

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха

Май 2026 года



Доверие
и партнерство с





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 и
проверки

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив	Подробнее	Депортацию мигрантов планируется осуществлять за счет работодателей	Подробнее
Порядок расчета возмещения за изъятые при реализации КРТ жилые помещения может измениться	Подробнее	С 1 сентября 2026 года в России будет введен новый вид государственного контроля	Подробнее
Минимальные показатели обеспеченности новых жилых домов парковочным пространством предлагается унифицировать	Подробнее	В Госдуму внесен законопроект, которым предложено упростить налогообложение «каскадных выплат» по ПИФам	Подробнее
Росреестр разъяснил, как изменить ВРИ земельных участков	Подробнее	ВС планирует внести в Госдуму законопроект, в котором закрепит руководящую роль разъяснений постановлений пленума	Подробнее
Росреестр напомнил о рисках изъятия земельного участка при его неиспользовании	Подробнее	Порядок расчета долей в ЭЗО участников иностранных трастов и личных фондов могут уточнить	Подробнее
В Москве изменились правила межевания земельных участков под МКД	Подробнее	Застройщики просят снизить земельный налог на участки для ИЖС	Подробнее
МВД предложило провести налоговые поправки для выполнения эксперимента по набору трудовых мигрантов	Подробнее	Минфин подготовил законопроект о специальном регулировании программ мотивации руководства компаний акциями	Подробнее

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин разъясняет: учет вклада в имущество при продаже доли, доля ЭЗО в балансе ИХК и др.

[Подробнее](#)

Учет доходов и расходов организации-застройщика, полученных и понесенных за счет средств дольщиков

[Подробнее](#)

Принятие ЭЗО решения об определении доли балансовой стоимости акций, принадлежащих ИХК, в балансовой стоимости активов такой ИХК

[Подробнее](#)

Признание судебной неустойки, подлежащей взысканию на основании решения российского суда в пользу налогоплательщика с недружественных иностранных лиц

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: сотрудничество с ИП, услуги которого не соответствуют виду деятельности по ЕГРИП

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Содержание

Судебная практика и проверки



ВС РФ: о легализации самовольной постройки	Подробнее
ВС РФ напомнил о порядке применения документов территориального планирования	Подробнее
В каких случаях подземный паркинг является общим имуществом МКД	Подробнее
ВС: компания имеет право обязать контрагента выставить счет-фактуру с НДС	Подробнее
ФНС опубликовала среднеотраслевые показатели по налоговой нагрузке и рентабельности за 2025 год	Подробнее
МВД увеличило количество внеплановых проверок представителей бизнеса на 35%	Подробнее

АС г. Москвы: фактический получатель дохода, акционерные услуги	Подробнее
АС Ставропольского края: налог у источника с процентов по контролируемой задолженности, капитализированных в тело долга	Подробнее
АС Саратовской области: убыток от ликвидации дочерней компании, срок владения которой превышает пять лет, не может учитываться в общей базе по налогу на прибыль	Подробнее
АС Волгоградской области: Занижение цены реализации объекта недвижимости взаимозависимому лицу	Подробнее
АС Республики Марий Эл: прощение долга учредителем — внереализационный доход	Подробнее
АС Калининградской области: экономическая обоснованность процентов по займам от учредителя в условиях наличия большой дебиторской задолженности и размещения привлеченных средств на депозитах под более низкий процент	Подробнее

Изменения в законодательстве и новые законопроекты
Разъяснения регулирующих органов
Судебная практика и проверки
Контакты



Содержание

Судебная практика и проверки

АС Ярославской области: отказ в вычете процентов по кредиту, использованному для финансирования взаимозависимых лиц под более низкий процент

[Подробнее](#)

ВС обобщил практику судов по вопросу обложения налогом на имущество организаций

[Подробнее](#)

18-й ААС: квалификация объектов, временно не используемых и находящихся на частичной реконструкции, в качестве основных средств

[Подробнее](#)

АС Приморского края: льгота для ТОР в отношении объектов незавершенного строительства (многоквартирные дома)

[Подробнее](#)

АС Самарской области: налог на имущество в отношении незавершенного строительства многоквартирного дома, который уже введен в эксплуатацию, но не исключен из ЕГРН

[Подробнее](#)

10-й ААС: самовольное распространение поправок, позволивших применять льготу к расходам на реконструкцию, на прошлые периоды

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: повышающий коэффициент земельного налога для участков под ИЖС

[Подробнее](#)

АС Оренбургской области: повышающие коэффициент для земель под ИЖС

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 25 мая 2026 года № 143-ФЗ	Закон, положения которого направлены в том числе на исключение случаев получения вычетов по суммам НДС, фактически оплаченным из бюджета Для этого установлено, что организации, получившие бюджетные субсидии и предоставляющие за счет этих субсидий средства иным лицам, должны включать в договоры с получателями средств прямое указание, что источником средств является такая субсидия. Также необходимо прописать, включается ли НДС в сумму субсидии. Ранее заключенные соглашения необходимо будет привести в соответствие с этими требованиями в течение месяца со дня вступления их в силу. Также законом уточнен перечень средств, предоставляемых концессионерам (частным партнерам) из бюджетов РФ, учитываемых при расчете предельного размера финансового участия концедента (публичного партнера). Предлагается учитывать привлечение бюджетных средств концессионером для выполнения обязательств по концессионным соглашениям, соглашениям о ГЧП и соглашениям о МЧП.
Законопроект № 1208563-8 Одобен Советом Федерации	Законопроект об исковой давности по делам о приватизации Напомним, что в октябре 2024 года КС РФ постановил, что не должно быть сроков давности по делам об имуществе, приобретенном в результате коррупционных нарушений. В том же решении КС РФ уточнил, что бессрочность возможности привлечения к ответственности не касается дел, которые основаны на нарушениях при приватизации. После этого Президент РФ по итогам ПМЭФ поручил разработать поправки в законодательство по установлению сроков исковой давности и порядка их исчисления при оспаривании приватизационных сделок. В связи с этим Правительство РФ внесло в Госдуму РФ соответствующий законопроект. Речь идет о поправках в ГК РФ, а не в закон о приватизации. Согласно документу подать иск об отмене решения о приватизации можно будет в течение 10 лет. При этом процессы изъятия имущества по «антикоррупционным» и «антиэкстремистским» искам затронуты не будут.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Законопроект
№ [1193493-8](#)
Принят в первом чтении

Законопроект об упрощении редомициляции из недружественных юрисдикций

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

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.

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 уже продлевали срок на выход два или более раза 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.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Законопроект № 1138053-8 Одобен Советом Федерации	Обязательные аудиторские проверки личных фондов будут отменены. Согласно действующему законодательству любые фонды (за исключением государственных внебюджетных, международных и организаций по управлению целевым капиталом), поступления которых за предыдущий год превысили 3 млн руб., обязаны проходить обязательный аудит. Документом из нормы исключаются личные фонды, и предлагается оставить только общественно полезные фонды (например, занимающиеся благотворительной, образовательной или другой социальной деятельностью). Изначально предполагалось, что закон будет применяться в отношении отчетности за 2026 год. В доработанной редакции предусмотрено, что бухгалтерская (финансовая) отчетность личных фондов, в том числе международных личных фондов, созданных до дня вступления закона в силу, освобождается от обязательного аудита начиная с отчетности за 2025 год. «Ведомости»
---	---

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Порядок расчета возмещения за изъятие при реализации КРТ жилые помещения может измениться

Госдумой РФ принят в первом чтении [законопроект](#) о внесении изменений в ст. 32.1 ЖК РФ, уточняющий порядок расчета размера равноценного возмещения за жилое помещение при реализации проектов комплексного развития территории (КРТ).

Законопроектом предлагается устанавливать размер равноценного возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах (МКД), включенных в границы КРТ, на дату заключения договора о переходе права собственности на изымаемое помещение.

В настоящее время размер такого возмещения определяется на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ (ч. 3 ст. 32.1 ЖК РФ). В пояснительной записке к законопроекту сообщается, что между днем принятия решения о КРТ и днем предоставления собственникам жилых помещений в МКД, включенных в границы КРТ, равноценного возмещения, может пройти много времени.

Поскольку оценка происходит исходя из рыночной стоимости изымаемого помещения, ее рост за этот период не учитывается — и собственник рискует получить заниженную сумму. Предполагается, что нововведения исключат риск выкупа помещений по неактуальной цене и защитят интересы собственника.

Минимальные показатели обеспеченности новых жилых домов парковочным пространством предлагается унифицировать

Комитетом ГД РФ по строительству и ЖКХ рассматривается [законопроект](#) о внесении изменений в ст. 29.2 ГрК РФ, ужесточающий требования к обеспеченности новых жилых домов парковочными местами.

В частности, предлагается установить в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности местами для хранения и парковки легковых автомобилей при строительстве и реконструкции МКД:

- не ниже 1,2 парковочного места для стандартного жилья;
- одно парковочное место для муниципального жилья;
- 0,7 парковочного места для специализированного жилья.

