

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Февраль 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
СОИДН с ОАЭ подписано	Подробнее
С 1 февраля 2025 года в России вводится в действие крупнейшая серия стандартов цифровизации домов	Подробнее
Для строительных союзов хотят ввести штрафы до 100 тыс. руб.	Подробнее
Правительство РФ рассматривает предложение о возможности прописки граждан в апартаментах	Подробнее
Правительство РФ предлагает внести в ЕГРН сведения о порядке пользования недвижимостью, находящейся в долевой собственности	Подробнее
Субъектам РФ и муниципалитетам разрешат заключать соглашения с Роскадастром в целях наполнения ЕГРН	Подробнее
Полномочия Роскадастра в сфере государственной кадастровой оценки предлагают расширить	Подробнее

Правительство РФ предлагает включать ГПЗУ в документацию при проведении аукционов	Подробнее
В Госдуму РФ внесен законопроект об унифицировании порядка организации торгов по предоставлению прав на государственное или муниципальное имущество	Подробнее
Упрощен процесс постановки на учет бесхозных недвижимых вещей	Подробнее
Росреестр запустил калькулятор государственных пошлин	Подробнее
Минстрой России разработал новый порядок обеспечения контроля за объектами незавершенного строительства	Подробнее
В Москве ввели штрафы до 1 млн руб. за нарушение архитектурно-градостроительных решений	Подробнее
Правила ИТ-аккредитации могут поменяться: крупные ИТ-компании обяжут сотрудничать с вузами	Подробнее

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов



ФНС России внесла изменения в справку о наличии положительного, отрицательного или нулевого сальдо ЕНС

[Подробнее](#)

Минфин России: налог на прибыль с доходов в виде выплат в части превышения суммы дивидендов

[Подробнее](#)

Минфин России: налог на прибыль при получении иностранной организацией доходов по операциям с цифровыми финансовыми активами (ЦФА) и/или цифровыми правами, включающими одновременно цифровые финансовые активы и утилитарные цифровые права

[Подробнее](#)

Важно для КИК: ФНС России уточнила, с какого периода необходимо применять новый перечень государств, не обеспечивающих обмен налоговой информацией

[Подробнее](#)

Минфин России: некоторые особенности налогообложения личных фондов

[Подробнее](#)

Минфин России: учитывает ли личный фонд имущество, полученное от своего учредителя, при определении порога по стоимости основных средств в целях применения УСН?

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление НДС с недвижимости

[Подробнее](#)

Минфин России: порядок принятия к вычету сумм НДС, уплаченных налоговым агентом

[Подробнее](#)

Минфин России: должен ли ИП, использующий УСН, уплачивать НДС при передаче после 1 января 2025 года недвижимости в свой личный фонд?

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление НДС при реализации банкротного имущества

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС при передаче имущественных прав на нежилые помещения

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

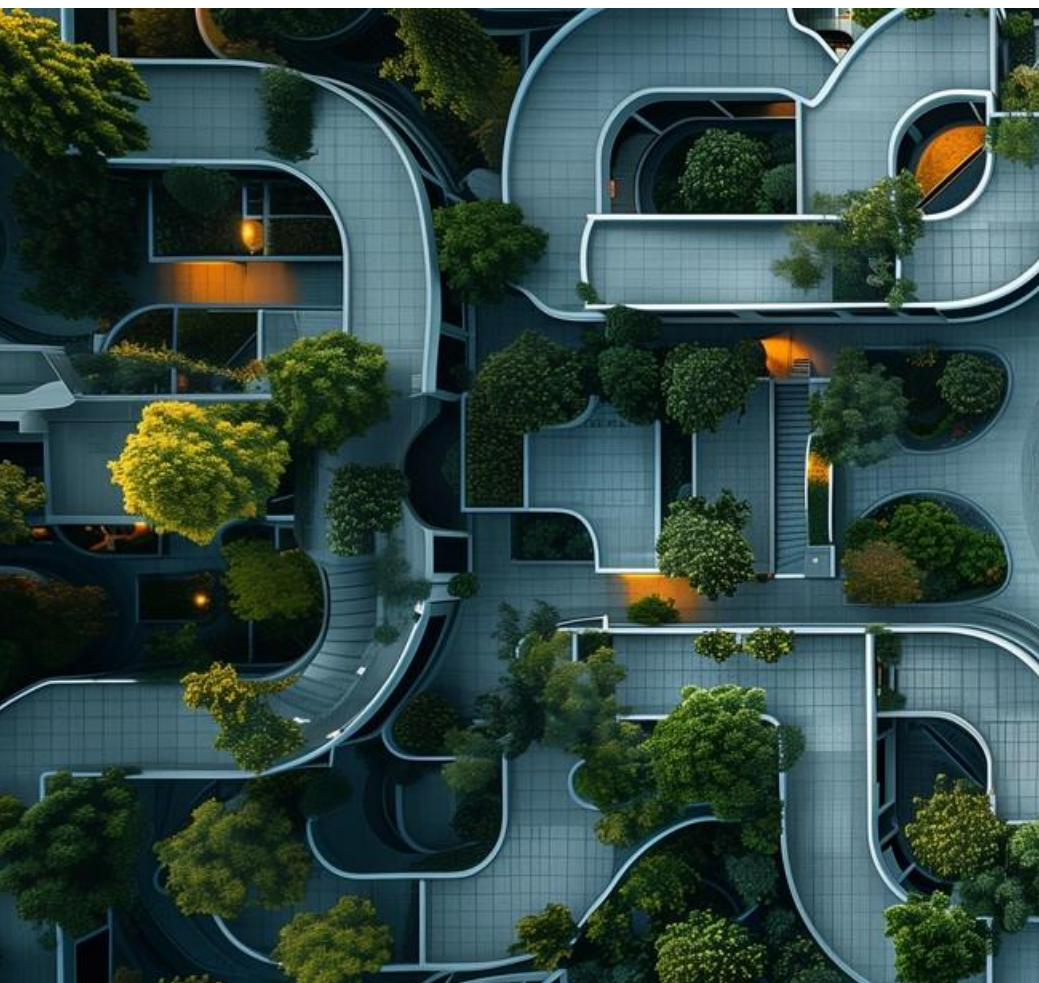
Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика



