

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Апрель 2026 года

Доверие
и партнерство

1990
года



Мы внимательно следим за развитием событий в нашей стране и регулярно публикуем наиболее актуальную информацию в наших ежедневных новостных выпусках.

Для того чтобы первыми узнавать о последних изменениях, вы можете [подписаться](#) на наши новостные рассылки и присоединиться к нашему телеграм-каналу [«ДРТ | Налоги и право»](#).



В очередном выпуске «Конструктора новостей» мы собрали информацию об основных изменениях, которые могут быть актуальны для строительной отрасли.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Правительство внесло в Госдуму пакет проектов с мерами против уклонения от уплаты налогов

[Подробнее](#)

ФНС предложила правила учета смягчающих обстоятельств при наложении штрафов

[Подробнее](#)

Финляндия полностью приостанавливает действие СОИДН с Россией

[Подробнее](#)

Минфин предложил решение проблемы переноса в цену договора новой ставки НДС

[Подробнее](#)

СМИ сообщают о возможном введении налога на сверхприбыль

[Подробнее](#)

В Госдуму внесен депутатский законопроект об упрощении редомициляции из недружественных юрисдикций

[Подробнее](#)

Штрафы за неподачу нулевых налоговых деклараций предложили отменить

[Подробнее](#)

В Госдуму внесен депутатский законопроект об увеличении гарантийных сроков для объектов долевого строительства

[Подробнее](#)

Соглашение об экономическом партнерстве стран ЕАЭС и ОАЭ внесли на ратификацию в Госдуму

[Подробнее](#)

Одобен закон об использовании в обороте федеральных земель

[Подробнее](#)

Опубликованы «зеленые» стандарты для многоквартирных домов

[Подробнее](#)

Введен новый этап архитектурно-строительного проектирования для объектов капитального строительства

[Подробнее](#)

Предлагается вернуть публичные слушания при застройке

[Подробнее](#)

Ограничения по продаже конфискованного жилья будут сняты

[Подробнее](#)

Новые гарантии для дольщиков

[Подробнее](#)

Сроки исковой давности на подачу деприватизационного иска будут ограничены

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин: ставка НДФЛ при продаже недвижимости ИП

[Подробнее](#)

Применение повышающего коэффициента к земельному налогу

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика



КС РФ отправил на пересмотр дела о снижении штрафов застройщикам

[Подробнее](#)

ВС разъяснил, когда арендатор может не платить за оставленное помещение

[Подробнее](#)

КС защитил собственников при изъятии земель для государственных нужд

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: иностранный заемщик длительное время не погасил заем — инспекция пришла к выводу о невозврате долга и начислила российскому кредитору налог у источника

[Подробнее](#)

1-й ААС: перекалфикация внутригруппового договора об оказании услуг в акционерную деятельность

[Подробнее](#)

1-й ААС: момент признания дохода в виде экономии застройщика

[Подробнее](#)

ВС РФ: начисление налога на имущество у застройщика в отношении объектов незавершенного строительства, на месте которых были построены многоквартирные дома

[Подробнее](#)

12-ый ААС: при тестировании на обесценение необходимо определять не только ценность использования объекта, но и его справедливую стоимость — если последняя больше балансовой стоимости, то обесценения нет

[Подробнее](#)

АС Дальневосточного округа: налог на имущество в отношении земельного участка под строящимся МКД, в котором все квартиры принадлежат одному застройщику

[Подробнее](#)

АС Республики Дагестан: сторнирование выручки спустя два года по причине непринятия работ заказчиком

[Подробнее](#)

АС Кировской области: налоговые последствия передачи неотделимых улучшений

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Правительство внесло в Госдуму пакет проектов с мерами против уклонения от уплаты налогов

[Первым проектом](#) предусматривается:

- введение для целей обложения НДС механизма определения цены по сделкам, предметом которых являются отдельные товары, ввозимые с территории государств — членов ЕАЭС. В частности, речь идет о товарах, подлежащих обязательной маркировке. Цена будет определяться исходя из рыночного уровня. В настоящее время налоговые органы не имеют прямых полномочий по корректировке цен товаров, ввозимых с территории государств — членов ЕАЭС;
- передача банками в налоговые органы сведений об открытии (закрытии, изменении реквизитов) банковских счетов с ИНН их владельцев, а в случае отсутствия ИНН у физического лица — присвоение ИНН лицу до открытия счета в банке. Действующее регулирование допускает возможность открывать физическим лицам счета в банках без наличия ИНН;
- установление обязанности ЦБ РФ предоставлять в налоговые органы информацию о физических лицах, в отношении которых выявлены риски ведения предпринимательской деятельности, а также наделение налоговых органов правом запрашивать детализированные выписки по счетам таких физических лиц в иных кредитных учреждениях вне рамок проведения проверок.

[Второй проект](#) является корреспондирующим. Им предусмотрено внесение изменений, направленных на расширение информационного обмена между ФНС России и ЦБ РФ.

В одном из ближайших выпусков мы проанализируем данную инициативу подробнее.

Источник: [официальный сайт Госдумы РФ](#)

ФНС предложила правила учета смягчающих обстоятельств при наложении штрафов

Предполагается, что при определении размера штрафа налоговые органы станут учитывать шесть видов смягчающих обстоятельств:

- незначительность нарушения;
- незначительная степень вины (новые обязанности без времени на адаптацию, противоречивая практика);
- добровольное прекращение (исправление ошибок в декларации до требований инспекции);
- малый вред или его возмещение;
- тяжелое имущественное положение (долги, санкции и т. п.);
- положительная характеристика (социальная направленность, статус градообразующего предприятия и пр.).

Источник: [Консультант Плюс](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Финляндия полностью приостанавливает действие СОИДН с Россией

В соответствии с нотой Посольства Финляндской Республики в г. Москве соглашение приостанавливает свое действие с 1 июля 2026 года.

Источник: [КонсультантПлюс](#)

Минфин предложил решение проблемы переноса в цену договора новой ставки НДС

[Законопроект](#) разработан ведомством в исполнение [постановления](#) КС РФ (мы подробно рассказывали о нем в [одном из наших выпусков](#)).