Действующая редакция данной нормы позволяет регионам самостоятельно устанавливать минимально допустимые уровни обеспеченности парковочными местами, из-за чего требования сильно отличаются в разных городах.

В пояснительной записке отмечается, что нехватка парковок приводит к перегруженным дворам, конфликтам между жителями, проблемам с проездом специальной техники и дополнительной нагрузке на улично-дорожную сеть.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Представляется, что такие нововведения позволят сохранить полномочия субъектов РФ и муниципальных образований по установлению нормативов градостроительного проектирования, но ограничат возможность утверждения показателей, которые ниже минимального технического ориентира, а также способствуют сокращению спорных ситуаций и сделают развитие жилых районов более сбалансированным.

Росреестр разъяснил, как изменить ВРИ земельных участков

Росреестр опубликовал [письмо](#) о порядке применения отдельных положений ЗК РФ, а также иных нормативных актов об изменении видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков. В частности, письмо содержит следующие разъяснения:

- Арендатор государственной или муниципальной земли не вправе выбрать ВРИ, не предусмотренный договором аренды

По общему правилу правообладатель самостоятельно выбирает основной или вспомогательный ВРИ из регламентов — без разрешений и согласований. Однако для арендаторов и пользователей государственной или муниципальной земли действует ограничение: они не вправе выбирать ВРИ, отличный от указанного в договоре аренды или безвозмездного пользования (за исключением арендаторов, работающих по договору о комплексном развитии территории либо обеспечивающих реализацию решения о КРТ). Арендодатель также не может изменить ВРИ в одностороннем порядке, что подтверждается и позицией ВС РФ по данному вопросу.

- Внесение данных в ЕГРН

Если правообладатель меняет ВРИ самостоятельно, он подает заявление в Росреестр и платит государственную пошлину. Заявление не требуется, если собственник уже использует участок по ВРИ, сведения о котором есть в ЕГРН. В остальных случаях сведения обновляют через межведомственное взаимодействие бесплатно. Этот порядок работает, когда инициатива исходит не от правообладателя, а от государственных органов на основании их решений.

Росреестр напомнил, что с 1 марта больше не вносит в ЕГРН сведения о ВРИ объектов капитального строительства, теперь ВРИ привязан только к земельному участку.

- Изменение ВРИ садовых и огородных участков запрещено

Менять ВРИ садовых и огородных участков на территории садоводства нельзя, за исключением следующих случаев:

1. перевода участков под ИЖС для реорганизации товарищества в ТСЖ;
2. изъятия участка для государственных или муниципальных нужд;
3. включения участка в границы территории комплексного развития.

В ЕГРН такие изменения вносят при одновременном обращении всех собственников участков, образованных из исходного участка товарищества.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Росреестр напомнил о рисках изъятия земельного участка при его неиспользовании

1 марта 2025 года вступили в силу [изменения](#), которыми в действующее земельное законодательство введено понятие освоения земельных участков. В развитие указанных нововведений было принято [постановление](#) Правительства РФ, устанавливающее признаки неиспользования земельного участка населенных пунктов, а именно:

- его захламление на площади более 50% или загрязнение отходами производства и потребления;
- отсутствие на земельном участке, правовой режим которого предусматривает строительство, в течение пяти лет и более зданий и сооружений;
- отсутствие на земельном участке для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в течение семи лет и более соответствующего объекта;
- наличие на земельном участке зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушена крыша, стены, отсутствуют окна, стекла, при условии, что правообладатель не приступил к восстановлению объектов в течение одного года.

Росреестр опубликовал официальные данные за 2025 год, согласно которым было выдано 91 тыс. предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в части освоения земельных участков. Однако ведомство сообщило, что это является лишь профилактической мерой, которая не влечет за собой изъятие.

Изъятие возможно исключительно по решению суда в том случае, если надзорный орган при проведении контрольных мероприятий выявит нарушения, вынесет предписание об их устранении, а затем по истечении установленного срока проведет проверку повторно. Если нарушения не будут устранены, информация будет направлена в уполномоченный орган, который и будет принимать решение об обращении в суд с иском об изъятии.

За предыдущий год Росреестром было выдано 7,5 тыс. подобных предписаний.

В Москве изменились правила межевания земельных участков под МКД

Опубликовано [постановление](#) Правительства Москвы, устанавливающее новые правила межевания и формирования земельных участков под МКД. В числе изменений:

Полномочия упраздненной Москомархитектуры по подготовке и согласованию проектов межевания переданы Департаменту градостроительной политики Москвы (далее — Департамент).

Для проектов по приведению границ участков под МКД к новым требованиям ввели ускоренный срок для согласования — три дня.

Границы участка под МКД теперь определяют по проекции внешних конструкций дома — наземных, надземных и подземных. Территории общего пользования в такой участок включать нельзя.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Если участок под МКД не поставили на кадастровый учет за год после утверждения проекта межевания, Департамент сформирует его самостоятельно с наименьшей возможной площадью — участок будет повторять внешние границы МКД, включая его отмостки и другие конструктивные элементы. Для выравнивания линий можно отступить от границ МКД на 2 м. Исключения допускаются только по решению Градостроительно-земельной комиссии Москвы.

При выявлении несоответствия границ участков под МКД утвержденному проекту межевания территории Департамент сможет снимать их с кадастрового учета.

Постановление вступило в силу 5 мая 2026 года.

МВД предложило провести налоговые поправки для выполнения эксперимента по набору трудовых мигрантов

Речь идет об эксперименте по привлечению иностранных работников в порядке организованного набора, который будет проходить в 2027–2030 годах на всей территории России, за исключением Москвы и Московской области, и коснется как иностранных граждан, так и лиц без гражданства.

Напомним, в конце прошлого года был опубликован [законопроект](#), который предусматривает наделение Правительства РФ полномочиями по проведению эксперимента.

В рамках данного процесса планируется сформировать реестры работодателей (в том числе заказчиков услуг) и мигрантов, участвующих в нем.

Работодатели и заказчики смогут привлекать иностранных граждан к

работе в том случае, если попадут в реестр.

На днях было опубликовано еще несколько законопроектов.

[Первый законопроект](#) устанавливает специальный налоговый режим для участников эксперимента, включая фиксированный порядок уплаты НДФЛ, а также регулирует размеры государственных пошлин за регистрационные действия.

Трудовые мигранты должны будут вносить авансовый платеж по НДФЛ в размере 1 200 руб. в месяц (с ежегодной индексацией, а также поправкой на региональный коэффициент).

Авансовый платеж будет увеличиваться при наличии у трудового мигранта иждивенцев, временно пребывающих на территории РФ (на 50% за каждого иждивенца).

Ответственность за исчисление, удержание и перечисление авансовых платежей будет возложена на налоговых агентов — работодателей (за исключением работодателей — физических лиц, нанимающих трудовых мигрантов для личных нужд).

Если сумма уплаченных в налоговом периоде авансовых платежей превысит сумму налога, исчисленную по итогам этого налогового периода исходя из фактически полученных налогоплательщиком доходов, то превышение возвращаться не будет.

Законопроектом также вводятся специальные повышенные пошлины для участников эксперимента (за включение работодателя/иностранного гражданина в реестр, за оформление электронной визы и пр.).

Ведомство также [разработало](#) поправки к ТК РФ. Так, при проведении эксперимента работодатели начнут заключать с мигрантами только срочные трудовые договоры.

Источник: Гарант

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Депортацию мигрантов планируется осуществлять за счет работодателей

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), который обяжет работодателей открывать специальные (целевые) банковские счета для обеспечения финансовых обязательств иностранных граждан и лиц без гражданства, которых они принимают на работу.

Предполагается, что на такие счета работодатели станут перечислять денежные средства в размере не ниже установленных нормативов расходов на депортацию или административное выдворение иностранных граждан, допустивших нарушения режима временного пребывания в стране.

При этом законопроект предусматривает право работодателя, понесшего расходы в связи с финансовым обеспечением обязательств иностранного работника, взыскивать с него эти расходы в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

Планируется, что обязанность по открытию специальных счетов не будет распространяться на работодателей, привлекающих высококвалифицированных специалистов.

Источник: [Бух.1С](#)

С 1 сентября 2026 года в России будет введен новый вид государственного контроля

Речь идет о федеральном государственном контроле за соблюдением обязательных требований к отдельным видам промышленной продукции.

Орган надзора будет осуществлять контроль за соблюдением обязательных требований технических регламентов изготовителями, включая иностранных производителей, а также продавцами продукции.

Минпромторг России, Росстандарт и Минэкономразвития России уже сформировали перечень приоритетных групп промышленной продукции, в отношении которой будет применяться новый вид государственного контроля.

В него вошли цемент, строительные смеси и растворы, радиаторы отопления и отопительные конвекторы, строительные изделия из бетона, трубы и детали трубопроводов из термопластов и др.

Источник: [Бух.1С](#)

Источник: [официальный интернет-портал правовой информации](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





В Госдуму внесен законопроект, которым предложено упростить налогообложение «каскадных выплат» по ПИФам

Инициаторы пояснили, что с 1 марта 2026 года выплаты владельцам инвестиционных паев, права на которые учитываются на счетах депо, осуществляются каскадами через депозитарии без сбора списков владельцев инвестиционных паев.

