

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Декабрь 2024 года — январь 2025 года

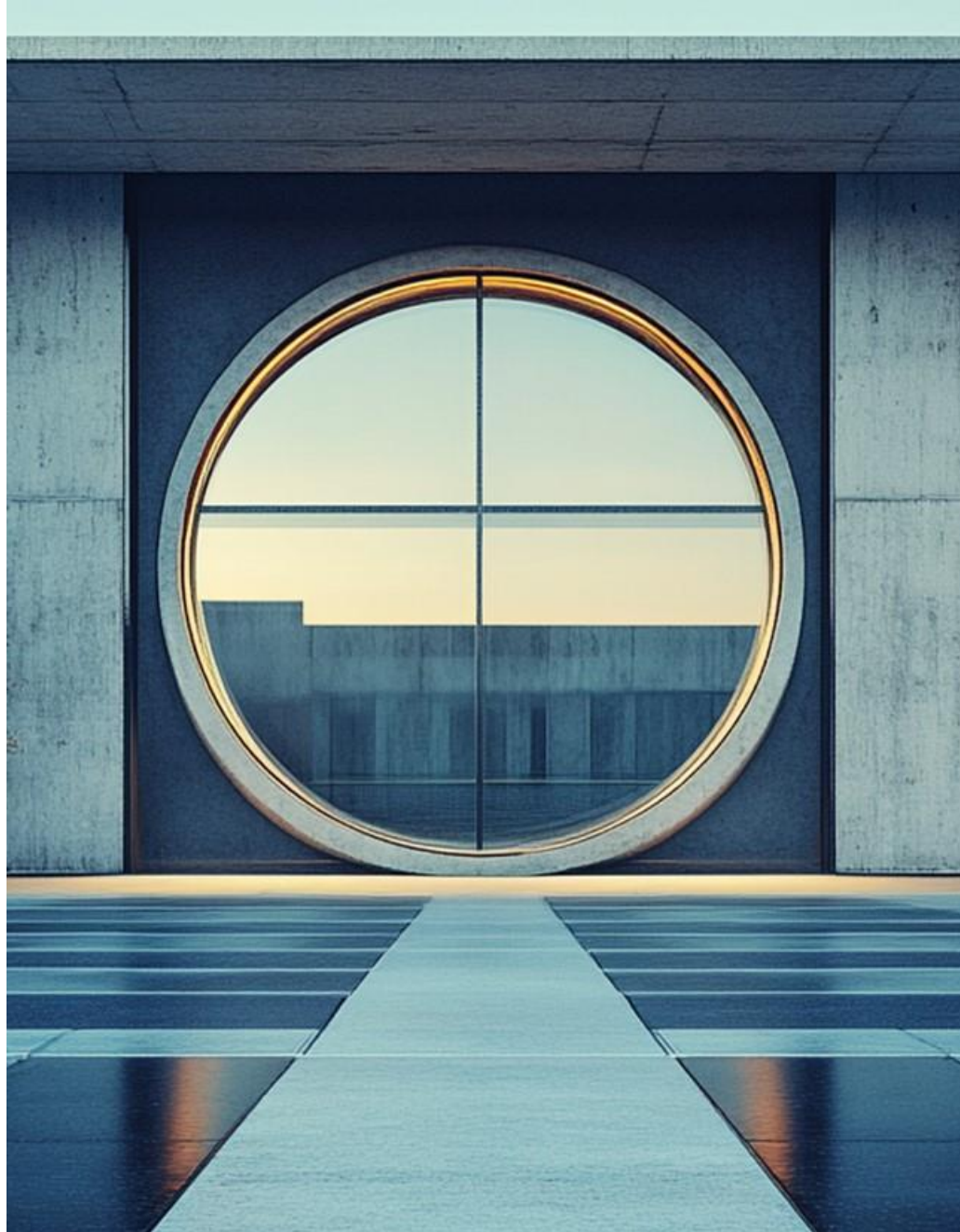


35
ЛЕТ
В РОССИИ

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 [каналу в Telegram](#).

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



Статус налоговых и правовых инициатив

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен пакет законопроектов об отмене приоритетного права в приобретении долей в ООО

[Подробнее](#)

Правительство РФ продлило до конца 2025 года действие некоторых положений в сфере недвижимости

[Подробнее](#)

Правительство РФ утвердило правила классификации средств размещения

[Подробнее](#)

Строители предложили поднять налоговый вычет на покупку жилья

[Подробнее](#)

Новые правила регулирования формы договора дарения

[Подробнее](#)

Случаи обмена публичных земельных участков были дополнены и изменены

[Подробнее](#)

Закреплен ряд особенностей подготовки и принятия генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки

[Подробнее](#)

Уточнены особенности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов

[Подробнее](#)

Продлен срок оформления публичного сервитута или приобретения земельного участка в аренду для отдельных юридических лиц

[Подробнее](#)

Сроки в рамках процедуры торгов при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут сокращены

[Подробнее](#)

В ЕГРН появятся данные о членах семьи собственника, которые вправе пользоваться жилым помещением

[Подробнее](#)

Новые правила регулирования договора участия в долевом строительстве

[Подробнее](#)

Срок действия особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства продлен до конца 2025 года

[Подробнее](#)

Действие особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций и мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве продлено по 30 июня 2025 года включительно

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов



Минфин России: учет ИТ-организацией доходов от предоставления прав использования собственного ПО/БД, применяемого для совершения сделок по аренде недвижимого имущества

[Подробнее](#)

Минфин России: повышающие коэффициенты для расчета земельного налога не применяются при наличии на участках, приобретенных для ведения на них жилищного строительства, ранее построенных жилых домов и последующего их сноса

[Подробнее](#)

Минфин России: расчет амортизационной премии при применении ФИНВ

[Подробнее](#)

Минфин России: инвестиционный вычет не применяется в отношении неотделимых улучшений в арендованное имущество

[Подробнее](#)

Минфин России: при передаче имущества вышедшему участнику может возникнуть обязанность по уплате НДС

[Подробнее](#)

Минфин России: осуществление функций агента по исчислению НДС, если долг перед иностранным лицом по оплате услуг/работ переведен на другую российскую организацию

[Подробнее](#)

Минфин России: налогообложение неотделимых улучшений

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

ВС РФ напомнил условия выкупа публичного земельного участка без торгов

[Подробнее](#)

ВС РФ: оборудование солнечных электростанций является движимым и не облагается налогом на имущество

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: переквалификация оборудования ГЭС в недвижимое имущество

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: debt-push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

[Подробнее](#)

ВС РФ: вычет расходов на незавершенное строительство является правомерным

[Подробнее](#)

ВС РФ: квалификация платежей за досрочный выкуп предмета лизинга, вычет расходов по ДДУ, амортизация неиспользуемых объектов, вычет компенсации за неотделимые улучшения

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: цена реализации акций в цепочке сделок с подконтрольными лицами признана нерыночной

[Подробнее](#)

ВС РФ: налогооблагаемый доход при погашении банковских векселей, полученных от учредителей в качестве займа

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: списание незавершенного строительства на расходы

[Подробнее](#)

ВС РФ: совмещение функций застройщика и подрядчика, привлечение технического подрядчика на УСН

[Подробнее](#)

9-й ААС: «нетипичные» авансовые платежи в адрес иностранного поставщика переквалифицированы в дивиденды, облагаемые налогом у источника