Поправками предлагается определять НДС расчетным способом (из согласованной ранее цены), однако только в тех случаях, когда у продавца уже после заключения договора возникает обязанность исчислять и уплачивать НДС, а у покупателя отсутствует право на вычет и стороны не смогли урегулировать вопрос через изменения в контракте или его расторжение.

Счета-фактуры в этой ситуации выставляться не будут.

Источник: [«Ведомости»](#)

СМИ сообщают о возможном введении налога на сверхприбыль

В СМИ [появилась](#) информация о том, что Президент РФ поручил профильным ведомствам проработать предложение о введении налога на сверхприбыль за 2025 год по ставке 20%.

Ожидается, что налогом будет облагаться превышение прибыли, полученной компанией в 2025 году, над средней прибылью за 2018–2019 годы.

Пока никаких официальных комментариев от Минфина России не поступало.

Источник: [«Интерфакс»](#)

В Госдуму внесен депутатский законопроект об упрощении редомициляции из недружественных юрисдикций

По действующим правилам после «переезда» в САР компании должны в течение двух лет подтвердить исключение из реестра юридических лиц в стране прежней регистрации.

На деле исполнить это требование могут не все организации: из-за отказа во взаимодействии со стороны иностранных государственных органов, зарубежных нотариусов, юристов и т. д.

В этой связи еще в декабре 2023 года был принят закон, по которому срок «выезда» может быть продлен (но не более чем на один год, с правом повторного обращения) по решению Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Внесенным в Госдуму РФ законопроектом предлагается усовершенствовать подход к процедуре исключения из иностранного реестра:

- действие двухлетнего срока в отношении исключения компании из иностранного реестра приостанавливается до 31 декабря 2027 года;
- если по состоянию на 1 января 2028 года срок «выезда» истечет или составит менее года, то нарушения не будет — у таких международных компаний будет еще один год, чтобы «выйти» из иностранного реестра;
- с 1 сентября 2028 года Правительственная комиссия по иностранным инвестициям сможет признавать требование об исключении из иностранного реестра исполненным — это станет возможным, если компании два или более раза уже продлевали срок на «выход» либо если под блокирующие санкции со стороны иностранных государств подпала сама компания или ее акционеры, бенефициары;
- для иностранных компаний с предыдущим местом регистрации в стране, в которой не предусмотрена/запрещена возможность редомициляции в РФ, требование об изменении личного закона будет считаться соблюденным (компания сохранит статус международной), если:
 - большинство акционеров приняли решение об изменении личного закона и регистрации международной компании в РФ;
 - компания была зарегистрирована в САР не позднее 1 сентября 2026 года.

Кроме того, документом предлагается с 1 сентября 2026 года включить в перечень документов для регистрации в САР заключение, выданное аудиторской организацией, подтверждающее, что предыдущее место регистрации компании не является государством, где редомициляция в РФ запрещена или не предусмотрена.

Источник: официальный [сайт](#) Госдумы РФ, [«Интерфакс»](#)

Штрафы за неподачу нулевых налоговых деклараций предложили отменить

Соответствующий [законопроект](#) внесла в Госдуму РФ группа депутатов, в которую вошел, в частности, председатель Комитета по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников.

Как пояснили авторы законопроекта, за непредставление таких деклараций действует минимальный штраф в размере 1 тыс. руб., который хотя бы при одном смягчающем обстоятельстве может быть снижен не менее чем вдвое, а расходы бюджета на его назначение существенно превышают доходы от его взимания.

В связи с этим депутаты, учитывая отсутствие ущерба казне при неподаче таких деклараций, предложили отказаться от данного взыскания.

При этом, по мнению депутатов, освобождение от ответственности не станет стимулировать налогоплательщиков не представлять налоговые декларации вовсе, так как при невыполнении данных обязательств применяются иные санкции, в том числе блокировка счетов в банках.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Кроме того, законопроектом предлагается не привлекать к ответственности за непредставление налоговой декларации по доходам от продажи или дарения недвижимости.

Другой внесенный [законопроект](#) предусматривает признание утратившей силу чл. 15.5 КоАП РФ «Нарушение сроков представления налоговой декларации (расчета по страховым взносам)».

Согласно действующим нормам за несвоевременную сдачу расчетов по страховым взносам предусмотрен штраф в размере от 300 до 500 руб. Учитывая его незначительность, а также возможность его замены предупреждением либо освобождения от ответственности вовсе, авторы документа предложили его отменить.

Правительство РФ поддержало эти инициативы.

Источник: «Парламентская газета»

В Госдуму внесен депутатский законопроект об увеличении гарантийных сроков для объектов долевого строительства

В настоящее время гарантийный срок для объектов долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет три года. Для результатов производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки — один год.

Законопроектом предлагается увеличить гарантийные сроки для объектов долевого строительства до 20 лет, технологического и инженерного

оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства-до 10 лет, результатов производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки — до пяти лет.

Источник: [официальный сайт Госдумы РФ](#)

Соглашение об экономическом партнерстве стран ЕАЭС и ОАЭ внесли на ратификацию в Госдуму

Первый [законопроект](#) предлагает ратифицировать соглашение об экономическом партнерстве между ЕАЭС и ОАЭ, которое было подписано 27 июня 2025 года в Минске.

Соглашение предусматривает отмену 85% пошлин, таможенных позиций по большому количеству товарной номенклатуры (средняя ставка ввозных пошлин для товаров из ЕАЭС снизится с 5% до 0,6%).

Вторым [законопроектом](#) предлагается ратификация соглашения между Правительством РФ и правительством ОАЭ о торговле услугами и инвестициях, подписанного 7 августа 2025 года в Москве.

Согласно этому соглашению российским компаниям разрешено 100%-ное участие в капитале компаний ОАЭ в таких секторах, как юридические услуги, компьютерные услуги, исследования и разработки, технические испытания и анализ, техническое консультирование, системы компьютерного резервирования, ремонт морских и воздушных судов, пассажирские и грузовые железнодорожные перевозки, услуги, связанные с производством.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В свою очередь, эмиратские компании получают возможность 100%-ного участия в капитале компаний в РФ в секторах услуг больниц, ремонта и обслуживания морских судов, кейтеринга на морском транспорте, аренды судов с экипажем, отдельных авиатранспортных услуг, высшего образования и прочих образовательных услуг.

