

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости
Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Август 2024 года



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

Для того чтобы первыми узнавать о последних изменениях, вы можете [подписаться](#) на наши новостные рассылки и присоединиться к нашему [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

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Президент РФ подписал отдельные законы

[Подробнее](#)

Работы по капитальному ремонту МКД смогут выполнять только члены СРО на основании договора строительного подряда

[Подробнее](#)

Документы для получения земельных участков можно будет подготовить в специальном сервисе

[Подробнее](#)

Срок действия решения о предоставлении земельного участка предлагается сократить

[Подробнее](#)

Порядок определения наличия объекта археологического наследия на подлежащих хозяйственному освоению территориях хотят упростить

[Подробнее](#)

Минстрой России подготовил законопроект, который предусматривает выдачу инвесторам ГПЗУ до покупки участка на торгах

[Подробнее](#)

Меры поддержки строительной отрасли, принятые на период пандемии Covid-19, хотят отменить

[Подробнее](#)

Для обжалования определенных разрешений в сфере строительства досудебный порядок станет обязательным

[Подробнее](#)

Минстрой России определил оператора реестра документов, необходимых застройщику или техническому заказчику для строительства объекта капитального строительства

[Подробнее](#)

Минстрой России предложил адрес сайта для публикации сведений об ИЖС с эскроу

[Подробнее](#)

В Москве официально запретили строить квартиры меньше 28 кв. метров

[Подробнее](#)

Страны ЕС могут быть исключены из перечня юрисдикций для автоматического обмена страновыми отчетами

[Подробнее](#)

Австралия, Япония и страны ЕС могут быть внесены в список государств, не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения

[Подробнее](#)

Страны ЕС могут быть исключены из перечня стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

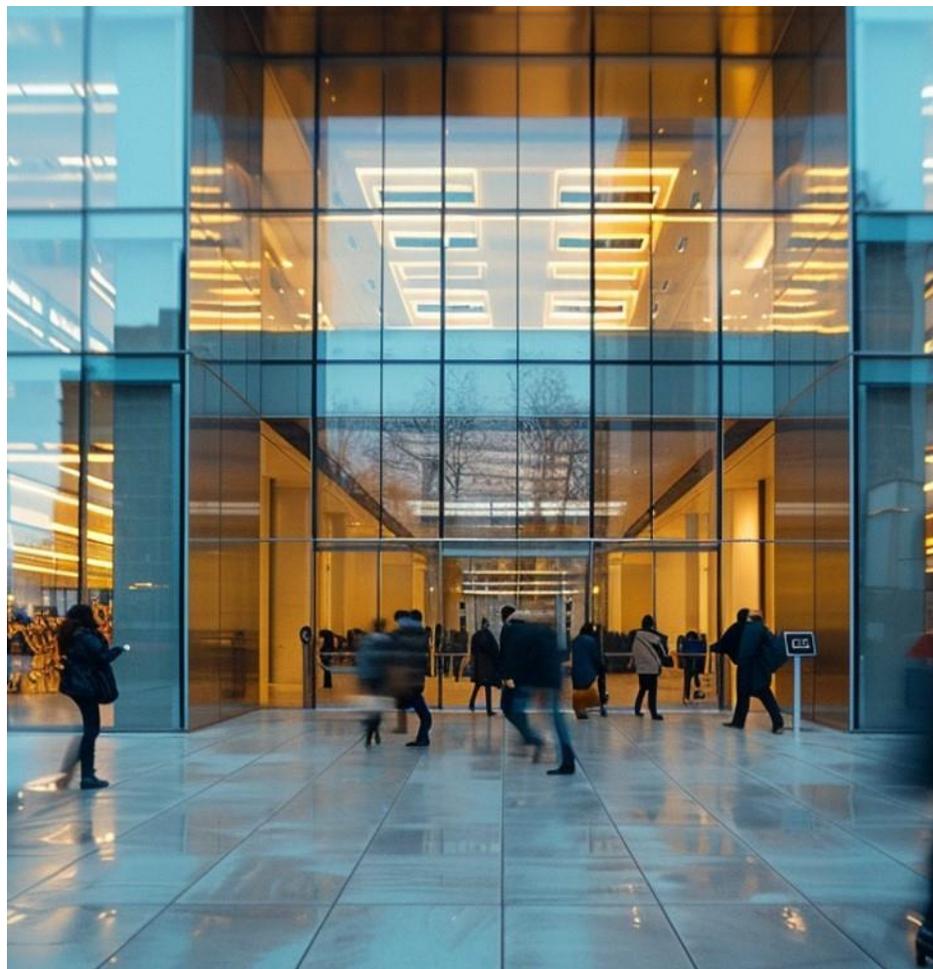


Содержание

Международные аспекты

В Госдуму РФ внесены законопроекты о ратификации СОИДН с Малайзией и Абхазией

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России: доказывание признаков дробления бизнеса

[Подробнее](#)

Минфин России: база по налогу на прибыль при дальнейшей реализации права требования долга налогоплательщиком, купившим это право

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление налога на прибыль при вступлении косвенных участников — российских организаций в прямое владение ЭЗО

[Подробнее](#)

Минфин России: налогообложение имущественных прав, полученных от дочерней иностранной организации по решению суда

[Подробнее](#)

Минфин России: момент определения налоговой базы по НДС при выполнении работ и многократном оказании услуг в рамках одного договора

[Подробнее](#)

Минфин России: НДС при передаче организацией основного средства в качестве вклада в уставный капитал

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление НДС по объекту недвижимости, полученному при реорганизации

[Подробнее](#)