АС г. Москвы: занижение выручки от реализации объектов недвижимости (продажа третьим лицам через взаимозависимых лиц)

[Подробнее](#)

КС РФ: порядок налогообложения передачи имущества выходящему из состава ООО участнику

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: начисление НДС на передачу имущества в качестве вклада в имущество

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 28 февраля 2025 года № 22-ФЗ	Закон о совершенствовании порядка проведения конкурсных процедур при заключении концессионных соглашений Поправки устанавливают, в частности, базовые требования к компаниям, претендующим на заключение соглашений в сфере ЖКХ. Большинство из них направлены на повышение уровня надежности инвесторов, а именно: • для претендентов будет установлен обязательный задаток; • претенденту необходимо будет подтвердить свой опыт в сфере ЖКХ; • вводится требование по разработке проекта инвестиционной программы концессионером в срок, не превышающий 12 месяцев с момента заключения концессионного соглашения. Также предлагаются отдельные меры, направленные на повышение прозрачности конкурсных процедур.
Законопроект № 467032-8 Принят в первом чтении	Законопроект направлен на защиту прав граждан при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) Предлагается: • обеспечить гарантии близости переселения собственников многоквартирных домов при реализации программы КРТ жилой застройки; • уточнить правила участия в программе КРТ, сделав акцент на добровольное участие в программе КРТ при обеспечении голосования на общих собраниях собственников; учесть компенсации всех затрат нанимателей жилых помещений, которые связаны с переездом в новое жилище. По итогам первого чтения законопроект будет дорабатываться, в том числе с учетом территориального аспекта переселения граждан в рамках реализации программы КРТ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





СОИДН с ОАЭ подписано

Долгое время частные компании и физические лица не могли воспользоваться мерами поддержки, которые обычно предоставляет международное налоговое соглашение, поскольку действующее [СОИДН](#) с ОАЭ, заключенное еще в 2011 году, распространяется только на государственные структуры и суверенные фонды.

По мере развития и углубления экономических связей между РФ и ОАЭ возник вопрос о пересмотре СОИДН.

Переговоры проходили непросто, но все же увенчались успехом.

17 февраля 2025 года [новое соглашение](#) было подписано.

В случае завершения в 2025 году всех процедур, необходимых для его вступления в силу (включая обмен дипломатическими нотами), оно начнет применяться с 1 января 2026 года.

Новое СОИДН будет распространяться на всех налоговых резидентов ОАЭ и России.

Подробности в нашем [новом обзоре](#).

С 1 февраля 2025 года в России вводится в действие крупнейшая серия стандартов цифровизации домов

Она [разработана](#) в рамках Перспективной программы стандартизации в области умных домов, зданий и сооружений на 2023–2030 годы.

В состав серии стандартов входят следующие документы:

- ГОСТ Р 71865-2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Архитектура»;
- ГОСТ Р 71866-2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Общие технические требования к АСУЗ»;
- ГОСТ Р 71867-2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Стадии создания АСУЗ» и др.

Источник: официальный сайт Минпромторга России

Для строительных союзов хотят ввести штрафы до 100 тыс. руб.

По словам разработчиков, в настоящий момент СРО не сформировали действенные механизмы самоконтроля профессионального сообщества, в итоге их членами являются подрядчики, не соответствующие требованиям закона или вообще прекратившие свою деятельность в сфере строительства.

При этом в КоАП РФ ответственность установлена только в сфере раскрытия информации.

Поэтому парламентарии [предложили](#) дополнить КоАП РФ ст. 14.52.3, которая за счет превентивных мер позволит организациям вовремя выявлять недобросовестное исполнение своих функций избранными органами и влиять на их деятельность. Так, штрафы за нарушение требований к размеру и расходованию средств компенсационных фондов составят до 100 тыс. руб., за нарушение порядка, срока или периодичности проведения СРО проверки деятельности своих членов — до 50 тыс. руб.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





За прием в члены организации лица, не соответствующего установленным требованиям, или непринятие мер по исключению такого лица размеры санкций могут достигнуть 100 тыс. руб., а за нарушение порядка применения мер дисциплинарного воздействия или порядка рассмотрения дел о нарушении членами СРО требований закона и стандартов СРО — 50 тыс. руб.