Источник: [«Парламентская газета»](#)

Одобен закон об использовании в обороте федеральных земель

Советом Федерации РФ одобрен разработанный Росреестром [законопроект](#), меняющий порядок передачи федеральных земельных участков регионам и муниципалитетам.

Целью нововведений является повышение эффективности использования федеральных земель и недопущение возможности обхода закона при перераспределении.

В числе нововведений:

Не будут подлежать передаче из федеральной в муниципальную или региональную собственность лесные участки в составе земель лесного фонда, земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также участки, необходимые для проведения мероприятий, предусмотренных государственными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий. Передаче не будут подлежать также и земли, ранее предоставленные в пользование третьим лицам.

Решение о передаче федеральных участков в отдельных случаях будет принимать Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства. Конкретные случаи и порядок передачи будут определены Правительством РФ. Правительственная комиссия будет оценивать эффективность использования земли и варианты ее использования в обороте, в том числе под жилищное строительство.

Снимается запрет на проведение аукционов по аренде участков в границах береговой полосы водных объектов общего пользования. В настоящее время такие земли ограничены в обороте и не могут быть предметом торгов. Росреестр отмечает, что это особенно актуально для сельскохозяйственных земель, внутри которых проходят ручьи и другие водные объекты. После принятия изменений такие участки можно будет сдавать в аренду на аукционах, однако арендатор обязан будет соблюдать особый режим охраны водного объекта и обеспечивать свободный доступ населения к береговой полосе. Купле-продаже такие участки по-прежнему не подлежат.

Изменения вступят в силу через 10 дней с момента опубликования закона. Представляется, что такие нововведения будут способствовать использованию федеральных земель в гражданском обороте.

Опубликованы «зеленые» стандарты для многоквартирных домов

Опубликован [ГОСТ](#), определяющий правила «зеленых стандартов» для многоквартирных домов (МКД). Правила распространяются на их проектирование, строительство и эксплуатацию в соответствии с критериями для признания их «зелеными» МКД, а также устанавливают порядок оценки данных объектов.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



«Зеленый» МКД – это дом, который комплексно минимизирует антропогенное воздействие на окружающую природную среду и создает благоприятные условия жизнедеятельности для человека на всех этапах жизненного цикла.

Определены категории «зеленых» критериев, по которым производится оценка МКД:

- расположение участка;
- планировка участка;
- организация и управление строительством;
- комфорт и качество внутренней среды;
- энергоэффективность и атмосфера;
- рациональное водопользование;
- материалы и ресурсоэффективность;
- отходы производства и потребления;
- безопасность эксплуатации МКД;
- инновации устойчивого развития.

Оценка будет осуществляться по критериям из 10 категорий, которые обязательно должны быть выполнены, в каждой из которых имеются рейтинговые значения: бронза, серебро, золото.

Оценка МКД по «зеленому» стандарту выполняется до момента завершения строительства на основе данных проектной документации, прошедшей экспертизу, либо на стадии эксплуатации после выдачи разрешения на ввод в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Представляется, что «зеленый» ГОСТ поспособствует созданию комфортных и экологически безопасных условий проживания граждан в МКД.

Соответствие «зеленому» ГОСТу позволит в том числе получить преференции при получении действующих мер государственной финансовой поддержки. Так, в отношении кредитов или облигаций, направленных на финансирование строительства многоквартирных домов с классом энергоэффективности А+ или А++ (один из критериев ГОСТ), могут быть применимы понижающие коэффициенты к величине кредитного и рыночного рисков, что позволяет банкам экономить потребление капитала, стимулируя развитие энергоэффективного жилищного строительства.

Введен новый этап архитектурно-строительного проектирования для объектов капитального строительства

На федеральном портале проектов нормативных правовых актов в стадии прохождения антикоррупционной экспертизы находится [законопроект](#), дополняющий ГрК РФ новыми нормами. В частности, ст. 1 ГрК РФ дополнена положением, определяющим задание застройщика, технического заказчика на подготовку проектной документации (задание на проектирование) как документ, содержащий основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Также в ГрК РФ была введена ст. 48.3, устанавливающая технико-экономическое обоснование (ТЭО) в качестве первого этапа архитектурно-строительного проектирования в случаях, установленных Правительством РФ или законодательством субъектов РФ в отношении объектов

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



капитального строительства (ОКС), финансирование строительства, реконструкции которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц с долей государственного капитала более 50% или по инициативе застройщика.

Стоимость проекта в ТЭО, для строительства которого привлекаются средства бюджета РФ, не должна превышать стоимость, установленную в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений. ТЭО подлежит экспертизе в органах или организациях, уполномоченных на проведение экспертизы проектной документации.

Предметом экспертной оценки являются:

- обоснованность выбора архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и иных решений;
- возможность реализации таких решений с учетом регламентов и действующих норм;
- обоснованность выбора размещения объекта строительства;
- сроки и этапы строительства.

Порядок организации, проведения экспертизы и размер платы устанавливается Правительством РФ. Срок экспертизы не должен превышать 15 рабочих дней, а в отношении особо опасного или технически сложного объекта — не более 20 рабочих дней.

Результатом экспертизы ТЭО являются положительное/отрицательное заключение и выводы о возможности оптимизации основных решений по объекту. Сведения о заключении должны быть внесены в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации (ЕГРЗ), за исключением заключений, содержащих государственную тайну.

Задание на проектирование будет утверждаться после получения положительного заключения экспертизы ТЭО.

В случае принятия законопроект должен вступить в силу 1 марта 2027 года.

Предлагается вернуть публичные слушания при застройке

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), вносящий изменения в ГрК РФ, в частности, в правила утверждения градостроительной документации.

Предлагается запретить Правительству РФ и региональным властям утверждать генеральные планы, правила землепользования и застройки, а также проекты планировки и межевания территорий без проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

В настоящее время законодательство позволяет обходить данную процедуру. Такое исключение было введено в 2022 году как временная антикризисная мера для поддержки строительной отрасли в период пандемии COVID-19 и санкционной нестабильности.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Авторы законопроекта указывают, что в настоящий момент данные правила потеряли актуальность. По их мнению, сохранение текущего порядка ведет к росту социальной напряженности, протестной активности из-за точечной застройки и дефициту социальной инфраструктуры. В пояснительной записке отмечается, что более чем в 40 городах прокуратура уже ограничивала стройки из-за необеспеченности новых проектов школами и детскими садами.