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 30 ноября 2024 года № 447-ФЗ	Законом предусматривается сокращение сроков действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с двух лет до одного года (за исключением случая, когда решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка содержит указание на необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка и его перевода из одной категории земель в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка).
Федеральный закон от 13 декабря 2024 года № 459-ФЗ	Введено обязательное нотариальное удостоверение договоров дарения недвижимого имущества.
Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 499-ФЗ	Будет создана единая федеральная государственная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения. Система будет содержать информацию о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий; о расположенных на них объектах недвижимости; о кадастровой стоимости участков, входящих в состав таких земель; о сельскохозяйственных угодьях; о размере и состоянии земель, их местоположении, границах и правообладателях.
Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ	Закон об обязанности осуществлять строительство инфраструктурных объектов при комплексном развитии территории (КРТ). Если реализация решения о КРТ будет обеспечиваться оператором КРТ, то такое решение должно предусматривать осуществление строительства в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренными решением о КРТ. Также введены положения о заключении договора о развитии территории в целях реализации программы реновации.
Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ	Вводится обязанность регистрировать права на здания или сооружения, возведенные на земельных участках, сразу после завершения строительства.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 28 декабря 2024 года № 532-ФЗ	Механизм ЗПИФ будет усовершенствован. Среди поправок: • закрепление возможности определения в правилах доверительного управления инвестиционных паев разных классов; • возможность последующей переквалификации фондов для квалифицированных инвесторов в фонды для неквалифицированных инвесторов; • увеличение предельных сроков существования фонда (с 15 до 49 лет с возможностью продления); • возможность совмещения деятельности по доверительному управлению активами ЗПИФ с деятельностью по управлению личными фондами; • уточнение требований к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев ЗПИФ; • регулирование порядка конвертации инвестиционных паев ЗПИФ, инвестиционные паи которого ограничены в обороте; • уточнение процедуры выплаты денежной компенсации в связи с частичным погашением инвестиционных паев ЗПИФ без заявления владельцем инвестиционных паев требования о его погашении; • уточнение порядка прекращения паевого инвестиционного фонда. Также принята поправка, которая разрешает зачисление дивидендов по акциям, находящимся на ИИС-3, на отдельный банковский счет, что позволит гражданам использовать такой доход по своему усмотрению и не ждать закрытия инвестиционного счета.
Федеральный закон от 28 декабря 2024 года № 538-ФЗ	Упрощаются процедуры торгов по передаче в аренду и собственность государственных и муниципальных земельных участков. Предлагается: • до 14 дней сократить срок, в течение которого должно размещаться извещение о предстоящем проведении аукциона; • предоставить уполномоченному органу возможность вносить в извещение о проведении аукциона изменения в целях исправления технических ошибок, не связанных с существенными условиями договора, до даты окончания приема заявок на участие в аукционе; • до 14 дней сократить срок подписания проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка, направленного победителю аукциона.
Федеральный закон от 13 декабря 2024 года № 449-ФЗ	Уточнены особенности уплаты НДФЛ при продаже земельных участков, образованных в результате раздела, выдела исходного земельного участка либо в результате объединения, перераспределения исходных земельных участков. В частности, предусматривается, что в срок владения будет засчитываться срок владения исходным участком.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 482-ФЗ	Приняты поправки, позволяющие застройщикам с 1 марта 2025 года использовать собственные стандарты качества отделки квартир вместо требований технических регламентов, несоответствие которым сейчас позволяет дольщикам взыскивать компенсацию за недостатки в отделке. При этом собственные стандарты застройщика согласно документу должны иметь требования к качеству не ниже минимальных, установленных Минстроем России. Кроме того, с 1 января 2025 года документ ограничивает сумму, которую может взыскать дольщик в случае несоответствия отделки квартиры стандартам застройщика — она не может превышать 3% от цены договора. Такое ограничение предполагается для тех случаев, когда застройщик нарушил требования к отделке, работам по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования. Также с 1 января 2025 года сокращается до одного года минимальный срок гарантии на отделку в квартирах.
Законопроект № 542461-8 Принят в первом чтении	Предусматривается введение понятий «наземные гаражи» и «подземные гаражи», а также «подземные гаражные комплексы». Также предполагается введение запрета на предоставление земельных участков собственникам и иным правообладателям подземных зданий и сооружений, если на таких участках отсутствуют наземные конструктивные элементы подземного здания, сооружения.
Законопроект № 542461-8 Принят в первом чтении	Предлагается ввести в регулирование отношений по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории принципа «двух ключей», в соответствии с которым органами государственной власти субъектов РФ соответствующие решения смогут быть приняты только по согласованию с Минсельхозом России.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Госдумой РФ приняты в первом чтении законопроекты об отмене приоритетного права в приобретении долей в ООО

Скорректировать [планируется](#) Федеральный закон [«Об обществах с ограниченной ответственностью»](#) и [ГК РФ](#), положения которых сейчас дают участникам ООО преимущество в приобретении долей в уставном капитале компании.

По мнению инициаторов, императивное установление преимущественного права в законодательстве согласно результатам анализа правовой практики является избыточным при наличии согласия всех участников на расширение состава организации.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Правительство РФ продлило до конца 2025 года действие некоторых положений в сфере недвижимости

В частности, продлены:

- [особенности](#) передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- [возможность](#) изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- [особенности](#) проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, строительство,

реконструкция которых осуществляются в рамках реализации проектов (объектов) с особым статусом;

- [особенности](#) внесения изменений в проектную документацию или результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, особенности и случаи проведения государственной экспертизы проектной документации.

Также [уточнены](#) особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории.

Источник: Консультант Плюс

Правительство РФ утвердило правила классификации средств размещения

Напомним, Федеральным законом от 30 ноября 2024 года № [436](#)-ФЗ были внесены поправки, которые устанавливают требования к классификации средств размещения.

В связи с этим Правительство РФ утвердило [правила](#) классификации средств размещения. Они содержат:

- порядок определения типа средства размещения, проведения оценки соответствия средства размещения требованиям к соответствующему типу средств размещения и присвоения типа средству размещения;
- условия и порядок присвоения определенной категории средству размещения;
- порядок приостановления, возобновления или прекращения действия классификации средства размещения и др.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Также с 1 января 2025 года применяется [новое положение](#) о классификации средств размещения.

Источник: *Официальный интернет-портал правовой информации*

Строители предложили поднять налоговый вычет на покупку жилья

Национальное объединение строителей [предложило](#) поднять налоговый вычет на покупку жилья с 2 до 6 млн руб.

Минстрой России инициативу поддержал.

Источник: *«Российская газета»*

Новые правила регулирования формы договора дарения

Напомним, 13 января 2025 года вступили в силу [изменения](#) в регулировании формы договора дарения. Согласно п. 3 ст. 574 ГК РФ в новой редакции договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами, подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Вступившие в силу изменения в регулировании направлены на превентивную защиту имущественных прав граждан, поскольку предполагают минимизацию рисков заключения сделок с пороком воли между гражданами.

Случаи обмена публичных земельных участков были дополнены и изменены

С 1 января 2025 года вступили в силу [изменения](#) в ст.ст. 39.21 и 39.22 ЗК РФ, которыми были уточнены основания обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности. Так, теперь обмену может подлежать частный земельный участок, который:

- предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;
- необходим для размещения объекта социальной инфраструктуры, в том числе если размещение указанного объекта требуется для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории;
- необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов.

При заключении договора мены земельных участков может осуществляться обмен одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на один или несколько земельных участков, находящихся в частной собственности.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Закреплен ряд особенностей подготовки и принятия генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки

С 1 января 2025 года в ГрК РФ был введен ряд [особенностей](#) подготовки и принятия генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания территории.

В частности, законодательством субъекта РФ о градостроительной деятельности отныне могут быть установлены случаи подготовки проектов генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки, внесения изменений в них, проекты планировки территории и проекты межевания территории, внесения изменений в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Кроме того, сокращены сроки, касающиеся согласования документации по планировке территории.

Уточнены особенности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов

31 декабря 2024 года Федеральным законом от 26 декабря 2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты» (далее — [Федеральный закон № 485](#)) установлено, что до вступления в силу положения о зоне минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов), утвержденного Правительством РФ:

- в реестр границ вносятся сведения о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- собственники таких трубопроводов, в целях предупреждения негативного воздействия которых установлены минимальные расстояния до данных трубопроводов, если в отношении них не установлены зоны минимальных расстояний, обеспечивают подготовку графического описания местоположения границ минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов.

Ранее сроки действия указанных особенностей были установлены до 1 января 2025 года и до 1 января 2024 года соответственно.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Продлен срок оформления публичного сервитута или приобретения земельного участка в аренду для отдельных юридических лиц

[Федеральным законом № 485-ФЗ](#) продлен срок, в течение которого отдельные юридические лица, право собственности, право хозяйственного ведения или право оперативного управления которых на сооружения, которые в соответствии с ЗК РФ могут размещаться на земельном участке и/или землях на основании публичного сервитута, возникло в порядке, установленном законодательством РФ, до 1 сентября 2018 года и у которых отсутствуют права на земельный участок, на котором находятся такие сооружения, вправе оформить публичный сервитут или приобрести такой земельный участок в аренду до 1 января 2027 года.

Сроки в рамках процедуры торгов при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут сокращены

С 1 марта 2025 года вступит в силу [Федеральный закон](#) от 28 декабря 2025 года № 538-ФЗ, который сокращает сроки в рамках процедуры торгов при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В частности, сокращается срок, в течение которого на официальном сайте уполномоченного органа должно размещаться извещение о проведении аукциона до даты его проведения. Также сокращается срок подписания и представления в уполномоченный орган победителем

аукциона, иным определенным ЗК РФ лицом проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.