Источник: «Парламентская газета»

Правительство РФ рассматривает предложение о возможности прописки граждан в апартаментах

Как [сообщают](#) СМИ, ведомство получило и рассматривает предложение МВД России о возможности прописки граждан в нежилых помещениях, таких как апартаменты.

Рассматриваются два варианта: либо признать апартаменты жильем, либо изменить правила постоянной регистрации.

Источник: «Парламентская газета»

Правительство РФ предлагает внести в ЕГРН сведения о порядке пользования недвижимостью, находящейся в долевой собственности

Разработан [проект федерального закона](#) «О внесении изменений в статьи 247 и 259³ части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»,

предусматривающий важные изменения в сфере регулирования долевой собственности.

Законопроект устанавливает возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об установлении, изменении или прекращении порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Такие сведения будут вноситься на основании нотариально удостоверенного соглашения участников долевой собственности либо по решению суда.

При этом права и обязанности участников долевой собственности, предусмотренные установленным порядком владения и пользования недвижимым имуществом, будут приобретать силу для третьих лиц с момента внесения в ЕГРН.

Важное нововведение — установленный порядок владения и пользования недвижимостью, сведения о котором внесены в ЕГРН, будет сохраняться при переходе доли в праве собственности к другому лицу. Это исключит необходимость заключения нового соглашения при изменении состава собственников.

Помимо этого, законопроект предусматривает государственную регистрацию договоров безвозмездного пользования объектами недвижимости по аналогии с договорами аренды, а также регистрацию права пользования недвижимым имуществом по завещательному отказу в качестве обременения.

По мнению разработчиков, эти изменения сделают более прозрачными условия использования общего имущества и снизят возможные риски на рынке недвижимости.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Субъектам РФ и муниципалитетам разрешат заключать соглашения с Роскадастром в целях наполнения ЕГРН

Правительством РФ подготовлен [законопроект](#) о внесении изменений в ст. 4 Федерального закона «О публично-правовой компании «Роскадастр» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно законопроекту региональные и муниципальные власти получат право заключать с Роскадастром соглашения для выполнения комплекса работ, включая:

- выявление объектов недвижимости, сведения о правообладателях которых отсутствуют в ЕГРН;
- выявление земельных участков для вовлечения в экономический оборот;
- выявление фактически используемых объектов недвижимости без регистрации прав;
- подготовку документов для образования и предоставления государственных и муниципальных земель;
- обеспечение внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Инициатива направлена на достижение целевого показателя госпрограммы «Национальная система пространственных данных» — наполнение ЕГРН полными и точными сведениями к 2030 году в объеме не менее 95%.

Правительство РФ отмечает, что региональные и местные органы власти не всегда располагают необходимыми ресурсами для выполнения таких

работ, тогда как Роскадастр является организацией полного цикла в сфере недвижимости.

Ожидается, что реализация законопроекта увеличит поступления в бюджет, обеспечит участие в обороте неиспользуемых земель и повысит полноту сведений ЕГРН.

Полномочия Роскадастра в сфере государственной кадастровой оценки предлагают расширить

8 февраля 2025 года Правительство РФ внесло в Госдуму РФ [законопроект](#), направленный на совершенствование нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки.

Согласно законопроекту публично-правовая компания «Роскадастр» будет наделена полномочиями по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки и установлению требований о направлении в компанию необходимых сведений и материалов.

Законопроект предусматривает государственный мониторинг проведения кадастровой оценки, в том числе в отношении деятельности Роскадастра, устанавливает предельный срок публикации результатов определения кадастровой стоимости (не позднее 30 ноября года проведения оценки), а также вводит требование о необходимости приложения к заявлению об установлении рыночной стоимости согласия собственника объекта недвижимости.

Для обеспечения единообразного подхода к рассмотрению заявлений об установлении рыночной стоимости законопроект предусматривает утверждение соответствующего регламента на региональном уровне.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В случае принятия законопроекта предполагается, что отдельные положения вступят в силу 1 января 2026 года в связи с разработкой подсистемы рынка недвижимости федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных.

Правительство РФ предлагает включать ГПЗУ в документацию при проведении аукционов

6 февраля 2025 года Правительство РФ внесло в Госдуму РФ [законопроект](#), направленный на сокращение инвестиционно-строительного цикла и снижение затрат участников экономической деятельности.

Законопроект предлагает включать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) в документацию при проведении аукционов по продаже или аренде государственных и муниципальных земельных участков. Это позволит потенциальным инвесторам заранее получить информацию об обременениях, ограничениях, зонах с особыми условиями использования территорий, а также о параметрах планируемого использования и разрешенного строительства.

В настоящее время ГПЗУ выдается только по заявлению правообладателя, которым становится победитель аукциона после оформления прав. Предлагаемые изменения дадут возможность начать архитектурно-строительное проектирование на более раннем этапе инвестиционного цикла.

В настоящее время Совет Госдумы РФ установил срок подготовки законопроекта к рассмотрению Госдумой РФ в первом чтении на март 2025 года.

В Госдуму РФ внесен законопроект об унифицировании порядка организации торгов по предоставлению прав на государственное или муниципальное имущество

[Законопроект](#) о единых правилах проведения имущественных торгов по предоставлению прав на государственное или муниципальное имущество предполагает, что под единые правила подпадут следующие торги:

- по аренде и безвозмездному пользованию государственным или муниципальным имуществом;
- по продаже и аренде публичных участков;
- по аренде государственных и муниципальных лесных участков;
- по продаже имущества в электронной форме в рамках приватизации;
- на право установки и эксплуатации рекламных конструкций на публичной недвижимости;
- на право пользования участками недр.