Представляется, что возврат к действовавшему ранее регулированию повысит прозрачность градостроительной политики, позволит снизить социальную напряженность и уменьшить количество судебных споров и жалоб в органы власти. В частности, проведение процедур обсуждений и слушаний позволяет выявить возможные риски строительства на более ранней стадии, что зачастую приводит к остановкам и ограничению строительства объектов в связи с действиями прокуратуры.

Ограничения по продаже конфискованного жилья будут сняты

Госдумой РФ в первом чтении принят [законопроект](#), предусматривающий возможность реализации жилых помещений, конфискованных в государственный жилищный фонд.

Теперь жилые помещения (дома, квартиры и их части, комнаты, доли в праве собственности на жилое помещение), незаконно полученные в результате коррупционных действий, будут изъяты и выставлены на торги вне зависимости от их рыночной стоимости.

Ранее продажа конфискованного имущества была возможна, если его рыночная стоимость на вторичном рынке в два раза превышала

денежную сумму, определяемую исходя из общей площади и средней цены 1 кв. м в субъекте РФ.

Помимо этого, отменен шестимесячный срок ожидания аукциона. Теперь в случае признания повторного аукциона несостоявшимся, проведение следующего аукциона может быть осуществлено без соблюдения полугодового срока ожидания.

Законопроект призван упростить продажу конфискованного жилья и обеспечить дополнительные доходы федерального бюджета от приватизации указанных жилых помещений.

Новые гарантии для дольщиков

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), разработанный в целях установления разумных гарантийных сроков для объектов долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на таких объектах.

Законопроектом предлагается увеличить гарантийные сроки для объектов долевого строительства и элементов, входящих в состав такого объекта, а именно:

- для объектов долевого строительства — до 20 лет;
- технологического и инженерного оборудования — до 10 лет;
- отделочных работ и элементов отделки — до пяти лет.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В настоящее время установлены следующие сроки: для объектов долевого строительства — три года, для отделки — один год.

Авторы законопроекта полагают, что действующие гарантийные сроки являются чрезвычайно короткими и не позволяют должным образом выявить недостатки, допущенные при строительстве.

Сроки исковой давности на подачу деприватизационного иска будут ограничены

В Госдуме РФ рассматривается [законопроект](#), вносящий изменения в ст. 217 ГК РФ и разработанный с целью установления предельных сроков давности и порядка их определения при оспаривании сделок о приватизации, а также с целью защиты прав добросовестных приобретателей имущества.

В частности, законопроектом предлагается дополнить ст. 217 ГК РФ следующими положениями:

- в случае применения гражданско-правовых последствий нарушения требований законодательства при приватизации подлежит применению общий срок исковой давности — три года с момента выявления нарушения;
- срок исковой давности не может превышать 10 лет со дня выбытия имущества из публичной собственности.

При этом на изъятие имущества по «антикоррупционным» или «антиэкстремистским» искам указанные сроки давности не распространяются.

Нововведения будут применяться:

- к требованиям, сроки предъявления которых возникли со дня вступления в силу данных изменений;
- к требованиям, сроки предъявления которых возникли до дня вступления в силу данных изменений, если судебные решения по этим требованиям не вступили в законную силу.

Изменения вступят в силу со дня их официального опубликования.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Минфин: ставка НДФЛ при продаже недвижимости ИП

В общем случае доходы от продажи недвижимости относятся к базе, облагаемой НДФЛ по ставке 13%/15%.

Однако для ИП действует специальный порядок — доходы, полученные от предпринимательской деятельности, относятся к основной налоговой базе и облагаются по общим ставкам (13%/15%/18%/20%/22%).

Поэтому, если недвижимость продается в рамках предпринимательской деятельности, НДФЛ уплачивается по «предпринимательским» правилам, а не по правилам для доходов от продажи личного имущества.

Письмо Минфина России от 20 февраля 2026 года № [03-04-05/13086](#)

Источник: Клерк.Ру

Применение повышающего коэффициента к земельному налогу

НК РФ предусматривает применение повышающих коэффициентов к земельному налогу в отношении участков, предназначенных для строительства жилой недвижимости.

В частности, повышающий коэффициент 2 применяется в течение трех лет начиная:

- с даты государственной регистрации права на участок (если вид разрешенного использования уже предусматривал жилищное строительство);
- с первого числа месяца, следующего за месяцем внесения в ЕГРН сведений об изменении разрешенного использования на жилищное

строительство (абз. 3 п. 15 ст. 396 НК РФ) — это правило действует для изменений, внесенных в ЕГРН начиная с 1 января 2024 года.

Если право на построенный жилой дом (или помещение в нем) будет зарегистрировано до истечения трех лет, сумма земельного налога, исчисленная с применением повышающего коэффициента 2, подлежит перерасчету с применением коэффициента 1.

Минфин России прокомментировал некоторые вопросы, связанные с применением повышающего коэффициента:

- если участок был приобретен с другим видом разрешенного использования, а затем до 1 января 2024 года вид разрешенного использования был изменен на жилую застройку, то повышающий коэффициент не применяется;
- включение участка в ПИФ или исключение из него не влияет на применение коэффициентов — отсчет идет именно с момента регистрации права собственности, а не с даты передачи участка в доверительное управление ПИФа;
- в случае реорганизации обязанность по уплате земельного налога переходит к правопреемнику в порядке универсального правопреемства — период «с даты государственной регистрации прав» для правопреемника отсчитывается с даты регистрации права собственности у реорганизованного лица (правопреемника).

Письмо ФНС России от 20 марта 2026 года № [БС-36-21/2164@](#)

Письмо ФНС России от 24 марта 2026 года № [БС-36-21/2256@](#)

Письмо ФНС России от 3 апреля 2026 года № [СД-36-21/2629@](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант, официальный сайт ФНС России

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





КС РФ отправил на пересмотр дела о снижении штрафов застройщикам

Правовой спор возник в связи с обращением в суд двух участников долевого строительства на территории Московской области.