В ЕГРН появятся данные о членах семьи собственника, которые вправе пользоваться жилым помещением

Новые правила приняты в исполнение [Постановления КС РФ от 24 марта 2015 года № 5-П](#). КС РФ указал на необходимость создания механизма, который позволит защитить членов семьи (бывших членов семьи) продавца и покупателя жилого помещения.

Таким образом, указанный [механизм](#) заработает с 1 сентября 2025 года. В реестр прав на недвижимость будут вноситься следующие дополнительные сведения:

- сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим;
- сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, указанных в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо вселенных до указанного

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда.

Сведения в ЕГРН о таких членах семьи могут быть внесены на основании заявления собственника жилого помещения, его законным представителем, членом семьи (бывшим членом семьи) указанного собственника жилого помещения в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления заявления, а также на основании решения суда.

Если жилое помещение находится в общей долевой собственности, то с указанным заявлением обращаются все лица, в собственности которых находится такое помещение.

Новые правила регулирования договора участия в долевом строительстве

Стандарт отделки застройщика

1 марта 2025 года вступают в силу [изменения](#) в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которым договор долевого участия в строительстве может предусматривать условие о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки стандарту застройщика.

Стандарт застройщика будет являться неотъемлемой частью договора только в том случае, если стороны согласовали данное условие, а также стандарт зарегистрирован в Федеральном информационном фонде стандартов.

При этом стандарт застройщика результата отделочных работ не может быть ниже минимальных требований к результатам отделочных работ, утвержденных Минстроем России.

Срок гарантии на работы по отделке

С 1 января 2025 года минимальный срок гарантии на работы по отделке объекта долевого строительства и ее элементы снизится с трех лет до одного года.

Гарантийный срок будет исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Санкции в связи с нарушениями застройщика

Совокупный максимальный размер общей суммы, которую могут взыскать с застройщика при нарушении им требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, не сможет превышать 3% от цены договора, если иное не установлено договором.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Данное правило о максимальной сумме в 3% не будет применяться при нарушении застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства, а также при возврате денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора в случае его расторжения.

Указанное правило будет распространяться на отношения из ранее заключенных договоров, однако применять эти нормы будут в части прав и обязанностей, которые возникнут после 1 января 2025 года.

Срок действия особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства продлен до конца 2025 года

Напомним, что еще в 2023 году Правительство РФ ввело антикризисные меры, установив [особые правила](#) передачи объектов долевого строительства его участникам, которые действовали с 30 декабря 2023 года до 31 декабря 2024 года включительно.

С 1 января 2025 года соответствующие антикризисные меры продлены [Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2024 года № 1917 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2023 года № 2380»](#) до 31 декабря 2025 года включительно.

Согласно указанным правилам застройщик и участник долевого строительства вправе по соглашению изменить срок передачи (приемки) объекта отдельно от других частей той же недвижимости, например, многоквартирного дома. Это можно сделать после того, как его разрешили ввести в эксплуатацию. Корректировать проектную декларацию не нужно.

Сообщение о завершении строительства и готовности объекта к передаче допустимо направить участнику долевого строительства на электронную почту, которая указана в договоре. В этом случае сообщение надо заверить квалифицированной электронной подписью представителя застройщика. То же касается предложения изменить срок предоставления (приемки) недвижимости. Электронные документы можно отправить и другим договорным способом.

Если при приемке были выявлены существенные нарушения требований к качеству объекта, стороны должны составить при участии специалиста акт осмотра. Это необходимо сделать до подписания документа о передаче. Если таких нарушений нет, стороны указывают в документе о передаче недостатки, которые застройщик обязан бесплатно устранить. При наличии разногласий о дефектах их определяют по акту осмотра, который составили со специалистом.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Действие особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций и мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве продлено по 30 июня 2025 года включительно

Напомним, что с 22 марта 2024 года Правительством РФ был введен [мораторий](#) на применение мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве в целях поддержки строительной отрасли. Указанные меры поддержки действовали до 31 декабря 2024 года.

В настоящее время Правительство РФ продлило данные [меры](#) с 1 января по 30 июня 2025 года включительно.

Отсрочка уплаты неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций, предоставленная до 1 января 2025 года, может быть продлена на срок до 30 июня 2025 года включительно в соответствии с законодательством.

В отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени) и возмещения застройщиком убытков, требования об уплате (возмещении) которых были предъявлены к исполнению застройщику до 1 января 2025 года, предоставляется отсрочка до 30 июня 2025 года включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению с 1 января 2025 года, в период отсрочки не исполняются кредитными организациями, обслуживающими счета застройщика. Данные положения не распространяются на фактически понесенные участником долевого строительства расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: учет ИТ-организацией доходов от предоставления прав использования собственного ПО/БД, применяемого для совершения сделок по аренде недвижимого имущества

Напомним, действующим законодательством для ИТ-организаций предусмотрены льготы по налогу на прибыль и страховым взносам.

Для применения льготы должны выполняться условия о наличии ИТ-аккредитации и 70%-ой доли доходов от ИТ-деятельности.

Доходы от предоставления права пользования собственным ПО/БД считаются доходами от ИТ-деятельности за исключением ситуаций, когда такие права состоят в получении услуг, связанных с совершением сделок с недвижимым имуществом, в отношении объектов недвижимости продавцов и/или застройщиков и/или объектов долевого строительства.

Возник следующий вопрос — считается ли ИТ-доходом доход от предоставления прав на собственное ПО/БД, используемое в целях обеспечения возможности арендодателям и арендаторам совершать сделки по аренде недвижимого имущества?

Минфин России [отметил](#), что к сделкам с недвижимостью относятся сделки по купле-продаже, мене, аренде (найму) недвижимого имущества, ипотеке (залог), ренте. Поэтому для целей применения указанных выше положений НК РФ под продавцами понимаются не только лица, являющиеся стороной договора купли-продажи недвижимого имущества, но и лица, оказывающие услуги по предоставлению недвижимого имущества в аренду.

В связи с этим доход от предоставления прав на собственное ПО/БД в целях обеспечения возможности арендодателям и арендаторам совершать сделки по аренде недвижимого имущества не считается доходом от ИТ-деятельности.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 15 августа 2024 года № 03-15-06/76640

Минфин России: повышающие коэффициенты для расчета земельного налога не применяются при наличии на участках, приобретенных для ведения на них жилищного строительства, ранее построенных жилых домов и последующего их сноса

Минфин России [сообщил](#), что поддерживает позицию ФНС России, согласно которой в случае наличия на земельных участках, приобретенных в собственность юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, ранее построенных жилых домов и последующего их сноса (разрушения), отсутствуют основания для применения [повышающих коэффициентов](#).

Данная позиция подтверждается выводами, содержащимися в постановлении суда о том, что факт прекращения права собственности на построенные объекты не имеет правового значения, поскольку действующее законодательство не содержит требования о применении коэффициентов для стимулирования повторного исполнения обязанности по осуществлению жилищного строительства.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 21 ноября 2024 года № 03-05-04-02/116385

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: расчет амортизационной премии при применении ФИНВ

Напомним, что с 1 января 2025 года вступили в силу положения НК РФ о федеральном инвестиционном вычете по налогу на прибыль (ФИНВ).

ФИНВ был задуман как инструмент, который позволит крупным инвесторам компенсировать рост ставки налога на прибыль.

Подробнее о параметрах вычета читайте в нашем выпуске.

Если изначально ФИНВ предполагался как альтернатива амортизации, то в дальнейшем было разрешено амортизировать объекты, к которым применен ФИНВ, а также использовать в отношении них амортизационную премию.

И здесь у налогоплательщиков возник вопрос относительно расчета амортизационной премии, а именно: она применяется к полной величине первоначальной стоимости или первоначальной стоимости за вычетом ФИНВ?

Ведомство [разъяснило](#), что ФИНВ и амортизационная премия определяются на базе одной и той же величины — первоначальной стоимости (величины изменения первоначальной стоимости) объекта амортизируемого имущества.

В этой связи для расчета ФИНВ первоначальная стоимость умножается на 3%, а для расчета амортизационной премии — на 10% (30%), если такие «максимальные» проценты предусмотрены учетной политикой для целей налогообложения.

Источник: официальный сайт Минфина России, письмо Минфина России от 24 декабря 2024 года № 03-03-06/1/130574

Минфин России: инвестиционный вычет не применяется в отношении неотделимых улучшений в арендованное имущество

Согласно НК РФ в состав инвестиционного вычета по налогу на прибыль [включаются](#) расходы на осуществление инвестиций в основные средства.