По этой причине управляющая компания ПИФ не имеет доступ к информации о том, в пользу какого клиента осуществляется выплата. Таким образом, при каскадных выплатах управляющая компания ПИФ не обладает данными, необходимыми для выполнения функций налогового агента по НДФЛ.

В связи с этим [законопроект](#) содержит поправки к НК РФ, согласно которым налоговым агентом при погашении инвестиционных паев и получении промежуточных выплат признается брокер (управляющий) при зачислении указанных выплат на его счет.

В остальных случаях налоговым агентом является управляющая компания ПИФ или депозитарий, в зависимости от того, кто осуществляет непосредственно выплаты клиенту.

При этом во всех случаях НДФЛ удерживается сразу при осуществлении выплаты дохода клиенту или при зачислении дохода на счет брокера (управляющего) в пользу клиента.

Источник: *Бух.1С*

ВС планирует внести в Госдуму законопроект, в котором закрепит руководящую роль разъяснений постановлений пленума

На днях стало известно, что подготовлен проект изменений в ст. 5 Федерального конституционного закона о ВС РФ, в соответствии с которым предлагается повысить правовое значение разъяснений Пленума ВС РФ.

В настоящий момент постановления Пленума ВС РФ не являются нормами и источниками права, но, как акты толкования закона, считаются ориентирами для нижестоящих судов при рассмотрении тех или иных вопросов.

Источник: [«Ведомости»](#)

Порядок расчета долей в ЭЗО участников иностранных трастов и личных фондов могут уточнить

Комитет Госдумы РФ по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям подготовил поправки о специальном порядке определения долей участия в ЭЗО.

Поправки предлагается включить на этапе второго чтения в законопроект № [724347-8](#), который изначально уточнял обстоятельства, при наличии которых член совета директоров компании считается выбывшим.

Действующие правила под угрозой административных штрафов обязывают российских резидентов — бенефициаров ЭЗО перейти на прямое владение акциями и долями в ней, исключив из цепочки

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





владения иностранные структуры. Однако определение доли косвенного владения ЭЗО при наличии в цепочке иностранных трастов и личных фондов возможно только для контролирующих их лиц.

Ранее Минэкономразвития России указывало на риски невозможности определения доли косвенного владения лица, вступающего в прямое владение ЭЗО, если оно не является контролирующим лицом такой иностранной структуры. В частности, такое возможно при структурировании владения акциями (долями) ЭЗО через дискреционные трасты. В связи с этим министерство предлагало законодательно определить для таких ситуаций правила расчета косвенной доли в капитале ЭЗО.

Теперь эти предложения включены в названный правительственный законопроект.

Согласно одобренным поправкам, если бенефициар, участник иностранной структуры — траста, личного фонда или иного образования без статуса юридического лица — не является контролирующим лицом, то их доля участия в ЭЗО будет определяться исходя из их права на получение — полностью или частично — активов этой структуры.

Такое право определяется в соответствии с личным законом траста или фонда. Если определить долю на основании прав на активы невозможно, то она рассчитывается пропорционально вкладу каждого участника в имущество структуры. При невозможности определить размер вклада доли признаются равными между всеми бенефициарами, направившими заявления на переход на прямое владение ЭЗО.

Источник: [«Интерфакс»](#)

Застройщики просят снизить земельный налог на участки для ИЖС

КС РФ принял к рассмотрению жалобу компании, которая считает неконституционным кратное увеличение налоговой нагрузки для застройщиков ИЖС: с 2019 года она выросла в 20 раз.

Изначально для всех земель под жилищное строительство в качестве меры государственной поддержки была установлена льготная ставка в 0,3% от кадастровой стоимости участка. Но потом в НК РФ внесли поправки, и с 2020 года льготу для участков под ИЖС убрали, распространив на них общий тариф в 1,5%. Позже ФНС России опубликовала письмо, в котором указала на необходимость применения повышающих коэффициентов к общей ставке налога.

После этого девелоперы ИЖС столкнулись со значительными налоговыми доначислениями. С учетом коэффициентов земельный налог в период строительства индивидуального дома доходит до 6%, тогда как девелоперы многоквартирных домов продолжают пользоваться льготной ставкой и даже с учетом коэффициентов платят не более 1,2%.

Многие застройщики ИЖС не согласились с таким подходом к расчету земельного налога, посчитав применение повышенных коэффициентов неоправданным. Представители бизнеса пытались оспорить решения инспекций в арбитражных судах, но единого подхода в практике до сих пор не сложилось.

Теперь КС РФ даст свои разъяснения.

Источник: [«Коммерсант»](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Минфин подготовил законопроект о специальном регулировании программ мотивации руководства компаний акциями

Сейчас документ проходит межведомственное согласование.

Минфин России, в частности, предлагает закрепить, что программу мотивации утверждает собрание акционеров.

Если решение принимает совет директоров, его должны единогласно поддержать все его незаинтересованные члены. Когда в совете менее трех таких директоров, решение о программе мотивации должно приниматься собранием акционеров.

Сама программа должна будет включать общее число и тип акций, которые предоставляются для программы мотивации, перечень участников программы или критерии для их отбора, условия и цену, по которой планируется предоставлять акции, а также срок действия программы. Он не может превышать 10 лет.

Для компаний с числом акционеров более 50 Минфин России предлагает прописать в законе ограничение на долю акций, которые могут быть размещены или приобретены в рамках всех действующих программ мотивации — **не выше 10%**.

Выпускаемые под программу мотивации акции размещаются по закрытой подписке, норма закона о преимущественном праве в этом случае не действует. Участники должны оплачивать их денежными средствами не дешевле номинала и не дороже цены, указанной в программе.

Поправки предполагают, что приобретенные эмитентом в рамках программы мотивации акции не могут отчуждаться для любых других целей.

Приобретая акции для программы, компания должна следовать нескольким пунктам:

- сделки должны совершаться на основании заявок, адресованных неограниченному кругу лиц;
- такие сделки не могут открывать торги или совершаться в течение 10 мин. до их окончания;
- заявки должны выставляться по цене, которая не превышает цену последней сделки с этими акциями с другим лицом;
- объем сделок за один торговый день не должен превышать 10% от среднего ежедневного объема сделок, совершенного с этими акциями на организованных торгах, рассчитанного за последние 20 дней.

Источник: [«Интерфакс»](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Минфин разъясняет: учет вклада в имущество при продаже доли, доля ЭЗО в балансе ИХК и др.

Учет вклада в имущество при продаже доли

При продаже доли полученный доход можно уменьшить на налоговую стоимость доли, а также на сумму ранее внесенного вклада в имущество организации в виде денежных средств.

В то же время вклад в имущество не учитывается при определении убытка от продажи доли.

Иными словами, если разница между доходами от продажи доли и расходами на ее приобретение является положительной, то такая разница может быть уменьшена на сумму вклада в имущество, но только до нуля.

Письмо Минфина России от 30 марта 2026 года № [03-03-06/3/25801](#)

Учет доходов и расходов организации-застройщика, полученных и понесенных за счет средств дольщиков

Средства дольщиков на счетах эскроу признаются целевым финансированием и не включаются в доходы по налогу на прибыль.

Расходы, произведенные за счет этих средств и соответствующие перечню, не вычитаются.

Налогооблагаемый доход возникает только в сумме неиспользованных целевых средств, не возвращенных дольщикам (финансовый результат застройщика).

При этом иные доходы и расходы, полученные и понесенные застройщиком при долевом строительстве, учитываются в общеустановленном порядке в зависимости от их квалификации.

Письмо Минфина России от 18 марта 2026 года № [03-03-06/3/21739](#)

Принятие ЭЗО решения об определении доли балансовой стоимости акций, принадлежащих ИХК, в балансовой стоимости активов такой ИХК

С учетом недавно принятых [поправок](#) ЭЗО вправе определять долю балансовой стоимости акций/долей ЭЗО, принадлежащих ИХК, исходя из рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком (вместо балансовых показателей).

Оценка проводится по состоянию на последний день периода, оканчивающегося через 150 дней после вынесения судом решения о приостановлении осуществления ИХК корпоративных прав в отношении ЭЗО.

Перечень активов ИХК (подлежащих оценке) определяется ЭЗО самостоятельно, без каких-либо ограничений по составу, на ту же дату.

ЭЗО обязана опубликовать скорректированный с учетом рыночной оценки расчет доли не позднее 30 календарных дней с даты составления отчета об оценке (на сайте ЭЗО или в печатном издании, предназначенном для опубликования данных о государственной регистрации юридических лиц).

Письмо Минфина России от 19 марта 2026 года № [03-03-06/1/22348](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Признание судебной неустойки, подлежащей взысканию на основании решения российского суда в пользу налогоплательщика с недружественных иностранных лиц

По [общим правилам](#) доходы в виде штрафов, пеней, санкций по решению суда признаются на дату вступления решения в законную силу.