Также законопроектом предусмотрены следующие унифицированные правила проведения имущественных торгов:

- общее правило по форме проведения — электронный формат, место проведения — площадки операторов на едином перечне электронных площадок, определенных Правительством РФ для работы в сфере государственных закупок;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- задаток за участие переводится на счет оператора, подробно о порядке и сроках оплаты будет указано в извещении, размещенном в ГИС «Торги»;
- заключение договора с участником торгов, занявшим второе место на торгах, в случае уклонения победителя торгов от заключения договора;
- десятидневный мораторий на заключение договора по итогам торгов в целях обеспечения права заинтересованных лиц обжаловать результаты таких торгов в антимонопольный орган;
- определены случаи, при которых торги признаются несостоявшимися.

Законопроект призван унифицировать нормы о порядке проведения «отраслевых» торгов, которые на данный момент находятся в более чем 50 нормативных правовых актах, что существенно осложняет процесс их проведения.

Нововведения смогут заработать с 1 сентября 2025 года, на торги, решение о которых принято до этой даты, они не будут распространяться.

Упрощен процесс постановки на учет бесхозных недвижимых вещей

С 1 февраля 2025 года Росреестр вправе направлять через единый портал «Госуслуги» и личный кабинет на сайте Росреестра уведомления:

- принятии на учет бесхозного недвижимого имущества, от права собственности на которое собственник отказался;
- принятии на учет бесхозного объекта недвижимого имущества или о том, что принять его невозможно;
- государственной регистрации права собственности граждан и организаций, кроме тех, кто обязан эксплуатировать линейные объекты;
- принятии во владение, пользование и распоряжение объекта недвижимого имущества собственником, который ранее отказался от права собственности.

Кроме того, через портал или личный кабинет направить заявление о постановке на учет бесхозного объекта недвижимого имущества или его принятии вновь во владение, пользование и распоряжение смогут лица, обязанные эксплуатировать линейные объекты.

Такие [изменения](#) способствуют быстрому и эффективному вводу бесхозных объектов в оборот.

Росреестр запустил калькулятор государственных пошлин

На сайте Росреестра появился сервис [«Калькулятор госпошлины»](#) для самостоятельного расчета размера платы за регистрацию прав на недвижимость и проведение кадастрового учета.

Росреестр напомнил, что в некоторых случаях цена пошлины фиксированная, а в других зависит от кадастровой стоимости объекта, цены сделки, а также от того, кто обращается за услугой, — физическое или юридическое лицо.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Авторизации на сайте не требуется, но необходимо указать:

- тип регистрационного действия;
- тип заявителя;
- количество заявителей;
- вид права;
- вид объекта недвижимости;
- дополнительные характеристики (при необходимости).

После указания кадастрового номера сервис автоматически запрашивает кадастровую стоимость объекта в ЕГРН и рассчитывает предварительный размер пошлины.

Минстрой России разработал новый порядок обеспечения контроля за объектами незавершенного строительства

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект приказа Минстроя России](#) «Об утверждении формы и порядка разработки, утверждения и мониторинга хода реализации плана мероприятий и отчетных форм по снижению количества объектов незавершенного строительства».

Документ устанавливает правила разработки планов мероприятий по снижению количества незавершенных объектов капитального строительства (НОКС), которые полностью или частично финансировались из федерального бюджета и включены в федеральный реестр незавершенных объектов. Порядок распространяется как на

объекты, информация о которых содержит сведения, составляющие государственную тайну, так и на остальные объекты.

Согласно проекту план мероприятий должен формироваться по утвержденной Минстроем России форме и подписываться главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС) в системе «Электронный бюджет» по согласованию с Минстроем России.

В случае изменения управленческих решений по объектам ГРБС обязаны в течение 10 рабочих дней внести соответствующие корректировки в план. Функции мониторинга хода реализации планов возложены на Минстрой России.

После принятия нового приказа будет отменен действующий Приказ Минстроя России от 3 августа 2022 года № 635/пр, регулирующий аналогичные вопросы.

В Москве ввели штрафы до 1 млн руб. за нарушение архитектурно-градостроительных решений

В Москве вступил в силу [Закон](#) от 19 февраля 2025 года № 12, вносящий изменения в Кодекс г. Москвы об административных правонарушениях. Документ устанавливает новый состав административного правонарушения за несоблюдение требований архитектурно-градостроительных решений (АГР) при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства.

С 21 февраля 2025 года за нарушение требований, установленных свидетельством об утверждении АГР, предусмотрена ответственность в виде предупреждения или штрафа. Размер штрафа составляет:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- для граждан — от 2 до 5 тыс. руб.;
- для должностных лиц — от 10 до 50 тыс. руб.;
- для юридических лиц — от 500 тыс. до 1 млн руб.

Полномочия по рассмотрению дел о данных административных правонарушениях возложены на Мосгосстройнадзор.

Новые поправки направлены на повышение качества градостроительной деятельности, обеспечение соответствия строящихся объектов установленным требованиям и повышение уровня ответственности участников строительной отрасли.