Минфин России пояснил, что капитальные вложения в виде неотделимых улучшений арендованного имущества являются амортизируемым имуществом, но они не признаются основными средствами.

Поэтому инвестиционный вычет в отношении неотделимых улучшений в арендованное имущество не применяется.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 9 декабря 2024 года № 03-03-06/1/123852

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

НДС

Минфин России: при передаче имущества вышедшему участнику может возникнуть обязанность по уплате НДС

В соответствии с НК РФ не признается объектом обложения НДС передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества при его выходе из этого общества.

Поэтому, если стоимость имущества, передаваемого участнику, превышает его первоначальный взнос, сумма указанного превышения подлежит обложению НДС.

По [мнению](#) Минфина, при определении понятия «первоначальный взнос участника хозяйственного общества» следует руководствоваться нормами гражданского законодательства, в том числе ГК РФ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 12 ноября 2024 года № 03-07-11/111458

Минфин России: осуществление функций агента по исчислению НДС, если долг перед иностранным лицом по оплате услуг/работ переведен на другую российскую организацию

В разъяснении рассматривается следующая ситуация:

русская организация приобрела у иностранной организации работы, местом реализации которых признается территория РФ;

работы были выполнены в полном объеме, однако часть задолженности по их оплате осталась непогашенной;

впоследствии был оформлен перевод долга по оплате работ на другую российскую организацию, сумма долга была зафиксирована в рублях.

Возник следующий вопрос — какая из российских организаций и когда должна выполнить функции налогового агента по уплате НДС в отношении оставшейся суммы, причитающейся иностранному лицу?

По [мнению](#) Минфина России, НДС в данной ситуации должен быть уплачен российской организацией — заказчиком работ на дату вступления в силу соглашения о переводе долга на иную российскую организацию.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 14 ноября 2024 года № 03-07-08/112986

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на имущество



Минфин России: налогообложение неотделимых улучшений

Минфин России детально [прокомментировал](#) вопросы, связанные с налогообложением неотделимых улучшений арендованной недвижимости у арендатора:

арендатор вправе начислять амортизацию на капитальные вложения в части затрат, не возмещаемых арендодателем, в течение срока действия договора аренды;

после прекращения договора аренды арендатор должен прекратить начисление амортизации;

передача арендодателю результатов работ облагается НДС;

неотделимые улучшения облагаются налогом на имущество у арендатора до их выбытия из состава основных средств исходя из среднегодовой стоимости объекта.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 7 ноября 2024 года № 03-03-06/1/109635

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ напомнил условия выкупа публичного земельного участка без торгов

Мэрия предоставила обществу в аренду земельный участок для двухэтапного строительства промышленной базы. После завершения первого этапа и ввода объектов в эксплуатацию общество потребовало выкуп участка без торгов, но получило отказ из-за незавершенности второго этапа.

Позиция нижестоящих судов

Нижестоящие суды, проигнорировав положения договора аренды о двухэтапном строительстве объектов, признали право общества на выкуп арендованного участка без торгов, поскольку оно владеет объектами на нем и вся площадь необходима для их эксплуатации.

Позиция ВС РФ

ВС РФ указал, что обществом не достигнута цель предоставления земельного участка в аренду (поэтапное строительство нескольких объектов недвижимости). Кроме того, законодательством не предусмотрена возможность приватизации всего земельного участка, на части которого находятся объекты, введенные в эксплуатацию, а на другой части только запланировано строительство объектов, в целях возведения которых этот участок формировался. Иное свидетельствовало бы о выкупе участка в обход установленной законом процедуры приватизации.

ВС РФ отменил акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение.

Ключевые выводы

- Выкуп земельного участка без торгов возможен только после достижения той цели, ради которой предоставлялся в аренду публичный земельный участок. В противном случае необходимо вносить изменения в договор аренды и разрешительную документацию.
- Выкуп земельного участка под будущие объекты невозможен, даже если они предусмотрены проектом.
- Площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.
- Регистрация права собственности на объекты является обязательным условием для реализации исключительного права на выкуп.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





ВС РФ: оборудование солнечных электростанций является движимым и не облагается налогом на имущество

Налоговая инспекция оспорила отнесение оборудования, входящего в состав солнечных электростанций (подстанции, кабельные эстакады, кабельные сети, трансформаторы, генераторы и пр.) к движимому и начислила налог на имущество.

Суды трех инстанций поддержали инспекцию, при этом ключевым доводом стало то, что в силу физических и эксплуатационных свойств спорные объекты являются неотъемлемой технологической частью солнечных электростанций.

Однако ВС РФ, рассмотрев дело по существу, принял решение в пользу налогоплательщика, сделав следующие ключевые выводы:

- ни факт использования имущества по общему назначению, predetermined технологией производства, ни объединение имущества налогоплательщика в имущественный комплекс для целей совершения сделок с ним не являются достаточными основаниями для квалификации всех входящих в такой комплекс вещей, в том числе частей конструктивно-сочлененного объекта, как объектов обложения налогом на имущество организаций;
- юридическое значение для целей налогообложения имущества имеют принятые в бухгалтерском учете формализованные критерии признания имущества налогоплательщика (движимого или недвижимого) в качестве соответствующих объектов основных средств;
- рабочие и силовые машины и оборудование выделены в отдельный вид подлежащих учету объектов основных средств, отличный от недвижимости (зданий и сооружений);

Кроме того, копилка положительной для налогоплательщиков судебной практики пополнилась еще двумя делами:

- [№ А60-10009/2023](#) — в этом деле налоговая инспекция переквалифицировала в недвижимое имущество оборудование энергоблока (турбины паровые и газовые, котлы-утилизаторы, насосные агрегаты и пр.);
- [№ А12-12954/2023](#) — в этом деле претензии были предъявлены в отношении оборудования мини-ТЭС (электроагрегаты, водогрейные котлы, насосы и пр.).

В основном аргументы налоговой инспекции сводились к следующим:

- спорные объекты являются частью единого недвижимого комплекса;
- они входили в объем строительства на основании проектной и технической документации;
- они смонтированы на фундаменте;
- они функционально и технически связаны с недвижимыми объектами и сооружениями;
- они не способны осуществлять свою функцию самостоятельно вне объекта недвижимости;
- квалификация в качестве недвижимости подтверждена результатами экспертизы.

В обоих делах суды трех инстанций поддержали налоговую инспекцию, однако ВС РФ усомнился в справедливости такого вывода и отправил дела на новое рассмотрение.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Приведем кратко ключевые доводы ВС РФ:

- осуществляя инвестиции, налогоплательщик должен точно знать налоговые последствия — налогообложение имущества не должно зависеть от усмотрения налоговых органов и результатов различных экспертиз;
- налогообложение имущества ограничено объектами, которые являются недвижимостью в силу своих природных свойств или в силу закона;
- наличие сведений об объекте в ЕГРН не является безусловным для квалификации объекта в качестве недвижимости;
- распространение правового режима сложной вещи или единого недвижимого комплекса на всю совокупность объектов продиктовано целями гражданского оборота, что не тождественно целям налогообложения;
- для целей налогообложения имущества значение имеют принятые в бухгалтерском учете формализованные критерии признания имущества (движимого или недвижимого) в качестве соответствующих объектов основных средств;
- рабочие и силовые машины и оборудование выделены в отдельный вид подлежащих учету объектов основных средств, отличный от недвижимости (зданий и сооружений);
- в соответствии с ОКОФ оборудование также не относится к зданиям и сооружениям, формируя самостоятельную группу основных средств (за исключением прямо предусмотренных в классификаторах случаев, когда отдельные объекты признаются неотъемлемой частью зданий и включаются в их состав);
- монтаж на фундаменте однозначно не свидетельствует, что объект относится к недвижимому имуществу;

- ни факт использования имущества по общему назначению, predetermined technology production, ни объединение имущества налогоплательщика в имущественный комплекс для целей совершения сделок с ним не являются достаточными основаниями для квалификации всех входящих в такой комплекс вещей, в том числе частей конструктивно-сочлененного объекта, как объектов обложения налогом на имущество организаций;
- имущество, правомерно учтенное в качестве самостоятельных инвентарных объектов движимого имущества (машины и оборудование), в том числе объекты, не являющиеся частями зданий и сооружений, либо выступающие частями зданий и сооружений, но не подлежащие учету в составе комплекса конструктивно-сочлененных предметов, не облагается налогом;
- приведенные налоговой инспекцией доводы сводятся к тому, что любое оборудование электростанции должно облагаться налогом на имущество — это противоречит положениям налогового законодательства и приводит к более обременительному налогообложению объектов электроэнергетики по сравнению с иными производствами;
- выработка электроэнергии — сложный процесс, в котором участвует множество объектов, однако это не означает, что все такие объекты должны облагаться совокупно;
- спорные объекты не предназначены для обслуживания здания, в котором они установлены, а используются для обеспечения производственного процесса;
- доказательств искусственного разделения объекта налоговой инспекцией не представлено.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Поскольку нижестоящие суды не учли все указанные выше обстоятельства, оба дела были переданы на повторное рассмотрение.