При этом для недружественных иностранных лиц действует [специальный порядок](#) — если решение суда вступило в силу не ранее 5 марта 2022 года, то доход включается в базу по налогу на прибыль на дату поступления денежных средств (имущества, имущественных прав), но не позднее 31 декабря 2026 года.

В связи с этим доходы в виде судебной неустойки, взысканные с недружественных лиц в судебном порядке, учитываются по «кассовому» методу, однако если неустойка не будет получена до конца 2026 года, то доход будет необходимо признать в полном объеме на 31 декабря 2026 года.

Письмо Минфина России от 17 марта 2026 года № [03-03-06/1/21252](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант

Минфин разъясняет: сотрудничество с ИП, услуги которого не соответствуют виду деятельности по ЕГРИП

Страховые взносы и НДФЛ при выплате вознаграждения по гражданско-правовому договору физическому лицу, являющемуся ИП

Если организацией заключен гражданско-правовой договор с ИП **в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности, которая соответствует виду его деятельности по ЕГРИП**, то организация не должна платить страховые взносы с вознаграждения по такому договору.

Если же гражданско-правовой договор заключен с ИП, но не в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности, **сведения о которой отражены в ЕГРИП**, организация должна начислить страховые взносы с вознаграждения по договору, а также удержать НДФЛ.

Таким образом, при сотрудничестве с ИП необходимо проверять не только статус его регистрации в качестве ИП, но и соответствие предмета договора видам деятельности ИП, указанным в ЕГРИП.

Письмо Минфина России от 9 февраля 2026 года № [03-04-06/9182](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





ВС РФ: о легализации самовольной постройки

Фабула

В 2007 году суд признал за предпринимателем право собственности на здание. Основным доказательством был договор купли-продажи объекта незавершенного строительства. Ответчик, продавец здания, на момент вынесения решения уже был ликвидирован.

Спустя 17 лет городская администрация оспорила судебный акт, поскольку спорное здание стоит на муниципальной земле. Разрешительной документации на строительство в архивах не нашли, а сам объект возвели без участия города как собственника участка.

Позиция нижестоящих судов

В 2024 года администрация подала апелляционную жалобу, суд восстановил срок на обжалование и перешел к рассмотрению по правилам первой инстанции, привлек к участию администрацию и текущего собственника объекта. Решение о признании права собственности было отменено, а производство по делу прекратили.

Однако решение апелляции было отменено вышестоящей инстанцией, производство по делу прекратили по жалобе администрации. Окружной суд исходил из того, что доводы администрации свидетельствуют лишь о ее заинтересованности в исходе спора, но не о принятии акта о ее правах и обязанностях, сама по себе заинтересованность не дает права на обжалование.

Позиция ВС РФ

ВС РФ [указал](#), что администрация распоряжается участками под спорным объектом и выдает разрешения на строительство, а этого достаточно, чтобы в публичных интересах оспорить решение о признании права собственности на постройку, возведенную без предоставления земли и без разрешительной документации.

Получается, что решение легализовало самовольную постройку: ответчик не имел зарегистрированного права на объект, у застройщика отсутствовали права на участок, а разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию никто не выдавал. ВРИ участков объекту тоже не соответствовали, а сами участки попадали в границы выявленного объекта культурного наследия и водоохранную зону.

Возможность возведения объекта напрямую зависит от воли собственника земли: без его согласия приобрести право собственности на постройку нельзя. Иначе самовольный застройщик получил бы и объект, и основание претендовать на сам участок.

ВС РФ отменил постановление окружного суда и оставил в силе постановление апелляции.

[Определение ВС РФ от 8 мая 2026 года по делу № А51-12610/2007](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





ВС РФ напомнил о порядке применения документов территориального планирования

Фабула

Товарищество просило предварительно согласовать предоставление образуемого участка в безвозмездное пользование на пять лет и утвердить схему его расположения. Департамент архитектуры отказал, сославшись на расположение участка в зоне зеленых насаждений общего пользования, попадание в зону охраны автодорог, а также на смежность с участками, арестованными в рамках уголовного дела о хищении земель местного национального парка.

Товарищество решило обратиться в администрацию, подало заявление в Департамент архитектуры, однако получило отказ по причине несоответствия участка функциональной зоне и нарушения требований к образуемым участкам.

Позиция нижестоящих судов

Три инстанции поддержали товарищество, установив, что по генеральному плану города 2009 года участок находился в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки, где ведение садоводства относится к основным ВРИ. Суды признали отказ департамента незаконным и обязали администрацию согласовать предоставление участка и утвердить схему.

Позиция ВС РФ

ВС РФ указал, что в 2023 году был утвержден новый генеральный план, по которому спорный участок большей частью расположен в функциональной зоне озелененных территорий общего пользования —

парков, садов, скверов, бульваров, где не допускается ведение садоводства.

Суд указал, что генеральный план обязателен для органов власти при принятии решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Несоответствие ПЗЗ генеральному плану является основанием привести их в соответствие, а не игнорировать актуальный документ территориального планирования.

ВС РФ подчеркнул: решение о восстановлении прав должно соответствовать действующему законодательству. Суды обязаны оценивать обстоятельства как на момент обращения с заявлением, так и на момент рассмотрения спора. Простая ссылка на устаревший генеральный план не позволяет обязать администрацию согласовать предоставление участка, который по актуальному документу не предназначен для садоводства.

Отдельно ВС РФ обратил внимание на природу безвозмездного предоставления участков садоводческим товариществам. Это мера социальной поддержки граждан, направленная на создание условий для труда и отдыха. Такая мера не может превращаться в инструмент систематического получения публичных земель без торгов.

Суд указал на признаки злоупотребления: товарищество ведет ряд аналогичных споров по разным районам города, при этом в каждом деле представляет документы с различной информацией о численности своих членов.

Дело было направлено на новое рассмотрение.

[Определение ВС РФ от 22 мая 2026 года по делу № А32-23519/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





В каких случаях подземный паркинг является общим имуществом МКД

Фабула:

ТСЖ обратилось в суд с иском к обществу о взыскании неосновательного обогащения за размещение автомобиля в местах общего пользования МКД на территории подземного паркинга, освобождении общего имущества, взыскании штрафных санкций, а также судебной неустойки в случае неисполнения судебного акта.

Ответчик доказывал, что подземный паркинг не входит в состав общего имущества МКД и является самостоятельным объектом, следовательно, ТСЖ не вправе претендовать на взыскание неосновательного обогащения и определять порядок его пользования.

Позиция нижестоящих судов

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции была проведена судебная строительно-техническая экспертиза для решения следующих вопросов:

1. Имеют ли МКД и подземный паркинг общие инженерные коммуникации, механическое, инженерное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, места общего пользования?
2. Имеют ли объекты признаки единства: общие строительные конструкции, фундамент, стены, плиты перекрытий, ограждающие несущие конструкции, общие проходы?

Судебным экспертом была дополнительно запрошена проектная документация на МКД и паркинг, которая предоставлена в материалы

дела сторонами не была. Заключение судебного эксперта подготовлено без учета указанной документации.

Ответчиком было представлено заключение специалиста, опровергающее доводы судебной экспертизы, а также ходатайство о проведении повторной судебной экспертизы, которое оставлено судом без удовлетворения.

Решением суда исковые требования ТСЖ удовлетворены. Судом апелляционной инстанции судебный акт оставлен без изменения.

Позиция вышестоящего суда

Судом кассационной инстанции судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Суд [указал](#), что при наличии противоречащих выводов, а также при отсутствии запрошенной экспертом документации необходимо проведение повторной экспертизы с учетом дополнительного запроса отсутствующих документов. Отказ в ее проведении без мотивировки — нарушение принципа состязательности.

Суд также выделил критерии отнесения объекта к общему имуществу МКД — его функциональное назначение, обслуживание более одного помещения в МКД, наличие подключения к коммуникациям МКД спорного помещения, использование несущих конструкций дома, функционирование входной группы, наличие конструктивной, функциональной связи с иными помещениями МКД, земельным участком. Для исследования данного вопроса и необходим анализ проектной и разрешительной документации на спорный объект.

[Постановление АС Уральского округа от 20 апреля 2026 года по делу № А60-30013/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





ВС: компания имеет право обязать контрагента выставить счет-фактуру с НДС

Генеральный подрядчик заключил с подрядчиком договоры подряда на выполнение комплекса работ. Он в свою очередь перечислил подрядчику авансовые платежи, но работы были выполнены не в полном объеме, а также не были предоставлены счета-фактуры. В ответ на это генеральный подрядчик направил уведомления о расторжении договоров.

Требованиями генерального подрядчика были: обязать контрагента выставить и передать счета-фактуры на стоимость выполненных работ, включая НДС по действующей ставке.

Ссылаясь на уклонение подрядчика от исполнения договорных обязательств по оформлению актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и выставлению счетов-фактур, от возврата неотработанного аванса генеральный подрядчик обратился в суд.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении требования о выставлении счета-фактуры, посчитав этот способ защиты права ненадлежащим. При этом требование о взыскании неосновательного обогащения было удовлетворено.