В обоих случаях в 2023–2024 годах застройщики нарушили ДДУ — передали квартиры позже указанных сроков и со строительными недостатками, но в добровольном порядке компенсировать эти нарушения отказались.

Дольщики обратились в суд. Помимо компенсаций за сами нарушения, они требовали выплаты штрафов в размере 50%, обосновывая его п. 6 ст. 13 Федерального закона «О защите прав потребителей».

Одному из дольщиков суд первой инстанции удовлетворил иски о взыскании штрафов, однако суды следующих инстанций штраф пересчитали и назначили его в размере 5% от присужденной суммы. Они ссылались на п. 3 ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Это же основание было применено и при определении штрафа в пользу второго дольщика.

Оба дольщика обратили внимание, что пятипроцентное ограничение штрафа появилось в законодательстве лишь с 1 сентября 2024 года — то есть позже, чем возникли нарушения, допущенные застройщиками. На этом основании они обратились с жалобами в КС РФ, полагая, что ретроспективное применение норм к правоотношениям, возникшим до вступления их в силу, с ухудшением положения участников долевого строительства противоречит Конституции РФ.

Как пояснил КС РФ, придание закону обратной силы недопустимо.

КС РФ уточнил, что новый порядок начисления штрафов, прописанный в Федеральном законе № 214-ФЗ с 1 сентября 2024 года, может применяться и по ДДУ, которые были заключены раньше этого срока. Однако даже в этом случае он распространяется лишь на те нарушения, которые возникли с осени позапрошлого года. К нарушениям, возникшим ранее этого срока, ограничение штрафов в 5% применяться не может, поскольку это ухудшало бы положение дольщиков.

Таким образом, оспариваемые положения не противоречат Конституции РФ, однако применены они были некорректно. В связи с этим дела подлежат пересмотру.

Источник: [РБК](#)

ВС разъяснил, когда арендатор может не платить за оставленное помещение

ИП арендовал помещение под торговую деятельность в сентябре 2018 года по договору аренды, заключенному на год с автоматическим продлением.

В сентябре 2020 года ИП освободил помещение и неоднократно просил арендодателя подписать акт возврата, однако последний уклонялся от приемки. Арендатор оставил подписанный акт в помещении, а ключи передал третьему лицу по указанию арендодателя.

Арендодатель подал иск о взыскании арендной платы за период с февраля 2021 по февраль 2023 года и долга по коммунальным платежам. Арендатор заявил встречный иск — потребовал признать договор расторгнутым с 31 января 2021 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Позиция нижестоящих судов

Первая инстанция взыскала долг в полном объеме, указав, что ответчик не представил письменного уведомления о расторжении договора и не вернул помещение по акту. Показания свидетелей суд отклонил как недопустимые доказательства.

Апелляционная и кассационная инстанции согласились с этими выводами.

Позиция ВС РФ

ВС РФ с таким подходом [не согласился](#) и направил дело на новое рассмотрение, указав, что арендодатель не вправе требовать арендную плату за период после прекращения договора, если сам уклонялся от приемки помещения. Когда арендатор освободил помещение и известил контрагента о готовности передать его по акту, а последний не стал участвовать в оформлении возврата — в таком случае обязанность платить не сохраняется. Отсутствие подписанного акта возврата не лишает арендатора права доказывать фактическое освобождение помещения иными способами.

Ответчик выразил волю на расторжение аренды в ответе на претензию и отзыве на иск по другому делу — арендодатель ознакомился с этими документами не позднее апреля 2021 года. Сам арендодатель при этом подтвердил в полиции и в суде, что арендатор покинул помещение еще в сентябре 2020 года.

ВС РФ также отметил, что ненадлежащее состояние возвращенного помещения не дает арендодателю права требовать арендную плату — это основание для возмещения убытков, а не для продолжения начисления аренды.

КС защитил собственников при изъятии земель для государственных нужд

Государственная компания потребовала через суд изъять земельный участок у предпринимателя для строительства скоростной автодороги Москва — Санкт-Петербург. Компания предложила возмещение в 899 550 руб., однако собственник с суммой не согласился.

Арбитражный суд сначала отказал истцу в выделении спора о размере возмещения в отдельное производство, однако позднее суд удовлетворил аналогичное ходатайство. В итоге суд изъясил участок и обратил решение к немедленному исполнению — без определения окончательной суммы возмещения. Апелляция и кассация поддержали такой подход, а ВС РФ отказал в передаче жалобы.

Окончательный размер возмещения суд установил лишь через шесть месяцев после изъятия — 1,93 млн руб.

Позиция КС РФ

КС РФ [признал](#) оспариваемые нормы (п. 6 ст. 279 и п. 4 ст. 281 ГК РФ; п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ) соответствующими Конституции РФ, установив их конституционно-правовой смысл, и закрепил обязательные гарантии для собственников.

Конституция РФ требует предварительного и равноценного возмещения при принудительном изъятии имущества, поэтому разделять во времени изъятие и окончательный расчет допустимо только в двух случаях:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

ВС РФ и КС РФ

- промедление создает риски для здоровья, прав и интересов других лиц либо для обороны и безопасности государства;
- на участке нет других объектов недвижимости того же собственника, а сам участок с его согласия уже используют для целей изъятия.

При этом суд обязан предусмотреть предварительную выплату на основании отчета об оценке, составленного при подготовке соглашения об изъятии. Если собственник отказывается принять денежные средства, то их вносят в депозит нотариуса.

Помимо этого, КС РФ закрепил право бывшего собственника на возмещение убытков из-за неполной выплаты при изъятии. Если же срочность изъятия возникла по вине органов власти, то собственнику присуждают проценты по ключевой ставке ЦБ РФ, начисляя их на разницу между окончательным и предварительным возмещением со дня вступления в силу решения об изъятии до полного расчета. Однако суд откажет в процентах при недобросовестности собственника.