Минфин России: применение НДС в отношении услуг застройщика по строительству апартаментов, оказываемых с 1 января 2024 года на основании ДДУ

[Подробнее](#)

ФНС России: о применении упрощенного положения об ограничении льгот (SLoB) в отношении отдельных СОИДН

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика



АС г. Москвы: сумма долга, прощенного учредителем, включается во внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Чувашской Республики — Чувашии: включение в расходы стоимости списанного ввиду морального устаревания оборудования

[Подробнее](#)

АС Дальневосточного округа: совмещение функций застройщика и подрядчика и привлечение технического подрядчика на УСН

[Подробнее](#)

ВС РФ отправил на новое рассмотрение спор по вопросу вычета расходов на незавершенное строительство

[Подробнее](#)

ВС РФ: переквалификация ремонтных работ в реконструкцию

[Подробнее](#)

АС Московского округа: возврат налога в случае исключения объекта недвижимости из перечня объектов, облагаемых налогом по кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

АС Московского округа: налог на имущество в отношении снесенных объектов, вовремя не исключенных из ЕГРН

[Подробнее](#)

АС Московского округа: признание объекта административно-деловым центром по причине нахождения в нем офисов арендаторов (основная деятельность арендаторов значения не имеет)

[Подробнее](#)

9-й ААС: вычет НДС, относящегося к ТМЦ, оставшимся у налогоплательщика после расторжения инвестиционного договора, за рамками трехлетнего срока

[Подробнее](#)

АС Республики Татарстан: внесение вклада в имущество является инвестиционной операцией — НДС не начисляется

[Подробнее](#)

АС Ивановской области: доначисление НДС при передаче неотделимых улучшений арендованного имущества

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: налог у источника в отношении доходов от использования недвижимости в РФ, полученных по сделке с участием ЗПИФов

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ подписал отдельные законы

Реквизиты закона	Краткое содержание
Федеральный закон от 8 августа 2024 года № 283-ФЗ	Вносятся изменения в порядок обложения подрядчиков НДС — если подрядчики строят объект ИЖС по договору с физическим лицом с использованием эскроу-счетов, то выполненные ими работы будут освобождены от обложения НДС.
Федеральный закон от 8 августа 2024 года № 306-ФЗ	<ul style="list-style-type: none">Разрешена редомициляция «новых» иностранных компаний — с учетом поправок редомицилироваться сможет иностранное юридическое лицо, зарегистрированное не позднее 1 марта 2024 года (сейчас — не позднее 1 марта 2022 года);до конца 2025 года продлен «упрощенный» порядок редомициляции (право подать копию (не оригинал) решения о редомициляции при регистрации международной компании, а в случае невозможности предоставить ряд требуемых документов — объяснить управляющей компании CAP причины);снижена минимальная стоимость активов международного личного фонда с 5 млрд до 500 млн руб.;установлены особенности открытия лицевого счета иностранного номинального держателя и лицевого счета иностранного регистратора для учета прав на акции международной компании. <p>Личные фонды, стоимость имущества которых составляет не менее 100 млн руб., теперь будут считаться квалифицированными инвесторами.</p> <p>Также предусмотрены положения, регулирующие порядок передачи вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания участников (акционеров) хозяйственного общества, на рассмотрение иных коллегиальных органов такого общества.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Работы по капитальному ремонту МКД смогут выполнять только члены СРО на основании договора строительного подряда

8 августа 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации был опубликован [закон](#), направленный на усиление контроля за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — МКД). Закон устанавливает более строгие требования к проведению капитального ремонта, а именно:

- работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД могут выполняться только на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами;
- индивидуальные предприниматели и юридические лица при этом должны являться членами СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства;
- проведение строительного контроля в рамках проведения капитального ремонта МКД станет обязательным.

Закон вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

Документы для получения земельных участков можно будет подготовить в специальном сервисе

8 августа 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации был опубликован [закон](#), согласно которому схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории теперь можно получить в форме электронного документа с помощью нового сервиса [«Земля просто»](#), разрабатываемого на основе ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных».

Указанный сервис, во-первых, позволит сократить время предоставления государственной услуги; во-вторых, его применение будет способствовать вовлечению в оборот государственных земельных участков, следовательно, эффективность их использования возрастет.

Закон вступит в силу с 1 января 2025 года.

Срок действия решения о предоставлении земельного участка предлагается сократить

22 июля 2024 года Правительство РФ внесло в Госдуму РФ [законопроект](#), предусматривающий сокращение срока действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с двух лет до одного года, за исключением случаев, когда решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка содержит указание на необходимость изменения вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка и его перевода из одной категории земель в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В пояснительной записке к законопроекту содержатся следующие разъяснения: «В настоящее время действующий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предусматривает отдельные процедуры, сроки по которым являются избыточными. В свою очередь, наличие избыточных административных барьеров при приобретении прав на земельный участок объективным образом увеличивает затратность инвестиционного проекта. Это является причиной ухудшения инвестиционного, делового климата».

В целях нивелирования указанных проблем предлагается внести соответствующие изменения в п. 14 ст. 39.15 ЗК РФ.

Порядок определения наличия объекта археологического наследия на подлежащих хозяйственному освоению территориях хотят упростить

Соответствующий [законопроект](#), внесенный 25 июля 2024 года в Госдуму РФ, направлен на реализацию поручения Президента РФ, озвученного в Послании Федеральному Собранию. Владимир Путин поручил Правительству РФ модернизировать законодательство РФ об охране и использовании объектов культурного наследия народов РФ (далее — ОКН) в части устранения избыточных требований к проведению работ по сохранению ОКН и к их вовлечению в хозяйственный оборот.

