



15 февраля
прямая трансляция на Ваш ПК

Вебинар

Пути решения проблемных вопросов в налогообложении и бухгалтерском учете в строительстве (инвестор, застройщик, подрядчик) с учетом последних изменений в законодательстве и судебной практике

Ведущий семинара:

Иваницкий Виктор Сергеевич – партнер ООО «Аудиторская группа «Капитал»,
кандидат экономических наук, магистр права, аттестованный аудитор
(аттестат нового образца), квалификация ДипИФР МСФО АССА.
г. Москва

На данном семинаре рассматривается бухгалтерский учет и налогообложение строительной деятельности во всех ее проявлениях – учет у инвестора, заказчика – застройщика, подрядчика. Анализируются проблемные ситуации и предлагаются решения. **Предоставляется раздаточный материал в электронном виде на 400 слайдах**, который содержит ссылки на нормы права, письма контролирующих органов и последнюю судебную практику.

Программа семинара:

Блок 1. Учет и налогообложение у застройщика и у инвестора.

1. Вопросы квалификации правоотношений между участниками строительства как необходимое условие для организации бухгалтерского и налогового учета в соответствии с требованиями законодательства. Определение сторон строительства, их статуса и функций: инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик.

1.1. Договор на реализацию инвестиционного проекта. *Судебная практика по переквалификации в отношения по договору генерального подряда для целей налогообложения. Сложности с муниципальными контрактами.*

1.2. Договор участия в долевом строительстве.

1.3. СЧЕТА ЭСКРОУ – БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ У ЗАСТРОЙЩИКА. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ ДО 368-ФЗ от 09.11.2020 (правоотношения до 01.01.2020) И ПОСЛЕ

К каким правоотношениям применяется новое регулирование?

Какие остались неопределенности?

На каком счете в бухгалтерском учете застройщикам, осуществляющим строительство по договорам, которые носят инвестиционный характер и предусматривают финансирование инвестором (инвесторами) - на счете 20, либо на счете 08? Где в балансе застройщикам отражать объекты, построенные в рамках инвестиционных отношений? На каком счете отражать застройщикам средства дольщиков?

Как квалифицировать проценты по займу у застройщика для целей бухгалтерского учета и налогообложения (ОСН, УСН)?

Как квалифицировать затраты на содержание застройщика для целей бухгалтерского учета (ориентируясь в том числе на нормы ФСБУ 5/2019) и налогообложения (ОСН, УСН)?

Как квалифицировать затраты на продажу застройщику для целей бухгалтерского учета (ориентируясь в том числе на нормы ФСБУ 5/2019) и налогообложения (ОСН, УСН)?

Вознаграждение заказчика – застройщика (как рассчитывать, на какую дату признавать на ОСН, УСН)

Письмо ФНС от 10.03.2021г. № БВ-4-7/3060@ и возможность признания убытка для целей налогообложения у застройщика. Определение Верховного суда № 309-ЭС20-17578 от 22.03.2021 г. – финансовый результат для целей налогообложения определяется в целом по объекту строительства, а не по каждому договору в отдельности; можно учесть убыток застройщика. Судебная практика, подтверждающая данный подход и иная судебная практика (в том числе с отказными определениями Верховного суда). **П.6. Письма ФНС от 06.04.2021 N БВ-4-7/4549@ по определению финансового результата застройщика.**

Наиболее распространенные варианты проводок у застройщика (в том числе в ситуации, когда в договоре выделено вознаграждение застройщика)

Применение ККТ при получении денег по ДДУ и по уступкам прав по ДДУ.

2. Учетная система инвестора Принятие на учет завершено строительством объекта: первичные учетные документы, корреспонденция счетов, эволюция подходов к выставлению счетов – фактур застройщиками. Дольщик - организация не имеет права на вычет по НДС? Принятие к учету для вычета по НДС – в том числе на счете 08. Инвестор выплачивает компенсацию застройщику за расторжение договора. Компенсация затрат на выполнение работ по переносу линии электропередач, газопровода и т.д. Суммы компенсации в связи с изъятием объекта недвижимости (за исключением земельного участка) для государственных или муниципальных нужд. С какого момента возникает обязанность по оплате коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт? Уступка права требования по инвестиционным договорам. Строительно – монтажные работы для собственного потребления. Восстановление НДС по ОС, которые используются как в облагаемой, так и в необлагаемой деятельности. Строительство шло на УСН, затем осуществлен переход на ОСН. Отличие реконструкции (модернизации) от капитального ремонта. Судебная практика по перепланировке (перепланировка без дооборудования не является модернизацией). Пуско-наладочные работы. Затраты на технологическое присоединение, на подключение коммуникаций. Инвестор, который строил для себя, заключил инвестиционный договор.