Также КС РФ указал, что производство по спору о размере возмещения нельзя прекратить из-за отказа истца от иска. Если суд установит сумму больше предложенной по оценке, разницу выплачивают незамедлительно.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

АС г. Москвы: иностранный заемщик длительное время не погашал заем — инспекция пришла к выводу о невозврате долга и начислила российскому кредитору налог у источника

Российское общество входило в международную группу, специализировавшуюся на производстве труб и колес для железнодорожного транспорта.

В период с 2014 по 2018 год компания выдавала займы своему ближневосточному партнеру из ОАЭ, также входящему в тот же холдинг, которые должны были быть погашены к концу 2019 года.

Впоследствии сроки возврата неоднократно продлевались, последний установленный срок — 30 сентября 2022 года.

После истечения этого срока долг погашен не был, а договоры уже не продлевались.

По мнению налоговой инспекции, непродление срока действия договоров займа и отсутствие возврата денежных средств свидетельствуют о **фактическом «отказе сторон нести реальные последствия, связанные с выполнением условий договоров займа, что подразумевает невозвращение заемщиком суммы выданных денежных средств»**.

Инспекция обратила внимание на следующие обстоятельства, связанные с внутригрупповым долгом:

- после 24 февраля 2022 года группа приостановила все поставки в Россию;
- по данным консолидированной финансовой отчетности группа имела достаточные средства на счетах для обслуживания долговых обязательств, однако долг не погашался;

- в ходе выемки инспекцией была изъята переписка сотрудников общества, где обсуждался вопрос прощения долга арабской компании и налоговых последствий такой операции, а также переписка с банком по вопросу закрытия паспорта сделки;
- впоследствии было принято решение о ликвидации российского общества, что дополнительно, по мнению инспекции, свидетельствует об отсутствии намерения иностранного заемщика погашать заем.

В итоге инспекция **доначислила российскому обществу налог у источника по ставке 20% на сумму невозвращенного иностранным должником займа**.

Суд полностью поддержал инспекцию.

Интересно, что российское общество настаивало на том, что обязательства по займам не прекращены, поскольку в 2022 году компания обратилась в суд с иском о взыскании долга, а в июне 2025 года суд этот иск удовлетворил.

Однако суд отметил, что решение о взыскании долга было принято в отсутствие ответчика, при этом общество изначально предоставило суду недостоверный адрес заемщика, ввиду чего ему не была вручена корреспонденция по иску — в условиях аффилированности сторон суд расценил это как формальную подачу иска, не направленную на реальное возвращение средств.

Сумма доначисленного налога превысила 0,5 млрд руб.

[Решение АС г. Москвы от 13 марта 2026 года по делу № А40-288713/25-116-2397](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





1-й ААС: переквалификация внутригруппового договора об оказании услуг в акционерную деятельность

Российская компания приобретала у иностранного взаимозависимого лица широкий спектр услуг: общее консультирование, ИТ и обработка данных, бухгалтерия, финансы и казначейство, администрирование, планирование и логистика, закупки, контроль качества, налогообложение и право, кадровые ресурсы.

Сопутствующие расходы вычитались, налог у источника не уплачивался.

Налоговая инспекция тщательно проанализировала суть правоотношений и пришла к выводу о том, что под видом вознаграждения за услуги осуществлялось распределение дивидендов.

Суд первой инстанции согласился с инспекцией:

- у предприятия был собственный штат специалистов (причем после заключения договора он не сократился) или же оно привлекало иных подрядчиков для выполнения задач, аналогичных предусмотренным в договоре с иностранным поставщиком;
- ряд сотрудников компании не подтвердили фактическое оказание услуг иностранным поставщиком;
- акты об оказании услуг были шаблонными и не содержали конкретики (объемов, времени, сути выполненных задач);
- документы, подтверждающие потребность в услугах, технические задания и детальные отчеты исполнителя, в ходе проверки представлены не были;

- взаимодействие с иностранной компанией носило характер оперативного управления и контроля со стороны головной организации группы: сотрудники иностранной компании выступали как функциональные руководители для российского персонала, а не как независимые консультанты;
- аналитические отчеты, разработка политик, доступ к корпоративным ИТ-системам (таким как SAP и базы данных) были необходимы в первую очередь глобальному собственнику группы для централизованного управления всеми активами, а не являлись индивидуальной услугой для российской «дочки»;
- до периода убытков компания регулярно выплачивала своему иностранному акционеру дивиденды, однако после выхода в убыток и невозможности выплаты дивидендов было заключено спорное соглашение;
- иностранный контрагент фактически осуществлял контроль и управление деятельностью компании и до заключения соглашения (подтверждено показаниями сотрудников, а также содержанием изъятой из компьютеров переписки сотрудников).

В итоге суд согласился с тем, что целью договора было создание законного основания для перевода прибыли материнской компании под видом расходов, что позволило избежать налогообложения у источника выплаты по ставке для дивидендов.

Интересно, что иностранный контрагент, в адрес которого выплачивалось вознаграждение, не являлся ни прямым, ни косвенным акционером компании — это была дочерняя компания американской корпорации — конечного собственника группы.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Тем не менее суд счел правильной переквалификацию вознаграждения по договору в дивиденды, выплаченные в адрес конечного собственника с применением положений СОИДН между Россией и США (налог у источника был исчислен по ставке 5%).

[Постановление 1-го ААС от 23 апреля 2026 года по делу № А11-1955/2022](#)

1-й ААС: момент признания дохода в виде экономии застройщика

Налоговая инспекция и налогоплательщик (застройщик, применяющий УСН) разошлись во мнении относительно момента признания налогооблагаемого дохода в виде экономии застройщика.

Компания настаивала на том, что момент для определения «экономии» и уплаты налога наступил в 2017 году, поскольку:

- разрешение на ввод в эксплуатацию было получено в конце 2017 года — по мнению компании, этот документ юридически подтверждает завершение строительства;
- в своей учетной политике компания закрепила, что датой формирования финансового результата является именно дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- часть квартир была фактически передана дольщикам по актам приема-передачи в 2017 году.

Компания рассчитала экономию в 2017 году, при этом налогооблагаемой базы не возникло (целевые поступления от дольщиков были меньше понесенных в связи со строительством расходов).