Правила ИТ-аккредитации могут поменяться: крупные ИТ-компании обяжут сотрудничать с вузами

Минцифры России разработало [проект поправок](#) к положению о государственной аккредитации российских организаций, осуществляющих деятельность в области ИТ.

Рассмотрим ключевые инициативы.

ИТ-компании под контролем иностранных лиц не смогут получить ИТ-аккредитацию

Условием для ИТ-аккредитации станет осуществление российскими юридическими лицами и/или гражданами РФ владения, управления либо контроля прямо/косвенно в отношении более чем 50% долей/акций в капитале.

Для ПАО препятствием в получении ИТ-аккредитации станет нахождение под контролем иностранных лиц, при этом под контролем будет пониматься: право прямо/косвенно распоряжаться более чем 50% голосов по голосующим акциям, право назначать единоличный исполнительный орган или более половины коллегиального органа/совета директоров, осуществление полномочий управляющей организации.

При невыполнении указанных условий получить ИТ-аккредитацию можно будет только на основании отдельного решения Правительства РФ.

Напомним, что ИТ-аккредитация является одним из условий для применения налоговых льгот, поэтому, если поправки будут приняты, ИТ-компании с преимущественно иностранным участием воспользоваться мерами поддержки уже не смогут.

Предполагается, что эти поправки вступят в силу 1 сентября 2025 года.

Сотрудничество крупных ИТ-компаний с вузами

Крупные ИТ-компании (выручка по данным налогового учета более 1 млрд руб., средняя численность сотрудников — свыше 100 человек), пользующиеся налоговыми льготами, в целях прохождения процедуры подтверждения аккредитации должны будут обеспечить наличие не менее одного соглашения с вузом об участии организации в содействии обучению ИТ-специалистов.

Виды такого «содействия» определит Минцифры России (соответствующий приказ должен быть утвержден до 1 мая 2025 года).

О своем сотрудничестве с вузами ИТ-компании должны будут отчитываться, при этом затраты на проведенные обучающие мероприятия должны будут составлять не менее 5% от суммы сэкономленных ввиду

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



применения налоговых льгот средств (для оценки можно будет использовать среднее значение стоимости мероприятий по данным Минцифры России или фактические расходы, но в последнем случае достоверность отчета должна быть подтверждена аудиторами).

Обязательства по сотрудничеству с вузами можно будет передать внутри группы — другой аккредитованной ИТ-компании или компании с образовательным ОКВЭД.

Другие изменения

ИТ-аккредитацию смогут получить:

- компании, осуществляющие деятельность в области квантовых коммуникаций;
- компании, чья деятельность направлена на обеспечение защиты информации;
- коммерческие компании с преимущественным государственным участием, если они получают более 70% дохода от деятельности в области информационной безопасности;
- операторы связи при условии, что в прошлом году доля ИТ-доходов составила более 50%.

Возможность получения ИТ-аккредитации для [некоторых видов](#) деятельности будет отменена (издательская деятельность, деятельность в сфере телевизионного и радиовещания, реклама и пр.).

Кроме того, Минцифры России создаст федеральный реестр стартапов, в который будут включаться организации с выручкой менее 1 млн руб., созданные менее чем за три года до подачи заявления на получение ИТ-аккредитации.



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ФНС России внесла изменения в справку о наличии положительного, отрицательного или нулевого сальдо ЕНС

Справка [доработана](#) и содержит дополнительную информацию для сверки: сальдо ЕНС на 1 января 2023 года и на текущую дату, детализацию имеющегося долга, в том числе по банкротству, предстоящие платежи и зарезервированные под них суммы, начисленные и погашенные платежи, а также подробный расчет сумм пени, в том числе если долг уже погашен.

При желании пользователь может отметить и получить в справке только ту информацию, которая необходима ему в данный момент. Кроме того, для сверки добавлена возможность получения справки в формате Excel.

Источник: [официальный сайт ФНС России](#)

Налог на прибыль

Минфин России: налог на прибыль с доходов в виде выплат в части превышения суммы дивидендов

В случае непропорционального распределения чистой прибыли общества часть прибыли, распределенная между участниками непропорционально их долям в уставном капитале, не признается для целей налогообложения дивидендами.

Такие выплаты в части превышения суммы дивидендов учитываются при определении налоговой базы, к которой применяется общая ставка.

Налоговым агентом признается российская организация, являющаяся источником дохода в виде дивидендов, применительно к таким дивидендам.

[Письмо Минфина России от 19 декабря 2024 года № 03-03-06/1/128402](#)

Источник: [Консультант Плюс, Гарант](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: налог на прибыль при получении иностранной организацией доходов по операциям с цифровыми финансовыми активами (ЦФА) и/или цифровыми правами, включающими одновременно цифровые финансовые активы и утилитарные цифровые права

Налогообложение таких доходов, возникающих у иностранных организаций, осуществляется с учетом особенностей правовой природы ЦФА и соответствующих положений СОИДН с Россией.

[Письмо Минфина России от 12 декабря 2024 года № 03-08-13/125621](#)

Источник: Консультант Плюс, Гарант

Важно для КИК: ФНС России уточнила, с какого периода необходимо применять новый перечень государств, не обеспечивающих обмен налоговой информацией

31 декабря 2024 года вступил в силу [приказ](#) об утверждении нового перечня государств (территорий), не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения с РФ — в него были внесены страны ЕС, США, Япония, Австралия и др.