ВС РФ отменил решения нижестоящих судов в части отказа в иске об обязанности выставить счета-фактуры и направил дело в этой части на новое рассмотрение.

Ключевые выводы ВС РФ:

- обязанность по выставлению счетов-фактур распространяется на всех плательщиков НДС в качестве безусловного требования. Данной обязанности подрядчика в соответствии с условиями договоров

корреспондирует право генерального подрядчика на их получение в целях применения налогового вычета по НДС;

- невыполнение обязанности по выставлению счета-фактуры приводит к извлечению таким лицом выгоды из своего незаконного поведения и нарушению имущественных интересов другой стороны;
- нижестоящие суды, освобождая ответчика от исполнения обязанности по оформлению и выставлению счетов-фактур, не учли, что отсутствие этих документов лишает компанию возможности пользоваться налоговыми вычетами.

[Определение ВС РФ от 3 апреля 2026 года по делу № А40-217702/2024](#)

ФНС опубликовала среднеотраслевые показатели по налоговой нагрузке и рентабельности за 2025 год

Одним из критериев самостоятельной оценки рисков назначения выездной налоговой проверки для налогоплательщика является отклонение уровня его налоговой нагрузки от среднего уровня по хозяйствующим субъектам в конкретной отрасли (по виду экономической деятельности).

Ведомство [разместило](#) на сайте данные за 2025 год:

- о налоговой нагрузке по видам экономической деятельности;
- о рентабельности проданных товаров (продукции, работ, услуг);
- о рентабельности активов по видам деятельности.

Эти сведения обновляют ежегодно.

Источник: [Гарант](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Судебная практика и проверки



МВД увеличило количество внеплановых проверок представителей бизнеса на 35%

Ведомство отметило, что наиболее частыми нарушениями, которые допускают организации и ИП, являются:

- привлечение к работе иностранных лиц без разрешительных документов;
- неуведомление территориальных органов МВД России о заключении или расторжении трудового договора в течение трех рабочих дней;
- нарушение ограничений по видам деятельности и территориям работы;
- несоблюдение установленной доли иностранных работников.

Источник: [Бух.1С](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника



АС г. Москвы: фактический получатель дохода, акционерные услуги

По итогам выездной проверки за 2020–2021 годы налоговая инспекция предъявила к налогоплательщику (крупный производитель бытовой техники) несколько претензий:

- признала неправомерным вычет расходов на внутригрупповые услуги;
- отказала в применении льготной ставки по СОИДН при выплате дивидендов иностранному участнику.

Общая сумма доначислений превысила 570 млн руб.

Рассмотрим каждый из этих эпизодов подробнее.

Внутригрупповые услуги

Налогоплательщик приобретал услуги по договору со своим учредителем (Нидерланды, 99%).

Эти услуги включали в себя:

- управленческие — разработка бизнес-стратегии, контроль финансовых показателей, анализ эффективности, финансовый анализ;
- налоговое консультирование — налоговый комплаенс, консультации по международным налогам, сопровождение проектов, подготовка международной отчетности и аналитических материалов для налогового управления группы;
- патентное сопровождение — патентная поддержка, консультирование, юридическое сопровождение, анализ.

В качестве документального подтверждения были представлены акты выполненных работ, инвойсы, презентации и ежеквартальные отчеты.

Налоговая инспекция оспорила вычет соответствующих расходов, а также начислила налог у источника на сумму выплаченного вознаграждения (по ставке 20%).

Причины:

- акты выполненных работ носили формальный характер: содержали только ссылку на договор, не перечисляли конкретные услуги, объем, стоимость, место и время оказания;
- дополнительно представленные (уже в суд) ежеквартальные отчеты были однотипными, содержащими повторяющуюся информацию без существенных изменений в течение четырех лет;
- эти отчеты не содержали порядок формирования цены, данные о сотрудниках-исполнителях, сведения об объеме услуг, доказательств использования результатов услуг в деятельности заказчика;
- сотрудники налогоплательщика подтвердили, что не участвовали в принятии решения о привлечении иностранного исполнителя, не взаимодействовали с ним и не использовали результаты его услуг;
- единственные свидетели, осведомленные о договоре (главный бухгалтер и руководитель налоговой группы), не смогли привести конкретных примеров обращений или содержания консультаций;
- в структуре российской организации имелись специалисты и подразделения, выполняющие те же функции (управление, налоговое и патентное сопровождение), заключение договора с внешним исполнителем не имело экономического смысла;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника

- учредитель в принципе не мог оказать предусмотренные договором услуги ввиду наличия у него признаков номинальности (члены совета директоров совмещали обязанности в десятках других компаний, небольшой штат, аренда офиса площадью 1–2 м2).

Налоговая инспекция квалифицировала спорные услуги в качестве акционерных услуг, которые не создают самостоятельной экономической выгоды для дочерней компании, а являются элементом корпоративного управления.

Суд поддержал инспекцию.

ФПД

Налогоплательщик выплатил дивиденды своему участнику (Нидерланды, 99%).

Налог у источника был удержан по ставке 5% на основании СОИДН между РФ и Нидерландами (в проверяемом периоде оно еще действовало).

По мнению инспекции, нидерландская компания не является лицом, имеющим фактическое право на полученные дивиденды, ввиду чего применение льготной ставки неправомерно.

Аргументы инспекции:

- нидерландская компания не осуществляла операционной деятельности (активы компании на 86%–91% состояли из финансовых вложений, отсутствовали типичные для деятельности расходы, минимальный штат, аренда офиса площадью 1–2 м2);
- нидерландская компания в проверяемом периоде перечисляла дивиденды своему участнику (Турция), при этом полученные от налогоплательщика дивиденды составили почти 40% от этой суммы;

- нидерландская компания не уплачивала налог с дивидендов при их перечислении в Турцию в силу изменений в СОИДН между Нидерландами и Турцией;
- среди членов совета директоров ключевыми полномочиями обладали граждане Турции, в то время как граждане Нидерландов имели ограниченные полномочия;
- фактическим местом управления являлась Турция:
 - решения участников относительно деятельности налогоплательщика принимались в Турции;
 - на территории Нидерландов собрания участников не проводились;
 - от имени нидерландской компании на собраниях присутствовали либо представители турецкой компании, либо номинально назначенные резиденты Нидерландов;
 - председателями и секретарями собраний избирались исключительно представители миноритарного турецкого участника.

Налоговая инспекция сочла, что структурирование группы через нидерландскую компанию (холдинг) было осуществлено исключительно с целью получения налоговых преимуществ, так как налог у источника при выплате напрямую в Турцию выше (10%), чем в Нидерланды (5%).

Суд поддержал инспекцию.

Интересно, что налогоплательщик пытался снизить сумму начислений, настаивая на применении ставки 10% по СОИДН с Турцией (как со страной резидентства фактического получателя дохода), однако суд с этим не согласился, поскольку:



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника



- налоговая инспекция не устанавливала конечного бенефициара, она лишь доказала отсутствие фактического права на доход у нидерландской компании;
- документы, подтверждающие фактическое право турецкой компании на дивиденды, выплаченные через нидерландскую структуру, налогоплательщиком не представлены (ни налоговому органу, ни в суд);
- СОИДН с Турцией не содержит положений, позволяющих применять пониженную ставку при совершении сделок, направленных на злоупотребление правом — целью любого СОИДН является предотвращение уклонения от уплаты налога, а не предоставление льгот схемам с посредниками.

В связи с этим суд согласился с обоснованностью начисления налога у источника по ставке 15%.

[Решение АС г. Москвы от 12 мая 2026 года по делу № А40-265890/25-183-1819](#)

АС Ставропольского края: налог у источника с процентов по контролируемой задолженности, капитализированных в тело долга

Российская компания привлекала процентные займы от своего единственного участника (Британские Виргинские острова).

В 2021 году стороны решили прекратить дальнейшее начисление процентов, а ранее начисленные, но не выплаченные проценты капитализировать (присоединить к сумме основного долга).

В 2022 году заимодавец простил долг.

По итогам проверки налоговая инспекция пришла к следующим выводам:

- задолженность являлась контролируемой, причем с учетом отрицательного собственного капитала вся величина процентов по правилам недостаточной капитализации должна признаваться дивидендами;
- капитализация процентов в тело долга приравнивается к выплате;
- с Британскими Виргинскими островами нет СОИДН, поэтому весь доход должен облагаться по ставке, предусмотренной НК РФ для дивидендов (15%).

Суд согласился с инспекцией.

Компания настаивала на том, что иностранный заимодатель не получил никакой экономической выгоды, поскольку:

- произошло лишь изменение структуры уже существовавшего обязательства: сумма требования к должнику осталась прежней;
- задолженность была прощена в 2022 году — денежные средства за рубеж не перечислялись.

Суд с этим не согласился, указав на то, что капитализация процентов является моментом их выплаты в неденежной форме, при этом дальнейшие события (прощение долга в 2022 году) не отменяют уже состоявшуюся выплату.