3. Организация бухгалтерского и налогового учета у заказчика-застройщика. Целевое финансирование, дополнительные средства контроля за целевым использованием средств дольщиков. Бухгалтерский учет и документооборот между заказчиком и инвестором. **Нецелевое использование средств инвесторов и дольщиков.** Расходы на оформление прав на земельный участок, расходы на аренду в процессе строительства. Отдельные вопросы хозяйственной деятельности заказчика: благоустройство территории, социальные обременения органам местного самоуправления (ОМСУ), передача объектов инфраструктуры обслуживающим организациям, компенсации жильцам, инвестиционная нагрузка (передать муниципалитету часть квартир, детский садик, коммуникации и т.д.). Резерв на гарантийное обслуживание. Уплата земельного налога застройщиком. Вправе ли застройщик многоквартирного жилого дома учесть расходы, произведенные после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию? Платим штраф дольщику. Что с НДСЛ?

4. Контроль цен для целей налогообложения в строительстве (судебная практика 2020 – 2021 года для застройщиков на ОСН и УСН).

Блок 2. Учет и налогообложение у подрядных организаций.

1. Особенности бухгалтерского учета и налогообложения у подрядчика (генподрядчика, субподрядчика).

- Является ли наличие приходного ордера М-4 на материалы и на товары в неторговых организациях обязательным условием для возможности применения вычета по НДС?
- Можно ли накладную торг – 12 оформлять один раз в месяц при систематических поставках?
- Неотфактурованные поставки.
- Давальческие материалы.
- Форма М – 29.
- Если предприятие не является заказчиком перевозки, товарно – транспортная накладная формы 1 – Т или транспортной накладной у него могут отсутствовать.
- Прямые и косвенные расходы подрядчика для целей налогообложения.
- Бухгалтерский учет у заказчика и подрядчика. ПБУ 2/2008: объект строительства; формула расчета доходов, расходов, НЗП, финансовый резерв. Раскрытие информации по договору подряда в бухгалтерской отчетности.
- Методы признания доходов и расходов в налоговом учете по налогу на прибыль. Длительный производственный цикл. Нормы НК РФ, письма Минфина, судебная практика (в том числе о том, что способ признания выручки "по мере готовности", предусмотренный ПБУ 2/2008, аналогичен порядку признания выручки по договорам с длительным технологическим циклом, без поэтапной сдачи работ, предусмотренному ст. 271 НК РФ).
- Временные здания и сооружения.
- К вопросу о необходимости применения КС – 2.
- Можно ли генподрядчику принимать к вычету НДС на основании КС – 2 в ходе строительства, при осуществлении которого не предусмотрены этапы, КС – 2 составляется ежемесячно, результат работ Заказчику передается после выполнения всего объема работ?
- Когда признавать выручку подрядчику в ходе строительства, при осуществлении которого не предусмотрены этапы, КС – 2 составляется ежемесячно, результат работ Заказчику передается после выполнения всего объема работ?
- Когда признавать выручку от реализации – когда составлен акт КС – 2 или когда подписан акт КС – 2 заказчиком (с указанием даты подписания)?
- Имеется решение суда, из которого следует, что условия договора на выполнение работ подрядчиком выполнены. Из какой даты исходить для исчисления НДС и налога на прибыль?
- Генподрядчик принимает работы у субподрядчиков позже, чем сдает заказчику.
- Зачет полученного аванса по одному договору в счет уплаты аванса по другому договору.
- Расчеты за электроэнергию, потребленную подрядчиками («перепредъявление», перепродажа, другие варианты).
- Списание материалов, пришедших в негодность вследствие длительного хранения, утративших свои потребительские свойства.
- Учет опалубки.

2. Разбираемся с нюансами

2.1. Саморегулирование в строительной деятельности: гражданско-правовые и налоговые последствия. Учет затрат на вступление в СРО.

2.2. Регистрация обособленных подразделений при осуществлении строительства по НК РФ. Уплата по деятельности обособленных подразделений НДС, налога на прибыль, страховых взносов. Судебная практика по штрафным санкциям.

2.3. **Расчеты векселями в строительстве.** Передача векселей в счет расчетов – выбытие ценных бумаг, которое надо оценивать по правилам ст. 280 НК РФ (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30.09.2019 N 305-ЭС19-9969).

3. Проблемные контрагенты в строительстве. Революция в подходах ФНС по взаимоотношениям с контрагентами. Блок – схема по письму ФНС от 10.03.2021г. № БВ-4-7/3060@ в части возможности признания вычетов по НДС и расходов по налогу на прибыль (признание вычетов по НДС и расходов по налогу на прибыль в полном объеме, полный отказ ФНС в признании; признание по данным «фактического исполнителя»; отказ в вычетах по НДС, расходы по налогу на прибыль в рыночном размере и т.д.). Судебная практика «по проблемным контрагентам» со ссылкой на Письмо ФНС от 10.03.2021г. № БВ-4-7/3060@. Письмо ФНС от 10.03.2021г. № БВ-4-7/3060@ и заверения об обстоятельствах в договорах с контрагентами.

4. Взыскание НДС как убытка (ст. 15 ГК) с контрагента, в вычетах по операциях с которым отказала ФНС, даже если в договоре не были сформулированы заверения об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК) - Определение Верховного суда 302-ЭС21-5294 от 09.09.2021.

Заверения об обстоятельствах, связанные с отсутствием несформированного источника для вычетов

по НДС - Постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А14-1917/2021 от 15.12.2021г.

Начало трансляции в 10.00 до 16.00