Напомним, что этот перечень в основном используется в целях налогообложения прибыли контролируемых иностранных компаний (КИК).

Так, например, для определения прибыли КИК, расположенной в стране из перечня, по данным ее финансовой отчетности, а не по правилам гл. 25, потребуется аудиторское заключение ([пп. 1 п. 1.1 ст. 309.1 НК РФ](#)).

ФНС России пояснила, что новый перечень применяется **с налогового периода 2025 года** при определении налоговой базы по налогу в отношении прибыли КИК, устанавливаемой за финансовый год, дата окончания которого приходится на 2024 год.

При определении налогоплательщиком налоговой базы за налоговый период 2024 года по налогу в отношении прибыли КИК, определяемой за финансовый год, дата окончания которого приходится на 2023 год, следует руководствоваться [прежним перечнем](#).

[Письмо ФНС России от 18 февраля 2025 года № ШЮ-4-13/1583@](#)

Источник: официальный сайт ФНС России

Минфин России: некоторые особенности налогообложения личных фондов

Включаются ли доходы от погашения облигаций в состав «пассивных» доходов личного фонда?

Личный фонд применяет ставку налога на прибыль 15%, если за отчетный (налоговый) период в общей сумме доходов, учитываемых при налогообложении (кроме положительной курсовой разницы), более 90% в совокупности составляют «пассивные» доходы по [перечню](#), зафиксированному в НК РФ.

Минфин России подчеркнул, что доходы от реализации (погашения) облигаций в такой перечень не включаются.

[Письмо Минфина России от 10 января 2025 года № 03-03-07/478](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Каким образом личный фонд уплачивает налог с прибыли КИК?

Доля участия в иностранной организации, переданная личному фонду учредителем в управление, принадлежит личному фонду на праве собственности.

Следовательно, в случае получения личным фондом от учредителя доли участия в иностранной организации в управление личный фонд признается контролирующим лицом такой иностранной организации.

В этом случае у личного фонда возникают обязанности по представлению уведомлений и учету доходов в виде прибыли КИК.

При этом к налоговой базе, определяемой налогоплательщиками — личными фондами по доходам в виде прибыли КИК, применяется налоговая ставка в размере 20% (с 2025 года — 25%).

Иными словами, по мнению Минфина России, к доходам личного фонда в виде прибыли КИК специальная ставка, предусмотренная для личных фондов (15%), не применяется.

[Письмо Минфина России от 9 января 2025 года № 03-12-12/2/283](#)

Есть ли какая-либо специфика при налогообложении дивидендов, полученных личных фондом?

Сумма налога, подлежащего удержанию из доходов налогоплательщика — получателя дивидендов, не являющегося иностранной организацией, исчисляется налоговым агентом по [формуле](#), определенной в НК РФ.

Напомним, эта формула позволяет не уплачивать налог с дивидендов «дважды», если ранее полученные дивиденды, обложенные налогом у источника, сформировали дивидендную массу, которая будет выплачиваться следующему в цепочке владения участнику.

Минфин России подчеркнул, что НК РФ не устанавливает ограничений, изъятий или иных особенностей применения указанной формулы в отношении дивидендов, выплачиваемых личному фонду.

[Письмо Минфина России от 24 декабря 2024 года № 03-03-06/2/131341](#)

По какой ставке личный фонд уплачивает налог на прибыль с процентных доходов по облигациям российских эмитентов?

Минфин России напомнил, что для процентных доходов по отдельным видам долговых обязательств [применяются](#) специальные ставки налога на прибыль: 20%, 10%, 9% и 0% — в зависимости от вида долговых ценных бумаг.

Например, ставка 20% применяется в отношении процентов по обращающимся облигациям российских эмитентов, номинированным в рублях и эмитированным после 1 января 2027 года.

По мнению Минфина России, для личных фондов никаких исключений в этой части не предусмотрено — они применяют те же ставки.

[Письмо Минфина России от 9 января 2025 года № 03-03-07/227](#)

Источник: Гарант, Клерк.Ру

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Минфин России: учитывает ли личный фонд имущество, полученное от своего учредителя, при определении порога по стоимости основных средств в целях применения УСН?

Минфин России еще раз [напомнил](#), что личный фонд имеет статус некоммерческой организации (НКО).

Если амортизируемое имущество приобретено (создано) НКО полностью за счет средств целевых поступлений либо получено в качестве целевого поступления, то такое имущество при использовании его для осуществления некоммерческой деятельности не подлежит амортизации.

В этой связи у НКО стоимость указанного имущества не будет учитываться при определении [ограничения](#), если оно используется исключительно для ведения некоммерческой деятельности.

В то же время Минфин России подчеркнул, что деятельность по сдаче имущества в аренду является коммерческой деятельностью.

Источник: Гарант, Клерк.Ру, письмо Минфина России от 24 октября 2024 года № 03-11-11/103377

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

НДС

Минфин России: восстановление НДС с недвижимости

Минфин России [разъяснил](#), что не нужно восстанавливать НДС, принятый к вычету по объектам недвижимости, в случае их дальнейшего использования для выполнения работ (оказания услуг), местом реализации которых не признается территория России.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 25 октября 2024 года № 03-07-08/104520

Минфин России: порядок принятия к вычету сумм НДС, уплаченных налоговым агентом

С 1 января 2023 года требование о необходимости фактической уплаты НДС в бюджет было исключено из условий для принятия к вычету НДС налоговым агентом и заменено на требование о необходимости исчисления НДС налоговым агентом.

