работ, оказании услуг.). **Многоквартирный дом (как здание в целом) считается объектом непроизводственного (жилого) назначения независимо от наличия в нем нежилых помещений.**

Определении Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2016 N 302-КГ16-11410 по делу N А78-10467/2015 (ООО "Тантал" против Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы N 2 по городу Чите). ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда от 22 июля 2016 г. N 306-КГ16-4710.

Версия Минфина РФ

В отношении услуг застройщика, оказываемых по ДДУ, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и предназначенных для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), освобождение от налогообложения НДС, установленное вышеуказанным подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 Кодекса, не применяется.

Письмо МФ РФ от 31 октября 2016 г. N 03-07-15/63397

Спорный вопросы в отношении 3-х летнего срока принятия НДС к вычету

- 1) Заказчик-инвестор строит для себя нежилые помещения в МКД, когда принимать к вычету НДС, предъявленные подрядчиками заказчику-инвестору по выполненным работам (услугам)
- 2) Инвестор получает нежилые помещения в МКД от Заказчика-Застройщика, когда принимать к вычету НДС, предъявленные подрядчиками заказчику-инвестору по выполненным работам (услугам).

Заказчик-инвестор

строит для себя нежилые помещения в МКД

Суммы налога, предъявленные подрядчиками заказчику-инвестору по выполненным работам (услугам), принимаются к вычету на основании счетов-фактур, выставленных ему подрядчиками, при условии принятия к учету, в том числе на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", результата этих работ, наличия соответствующих первичных документов и использования строящегося объекта для осуществления операций, облагаемых НДС, т.е. по ежемесячным №КС-2, не дожидаясь ввода в эксплуатацию завершеного капитальным строительством объекта основных средств.

Письмо ФНС России от 20.01.2016 N СД-4-3/609@

Инвестор получает от Заказчика-Застройщика нежилые помещения в МКД и сводный счет-фактуру,

при этом некоторые счета-фактуры выставлены подрядчиками и поставщиками строительных материалов и оборудования за пределами установленного п. 2 ст. 173 НК РФ трехлетнего срока предъявления налога к вычету.

Можно принять к вычету НДС?

Начало течения трехлетнего срока возмещения НДС для инвестора связано с датой выставления застройщиком сводного счета-фактуры. При этом не имеют значения даты составления счетов-фактур подрядчиками и поставщиками материалов и оборудования.

(см., например, Постановление ФАС МО от 18 февраля 2016 г. по делу N А40-57385/15. Аналогичного мнения придерживаются ФАС ЗСО и ФАС УО)

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

БАЗИС

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

С 1 января 2017 г.

Вводится в действие новая Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы (п. п. 1, 2 Постановления Правительства от 07.07.2016 N 640).

- СПИ основных средств, принятых к учету до 01.01.2017, не меняется (Письма Минфина от 08.11.2016 N 03-03-РЗ/65124, от 06.10.2016 N 03-05-05-01/58129).
- Если вашего ОС в Классификации нет, посмотрите его код в ОКОФ и определите амортизационную группу по этому коду.
- Если вашего ОС нет и в ОКОФ, то для определения СПИ и амортизационной группы необходимо руководствоваться технической документацией или рекомендациями производителя (Письма Минфина от 03.11.2016 N 03-03-06/1/64814, от 22.06.2016 N 03-03-06/1/36323).

Налог на прибыль

С 2017 года по новым правилам определяется Резерв по сомнительным долгам

- При наличии встречного обязательства (кредиторской задолженности) перед контрагентом, сомнительным долгом признается соответствующая задолженность та, которая превышает указанную кредиторскую задолженность налогоплательщика перед этим контрагентом.
- сумма создаваемого резерва не должна будет превышать большую из величин:
 - 10% от выручки за предыдущий налоговый период;
 - 10% от выручки за текущий отчетный период.

(Федеральный закон от 30.11.2016 N 405-ФЗ)

Налог на прибыль

В 2017 - 2020 годах налоговую базу за текущий период нельзя будет уменьшить на сумму убытков, полученных в предыдущих периодах, более чем на 50%.

Это ограничение не будет распространяться на базу, к которой применяются некоторые специальные ставки по налогу на прибыль. Например, ставки для организаций - участников региональных инвестиционных проектов.

Среди важных новшеств - **отмена 10-летнего ограничения** переноса убытков. Сумму убытка можно будет переносить на все последующие годы.

(Федеральный закон от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

Новый порядок учета расходов в виде процентов

Согласно п. 1.1 ст. 269 НК РФ по долговому обязательству, возникшему в результате сделки, признаваемой в соответствии с НК РФ контролируемой сделкой, налогоплательщик вправе, признать доходом (расходом) процент, исчисленный исходя из фактической ставки, если эта ставка превышает минимальное значение интервала предельных значений, установленного п. 1.2 данной статьи - для доходов, и меньше максимального значения интервала предельных значений – для расходов.

Налог на имущество

С 2015 года жилые дома и жилые помещения, не учитываемых на балансе в качестве ОС, облагаются налогом на имущество, если законом субъекта РФ в отношении данного имущества не установлены особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости.

Налоговую базу по жилью, не отнесенному к основным средствам, теперь определяют по его кадастровой стоимости, но только если в субъекте РФ принят закон об особенностях определения налоговой базы по кадастровой стоимости (п. 2 ст. 375, подп. 4 п. 1, п. 2 ст. 378.2 НК РФ).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!