Реализация инвестиционных проектов на территориях, подлежащих хозяйственному освоению, должна происходить таким образом, чтобы объекты археологического наследия (далее — ОАН) не подвергались разрушению или исчезновению. В связи с указанными обстоятельствами законопроектом предлагается скорректировать юридическое определение ОАН, а также усовершенствовать требования к порядку проведения работ по выявлению и изучению ОАН, а именно:

- увеличить срок действия открытых листов, по которым производятся работы, с одного года до двух лет;
- выдавать лист на проведение сразу нескольких видов археологических работ;
- распространить действие открытого листа на всю территорию соответствующего субъекта РФ вместо работ на одном археологическом объекте.

Представляется, что модернизация законодательства будет способствовать не только сохранению ОАН, но и эффективной реализации инвестиционных проектов на территориях, где они расположены.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Министром России подготовил законопроект, который предусматривает выдачу инвесторам ГПЗУ до покупки участка на торгах

Соответствующий [законопроект](#) размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов в целях общественного обсуждения.

Ведомство предлагает включать ГПЗУ земельных участков, принадлежащих государству или муниципалитетам, в состав конкурсной документации, подготавливаемой в рамках продажи земельных участков и проведения аукционов на право аренды таких участков.

В настоящее время ГПЗУ земельного участка, выставленного на торги, выдается на основании заявления правообладателя, который становится победителем конкурса после оформления соответствующих прав.

Разработанные Минстроем России меры направлены на упрощение процесса получения информации о земельных участках для инвесторов до момента заключения договора аренды или купли-продажи, в связи с чем предлагается обеспечить инвесторов следующей информацией о земельном участке:

- наличие обременений и ограничений;
- наличие ЗОУИТ;
- параметры планируемого использования и разрешенного строительства.

В случае принятия законопроекта его положения вступят в силу с 1 сентября 2025 года.

Меры поддержки строительной отрасли, принятые на период пандемии Covid-19, хотят отменить

21 августа 2024 года в Госдуму РФ был внесен [законопроект](#) об отмене временной меры поддержки строительной отрасли, введенной в период пандемии.

В 2022 году [Федеральным законом № 58-ФЗ](#) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ № 58) субъектам РФ было предоставлено право устанавливать случаи утверждения проекта генерального плана и его изменений без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

В настоящее время необходимость в указанной мере поддержки отсутствует, поэтому в целях обеспечения участия граждан в решении важных вопросов, связанных с разработкой и утверждением генерального плана, соответствующее право субъектов РФ, предоставленное ФЗ № 58, предлагается исключить.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Для обжалования определенных разрешений в сфере строительства досудебный порядок станет обязательным

Федеральным законом от 25 декабря 2023 года № 675-ФЗ с 1 января 2028 года вводится обязательное досудебное обжалование решений и действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц, предоставляющих государственные услуги в рамках осуществления федеральными органами исполнительной власти иных видов разрешительной деятельности. В то же время документом также предусматривается возможность Правительства РФ устанавливать более ранний срок обязательного досудебного обжалования для отдельных видов разрешительной деятельности.

Так, в [Распоряжении Правительства РФ от 17 августа 2024 года № 2229-р](#) перечислены виды разрешительной деятельности, в том числе в строительной сфере, которые предполагают для субъектов предпринимательской деятельности обязательный досудебный порядок обжалования решений, действий (бездействия) государственных органов с 1 сентября 2024 года, а именно:

- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- выдача разрешений на проведение работ по созданию искусственного земельного участка;
- выдача разрешений на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию;

- утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов РФ, а также внесение изменений в такую документацию;
- государственная экспертиза проектной документации;
- государственная экспертиза результатов инженерных изысканий;
- аттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Минстрой России определил оператора реестра документов, необходимых застройщику или техническому заказчику для строительства объекта капитального строительства

Минстрой России разработал [проект](#) нормативного правового акта, в котором определяется оператор реестра документов, сведений, материалов и согласований (далее — Реестр), необходимых для выполнения мероприятий по строительству объекта капитального строительства, обозначенных в ч. 3-7 ст. 5.2. ГрК РФ.

Реестр содержит исчерпывающий перечень сведений, необходимых для реализации проекта по строительству, в связи с чем не допускается истребование дополнительных документов, сведений и материалов, не включенных в Реестр.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Согласно положениям указанного проекта нормативного акта Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» будет заниматься непрерывной актуализацией Реестра в связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты.

Минстрой России предложил адрес сайта для публикации сведений об ИЖС с эскроу

[Ранее](#) мы рассказывали о федеральном законе о применении эскроу-счетов при возведении индивидуальных жилых домов юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями по договорам строительного подряда.

Напомним, что согласно принятому [федеральному закону](#) юридическое лицо или индивидуальный предприниматель имеет право заключить с гражданином РФ договор строительного подряда при условии (помимо прочего) наличия уникального кода идентификации, полученного при регистрации в единой информационной системе жилищного строительства (далее — информационная система).

В качестве информационной системы предлагается определить сайт «[СТРОИМ.ДОМ.РФ](#)».

В Москве официально запретили строить квартиры меньше 28 кв. метров

[Ранее](#) директор Департамента налогов и права ДРТ Юрий Халимовский рассказывал о том, как Указ Президента РФ от 7 мая 2024 года № 309 повлиял на сферу жилищного строительства. Напомним, что Москва является одним из первых субъектов, кто напомнил застройщикам о действующих рекомендациях в отношении минимальной площади однокомнатной квартиры.