По мнению же налоговой службы, доход должен быть признан в 2018 году, так как:

- строительство не было завершено в 2017 году, при этом разрешение на ввод — это формальный документ, который удостоверяет соответствие проекта градостроительным нормам, но не подтверждает факт полного окончания всех хозяйственных операций по дому;
- в 2018 году компания продолжала нести существенные расходы, связанные с домом: оплата охраны, вывоз мусора, коммунальные услуги (тепло, газ, свет), обслуживание лифтов, благоустройство территории;
- в 2018 году продолжалось поступление денежных средств от дольщиков и передача им квартир;
- экономия застройщика может быть определена только после того, как получены все средства от дольщиков и понесены все расходы на строительство и передачу объекта — этот момент наступил лишь по итогам 2018 года.

Суд тщательно проанализировал доводы обеих сторон и полностью согласился с позицией налоговой службы.

Суд подтвердил, что разрешение на ввод в эксплуатацию, хотя и является важным документом, не служит безусловным доказательством полного завершения всех работ и финансовых расчетов по дому. Оно фиксирует соответствие проекта, а не окончание всей хозяйственной деятельности застройщика.

Поскольку компания применяла УСН, она использовала кассовый метод учета. Так как в 2018 году продолжались реальные финансовые потоки



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

(поступления и выплаты), то объект налогообложения продолжал формироваться.

Суд согласился с позицией налоговой инспекции, в соответствии с которой финансовый результат (экономия) формируется в тот момент, когда строительство объекта полностью завершено, все средства от дольщиков получены, а все связанные со строительством и передачей квартир расходы понесены.

Поскольку это произошло только в 2018 году, то именно тогда и надлежало определить сумму дохода.

[Постановление 1-го ААС от 29 апреля 2026 года по делу № А38-5014/2022](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

ВС РФ: начисление налога на имущество у застройщика в отношении объектов незавершенного строительства, на месте которых были построены многоквартирные дома

Крупный застройщик завершил строительство жилого комплекса и ввел в эксплуатацию девять многоквартирных домов.

Однако в ЕГРН сохранялись записи об объектах незавершенного строительства, которые юридически перестали существовать после ввода домов в эксплуатацию.

Налоговая инспекция, руководствуясь данными реестра, начислила компании налог на имущество.

Инспекция настаивала, что до момента официального снятия объектов незавершенного строительства с кадастрового учета компания обязана уплачивать налог, несмотря на физическое прекращение их существования.

Суд принял решение в пользу компании, сделав следующие выводы:

- с момента ввода многоквартирных домов в эксплуатацию и их постановки на кадастровый учет объекты незавершенного строительства перестали существовать физически и юридически как самостоятельные объекты налогообложения;
- после передачи квартир дольщикам по актам приема-передачи, но до момента государственной регистрации их права собственности, налогооблагаемыми объектами являются эти самые квартиры — до регистрации прав дольщиков уплачивать налог на имущество организаций должна компания-застройщик, но только за те квартиры, права на которые еще не переоформлены;

- один и тот же физический объект (квартира) не может одновременно облагаться налогом на имущество организаций (у застройщика) и налогом на имущество физических лиц (у дольщика).

[Определение ВС РФ от 22 апреля 2026 года по делу № А84-8049/2023](#)

12-ый ААС: при тестировании на обесценение необходимо определять не только ценность использования объекта, но и его справедливую стоимость — если последняя больше балансовой стоимости, то обесценения нет

Крупная энергетическая компания при переходе на применение ФСБУ 6/2020 провела обесценение основных средств одного из своих филиалов.

Сумма обесценения была определена привлеченным экспертом и составила почти 2 млрд руб. (основные средства были обесценены почти на 100%).

Налоговая инспекция с обесценением не согласилась, подтвердив свои доводы результатами экспертизы, и доначислила налог на имущество.

Суд первой инстанции не принял результаты обеих экспертиз и назначил свою собственную — в итоге сумма доначислений была определена именно по ее результатам (уменьшилась более чем в четыре раза).

Суд апелляционной инстанции отменил решение нижестоящего суда.

В части проведенной компанией процедуры обесценения суд сделал следующие выводы:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

- реальные признаки обесценения отсутствовали: компания одновременно обесценила 99,7% активов, хотя они продолжали использоваться, а финансовое положение организации оценивалось как положительное (рост выручки, снижение дебиторской задолженности);
- была применена неправильная методология: при проведении теста на обесценение компания и ее оценщик использовали только «ценность использования», проигнорировав «справедливую стоимость», при том, что согласно МСФО (IAS) 36 возмещаемая сумма — это наибольшая из двух величин (если справедливая стоимость выше балансовой, то обесценения нет), в данном случае «справедливая стоимость» оказалась значительно выше;
- в расчет были включены необоснованные затраты: компания объясняла убыточность (и, как следствие, обесценение) тем, что тарифный регулятор не включил в тариф расходы на обслуживание кредитов, ввиду чего деятельность филиала была заведомо убыточной и использование основных средств не приносило никакой ценности, однако ранее суды признали процентные расходы экономически обоснованными и не связанными с регулируемой деятельностью по передаче электроэнергии, в связи с чем такие проценты не могут быть включены в расчет;

- в 2024 году компания восстановила обесценение: при тех же внешних условиях (проценты по-прежнему не включены в тариф) в 2024 году компания восстановила убыток от обесценения на 7,6 млрд руб. — это доказывает, что обесценение 2022 года было искусственным и направленным на занижение налога.

Суд апелляционной инстанции признал результаты судебной экспертизы недопустимыми, поскольку исследование было проведено только по трем из четырех поставленных судом вопросов, в нем отсутствовала описательная часть, методы исследования не были раскрыты.

При этом использование результатов экспертизы, проведенной по решению налогового органа, было признано правомерным — поскольку справедливая стоимость по результатам этой оценки превысила балансовую стоимость, то обесценения не было.

[Постановление 12-го ААС от 2 апреля 2026 года по делу № А12-21153/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Земельный налог

АС Дальневосточного округа: налог на имущество в отношении земельного участка под строящимся МКД, в котором все квартиры принадлежат одному застройщику

Компания, являясь собственником всех квартир в этих домах, настаивала, что согласно НК РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не являются объектом налогообложения.

По мнению же налоговой инспекции, льгота в данном случае не применяется, поскольку понятие «общее имущество» многоквартирного дома возникает только тогда, когда у этого имущества есть два или более собственников.