Отметим, что тема движимого/недвижимого имущества стала одним из лидеров по количеству споров, рассмотренных ВС РФ, что во многом продиктовано отсутствием четких критериев квалификации объектов в гражданско-правовом регулировании.

Формируемый ВС РФ тренд подтверждает, что производственное оборудование, учтенное в качестве отдельных инвентарных объектов, пусть и связанное функционально и технологически со зданием/сооружением, в общем случае не должно облагаться налогом.

Так, в прошлом году ВС РФ сделал аналогичные выводы при рассмотрении следующих дел:

- [№ А12-9734/2023](#) (оборудование солнечных электростанций);
- [№ А12-10094/2023](#) (вращающиеся печи);
- [№ А73-513/2023](#) (деревообрабатывающее оборудование).

По мотивам одного из этих дел ФНС России опубликовала письмо ([№ БС-4-21/13548@](#) от 29 ноября 2024 года), которым довела позицию ВС РФ до нижестоящих инспекций.

Мы надеемся, что с учетом формирующегося тренда количество споров с налоговыми органами по вопросу квалификации объектов уменьшится.

Определение ВС РФ от 26 ноября 2024 года по делу № А12-9734/2023

АС г. Москвы: переквалификация оборудования ГЭС в недвижимое имущество

Налоговая инспекция переквалифицировала оборудование ГЭС (гидрогенераторы, турбины, гидроагрегаты, затворы и пр.) в недвижимость, начислив дополнительные обязательства по налогу на имущество.

Основной аргумент инспекции — все спорные объекты, входящие в состав гидротехнических сооружений ГЭС, являются неотъемлемой частью единого производственного комплекса по выработке электроэнергии ГЭС, что подтверждается действующим законодательством и нормативной документацией.

Суд принял решение в пользу налогоплательщика, опираясь на следующие обстоятельства:

- спорные объекты основных средств в количестве 338 инвентарных номеров учитывались налогоплательщиком в качестве отдельных объектов движимого имущества;
- с учетом позиции ВС РФ распространение правового режима сложной вещи (ст. 134 ГК РФ) или единого недвижимого комплекса (ст. 131.1 ГК РФ) на всю совокупность вещей, включающих в себя как движимое, так и недвижимое имущество, продиктовано целями гражданского оборота, связанными с обеспечением его стабильности (удобство совершения одной сделки в отношении всей совокупности вещей, поддержание ценности лота при продаже на торгах имущественного комплекса и т.п.), что не тождественно целям налогообложения;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- наличие сведений об имуществе в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в силу п. 6 ст. 8.1 ГК РФ имеет доказательственное значение для целей налогообложения, но не является безусловным для квалификации имущества в качестве объекта налогообложения;
- ни факт использования имущества по общему назначению, predetermined technology production, ни объединение имущества налогоплательщика в имущественный комплекс для производства продукции или совершения сделок с ним, ни наличие фундамента не являются достаточными основаниями для квалификации всех входящих в такой комплекс вещей, в том числе частей конструктивно-сочлененного объекта, как объектов налогообложения по налогу на имущество организаций;
- извлечение оборудования из объектов недвижимости, в которых оно находится, не только возможно (то есть демонтаж оборудования не потребует демонтажа фундамента, несущих конструкций, кровли), но и необходимо для его ремонта, модернизации, обновления (замены);
- по мнению налогового органа, ГЭС как единый производственный комплекс является объектом обложения налогом на имущество организаций, однако кода ОКОФ для ГЭС нормативными правовыми актами не утверждено;
- учитывая сроки постройки объектов недвижимости ГЭС и даты приобретения оборудования в приведенном примере, вывод налогового органа о том, что с проектированием ГЭС проектирование ведут производители гидротурбин и гидрогенераторов опровергается фактическими обстоятельствами;

- спорные объекты не являются ни зданием, ни сооружением, а являются оборудованием, каждая единица которого предназначена для выполнения определенной технической функции.

В итоге суд сделал вывод о том, что поскольку спорные объекты не являлись объектом капитального строительства в составе зданий и сооружений, приобретались в разные временные периоды и по разным основаниям (правопреемство в результате реорганизации, договоры), сроки полезного использования основных средств существенно отличаются, такие основные средства, не могут быть объединены в один инвентарный номер.

[Решение АС г. Москвы от 2 декабря 2024 года по делу №А40-205526/2024](#)

АС г. Москвы: debt-push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

Налоговая инспекция оспорила вычет налогоплательщиком процентов по долговому обязательству перед кипрским участником, а также переквалифицировала выплаты в пользу кипрского участника в дивиденды, начислив налог у источника по ставке 5%.

В ходе проверки были установлены следующие обстоятельства:

- у налогоплательщика (собственник коммерческой недвижимости) сменился учредитель;
- сделка по приобретению доли в капитале налогоплательщика была структурирована следующим образом: кипрская компания привлекла

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





кредит, затем за счет этого кредита выдала заем своей российской дочерней компании, а та приобрела доли в капитале налогоплательщика;

- впоследствии российская компания — заимодатель была присоединена к налогоплательщику;
- после присоединения налогоплательщик начал выплачивать проценты по займу своему кипрскому участнику;
- правила недостаточной капитализации налогоплательщиком не применялись, поскольку собственный капитал превышал трехкратную величину долга.

По мнению инспекции, за счет серии сделок между взаимозависимыми лицами затраты на приобретение долей в капитале налогоплательщика были переведены на него самого, благодаря чему кипрский участник получил возможность выводить прибыль от сдачи коммерческой недвижимости за рубеж под видом выплат по займу.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- российская компания, на которую были приобретены доли в капитале налогоплательщика, являлась технической: не имела доходов от самостоятельной финансово-хозяйственной деятельности и, как следствие, источников для возврата займа и выплаты процентов по заемным средствам;
- погашение займа начало осуществляться только после завершения реорганизации;
- после присоединения финансовые показатели налогоплательщика значительно ухудшили показатели бухгалтерской отчетности;

- все сделки в рамках приобретения долей в капитале налогоплательщика носили заранее спланированный характер, проведены в рамках ограниченного круга аффилированных лиц;
- сумма нераспределенной прибыли налогоплательщика в отсутствие совершения указанных сделок была бы сопоставима с суммой выплаченных процентов;
- у налогоплательщика имелся стабильный доход от сдаваемых в аренду площадей, его арендаторами являлись крупные иностранные и российские компании — привлечение дополнительных денежных средств в виде кредитов/займов ему не требовалось;
- в случае приобретения доли в уставном капитале напрямую кипрским участником (без участия российской технической компании) погашение кредита, привлеченного для финансирования сделки, осуществлялось бы за счет дивидендов, которые налогоплательщик распределял бы в адрес своего участника;
- группа компаний, в которую вошел налогоплательщик, ранее уже применяла аналогичную схему уклонения от уплаты налогов при приобретении другого актива (полагаем, что речь идет о деле № А40-47086/2022).

Суд также согласился с инспекцией, что даже в отсутствие претензий к структурированию сделки по приобретению доли в капитале налогоплательщика проценты по спорному займу все равно были бы невычитаемыми ввиду применения правил недостаточной капитализации.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Так, инспекция установила, что в результате проведенной переоценки налогоплательщиком была завышена стоимость принадлежащих ему зданий, что формально позволило не признавать задолженность перед кипрским участником контролируемой и не нормировать проценты.

Суд поддержал вывод о том, что в бухгалтерском учете стоимость имущества была завышена:

- для целей исчисления налога на имущество кадастровая стоимость объектов была установлена в размере рыночной стоимости (имелось соответствующее судебное решение), при этом кадастровая стоимость была в 10 раз ниже рыночной стоимости по данным оценки;
- в отношении оценщика, привлеченного налогоплательщиком, выявлены факты, свидетельствующие о нарушении им законодательства в области оценочной деятельности (проводившие оценку эксперты обладали негативной репутацией, систематически не соблюдали требования, предъявляемые к оценщикам, подготовленные ими отчеты не проходили проверку в СРО);
- инспекцией в ходе проведения проверки была проведена экспертиза — с учетом определенной по результатам экспертизы рыночной стоимости величина собственного капитала на конец каждого отчетного/налогового периода приобретала отрицательное значение;
- налогоплательщиком не представлены пояснения, которые могли бы обосновать значительные расхождения между восстановительной стоимостью здания, его кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью.