Также компания утверждала, что фактическим получателем дохода является российский гражданин, поэтому налог должен уплачиваться им, а не удерживаться у источника выплаты.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника



С этим доводом суд тоже не согласился, поскольку:

- отсутствие у иностранного заимодавца фактического права на доход документально не подтверждено;
- факт финансирования иностранного заимодавца за счет средств бенефициара не доказан: были представлены лишь договоры займа между бенефициаром и иностранным заимодавцем, однако отсутствовали платежные документы и имелись расхождения в суммах;
- датированные 2022 годом инструкции бенефициара на имя иностранного заимодавца, а также письмо об отсутствии у иностранного заимодавца фактического права на доход не относятся к проверяемому периоду;
- понятия «бенефициарный владелец» и «фактический получатель дохода» не идентичны: представление бенефициарным владельцем информации о КИК не доказывает его право самостоятельно распоряжаться любым доходом, полученным такой компанией;
- транзитный характер иностранной компании не подтвержден: она действует более 20 лет, заключает внешнеэкономические договоры, а показатели ее финансовой отчетности свидетельствуют о ведении реальной деятельности.

Сумма начисленного налога у источника превысила 200 млн руб.

[Решение АС Ставропольского края от 18 мая 2026 года по делу № А63-18337/2025](#)

АС Саратовской области: убыток от ликвидации дочерней компании, срок владения которой превышает пять лет, не может учитываться в общей базе по налогу на прибыль

Крупная нефтегазовая компания в 2024 году ликвидировала свою 100%-ную дочернюю организацию.

В результате ликвидации был получен убыток в общей сумме около 2 млрд руб. (отрицательная разница между полученным в результате ликвидации имуществом и расходами компании на приобретение участия в дочерней организации).

Этот убыток компания учла в общей налоговой базе, в результате чего налог к уплате был нулевым.

Налоговая инспекция по итогам камеральной проверки оспорила такой подход.

По мнению инспекции, при ликвидации дочернего общества убыток, возникающий у участника, если доля принадлежала ему более пяти лет и доля недвижимости в активах ликвидируемой организации менее 50%, учитывается в отдельной налоговой базе, облагаемой по ставке 0%.

Так, в ходе проверки инспекция установила, что:

- доля в уставном капитале была приобретена налогоплательщиком в декабре 2013 года у иностранной компании за 2,66 млрд руб.;
- срок непрерывного владения долей на момент ликвидации составил более пяти лет;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника



- доля недвижимого имущества дочерней организации в общем составе активов согласно промежуточному ликвидационному балансу составила 7,7% (менее 50%).

Все это, как указала инспекция, свидетельствует о том, что к выбытию доли должны применяться нормы ст. 284.2 НК РФ.

В соответствии с указанной нормой при соблюдении установленных условий (срок владения, доля недвижимости в активах) к налоговой базе от реализации или иного выбытия акций/долей участия применяется ставка налога на прибыль 0%.

«Иное выбытие» долей, по мнению инспекции, включает в себя и ликвидацию.

Суд поддержал инспекцию:

- ликвидация юридического лица является выбытием доли участия, что подтверждается как гражданским законодательством (прекращение прав), так и бухгалтерскими стандартами (ПБУ 19/02, п. 25);
- налоговая ставка 0% не является налоговой льготой, а представляет собой особый элемент налогообложения — пониженную ставку, от применения которой налогоплательщик не вправе отказаться;
- раздельный учет доходов и расходов по операциям, облагаемым по разным ставкам, обязателен, при этом отсутствие положительной налоговой базы не освобождает от ведения раздельного учета и от применения предписанной ставки (0%) к соответствующей базе;
- для расчета доли недвижимости в активах следует использовать бухгалтерскую отчетность на последний день месяца, предшествующего месяцу выбытия (в данном случае —

промежуточный ликвидационный баланс до распределения имущества или годовую отчетность за предыдущий год) — нулевой ликвидационный баланс после распределения имущества не применяется.

Таким образом, суд подтвердил, что убыток, полученный в результате ликвидации дочернего общества, при выполнении условий для применения ставки 0% учесть не получится.

Ранее такую же позицию высказал Минфин России (письма от 7 июля 2024 года № [03-03-06/1/71060](#), от 19 марта 2024 года № [03-03-06/1/24388](#), от 17 апреля 2023 года № [03-03-06/1/34243](#), от 4 апреля 2022 года № [03-03-06/1/27591](#)).

[Решение АС Саратовской области от 20 мая 2026 года по делу № А57-3681/2026](#)

АС Волгоградской области: занижение цены реализации объекта недвижимости взаимозависимому лицу

В сентябре 2024 года компания (основной вид деятельности — строительство жилых и нежилых зданий) реализовала 10 объектов недвижимости: земельный участок, торговый комплекс, а также объекты инженерной инфраструктуры — кабельные линии, распределительный пункт, сети водопровода, канализации, газопровод и электроснабжения.

Общая кадастровая стоимость выбывшего имущества составила 304,9 млн руб.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника

Однако по договорам купли-продажи цена всей недвижимости была установлена в размере всего 100 млн руб.

Покупателями выступили два физических лица.

Один из них оказался руководителем и учредителем компании-продавца с долей 50% в уставном капитале, что подтвердило взаимозависимость сторон сделки.

Инспекция по итогам камеральной проверки пришла к выводу о реализации объектов недвижимости по цене существенно ниже рыночной и скорректировала обязательства компании по НДС.

Налог был исчислен исходя из рыночной стоимости, подтвержденной заключением эксперта.

Компания настаивала на нескольких ключевых доводах:

- после вынесения акта проверки, но до принятия решения компания расторгла договоры купли-продажи «ввиду ненадлежащего исполнения обязательств по оплате» и подала уточненную декларацию с нулевыми показателями — раз сделка не состоялась, то и объект налогообложения отсутствует;
- компания представила рецензию на заключение налогового органа, указав на нарушения законодательства об оценочной деятельности;
- компания представила сделанный по ее заказу отчет эксперта, согласно которому рыночная стоимость составляла всего 135,3 млн руб.

Суд, тем не менее, поддержал инспекцию:

- договорная цена спорных объектов многократно занижена относительно уровня цен, по которым сделка могла быть заключена

между обычными (независимыми) участниками оборота — это свидетельствует об искажении налогоплательщиком стоимости объектов налогообложения;

- в части расторжения договора — компания обязана отразить возврат имущества и скорректировать налоговую базу только после фактического получения объектов обратно и только в том периоде, когда эти операции были совершены;
- в части цены суд назначил судебную экспертизу, однако счел ее результаты недопустимым доказательством (пороки самой экспертизы) и в итоге согласился с отчетом, представленным налоговой инспекцией.

[Решение АС Волгоградской области от 19 мая 2026 года по делу № А12-30695/2025](#)

АС Республики Марий Эл: прощение долга учредителем — внереализационный доход

В проверяемом периоде единственный участник и директор общества (сто процентный учредитель) совершил ряд действий, направленных на финансовую поддержку своей организации:

- учредитель своим решением в 2017 и 2018 годах несколько раз освобождал компанию от обязанности по уплате арендных платежей;
- учредитель приобрел у третьего лица права требования долгов общества по договорам займа (по договорам цессии), после чего «простил» часть этого долга;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты

Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника

- бухгалтерия общества отразила эти операции как списание кредиторской задолженности.

Однако при расчете налога на прибыль компания не включила прощенные суммы во внереализационные доходы, посчитав, что действует льгота: получение имущества от участника, владеющего более чем 50% уставного капитала, не облагается налогом.

Инспекция с таким подходом не согласилась, включив сумму списанной задолженности во внереализационный доход.

Суд с налоговой инспекцией согласился:

- согласно ст. 415 ГК РФ прощение долга — это не передача имущества, а прекращение обязательства (освобождение должника от лежащих на нем обязанностей), при этом не происходит передачи денежных средств, товаров или иного имущества как такового;
- при прекращении долгового обязательства путем прощения долга передача имущества не происходит, оснований для применения положений пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, на которые ссылается налогоплательщик, в спорном случае не имеется.

Суд также сослался на устойчивую судебную-арбитражную практику (включая определения ВС РФ) и официальные разъяснения Минфина России, которые единогласно подтверждают, что у организации, которой учредитель простил долг, возникает налогооблагаемый доход.

[Решение АС Республики Марий Эл от 12 мая 2026 года по делу № А38-4525/2022](#)

АС Калининградской области: экономическая обоснованность процентов по займам от учредителя в условиях наличия большой дебиторской задолженности и размещения привлеченных средств на депозитах под более низкий процент

Компания привлекала займы от своего учредителя, при этом:

- компания предоставляла длительные беспроцентные отсрочки платежа подконтрольным покупателям;
- значительная часть заемных средств размещалась на собственных депозитах под 3,10%–4,65% годовых;
- при наличии возможности возврата займов компания этого не делала, продолжая относить проценты на расходы.

Налоговая инспекция оспорила вычет процентов.

Суд поддержал инспекцию, согласившись с тем, что получение займов под 10% при одновременном размещении средств на депозитах под более низкий процент (3%–4,65%) и наличии огромной дебиторской задолженности экономически неоправданно.