Суд поддержал инспекцию:

- для отнесения земельного участка к общему имуществу МКД и применения налоговой льготы необходимо, чтобы помещения в доме принадлежали разным собственникам;
- поскольку компания владеет всеми без исключения квартирами в домах, расположенных на спорных участках, она является единоличным собственником и самого земельного участка — имущество не может считаться общим;
- право единоличной собственности на земельный участок под домом возникает у компании автоматически в силу закона в момент приобретения ею последней квартиры, независимо от внесения соответствующих записей в ЕГРН.

[Постановление АС Дальневосточного округа от 29 апреля 2026 года по делу № А04-7786/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

АС Республики Дагестан: сторнирование выручки спустя два года по причине непринятия работ заказчиком

В 2018 году строительная компания выполнила работы для своего заказчика на двух объектах.

По итогам работ был составлен акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 от 28 декабря 2018 года на общую сумму около 33,9 млн руб. (в том числе НДС — 5,17 млн руб.) и выставлен счет-фактура от той же даты.

В 2020 году компания подала уточненные декларации за I квартал 2020 года, в которых указала тот же счет-фактуру с отрицательными показателями, фактически «сторнировав» ранее отраженные доходы и НДС.

Свои действия компания объяснила тем, что заказчик не подписал акты выполненных работ, поэтому она решила скорректировать доходы.

Налоговая инспекция в ходе выездной проверки установила, что:

- акт о приемке выполненных работ от 28 декабря 2018 года подписан со стороны заказчика (заместителем директора) и заверен печатью, документы были представлены самим заказчиком по требованию налоговой;
- заказчик принял НДС по этому счету-фактуре к вычету в уточненной декларации за IV квартал 2018 года.

Следовательно, по мнению инспекции, работы были фактически приняты в 2018 году и у компании не было оснований переносить доходы на 2020 год.

Также инспекция отметила, что претензию в адрес заказчика компания направила только 16 января 2023 года — спустя более чем четыре года, и доказательств ее направления не представила.

Суд, изучив материалы дела, признал позицию налоговой обоснованной по нижеследующим основаниям.

1. Момент определения налоговой базы

Суд сослался на п. 1 ст. 167 НК РФ, согласно которому моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из дат: день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг) либо день оплаты. В данном случае работы были переданы заказчику в декабре 2018 года. Факт передачи подтверждается односторонним актом, который в силу гражданского законодательства признается надлежащим доказательством выполнения работ, если заказчик в разумный срок не представил мотивированных возражений. Заказчик не заявлял возражений в 2018–2019 годах, более того, сам принял НДС к вычету. Поэтому обязанность исчислить НДС и отразить доходы возникла именно в 2018 году.

2. Недопустимость произвольной корректировки налоговой базы

Суд указал, что НК РФ не предоставляет налогоплательщику права по своему усмотрению переносить доходы из прошлых периодов в текущие на том основании, что первичные документы не подписаны контрагентом. Если акт не подписан, но работы действительно выполнены и переданы, подрядчик обязан отразить реализацию в том периоде, когда произошла отгрузка. Наличие спора о подписании актов не меняет момент возникновения объекта налогообложения.





3. Противоречивость позиции компании

Компания утверждала, что акты не подписаны заказчиком. Однако налоговый орган представил копии актов, подписанные обеими сторонами и датированные 28 декабря 2018 года, полученные от самого заказчика. Суд принял эти доказательства, поскольку они получены в рамках встречной проверки и соответствуют требованиям относимости и допустимости. Компания не оспорила подлинность подписей и не представила доказательств того, что эти акты являются поддельными или сфальсифицированными.

4. Отсутствие реального спора с заказчиком

Суд обратил внимание, что претензия направлена лишь в 2023 году — после того, как налоговая проверка уже началась (акт проверки датирован 26 июня 2022 года). Более того, компания не представила доказательств направления претензии (почтовая квитанция, опись вложения). Все это свидетельствует о том, что претензия носила формальный характер и была создана исключительно для придания видимости правомерности корректировки налоговой базы.

[Решение АС Республики Дагестан от 13 апреля 2026 года по делу № А15-3189/2024](#)

АС Кировской области: налоговые последствия передачи неотделимых улучшений

Компания арендовала у собственника (аффилированного лица) нежилое здание, в котором вела производственную деятельность. В 2017–2018 годах арендатор за свой счет провел масштабную реконструкцию этого здания (переделка овощехранилища в цех по производству запасных частей для автомобилей).

Работы включали в том числе прокладку наружных сетей водопровода и канализации, а также благоустройство земельного участка.

Договоры аренды не предусматривали возмещения арендодателем стоимости таких улучшений.

После завершения реконструкции здание было введено в эксплуатацию, зарегистрировано за собственником, и стороны заключили новый договор аренды уже на реконструированный объект с арендной платой, выросшей в разы.

По мнению инспекции, компания неправомерно учла в расходах стоимость неотделимых улучшений и не исчислила НДС с их безвозмездной передачи собственнику.

Суд полностью поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- произведенные компанией улучшения являются неотделимыми (их невозможно демонтировать без нанесения вреда для здания);
- поскольку договор аренды не предусматривал компенсации затрат арендатору, улучшения были переданы собственнику безвозмездно;
- фактически это признается реализацией работ на безвозмездной основе, что влечет за собой обязанность уплатить НДС;
- расходы на безвозмездно переданные улучшения не могут уменьшать налоговую базу;
- земельный участок неразрывно связан с расположенным на нем зданием — поскольку здание было реконструировано в интересах собственника и безвозмездно ему передано, расходы на благоустройство участка также являются экономически неоправданными затратами компании и не учитываются для целей налогообложения прибыли.

[Решение АС Кировской области от 11 апреля 2026 года по делу № А28-14335/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Анастасия Матвеева

Директор

Юридические услуги

amatveeva@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES



[Присоединяйтесь к нам
в социальных сетях](#)

delret.ru

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании, действующие под брендом «Деловые Решения и Технологии» (Группа ДРТ, [delret.ru/about](#)), не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одна из компаний Группы ДРТ не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.

ООО «ДРТ Консалтинг»