Указанные выше факты, по мнению суда, свидетельствуют о манипулировании данными оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и искажении показателей финансовой отчетности с искусственным завышением размера собственного капитала, позволившим избежать нормирования процентов по контролируемой задолженности.

С учетом всех изложенных фактов суд признал правомерным запрет на вычет спорных процентов и переквалификацию выплат в адрес иностранного участника в дивиденды, облагаемые налогом у источника.

Вопрос фактического права на доход не ставился, налог у источника был исчислен с учетом СОИДН с Кипром по ставке 5%.

[Решение АС г. Москвы от 2 декабря 2024 года по делу № А40-155125/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ: вычет расходов на незавершенное строительство является правомерным

Долгое время судебная практика по вопросу списания расходов на осуществление инвестиций в проекты, от которых впоследствии было решено отказаться, развивалась крайне негативно для налогоплательщиков, причем вне зависимости от причин, по которым было принято соответствующее решение.

Подходя довольно формально к трактовке налогового законодательства, суды соглашались с тем, что прямые нормы НК РФ предусматривают возможность вычета только расходов на ликвидацию объектов незавершенного строительства, но не на сумму инвестиций в такие объекты (пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ).

Более того, как отмечали суды, НК РФ устанавливает прямой запрет на вычет расходов, связанных с формированием стоимости амортизируемого имущества (п. 5 ст. 270 НК РФ).

В конце прошлого года появились некоторые проблески надежды на то, что тренды поменяются.

Знаковым стало определение ВС РФ по делу № А40-288396/2021.

ВС РФ счел возможным вычет расходов, понесенных в рамках строительства, которое по объективным причинам не смогло завершиться, сделав акцент на том, что необоснованными могут считаться только те затраты, которые продолжали осуществляться уже после очевидной нецелесообразности строительства.

ВС РФ направил дело в АС г. Москвы на новое рассмотрение, по результатам которого в декабре прошлого года решение было [принято](#) в пользу налогоплательщика.

Делимся ключевыми выводами:

- налогоплательщики осуществляют экономическую деятельность самостоятельно на свой риск и вправе самостоятельно и единолично оценивать ее эффективность и целесообразность;
- КС РФ и ВС РФ неоднократно обращали внимание на недопустимость оценки экономической целесообразности понесенных налогоплательщиком расходов — экономическая оправданность расходов предполагается, если они понесены налогоплательщиком в его собственных интересах;
- НК РФ не содержит закрытого перечня расходов, которые могут быть учтены, при этом одним из условий для вычета расходов является их производственное назначение для осуществления деятельности, направленной на получение дохода;
- невозможность дальнейшего использования объекта незавершенного строительства либо нецелесообразность дальнейшего строительства сама по себе не опровергает направленность расходов на получение доходов;
- таким образом, стоимость незавершенного строительства может быть учтена на основе базовых положений НК РФ (ст. 252 НК РФ) при наличии экономической обоснованности и документального подтверждения, причем вне зависимости от вида, стадии готовности и характеристик объекта незавершенного строительства, цели его создания и/или причин, обусловивших его ликвидацию до ввода в эксплуатацию;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



- прямой запрет на вычет расходов на формирование стоимости амортизируемого имущества (п. 5 ст. 270 НК РФ) необходимо рассматривать в совокупности с нормами о начислении амортизации (ст.ст. 256–259.2 НК РФ) — такой запрет сам по себе не препятствует учету данных расходов исходя из разумного предположения о том, что налогоплательщик в итоге создаст основное средство и будет постепенно погашать его стоимость через амортизацию;
- в учете расходов на незавершенное строительство может быть отказано только в том случае, если они продолжали осуществляться, несмотря на то что экономическая целесообразность создания основного средства уже очевидно отсутствовала;
- фактический период несения расходов на создание амортизируемого имущества не имеет значения — иными словами они вычитаются в периоде ликвидации объекта незавершенного строительства, налоговые органы не вправе ссылаться на то, что такие затраты следовало вычитать в период их принятия к учету.

К похожим выводам, свидетельствующим о правомерности вычета расходов на незавершенное строительство, суд пришел и в деле [№ А40-95914/2020](#).

Мы надеемся, что суды и далее будут поддерживать налогоплательщиков в данном вопросе.

[Определение ВС РФ от 28 августа 2024 года по делу № А40-288396/2021](#)

ВС РФ: квалификация платежей за досрочный выкуп предмета лизинга, вычет расходов по ДДУ, амортизация неиспользуемых объектов, вычет компенсации за неотделимые улучшения

Налогоплательщик осуществлял деятельность по предоставлению недвижимости в аренду.

Налоговая инспекция предъявила претензии к вычету отдельных расходов, суд с ней согласился.

Были сделаны следующие выводы:

- расходы на благоустройство объекта недвижимости, построенного для последующей сдачи в аренду, не могут включаться в состав текущих затрат — они должны капитализироваться;
- амортизация объекта (гостевой дом), фактически не используемого в деятельности с момента приобретения и впоследствии законсервированного, не может уменьшать налоговую базу;
- взысканная по решению суда компенсация стоимости неотделимых улучшений не является штрафной санкцией и не может учитываться в составе внереализационных расходов;
- сумма, перечисленная лизингодателю за досрочный выкуп предмета лизинга (оборудование кинотеатров), не может учитываться единовременно — они должны формировать первоначальную стоимость объектов основных средств;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- расходы, связанные со строительством объектов долевого строительства (квартир) в рамках исполнения муниципальных контрактов, за выполнение которых налогоплательщик получил денежные средства в виде целевого финансирования, для целей налогообложения не учитываются (проценты, страхование ответственности застройщика и пр.).

[Определение ВС РФ от 29 января 2025 года по делу № А42-5944/2021](#)

АС Поволжского округа: цена реализации акций в цепочке сделок с подконтрольными лицами признана нерыночной

Налогоплательщик — российский машиностроительный завод владел акциями другой российской компании, которая, в свою очередь, была мажоритарным учредителем завода (перекрестное владение).

В проверяемом периоде была осуществлена серия сделок с акциями российской компании:

- налогоплательщик продал акции нескольким физическим лицам;
- физические лица перепродали их другим физическим лицам, а последние — продали акции одному из учредителей и руководителю завода, который также был одним из акционеров эмитента.

По результатам выездной проверки налоговый орган посчитал, что завод продал акции физическим лицам по заниженной цене.

Акции были проданы налогоплательщиком по цене 4,7 руб. за акцию, в то время как по результатам отчета оценщика их рыночная стоимость составляла 42,48 руб. за акцию (с учетом корректировки на «перекрестное владение»).

Кроме того, в проверяемом периоде налогоплательщик приобрел акции у одного из физических лиц — участника завода за 55 руб. за акцию.

Таким образом, был установлен факт отклонения цены реализации от рыночной более чем на 20% (п. 16 ст. 280 НК РФ).

Аргументы налогового органа:

- физические лица — покупатели акций являются взаимозависимыми по отношению к налогоплательщику и подконтрольны одному из учредителей завода и его дочерней компании (они в том числе являлись сотрудниками завода);
- по показаниям участников сделок, руководство завода предложило им принять участие в продаже акций для урегулирования корпоративного конфликта и возврата акций заводу в лице его руководителя;
- из показаний также следует, что физические лица фактически не покупали акции у налогоплательщика, сделки носили формальный характер;
- физические лица — участники сделок не отчитывались о полученном от реализации акций доходе, а их среднегодовой доход позволяет предположить, что у них не было средств, чтобы расплатиться за акции;
- завод получил оплату по сделке не в полном объеме;
- итоговая цель всей серии операций — продажа акций по заниженной стоимости руководителю завода.

Также налоговый орган обратил внимание на требования гражданского законодательства, согласно которым лицо, приобретшее более 30% общего количества акций публичного общества, в совокупности с его аффилированными лицами обязано предложить выкупить оставшиеся

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





акции у их владельцев по цене не ниже рыночной (согласно отчету оценщика).

Фактическая сделка по реализации акций между заводом и его руководителем являлась также сделкой с заинтересованностью, и в ее отношении необходимо было соблюсти установленные законом процедуры.