Мэр Москвы Сергей Собянин подписал [Постановление Правительства Москвы от 23 июля 2024 года № 1672-ПП](#) (далее — Постановление), устанавливающее запрет на строительство квартир, не соответствующих требованиям к минимальной площади:

- для однокомнатных квартир — 28 кв. метров;
- для двухкомнатных квартир — 44 кв. метра.

Запрет на строительство «студий» установлен в целях обеспечения благоприятных условий проживания граждан в многоквартирных домах, что следует из преамбулы постановления. При этом несоответствие квартир в новых домах требованиям минимальной площади будет вести к отказу в выдаче свидетельства архитектурно-градостроительных решений Москомархитектуры.

Постановление вступило в силу 1 августа 2024 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Страны ЕС могут быть исключены из перечня юрисдикций для автоматического обмена страновыми отчетами

ФНС России [опубликовала](#) проект приказа, в соответствии с которым изменен перечень юрисдикций для автоматического обмена страновыми отчетами.

Обновленный перечень может содержать 45 государств и 10 территорий ([сейчас в перечне](#) 67 государств и восемь территорий).

Государства/территории, которые могут быть включены в перечень	Государства, которые могут быть исключены из перечня
<ul style="list-style-type: none">• Албания• Доминиканская Республика• Камерун• Мавритания• Папуа — Новая Гвинея• Монтсеррат• Фарерские острова	<ul style="list-style-type: none">• Австрия• Бельгия• Болгария• Венгрия• Германия• Греция• Дания• Ирландия• Испания• Италия• Кипр• Латвия• Литва• Люксембург• Мальта• Нидерланды• Польша• Португалия• Румыния• Словакия• Финляндия• Франция• Хорватия• Чехия• Швеция• Эстония

Напомним, что в результате автоматического обмена страновыми отчетами налоговые органы получают аналитический материал об объеме реальной экономической деятельности участников международных групп компаний и распределении налоговой нагрузки между ними в разных юрисдикциях.

Исключение государств из списка приведет к тому, что российские компании, входящие в международную группу с материнской компанией в этих юрисдикциях, не будут освобождаться от представления страновой отчетности в России.

Австралия, Япония и страны ЕС могут быть внесены в список государств, не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения

Проект соответствующего приказа разработала ФНС России.

Обновленный [перечень](#) может содержать 117 государств и 14 территорий ([сейчас в перечне](#) 88 государств и 14 территорий).

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Государства, которые могут быть включены в перечень		Государства, которые могут быть исключены из перечня
<ul style="list-style-type: none">• Австралия• Австрия• Бельгия• Болгария• Венгрия• Греция• Дания• Ирландия• Испания• Италия• Кипр• Литва• Лихтенштейн• Люксембург	<ul style="list-style-type: none">• Мальта• Монако• Нидерланды• Новая Зеландия• Польша• Португалия• Румыния• Словакия• Словения• Финляндия• Франция• Хорватия• Чехия• Швеция• Эстония• Япония	<ul style="list-style-type: none">• Ямайка

Напомним, что данный перечень используется в основном в целях налогообложения прибыли КИК.

Налоговые последствия включения в перечень:

- неприменение освобождения прибыли КИК от налогообложения по основанию высокой эффективной ставки, признание КИК банком/страховой организацией/эмитентом обращающихся облигаций (п. 7 ст. 25.13-1 НК РФ);
- возможность признания лица контролирующим, если участие реализовано через иностранную публичную компанию, расположенную в стране, попавшей в обновленный список (пп. 2 п. 4 ст. 25.13 НК РФ);
- неприменение упрощенного порядка подтверждения статуса фактического получателя дохода для компаний, в которых более чем на 50% участвуют иностранные государства, попавшие в обновленный список (п. 1.5 ст. 312 НК РФ);
- неприменение сквозного подхода для дивидендов, полученных физическими лицами от российских организаций, участие в которых реализовано через иностранные организации (п. 1.1 ст. 208 НК РФ);
- неприменение отдельных положений НК РФ, связанных с регулированием статуса МХК (абз. 3 п. 4 ст. 24.2 НК РФ, п. 1.3 ст. 24.2 НК РФ).

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Страны ЕС могут быть исключены из перечня стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией

[Проект](#) соответствующего приказа разработала ФНС России.

Если документ будет принят, он будет включать в себя 63 государства и 12 территорий ([действующий перечень](#) включает в себя 85 государств и 11 территорий).

Государства/территории, которые могут быть включены в перечень	Государства/территории, которые могут быть исключены из перечня
<ul style="list-style-type: none">• Армения• Камерун• Руанда• Ямайка• Ниуэ	<ul style="list-style-type: none">• Австрия• Бельгия• Болгария• Венгрия• Германия• Греция• Дания• Ирландия• Испания• Италия• Кипр• Латвия• Люксембург• Мальта• Нидерланды• Польша• Португалия• Румыния• Словакия• Словения• Финляндия• Франция (в том числе Новая Каледония)• Хорватия• Чехия• Швеция• Эстония

К чему это может привести?

Одними из наиболее существенных могут оказаться последствия в сфере валютного регулирования.

Действующее законодательство предоставляет резидентам право без ограничений зачислять средства, получаемые от нерезидентов, на счета в зарубежных банках, расположенных в странах, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией, а также проводить некоторые иные отдельно обозначенные в законе валютные операции.

Российские резиденты со счетами в странах, исключенных из перечня, не смогут воспользоваться этими нормами, и перечень случаев, когда средства можно будет законно зачислять на такие счета в этих странах, существенно сократится.