[Решение АС Калининградской области от 4 мая 2026 года по делу № А21-9282/2025](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты

Судебная практика и проверки

Налог на прибыль, налог у источника

АС Ярославской области: отказ в вычете процентов по кредиту, использованному для финансирования взаимозависимых лиц под более низкий процент

Налогоплательщик (строительная компания) заключил с банком кредитный договор под плавающую процентную ставку (ключевая ставка ЦБ РФ + 3,3% годовых).

Полученные кредитные средства частично были направлены на предоставление займов взаимозависимой организации, которая впоследствии выкупила 100% долей в уставном капитале самого налогоплательщика у физических лиц — бывших учредителей.

При этом процентная ставка по предоставленным займам была ниже, чем ставка по кредитному договору.

Налоговая инспекция признала экономически необоснованной часть процентов по кредиту, приходящуюся на сумму займа, выданного взаимозависимому лицу, в сумме превышения банковского процента над процентной ставкой по займу.

Аргументы инспекции:

- расходы экономически не обоснованы, поскольку займы предоставлялись под процент ниже банковского;
- сделки совершены в интересах аффилированных лиц и бывших учредителей;
- отсутствует деловая цель — участие в цепочке сделок не привело к получению дохода;

- договоры займа не содержат обеспечения обязательств заемщика, тогда как сам налогоплательщик передал в залог банку собственное недвижимое имущество.

Суд полностью поддержал инспекцию.

Суд отметил, что полученные от банка кредитные средства были направлены на финансирование сделки по смене собственников бизнеса — расходы на обслуживание кредита фактически понесло приобретаемое общество, а не покупатель долей (компания-заемщик), что противоречит обычаям делового оборота.

Также суд обратил внимание на убыточный характер сделок и на ухудшение финансовых показателей налогоплательщика после смены учредителя.

[Решение АС Ярославской области от 27 мая 2026 года по делу № А82-5388/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



ВС обобщил практику судов по вопросу обложения налогом на имущество организаций

Среди основных выводов суда:

- технологическое оборудование для изготовления продукции либо обслуживания производственного процесса, которое приняли на учет как отдельное основное средство, не облагают налогом. К таким объектам относят, например, производственные линии внутри здания цеха;
- распределительно-трансформаторную подстанцию для обслуживания здания нельзя отнести к его коммуникациям. Тот факт, что перемещение объекта сопряжено с нанесением несоразмерного ущерба для работы здания, значения не имеет;
- оборудование обособленного имущественного комплекса исключают из базы, если правила бухгалтерского учета позволяют учитывать его как отдельный объект. Так, компрессоры, котлы, насосы и другое оборудование — самостоятельные инвентарные объекты;
- сооружение для производственной деятельности облагается налогом вместе со всем оборудованием, которое обеспечивает его работу. Примеры такого оборудования — технологические трубопроводы, волоконно-оптические линии связи и др.;
- объекты внешнего благоустройства и иные неотделимые улучшения участка (замощение, покрытие) не облагаются налогом.

Источник: [Тематический обзор ВС РФ № 4/2026. «О рассмотрении арбитражными судами споров, связанных с налогообложением имущества организаций» \(утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 29.04.2026 № 6А/2026\)](#)

18-й ААС: квалификация объектов, временно не используемых и находящихся на частичной реконструкции, в качестве основных средств

В ходе выездной налоговой проверки за 2021–2023 годы налоговый орган установил, что предприятие не отразило в декларациях и не исчислило налог на имущество в отношении 13 объектов недвижимости.

Эти объекты (производственные корпуса, склады, лаборатория, галереи и инженерная инфраструктура) были переданы предприятию от предыдущего балансодержателя — структуры, занимавшейся уничтожением химического оружия.

Налогоплательщик настаивал на том, что имущество не является объектом налогообложения по нескольким причинам:

- объекты не введены в эксплуатацию;
- в проверяемый период на объектах велась реконструкция и частичный демонтаж оборудования;
- имущество не используется в основной деятельности и не приносит прибыли, следовательно, не отвечает признакам основного средства согласно стандартам бухгалтерского учета (ФСБУ 6/2020);
- стоимость одного из корпусов была скорректирована на основании рыночной оценки, что, по мнению предприятия, должно было изменить (уменьшить) налоговую базу.

Общая сумма доначислений по решению налоговой инспекции составила 193,7 млн руб.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на имущество

Суд принял решение в пользу инспекции, указав на следующие обстоятельства:

- для целей налогообложения имущества квалифицирующим признаком является не фактическое использование объекта в текущей деятельности, а его способность приносить экономические выгоды в будущем;
- спорные объекты были возведены как капитальные строения, прошли кадастровый учет и были переданы истцу со сформированной первоначальной стоимостью;
- если предприятие считало объекты непригодными, оно обязано было списать их с баланса в порядке, предусмотренном ФСБУ 6/2020, однако этого сделано не было (напротив, предприятие предлагало эти площади в аренду, что подтверждает их потребительские свойства и потенциальную доходность);
- тот факт, что пять из 13 объектов были переданы подрядчику для реконструкции, не освобождает от налогообложения — реконструкция объекта, уже учтенного как основное средство, может влиять на его стоимость, но не отменяет сам статус объекта основного средства;
- объекты не утратили своей пригодности: актом 2020 года здания признаны безопасными, осмотры не зафиксировали разрушений, к объектам подведены коммуникации, оценщик при определении рыночной стоимости не выявил существенных недостатков;
- корректировка стоимости посредством метода исправления ошибок (ПБУ 22/2010) на основе рыночной оценки 2022 года является необоснованной — получение новой информации о рыночной цене не является ошибкой прошлых лет, кроме того, предприятие выбрало

метод учета объектов «по первоначальной стоимости», а не «по переоцененной», в учетной политике переоценка основных средств не была предусмотрена.

Таким образом, суд подтвердил позицию налогового органа о том, что обязанность по уплате налога на имущество возникает с момента получения актива, отвечающего признакам основного средства, вне зависимости от планов по его дальнейшей реконструкции или текущего простоя.

[Постановление 18-го ААС от 28 мая 2026 года по делу № А34-4947/2025](#)

АС Приморского края: льгота для ТОР в отношении объектов незавершенного строительства (многоквартирные дома)

Строительная компания (специализированный застройщик) с 2021 года являлась резидентом ТОР «Приморье».

В рамках инвестиционного проекта «Комплексная застройка» (многоквартирные жилые дома) организация получила разрешения на строительство и в 2024 году зарегистрировала право собственности на два объекта незавершенного строительства.

На момент рассмотрения спора один из объектов был введен в эксплуатацию 20 декабря 2024 года, строительство второго еще продолжалось.

Налогоплательщик планировал применить льготную ставку 0% на пять лет с последующим переходом на 0,5%, однако инспекция ему в этом отказала.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на имущество

Налоговая инспекция и Министерство финансов Приморского края (третье лицо) настаивали на том, что у застройщика отсутствует право на льготу в отношении объектов незавершенного строительства, поскольку не соблюдено одно из обязательных условий, установленных п. 4 ст. 2(1) Закона Приморского края от 28 ноября 2003 года № 82-КЗ «О налоге на имущество организаций».

Для применения пониженной ставки (0% на пять лет, затем 0,5% на следующие пять лет) требуется выполнение четырех условий в совокупности:

- имущество учитывается на балансе налогоплательщика и является вновь созданным или приобретенным (не входило до приобретения в состав налоговой базы иных лиц);
- до включения организации в реестр резидентов ТОР имущество не входило в состав налоговой базы данного налогоплательщика;
- имущество расположено на территории ТОР;
- имущество используется налогоплательщиком-резидентом при ведении видов деятельности, предусмотренных соглашением об осуществлении деятельности на ТОР.

По мнению налогового органа, четвертое условие не выполнено, поскольку объекты незавершенного строительства:

- не могут эксплуатироваться до получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- не предназначены для использования в обычной хозяйственной деятельности при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг;

- учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (капитальные вложения), а не на счете 01 «Основные средства» (как имущество, используемое в деятельности).

Суды поддержали инспекцию, представив следующие аргументы:

1. Условия льготы должны толковаться строго

Суд указал, что налоговые льготы являются исключением из принципа всеобщности и равенства налогообложения.

В данном случае законодатель Приморского края прямо предусмотрел в качестве обязательного условия фактическое использование имущества при осуществлении видов деятельности по соглашению.

2. Объект незавершенного строительства не предназначен для использования в деятельности

Суд проанализировал нормы бухгалтерского и гражданского законодательства:

- согласно п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» актив признается основным средством, если он используется в ходе обычной деятельности при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг и способен приносить экономические выгоды (доход);
- затраты на строительство объектов, предназначенных для продажи (квартир), отражаются в составе оборотных активов (счет 20) или капитальных вложений (счет 08 «Вложения во внеоборотные активы»), но не на счете 01 «Основные средства»;
- объекты незавершенного строительства, учитываемые как капитальные вложения, не предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на имущество

Таким образом, по своей экономической сути недострой — это не средство производства, а объект, который после завершения строительства будет реализован (квартиры) либо станет основным средством (например, объект инфраструктуры).