Ведомство [пояснило](#), что в случае перечисления в 2024 году российской организацией денежных средств иностранному лицу за приобретенные до 1 января 2023 года неисключительные права местом реализации признается территория РФ, право на вычет НДС появляется в налоговом периоде, в котором НДС был исчислен в качестве налогового агента.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 5 ноября 2024 года № 03-07-08/108297

Минфин России: должен ли ИП, использующий УСН, уплачивать НДС при передаче после 1 января 2025 года недвижимости в свой личный фонд?

По [мнению](#) Минфина России, такая передача не облагается НДС при условии, что последующее использование имущества не связано с предпринимательской деятельностью, в том числе не направлено на систематическое получение прибыли от пользования им.

Если физическое лицо передает в свой личный фонд имущество, которое не использовалось им как ИП для предпринимательской деятельности, то НДС не исчисляется, поскольку физические лица плательщиками данного налога не признаются.

Источник: Гарант, Клерк.Ру, письмо Минфина России от 10 января 2025 года № 03-07-14/562

Минфин России: восстановление НДС при реализации банкротного имущества

Восстановление НДС при реализации основных средств организации-банкрота

При банкротстве продажа имущества должника не облагается НДС.

При этом если ранее при покупке этого имущества входной НДС был принят к вычету, то его необходимо будет восстановить.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Если нет счетов-фактур, то восстановить можно на основании бухгалтерской справки-расчета в размере суммы, пропорциональной остаточной (балансовой) стоимости реализованных основных средств без учета переоценки с применением ставки НДС, действовавшей на момент приобретения основных средств.

[Письмо Минфина России от 22 июля 2024 года № 03-07-11/68205](#)

Источник: Клерк.Ру

Минфин России: исчисление НДС при передаче имущественных прав на нежилые помещения

Операции по передаче имущественных прав на нежилые помещения облагаются НДС.

НК РФ устанавливает [специальные правила](#) для определения налоговой базы для передачи имущественных прав на жилые помещения, в то время как для передачи прав на нежилые помещения никакие особенности не предусмотрены.

В то же время согласно позиции ВАС РФ и аналогии права при передаче прав на нежилые помещения должны применяться те же правила определения налоговой базы, что и при передаче прав на жилые помещения — налоговая база рассчитывается как разница между ценой продажи этих прав (включая НДС) и ценой их приобретения.

[Письмо Минфина России от 3 октября 2024 года № 03-07-11/95743](#)

Источник: Клерк.Ру



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС г. Москвы: занижение выручки от реализации объектов недвижимости (продажа третьим лицам через взаимозависимых лиц)

Налогоплательщик являлся застройщиком жилого комплекса в г. Москве.

По завершении строительства он реализовал жилые и нежилые помещения в жилом комплексе через подконтрольных ему лиц и привлеченные агентства недвижимости.

Налоговая инспекция пришла к выводу, что часть объектов недвижимости была реализована для последующей перепродажи подконтрольным лицам по цене ниже рыночной в 2,5–3 раза, в связи с чем были доначислены налог на прибыль и НДС.

Пересчет выручки от продажи объектов был осуществлен с использованием «рыночных» цен, рассчитанных привлеченным экспертом.

Суды первой и апелляционной инстанций согласились с инспекцией, представив следующие аргументы:

- многократное отклонение цены реализации объектов недвижимости от рыночного уровня было подтверждено заключением эксперта, а также информацией о ценах перепродажи объектов третьим лицам, полученной от агрегаторов объявлений по продаже недвижимости (Яндекс.Недвижимость, ЦИАН), сотрудников агентств недвижимости и сторонних покупателей;
- разница между рыночной стоимостью объектов недвижимости и их ценой, указанной в договорах купли-продажи, была фактически передана налогоплательщику и его аффилированным лицам наличными средствами путем использования банковской ячейки.

Однако суд кассационной инстанции отменил решения судов предыдущих инстанций и направил дело на новое рассмотрение в связи со следующим:

- сведения агрегаторов объявлений по продаже недвижимости не являются доказательством в арбитражном процессе, полученным с использованием специальных знаний;
- судами не исследованы и не оценены отчеты об оценке, предоставленные налогоплательщиком.

Представленное налоговым органом заключение экспертов является недопустимым доказательством, поскольку эксперты подлежали отводу в связи с прямым интересом экспертного учреждения в результатах исследования (в связи с взаимозависимостью сотрудников экспертного учреждения, налогового органа и ИП, оплачивающего услуги экспертного учреждения). Общество также представляло рецензию ассоциации «Судэкспертиза» на заключение экспертов, которым подтверждены многочисленные методологические нарушения, допущенные экспертами.

Суд первой инстанции, повторно рассматривая дело, принял решение в пользу налогоплательщика.