Например, на них нельзя будет получать проценты, дивиденды, купоны и доходы от продажи акций/долей.

Также резидентам придется в любом случае представлять отчет о движении средств по таким счетам (сейчас этого можно не делать, если сумма зачислений/остатка не превышает 600 тыс. руб.).

Ограничения не затронут только специальных валютных резидентов.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Международные аспекты

В Госдуму РФ внесены законопроекты о ратификации СОИДН с Малайзией и Абхазией

Напомним, что 17 мая в г. Путраджае [состоялось](#) подписание нового СОИДН между Россией и Малайзией. 5 сентября в Госдуму РФ были внесены законопроекты о ратификации СОИДН с [Малайзией](#) и [Абхазией](#).

Новый договор установит общую ставку налога у источника на дивиденды — 15%. Пониженная ставка в 10% будет предусмотрена для получателей, которые владеют не менее чем 25% капитала компании, выплачивающей дивиденды.

Также ставка в 10% будет действовать для:

- процентных доходов;
- роялти.

По дивидендам и процентам также предусмотрены исключения для правительств и государственных компаний.

7 мая 2024 года состоялось подписание СОИДН между Россией и Абхазией.

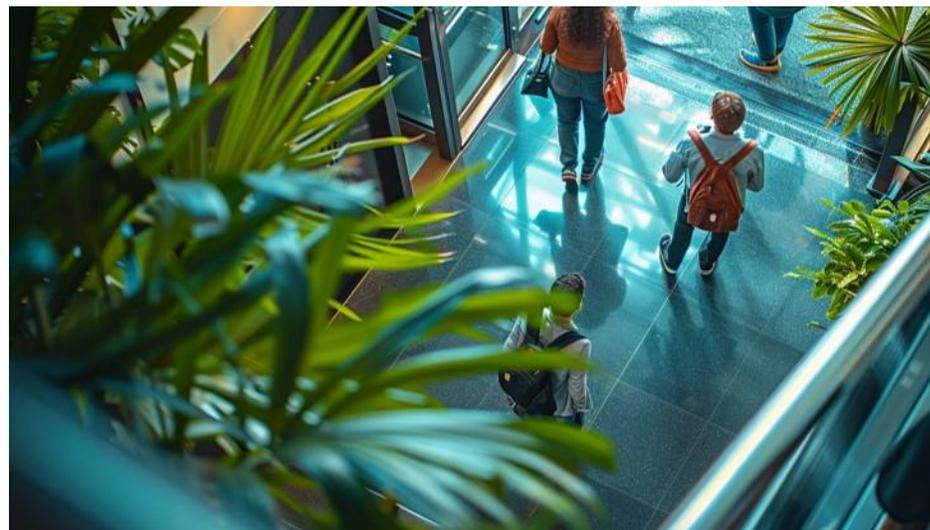
Документом установлены единые ставки налога у источника на доходы в виде дивидендов и роялти в размере 10%.

Ставка налога на процентные доходы зафиксирована в размере 0%.

Также соглашением предусматривается освобождение застройщиков от уплаты налога на прибыль в стране, где осуществляется строительство, на период в 18 месяцев, в течение которого деятельность компании одного государства на территории другого государства не будет приводить к образованию постоянного представительства.

На протяжении этого льготного периода налог будет уплачиваться только в стране резидентства.

Ратификация соглашений должна состояться до конца текущего года.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: доказывание признаков дробления бизнеса

Ведомство [напомнило](#), что при доказывании факта дробления бизнеса требуется исследование и оценка всех фактических обстоятельств и индивидуальных особенностей ведения хозяйственной деятельности конкретным налогоплательщиком.

Выработка универсального стандарта доказывания в данном случае недопустима, так как отсутствует закрытый перечень формальных признаков дробления бизнеса.

По мнению ведомства, выработка универсального стандарта доказывания (закрытого перечня формальных признаков дробления бизнеса) невозможна — любое определение формальных параметров допустимого или недопустимого структурирования бизнеса создает новые возможности для обхода закона недобросовестными налогоплательщиками.

При этом ведомство пояснило, что к доказательствам, свидетельствующим о том, что от имени нескольких формально самостоятельных субъектов ведется организационно единая деятельность, координируемая одними и теми же лицами, могут относиться:

- общность учредителей и/или руководителей организаций и работников, единство кадровой политики;
- ведение бухгалтерского учета одним и тем же лицом;
- совпадение IP-адресов;

- общность доступа к распоряжению денежными средствами и управлению их движением;
- совпадение адреса местонахождения;
- общность средств связи и идентификации, контрагентов, представителей и материально-технических ресурсов;
- несение расходов участниками схемы друг за друга;
- признаки формального документооборота.

Однако данные признаки не являются исчерпывающими.

Учитываются фактические обстоятельства деятельности группы (формально самостоятельных лиц) в каждом конкретном случае.

Ведомство также обратило внимание на то, что понятие «дробление бизнеса», введенное недавно принятым законом, «<...> не имеет целью установление правил, касающихся стандарта доказывания в налоговых спорах, в том числе посредством введения новых правовых институтов, равно как и инициирование налоговых проверок с применением новых подходов к доказыванию признаков дробления бизнеса».

Иными словами, по заверениям ФНС России, подход к проведению проверок при анализе наличия/отсутствия схем дробления бизнеса не поменяется.

Источник: Консультант Плюс, письмо ФНС России от 9 августа 2024 года № СД-4-7/9113



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: база по налогу на прибыль при дальнейшей реализации права требования долга налогоплательщиком, купившим это право

Согласно НК РФ при дальнейшей реализации права требования долга налогоплательщиком, купившим это право, указанная операция рассматривается как реализация финансовых услуг.