Реализация акций через цепочку подконтрольных и взаимозависимых лиц была предпринята, чтобы обойти такие процедуры и занижить обязательства по налогу на прибыль.

В итоге налоговый орган пришел к выводу о том, что доход от реализации акций был занижен почти на 0,5 млрд руб.

Цена реализации для целей расчета недоимки была определена как рыночная цена по результатам оценки минус 20%.

Налогоплательщик не согласился с выводами налогового органа, поскольку:

- проданные акции были куплены ранее за 3,5 руб. за акцию, поэтому наценка при реализации составила 34,3%, а реализация акций по цене, рекомендованной налоговым органом, означала бы наценку в размере 1 213,7%, что нереально в условиях рыночной экономики;
- необоснованная налоговая выгода получена не была, так как завод через три месяца получил проданные акции обратно — по соглашению о новации;
- продажа акций не являлась контролируемой сделкой, поэтому расчет стоимости акций неправилен.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогового органа.

При этом суд отклонил довод налогоплательщика о том, что налоговый орган не имел права контролировать уровень цен в рамках обычной налоговой проверки.

Он указал, что налоговый орган не проверял контролируемую сделку, а определял реальные налоговые обязательства завода в результате умышленного занижения цены для получения налоговой выгоды.

В части соглашения о новации суд установил, что соответствующая сделка фактически совершена в более позднем налоговом периоде, который не входит в проверяемый период.

Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение.

Суд отметил, что оценка стоимости ценных бумаг была осуществлена экспертом с применением Положения Банка России от 28 декабря 2017 года № 626-П.

При этом нижестоящими судами не были оценены доводы налогоплательщика о невозможности применения данного положения при определении расчетной цены ценной бумаги, поскольку оно применяется исключительно при оценке финансового положения кредитных и иных финансовых организаций.

При новом рассмотрении была назначена судебная экспертиза рыночной стоимости акций.

По результатам экспертизы были определены два возможных способа оценки акций: по первому цена одной акции была оценена в 9,41 руб., по второму — в 4,61 руб. (что даже ниже фактической цены продажи).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Судя по тексту решения столь существенная разница по сравнению с оценкой экспертов, привлеченных налоговой инспекцией, связана с тем, что судебный эксперт не делал корректировку на перекрестное владение.

Судебный эксперт пояснил, что в соответствии с порядком утвержденным Приказом Минфина России от 28 августа 2014 года № 84н величина корректировки на перекрестное владение не упоминается. При этом учет перекрестного владения, предусмотренный в Положении Банка России от 28 декабря 2017 года № 626-Н (которое и было применено экспертом от налоговой инспекции), является основой для определения и стоимости исключительно кредитных организаций, к которым налогоплательщик не относится.

Суд пришел к выводу, что судебная экспертиза проведена объективно, полно и всесторонне, и основания для сомнения в достоверности в выводах эксперта отсутствуют.

Также суд отметил следующие обстоятельства:

- выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права;
- выводы налогового органа о занижении дохода без документального подтверждения получения дохода (выручки) являются его предположениями и не могут служить основанием для доначисления налога на прибыль;
- доказательств, свидетельствующих о наличии вменяемого инспекцией размера дохода от продажи акций у самого налогоплательщика, его подконтрольных/взаимозависимых лиц либо его распределение с осведомленности налогоплательщика, не представлено;

- никакой необоснованной налоговой выгоды в операциях налогоплательщика не было, поскольку впоследствии по соглашению о новации акции вернулись к нему обратно по той же цене;
- также налогоплательщиком были представлены доказательства того, что спорные сделки были направлены на защиту от корпоративного конфликта (несколько членов совета директоров сделали попытку перехватить управление, спорные сделки были предложены внешним консультантом).

С учетом всего перечисленного суд принял решение в пользу налогоплательщика.

[Постановление АС Поволжского округа от 20 января 2025 года по делу № А57-13779/2022](#)

ВС РФ: налогооблагаемый доход при погашении банковских векселей, полученных от учредителей в качестве займа

Учредители налогоплательщика предоставили ему беспроцентные вексельные займы (векселями ПАО Сбербанк).

Впоследствии обязательство по возврату займов было конвертировано в уставный капитал (прекращено зачетом против обязательства по оплате дополнительного взноса в уставный капитал).

Налоговая инспекция утверждала, что на момент заключения договоров вексельного займа учредители не являлись законными векселедержателями, а договоры вексельного займа являлись недействительными.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





В связи с этим, по мнению инспекции, налогоплательщик по факту безвозмездно получил спорные вексели от третьих (неустановленных) лиц и должен включить денежные средства, полученные от банка при погашении векселей, во внереализационный доход.

Суд поддержал инспекцию, указав следующие основные аргументы:

- все договоры вексельных займов были одностипны и содержали аналогичные условия;
- лица-учредители непосредственными векселеприобретателями у банка не являлись, их подписи на индоссаменте отсутствовали;
- вексели были приобретены сторонними юридическими лицами по договорам выдачи простых векселей, заключенным с банком;
- займы не были возвращены.

[Определение ВС РФ от 14 января 2025 года по делу № А53-23628/23](#)

АС г. Москвы: списание незавершенного строительства на расходы

Российское общество — нефтеперерабатывающий завод — понесло затраты на строительство установки для глубокой переработки нефти и на приобретение соответствующей лицензии.

Эти расходы учитывались на счете 08 «Капитальные вложения», формируя стоимость объектов незавершенного строительства.

Затем общество прекратило строительство в связи с выявлением более эффективной технологии и списало стоимость лицензии и ликвидированных объектов в расходы по налогу на прибыль.

По итогам выездной проверки налоговый орган пришел к выводу, что списание расходов неправомерно:

- расходы формируют первоначальную стоимость не введенных в эксплуатацию и не принятых к учету в качестве объектов основных средств, а расходы по счету 08 не учитываются в целях налогообложения (п. 5 ст. 270 НК РФ);
- налогоплательщик имеет право учесть в составе расходов только затраты на непосредственную ликвидацию объектов незавершенного строительства и иного имущества, монтаж которого не завершен (пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ);
- затраты не направлены на получение дохода.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика:

- необходимо системное толкование следующих положений НК РФ:
- пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ позволяет учесть расходы на ликвидацию выводимых из эксплуатации основных средств, включая суммы недоначисленной амортизации, а также объектов незавершенного строительства и иного имущества, монтаж которого не завершен. В противном случае оставшаяся «недоамортизированная» сумма «выпадала» бы из налогового учета;
- следовательно, стоимость, сформированная на момент ликвидации объектов незавершенного строительства, также должна относиться к расходам на ликвидацию, иначе налогоплательщик не сможет когда-либо ее учесть в базе по налогу на прибыль;
- в соответствии с пп. 20 п. 1 и п. 2 ст. 265 НК РФ перечень внереализационных расходов и приравняемых к ним убытков носит открытый характер и предполагает только критерий обоснованности затрат;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- положения ст. 270 НК РФ не исключают из расходов стоимость списываемых объектов незавершенного строительства, изначально создаваемых налогоплательщиком в целях получения дохода;
- аналогичное мнение выразил ВАС РФ и другие суды;
- общество документально подтвердило, что спорные расходы были понесены в целях осуществления приносящей доход производственной деятельности и предполагали повышение ее эффективности;
- даже если спорные расходы являются текущими, то общество имело бы право учесть те из них, которые относятся к проверяемому периоду, и инспекция должна была установить действительный размер налоговых обязательств.

Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение:

- расходы были связаны с созданием амортизируемого имущества и не подлежали учету для целей налогообложения;
- отказ от создания объекта амортизируемого имущества сам по себе не влечет за собой переквалификацию расходов и изменение порядка их учета, что подтверждается судебной практикой;
- объекты незавершенного капитального строительства не подлежат амортизации, поэтому на них не распространяются условия о включении в состав расходов суммы недоначисленной амортизации;
- вывод судов о возможности учета спорных расходов в качестве текущих имеет преждевременный характер.