Важным аспектом решения стало отсутствие доказательств аффилированности между обществом и покупателями. ИФНС не смогла подтвердить взаимозависимость сторон сделок по критериям, установленным ст. 105.1 НК РФ и Федеральным законом «О защите конкуренции». Суд указал, что при отсутствии искажения цен факт взаимозависимости не имеет значения для начисления налогов, что соответствует положениям абз. 3 п. 1 ст. 105.3 НК РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

В итоге суд пришел к выводу, что выводы ИФНС о получении налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды не подтверждены достаточными доказательствами. Решение налогового органа было признано недействительным.

[Решение АС г. Москвы от 26 февраля 2025 года по делу № А40-158391/2023](#)

КС РФ: порядок налогообложения передачи имущества выходящему из состава ООО участнику

Налогоплательщик (ООО) применял УСН.

Участник с долей в капитале 99% вышел из состава участников общества и в счет оплаты получил два объекта недвижимости.

Налоговая инспекция признала передачу объектов реализацией и исчислила дополнительный налог исходя из рыночной стоимости выбывшего имущества за вычетом номинальной стоимости доли вышедшего участника и остаточной стоимости такого имущества.

Суды трех инстанций поддержали инспекцию.

Налогоплательщик настаивал на том, что даже если сделка по передаче объектов недвижимости в счет оплаты действительной стоимости доли является реализацией имущества, она все равно не порождает дохода, в том числе облагаемого по УСН.

ВС РФ передал дело на заседание Коллегии по экономическим спорам.

По итогам рассмотрения дела в ВС РФ было решено отправить запрос в КС РФ.

Суд попросил проверить конституционность пп. 5 п. 3 ст. 39, п. 1 ст. 41, п. 1 и 2 ст. 248, п. 1 и 2 ст. 249, а также п. 1 ст. 346.15 НК РФ.

По мнению ВС РФ, оспариваемые нормы НК РФ не соответствуют Конституции РФ, поскольку допускают включение в налоговую базу стоимости передаваемого имущества, при том, что вменение такого дохода однозначно не следует из системы норм действующего налогового законодательства.

При рассмотрении дела КС РФ указал, что спорные нормы допускают произвольное разрешение вопроса о возникновении у ООО, применяющего УСН, дохода в случае передачи им имущества в счет выплаты действительной стоимости доли вышедшему из него участнику и, соответственно, произвольное определение размера налогооблагаемого дохода в этом случае.

В связи с этим КС РФ [предписал](#) внести изменения в НК РФ.

До внесения таких изменений передача (отчуждение) ООО, применяющим УСН, имущества в счет выплаты действительной стоимости доли вышедшему из него участнику предполагает необходимость обложения налогом экономической выгоды такого налогоплательщика в виде действительной стоимости доли, определяемой на момент после перехода ее к налогоплательщику.

[Постановление КС РФ от 21 января 2025 года № 2-П](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Поволжского округа: начисление НДС на передачу имущества в качестве вклада в имущество

Налогоплательщик передал объекты недвижимости своей дочерней компании в качестве вклада в ее имущество.

Налоговая инспекция квалифицировала такую операцию в качестве безвозмездной реализации, облагаемой НДС.

Суд поддержал налогоплательщика, согласившись с тем, что вклад в имущество представляет собой инвестицию:

- в силу отраслевого законодательства инвестиции — это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и/или иной деятельности в целях получения прибыли и/или достижения иного полезного эффекта;
- инвестиционная деятельность — вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и/или достижения иного полезного эффекта;
- внесение вклада в имущество предусмотрено в качестве дополнительного способа инвестирования в капитал общества его участниками, о чем указано в Обзоре практики разрешения споров, связанных с защитой иностранных инвесторов, утвержденном Президиумом ВС РФ от 12 июля 2017 года;
- осуществив вклад в имущество, налогоплательщик предоставил дочерней компании часть своего имущества, рассчитывая на получение положительного эффекта от его использования, что в конечном счете должно выражаться в увеличении прибыли, подлежащей распределению участнику;

- инспекцией в свою очередь не представлено доказательств того, что цель налогоплательщика при передаче спорного имущества в качестве вклада в имущество общества была направлена на безвозмездную передачу этого имущества без приобретения каких-либо прав;
- ссылки налогового органа на письма Минфина России от 9 марта 2023 года № 03-07-15/20469 и от 26 декабря 2016 года № 03-07-08/77947 (в них разъясняется, что операции по внесению вклада в имущество облагаются НДС) являются несостоятельными, поскольку указанные письма носят исключительно рекомендательный характер, не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не являются нормативным правовым актом.

Поскольку внесение налогоплательщиком принадлежащего ему имущества в качестве вклада в имущество общества влияет на увеличение размера чистых активов, а, следовательно, и на размер распределяемой участнику прибыли, данная сделка носит инвестиционный характер.

При этом отсутствие распределения прибыли в проверяемом периоде не свидетельствует о том, что участник общества, передавший имущество, не имеет прав требования к обществу, а также не исключает возможности получения обществом в будущем прибыли, подлежащей распределению участнику.

В ходе нового рассмотрения суд назначил судебную экспертизу для определения рыночной стоимости реализованных объектов недвижимости. Экспертиза установила, что отклонение фактических цен от рыночных не превышало 50%, что не является многократным и исключает признаки получения необоснованной налоговой выгоды.

Ввиду этого суд признал заключение экспертизы достоверным и не нашел оснований для начисления налогов и штрафов.

[Постановление АС Поволжского округа от 25 февраля 2025 года по делу № А65-19667/2024](#)

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»