Расчет базы по налогу на прибыль производится исходя из фактически полученного дохода от реализации права требования долга, уменьшенного на фактически произведенные расходы по его приобретению и реализации.

Проценты, начисляемые новым кредитором, включаются в состав внереализационных доходов с момента приобретения прав требования долга.

Минфин России [подтвердил](#), что при дальнейшей реализации права требования долга суммы задолженности по процентам, начисленные за период нахождения у кредитора права требования и не погашенные должником, подлежат учету в составе расходов, уменьшающих доход от реализации имущественного права.

Источник: Гарант, письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 4 июня 2024 года № 03-03-06/1/51276

Минфин России: исчисление налога на прибыль при вступлении косвенных участников — российских организаций в прямое владение ЭЗО

В сентябре прошлого года вступил в силу важный [закон](#), цель которого — исключение недружественного участия из структуры владения значимыми для российской экономики организациями (ЭЗО).

Положения закона позволяют российским бенефициарам таких организаций, косвенно участвующим в них через иностранные холдинговые компании в недружественных странах, стать прямыми владельцами их акций (долей в уставном капитале).

При этом граждане РФ и/или валютные резиденты РФ, являющиеся косвенными участниками ЭЗО, не просто могут, а [обязаны](#) вступить в прямое владение ЭЗО.

Также в прошлом году в НК РФ были внесены [поправки](#), регулирующие порядок налогообложения операций, осуществляемых в рамках реализации закона об ЭЗО.

В частности, [предусмотрено](#) освобождение от обложения налогом на прибыль доходов в виде стоимости акций/долей в капитале ЭЗО, полученных:

- самой ЭЗО (закон об ЭЗО предполагает, что акции/доли в капитале ЭЗО сначала переходят к самой ЭЗО, а уже затем распределяются между ее бенефициарами);
- организацией, которой бенефициар передал право на вступление в ЭЗО, если в отношении него на дату передачи права действовали санкции, введенные в 2022–2023 годах.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

В то же время поправки не содержат норм, позволяющих освободить от налогообложения доход в виде акций/долей в капитале ЭЗО, полученных **организацией — косвенным участником ЭЗО**.

Исходя из недавно опубликованного письма Минфина России можно сделать вывод, что такие организации могут воспользоваться иным положением НК РФ.

Речь идет о [п. 64 ст. 251 НК РФ](#), согласно которому при налогообложении не учитываются доходы в виде имущества, имущественных прав, результатов выполнения работ или оказания услуг, безвозмездно полученных организацией, если законодательством РФ на нее **возложена обязанность по принятию** в собственность такого имущества, имущественных прав, результатов выполнения работ или оказания услуг.

Таким образом, для налогоплательщиков, которых закон обязывает вступить в прямое владение ЭЗО, налоговых последствий по исчислению налога на прибыль возникать не должно.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 23 июля 2024 года № 03-03-06/2/68571

Минфин России: налогообложение имущественных прав, полученных от дочерней иностранной организации по решению суда

Передача имущественных прав может быть квалифицирована в качестве безвозмездной передачи в случае отсутствия встречных обязательств.

По мнению ведомства, если имущественные права передаются по решению суда **вне зависимости** от воли передающей стороны, то такая передача **не может** быть признана безвозмездной.

В то же время [предусмотренный](#) НК РФ перечень внереализационных доходов является открытым.

В частности, к внереализационным доходам относятся доходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и/или иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба.

В связи с этим, [по мнению ведомства](#), полученные имущественные права, переданные по решению суда, **все же учитываются** в составе внереализационных доходов.

Источник: Гарант, письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 24 июня 2024 года № 03-03-06/1/58168

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: момент определения налоговой базы по НДС при выполнении работ и многократном оказании услуг в рамках одного договора

Ведомство [пояснило](#), что для целей исчисления НДС днем выполнения работ признается дата подписания акта сдачи-приемки работ заказчиком.

При этом счета-фактуры в отношении выполненных работ выставляются не позднее пяти календарных дней, считая с даты подписания заказчиком акта сдачи-приемки данных работ.

При многократном оказании услуг одному заказчику в рамках одного договора в течение календарного месяца или налогового периода (квартала) моментом определения налоговой базы по НДС является последний день календарного месяца оказания услуг или налогового периода, в котором такие услуги были оказаны.

При этом счета-фактуры в отношении указанных услуг выставляются не позднее пяти календарных дней, считая со дня окончания календарного месяца (налогового периода), в котором такие услуги были оказаны.

В целях исчисления налога на прибыль датой признания дохода от реализации работ/услуг будет признаваться дата фактического выполнения/оказания таких работ/услуг.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 18 июля 2024 года № 03-03-06/1/67042

Минфин России: НДС при передаче организацией основного средства в качестве вклада в уставный капитал

НК РФ [предусматривает](#) необходимость восстановить ранее принятый к вычету НДС в отношении основных средств, переданных в качестве вклада в уставный капитал дочернего общества.

Сумма НДС, подлежащая восстановлению, определяется как сумма ранее принятого к вычету НДС, пропорциональная остаточной стоимости основного средства без учета переоценки.

Ведомство подтвердило, что в данном случае используется остаточная стоимость **по данным бухгалтерского учета**.

Остаточная стоимость основных средств для целей восстановления НДС определяется исходя из их первоначальной стоимости, уменьшенной на суммы накопленной амортизации и обесценения, и с учетом последующих капитальных вложений, связанных с улучшением или восстановлением основных средств.