Пока строительство не завершено, использовать объект для извлечения дохода в рамках деятельности застройщика невозможно (за исключением распорядительных действий, таких как передача в залог).

3. Эксплуатация недостроя до получения разрешения на ввод запрещена законом

До этого момента объект является незавершенным строительством и не может использоваться по назначению (например, для проживания, размещения офисов, торговли).

Застройщик не вправе извлекать полезные свойства из такого объекта в рамках своей обычной деятельности.

В данном случае:

- на первый объект разрешение на ввод получено только 20 декабря 2024 года (то есть в самом конце налогового периода), за 2024 год он находился в статусе недостроя большую часть времени;
- на второй объект с кадастровым номером разрешение на ввод на момент рассмотрения дела отсутствовало.

Следовательно, использовать эти объекты для ведения деятельности, предусмотренной соглашением о ТОР (строительство и реализация жилья), застройщик не мог.

[Решение АС Приморского края от 6 мая 2026 года по делу № А51-255/2026](#)

АС Самарской области: налог на имущество в отношении незавершенного строительства многоквартирного дома, который уже введен в эксплуатацию, но не исключен из ЕГРН

В июле 2025 года налоговая инспекция направила застройщику сообщение об исчислении налога на имущество за 2024 год.

При этом часть исчисленного налога приходилась на объект незавершенного строительства (многоэтажный дом).

Застройщик не согласился с начислением налога, поскольку дом уже несколько лет как был введен в эксплуатацию — с этой даты объект незавершенного строительства фактически перестал существовать, трансформировавшись в многоквартирный дом, который поставлен на кадастровый учет.

Суд признал требования застройщика обоснованными:

- законодательство о налогах и сборах связывает обязанность по уплате налога на имущество с наличием у налогоплательщика реально существующих объектов недвижимости;
- объект был введен в эксплуатацию в 2022 году — с этого момента объект незавершенного строительства фактически перестал существовать;
- запись в ЕГРН сохранялась в силу особенностей закона — снятие с учета объекта незавершенного строительства происходит автоматически только после регистрации прав на все помещения во вновь созданном здании, на что застройщик влиять не может (запись о праве застройщика на объект незавершенного строительства была погашена Росреестром только в 2025 году — после того, как были зарегистрированы права на последнюю квартиру в доме);



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты





Судебная практика и проверки

Налог на имущество

- после ввода дома в эксплуатацию в ЕГРН одновременно существовали две записи — об объекте незавершенного строительства и о многоквартирном доме, при этом по факту существовал только один объект.
- после регистрации первого права собственности на квартиру многоквартирный дом становится общим имуществом собственников помещений и выбывает из пользования застройщика;
- выгоду от объекта — многоквартирного дома имеют лица, имеющие на праве собственности в этом доме квартиры и нежилые помещения, то есть участники долевого строительства, а не застройщик;
- взимание налога с объекта, который физически не существует, отсутствует на балансе организации и не находится в ее фактическом распоряжении, противоречит сущности налогового обязательства.

Суд подчеркнул, что существующие особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства и объект, возникший в результате завершения строительства, не могут и не должны служить основанием для возникновения объекта обложения налога на имущество организаций, который физически не существует, отсутствует на балансе организации, не находится в ее фактической собственности и действительном распоряжении.

[Решение АС Самарской области от 30 апреля 2026 года по делу № А55-45763/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Налог на имущество

10-й ААС: самовольное распространение поправок, позволивших применять льготу к расходам на реконструкцию, на прошлые периоды

Крупный инвестор, на протяжении 10 лет вкладывавший средства в развитие производственных мощностей в Московской области (общий объем инвестиций составил порядка 1,8 млрд руб.), обратился в суд с иском к налоговой инспекции.

Причиной спора стал отказ в предоставлении льготы по налогу на имущество организаций.

В 2019 году компания завершила реконструкцию производственно-складского корпуса и поставила его на учет с увеличенной стоимостью (сумма вложений в реконструкцию составила более 608 млн руб.).

Законом региона была предусмотрена льгота для инвесторов (0% — в первый год и 1,1% — в два следующих года), однако применить льготу можно было только в отношении создания новых объектов.

В 2022 году в региональное законодательство были внесены изменения, включающие в круг претендентов на льготу не только тех, кто строит новые объекты, но и тех, кто проводит реконструкцию и модернизацию.

Посчитав, что новые правила распространяются и на старые инвестиции, компания подала уточненную декларацию за 2022 год, применив пониженную ставку налога на имущество.

Налоговая инспекция, проведя камеральную проверку, посчитала действия компании неправомерными и отказала в применении льготы.

Суд ее в этом поддержал, сделав следующие выводы:

- в 2019 году, когда компания ставила на учет реконструированный объект, законодательство не предусматривало льгот для такого вида инвестиций — у компании не было права на льготу в момент осуществления инвестиций, при этом последующие изменения закона не могут автоматически наделить ее этим правом задним числом;
- положения закона, распространяющие льготу на реконструкцию, вступили в силу 1 января 2022 года и применяются к инвестициям, осуществленным начиная с этой даты;
- если бы законодатель хотел придать новой норме тотальную обратную силу, распространив ее на любые прошлые периоды, он бы прямо это указал, как это было сделано для некоторых других категорий инвесторов в предыдущие годы;
- даже в гипотетической ситуации, если бы закон 2022 года распространил право на льготу на 2019 год, то 2022 год все равно бы не попал в льготный период, поскольку три льготных года (2019–2021 годы) уже прошли.

[Постановление 10-го ААС от 5 мая 2026 года по делу № А41-73120/25](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



АС Поволжского округа: повышающий коэффициент земельного налога для участков под ИЖС

В центре спора оказалась строительная компания из Казани, специализирующаяся на возведении жилых и нежилых зданий.

На праве собственности обществу принадлежали земельные участки с двумя видами разрешенного использования (ВРИ):

1. «Для индивидуального жилищного строительства» (ИЖС);
2. «Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах...» (код ВРИ-2.3) — по сути, земли под строительство таунхаусов.

Налоговая инспекция произвела следующие расчеты:

- к участкам под ИЖС были применены повышающие коэффициенты 2 и 4 к налоговой ставке, которая, в свою очередь, была установлена в размере 1,5%;
- к участкам под блокированную жилую застройку (таунхаусы) была применена ставка 1,5%.

По мнению налогоплательщика, повышающие коэффициенты (2 и 4) могут применяться только к пониженной ставке 0,3%, но никак не к ставке 1,5%.

Кроме того, застройщик настаивал, что ВРИ «блокированная застройка» не тождественен ВРИ «индивидуальное жилищное строительство», а значит, для него должна применяться льготная ставка 0,3%.

Суд поддержал налоговую инспекцию, представив следующие аргументы:

- льготная ставка 0,3% для участков под ИЖС предназначена только для граждан, строящих дом для себя — если же участок принадлежит коммерческой организации и используется ею в предпринимательской деятельности (строительство с целью последующей продажи), то право на льготу утрачивается и применяется ставка 1,5%;
- повышающие коэффициенты применяются ко всем земельным участкам, приобретенным для жилищного строительства, вне зависимости от того, по какой ставке облагается участок — эти коэффициенты (2 в первые три года, 4 — если строительство затянулось) призваны стимулировать своевременное завершение строительства;
- блокированная застройка = жилье: вид разрешенного использования «блокированная жилая застройка» входит в группу «Жилая застройка», следовательно, на него распространяются те же правила налогообложения, что и на ИЖС, включая запрет на льготную ставку для коммерсантов.

[Постановление АС Поволжского округа от 29 мая 2026 года по делу № А65-42003/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

Контакты



Судебная практика и проверки

Земельный налог

АС Оренбургской области: повышающие коэффициент для земель под ИЖС

Строительная компания (коммерческая организация) являлась собственником семи земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Налоговый орган произвел перерасчет земельного налога за 2023 и 2024 годы, применив:

- налоговую ставку 1,5% (вместо 0,3%);
- повышающие коэффициенты 2 и 4, предусмотренные п. 15 ст. 396 НК РФ.

Компания не согласилась с расчетом, указав, что земельные участки не были предназначены для жилищного строительства, а один из участков располагался одновременно в нескольких территориальных зонах с нарушением градостроительных требований.

Суд полностью поддержал позицию налогового органа:

- пониженная ставка 0,3% для участков под жилищное строительство предназначена для физических лиц, использующих землю для личных нужд — коммерческая организация, преследующая цель извлечения прибыли, обязана применять ставку 1,5%;
- коэффициент 2 применяется ко всем земельным участкам, приобретенным юридическими лицами для жилищного строительства, независимо от того, приступила ли организация к строительству;
- для целей налогообложения имеет значение только вид разрешенного использования, внесенный в ЕГРН — налоговый орган не компетентен изменять вид разрешенного использования.

[Решение АС Оренбургской области от 4 мая 2026 года по делу № А47-18479/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика и
проверки

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 и
проверки

Контакты





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»