При новом рассмотрении суд поддержал налогоплательщика:

- налогоплательщики осуществляют экономическую деятельность самостоятельно на свой риск и вправе самостоятельно и единолично оценивать ее эффективность и целесообразность;
- КС РФ и ВС РФ неоднократно обращали внимание на недопустимость оценки экономической целесообразности понесенных налогоплательщиком расходов — экономическая оправданность расходов предполагается, если они понесены налогоплательщиком в его собственных интересах;
- НК РФ не содержит закрытого перечня расходов, которые могут быть учтены, при этом одним из условий для вычета расходов является их производственное назначение для осуществления деятельности, направленной на получение дохода;
- невозможность дальнейшего использования объекта незавершенного строительства либо нецелесообразность дальнейшего строительства сама по себе не опровергает направленность расходов на получение доходов;
- таким образом, стоимость незавершенного строительства может быть учтена на основе базовых положений НК РФ (ст. 252 НК РФ) при наличии экономической обоснованности и документального подтверждения, причем вне зависимости от вида, стадии готовности и характеристик объекта незавершенного строительства, цели его создания и/или причин, обусловивших его ликвидацию до ввода в эксплуатацию;
- прямой запрет на вычет расходов на формирование стоимости амортизируемого имущества (п. 5 ст. 270) необходимо рассматривать в совокупности с нормами о начислении амортизации (ст. 256–259.2 НК

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





РФ) — такой запрет сам по себе не препятствует учету данных расходов исходя из разумного предположения о том, что налогоплательщик в итоге создаст основное средство и будет постепенно погашать его стоимость через амортизацию;

- в учете расходов на незавершенное строительство может быть отказано только в том случае, если они продолжали осуществляться, несмотря на то что экономическая целесообразность создания основного средства уже очевидно отсутствовала;
- фактический период несения расходов на создание амортизируемого имущества не имеет значения — иными словами они вычитаются в периоде ликвидации объекта незавершенного строительства, налоговые органы не вправе ссылаться на то, что такие затраты следовало вычитать в период их принятия к учету;
- налогоплательщик представил документальные доказательства (многочисленные приказы, паспорта проектов, программы проектов, презентации проектов, протоколы, справки и иные документы), подтверждающие экономически обоснованный характер изначального несения спорных затрат, сформировавших стоимость списанных объектов незавершенного строительства, и объективные причины списания таких затрат (нецелесообразность развития технологии ввиду перехода на более эффективную и менее затратную);
- положения НК РФ предусматривают возможность вычета расходов на ликвидацию объектов незавершенного строительства, к которым должна быть отнесена и стоимость самого такого объекта, сформированная на момент ликвидации налогоплательщиком, в противном случае налогоплательщик в условиях отсутствия последующего начисления амортизации будет лишен возможности

учесть когда-либо такую стоимость при определении налоговых последствий по налогу на прибыль;

- запрет на списание стоимости объекта незавершенного строительства в составе внереализационных расходов нарушает принцип равенства налогообложения, поскольку в аналогичной ситуации при выведении из эксплуатации основных средств организация вправе учесть остаточную стоимость объекта в целях налогообложения прибыли.

[Решение АС г. Москвы от 24 декабря 2024 года по делу № А40-95914/2020](#)

ВС РФ: совмещение функций застройщика и подрядчика, привлечение технического подрядчика на УСН

Налогоплательщик осуществлял строительство ЖК.

Жилые и нежилые помещения реализовывались обществом по ДДУ, договорам купли-продажи, сдавались в аренду.

Строительство производилось силами подрядчика, применяющего УСН.

Подрядчику были формально переданы функции генерального подрядчика, что, по мнению налоговой инспекции, позволило налогоплательщику незаконно пользоваться освобождением от НДС операций по зачислению выручки, полученной от дольщиков по ДДУ.

Суд принял решение в пользу налоговой инспекции, сделав следующие выводы:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- действия налогоплательщика по возведению многоквартирного жилого дома собственными силами и с привлечением подрядных организаций имеют материальное выражение, следовательно, квалифицируются в качестве работ;
- если застройщик выполняет работы по строительству, то есть является и застройщиком, и генеральным подрядчиком, то их стоимость облагается НДС в общем порядке, поскольку освобождение от НДС работ по строительству (созданию) объекта долевого строительства налоговым законодательством не предусмотрено.

Также суд согласился с тем, что стоимость работ по договору с взаимозависимым субподрядчиком не может включаться в расходы по налогу на прибыль:

- фактически подконтрольная подрядная организация не осуществляла самостоятельной деятельности, поскольку ее организационно-управленческая деятельность была полностью подконтрольна обществу, а сложившиеся между обществами правоотношения носят формальный характер;
- в ходе выездной налоговой проверки установлено родство между учредителями и руководителями организаций, входящих в группу взаимозависимых компаний, в том числе общество и подрядчик;

- общество и подрядчик зарегистрированы и осуществляют финансово-хозяйственную деятельность по одному адресу, имеют общий трудовой персонал, сотрудники оформлены на одну организацию и выполняют функции, связанные с деятельностью второй, бухгалтерский учет ведется централизованно, управление производится одними и теми же лицами;
- общество намеренно не перечисляло подрядчику денежные средства, накапливая кредиторскую задолженность, чтобы контролировать уровень дохода подрядчика и не допустить нарушения порогов дохода для УСН;
- к моменту заключения договоров между обществом и подрядчиком строительные работы проводились уже на стадии облицовки наружных стен и ограждения балконов, что свидетельствует о формальности заключенных договоров;
- договоры подряда не содержат предмет (виды работ, сроки, техническое задание, др.);
- стоимость выполненных работ подрядчиком отличается от аналогичных работ других подрядчиков;
- подрядчик не назван в договорах генеральным и не имеет право привлекать субподрядчиков.

[Определение ВС РФ от 23 декабря 2024 года по делу № А59-4167/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на доходы у источника

9-й ААС: «нетипичные» авансовые платежи в адрес иностранного поставщика переквалифицированы в дивиденды, облагаемые налогом у источника

Налоговая инспекция переквалифицировала авансовые платежи, перечисленные российской организацией в адрес иностранного поставщика, в дивиденды и начислила налог у источника по ставке 15%.

Примечательно, что переквалификация была проведена по итогам обычной камеральной проверки расчета налогового агента.

Также любопытно, что иностранный поставщик не являлся участником российской организации.

Причины, по которым была проведена переквалификация:

- внесение предоплаты было нетипичным для правоотношений с этим поставщиком — ранее расчеты с ним осуществлялись на условиях отсрочки, другие поставщики также предлагали отсрочку платежа разной длительности;
- ранее срок поставки не превышал двух месяцев, однако по спецификации, в отношении которой была внесена предоплата, срок поставки был в пять раз дольше (10 месяцев);
- перечисление денежных средств произведено после начала СВО в условиях кратно возросших рисков неисполнения обязательств;
- российская организация входит в международную группу компаний, осуществляющую производство металлопроката;
- в марте 2022 года группа приостановила производство на двух своих европейских заводах ввиду невозможности поставки сырья от своего

основного поставщика, расположенного на Украине;

- учредитель российской организации — компания в Нидерландах — принадлежит украинскому предпринимателю, в отношении которого в России возбуждено уголовное дело;
- генеральный и финансовый директора российской организации в ходе допроса сообщили, что все решения по перечислению авансового платежа принимались руководством группы (Украина);
- также генеральный директор не подтвердил свою подпись на специфика поставка товара в итоге не была осуществлена, аванс вопреки условиям договора не возвращен, за защитой своих прав российская организация не обращалась;
- предоплата составила 80% от всех денежных средств, имеющихся на счетах российской организации.

Суд первой инстанции согласился с тем, что российская организация перечислила аванс, заранее осознавая невозможность поставки.

Суд поддержал вывод о том, что предоплата по факту представляла собой «часть имущества (капитала), связанного по источнику своего образования с территорией РФ, распределенного в пользу иностранной компании с ведома российской организации и на безвозвратной основе, то есть имела место выплата пассивного дохода».

Из текста судебного решения следует, что фактическим получателем дохода был признан участник российской организации — компания, зарегистрированная в Нидерландах (по-видимому, именно по этой причине выплата была переквалифицирована именно в дивиденды, а не в прочий доход — детальных комментариев на этот счет в тексте решения, к сожалению, нет).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на доходы у источника

Поскольку СОИДН с Нидерландами прекратило свое действие 1 января 2022 года, налог у источника был исчислен по ставке 15%.

На нашей памяти это уже второй случай, когда авансовый платеж переквалифицируется в пассивный доход, подлежащий обложению налогом у источника.

Так, в деле № А40-52890/2021 суд также поддержал вывод о том, что авансовые платежи представляли собой мнимые сделки, а реальной целью всех операций был вывод денежных средств за рубеж.

В отличие от нового спора, в этом деле переквалификация была осуществлена в прочий доход, а не дивиденды — налог был исчислен по ставке 20%.

[Постановление 9-го ААС от 21 января 2025 года по делу № А40-119967/2024](#)



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



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@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





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»