Источник: [Гарант, письмо Минфина России от 21 июня 2024 года N 03-07-11/57563](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: восстановление НДС по объекту недвижимости, полученному при реорганизации

В письме рассматривается следующая ситуация:

- российская компания (РусКо1) в 2009 году приобрела объект недвижимости, входной НДС был предъявлен к вычету;
- в дальнейшем был осуществлен ряд реорганизаций в форме присоединения и выделения, в результате которых собственником объекта недвижимости стала другая российская компания (РусКо2), при этом в течение всего времени объект недвижимости использовался для осуществления облагаемой НДС деятельности;
- в 2024–2025 годах планируется очередная реорганизация в форме присоединения РусКо2 к третьей российской компании (РусКо3), после которой объект недвижимости будет использоваться для осуществления не облагаемой НДС деятельности.

С учетом [положений](#) НК РФ при реорганизации организации суммы НДС, ранее принятые ею к вычету по приобретенным объектам недвижимости, подлежат восстановлению у правопреемника в случае дальнейшего использования им таких объектов для ведения не облагаемой НДС деятельности.

Восстановление НДС осуществляется в [особом порядке](#): восстановленная сумма НДС отражается в течение 10 лет с начала начисления амортизации по данному объекту (восстанавливать НДС [не нужно](#), если объект полностью самортизирован или с момента его ввода в эксплуатацию прошло более 15 лет).

Возник вопрос: должен ли правопреемник восстанавливать НДС с учетом того, что первый правопродшественник ввел объект в эксплуатацию в 2009 году?

Минфин России подтвердил, что в случае получения правопреемником объекта недвижимости, с момента ввода которого в эксплуатацию первым правопродшественником прошло более 10 лет, то обязанность по восстановлению НДС отсутствует.

Источник: [Гарант, письмо Минфина России от 26 июня 2024 года № 03-07-11/59290](#)

Минфин России: применение НДС в отношении услуг застройщика по строительству апартментов, оказываемых с 1 января 2024 года на основании ДДУ

С 1 января 2024 года услуги застройщиков, осуществляющих строительство апартментов с привлечением средств дольщиков, [облагаются](#) НДС.

Минфин России напомнил, что новые правила применяются при строительстве объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено **после 1 января 2024 года**.

В отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено **до 1 января 2024 года**, действуют прежние правила.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

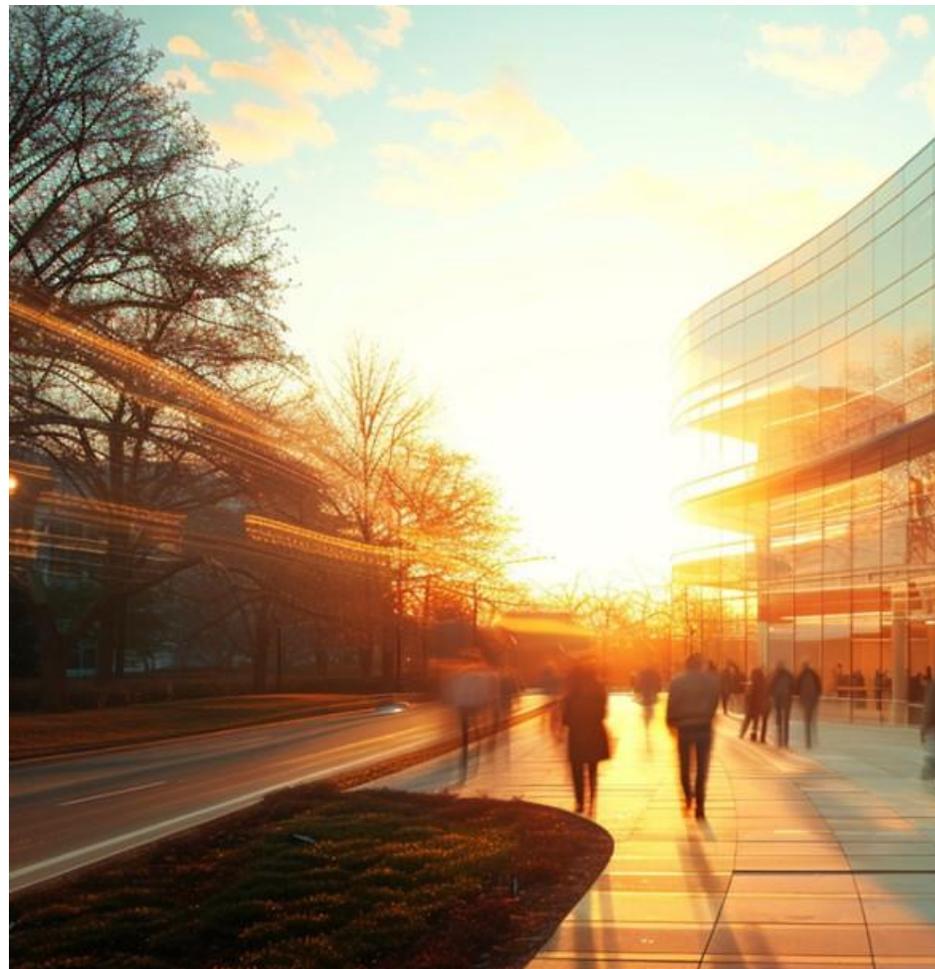
Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

В связи с этим, если разрешение на строительство апартментов, приобретаемых физическими лицами для личного, индивидуального или семейного использования, получено до 1 января 2024 года, то услуги застройщика, оказываемые с 1 января 2024 года на основании договоров участия в долевом строительстве, **освобождаются от обложения НДС** (при этом застройщик не должен выполнять строительные работы собственными силами).

Источник: [Гарант, письмо Минфина России от 18 июня 2024 года № 03-07-10/56168](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Международные аспекты

ФНС России: о применении упрощенного положения об ограничении льгот (SLoB) в отношении отдельных СОИДН

Ведомство опубликовало [письмо](#), разъясняющее вопросы корректного применения СОИДН с учетом положений [МЦ](#) о применении упрощенного положения об ограничении льгот (Simplified Limitation on Benefits — SLoB).

Из письма следует, что с учетом [приостановления](#) действия отдельных положений СОИДН с недружественными странами в настоящее время SLoB применяется только к неприостановленным СОИДН с отдельными странами-партнерами, которые, как и Россия, сделали выбор в пользу SLoB: с Индией, Казахстаном, Чили, а с 1 января 2025 года — также с Мексикой.

Суть SLoB сводится к следующему:

- применить любую льготу по СОИДН, в том числе ст. 7 «Доходы от предпринимательской деятельности», могут только [квалифицированные лица](#) (физические лица, публичные компании, НКО и др.);
- в отсутствие статуса квалифицированного лица получатель дохода имеет право на льготу по СОИДН при соблюдении дополнительных критериев ([активной деятельности](#) или [эквивалентного бенефициара](#)).

Из письма также следует, что при применении SLoB компетентный орган (Минфин России) в исключительном порядке может предоставить льготы по СОИДН даже при отсутствии у получателя дохода статуса квалифицированного инвестора или несоблюдении дополнительных критериев. Для этого получатель дохода должен предоставить доказательства того, что «<...> ни его создание, ни его приобретение или содержание, ни проведение его операций» не имели одной из своих основных целей получение льгот в соответствии с СОИДН. При наличии документа, свидетельствующего, что Минфин России предоставил иностранному получателю дохода право на применение льготы по СОИДН, оно является правомерным.

При анализе трансграничных операций территориальным налоговым органам рекомендовано уделять внимание корректному применению положений СОИДН, включая условия применения льгот с учетом SLoB.

Для этого они должны исследовать документы и сведения о соответствии иностранного получателя условиям применения SLoB.

Источник: Консультант Плюс, письмо ФНС России от 6 августа 2024 года № ШЮ-4-13/8897@

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС г. Москвы: сумма долга, прощенного учредителем, включается во внереализационный доход

Учредитель общества с долей участия более 50% простил налогоплательщику неисполнение обязательств по договору займа.

Налогоплательщик, воспользовавшись положениями пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ об освобождении имущества/имущественных прав, полученных на безвозмездной основе от материнской компании, не включил сумму прощенного долга в состав внереализационных доходов.

Налоговая инспекция с таким подходом не согласилась, и суд ее в этом поддержал.

Суд отметил, что при прекращении долгового обязательства путем прощения задолженности не происходит передача имущества или имущественных прав, поэтому оснований для применения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ не имеется.

Суд обратил внимание на то, что к такому же выводу пришел и Минфин России в своих многочисленных разъяснениях (письма от 14 мая 2021 года № [03-03-06/1/36775](#), от 8 июня 2021 года № [03-03-06/1/44932](#), от 8 июня 2022 года № [03-03-07/54270](#), от 3 марта 2023 года № [03-03-07/17993](#) и от 27 октября 2023 года № [03-03-06/1/102472](#)).

[Решение АС г. Москвы по делу № А40-287296/23-116-699 от 19 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

АС Чувашской Республики — Чувашии: включение в расходы стоимости списанного ввиду морального устаревания оборудования

Налогоплательщик приобрел оборудование и передал его в монтаж.

После монтажа комиссия сделала вывод о том, что оборудование не позволяет обеспечить производственный процесс в должном качестве.

Было решено демонтировать оборудование и оставить его на складе.

Спустя восемь лет оборудование было списано ввиду морального устаревания.

Налогоплательщик включил стоимость списанного оборудования во внереализационный расход, что и послужило причиной спора с налоговой инспекцией.

Суд согласился с инспекцией на основании следующих доводов:

- спорное оборудование в эксплуатацию не вводилось и фактически не использовалось в производственной деятельности;
- налогоплательщик не обеспечил надлежащего хранения оборудования, что привело к утрате первоначальной стоимости оборудования и доведению его до состояния оборудования, не пригодного к использованию в первоначальном качестве;
- НК РФ позволяет включить в расход суммы недоначисленной амортизации при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств, однако спорное оборудование не относилось к категории основных средств, поскольку в эксплуатацию не вводилось;

- спорные расходы также не могут быть учтены в качестве затрат на аннулированные производственные заказы или затрат на производство, не давшее продукции.

[Решение АС Чувашской Республики — Чувашии по делу № А79-4073/2023 от 27 августа 2024 года](#)

АС Дальневосточного округа: совмещение функций застройщика и подрядчика и привлечение технического подрядчика на УСН

Налогоплательщик осуществлял строительство ЖК.

Жилые и нежилые помещения реализовывались обществом по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, а также сдавались в аренду.

Строительство осуществлялось силами подрядчика, применяющего УСН.

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

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

- при строительстве жилых домов на основании ДДУ налогоплательщик одновременно выполнял функции заказчика и генерального подрядчика и производил строительные работы собственными силами и с привлечением субподрядчиков;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- 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, приняв во внимание следующее:

- 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 было установлено родство между учредителями и руководителями организаций, входящих в группу взаимозависимых компаний, в т. ч. общества и подрядчика;
- 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 осуществляется одними и теми же лицами;

- общество намеренно не перечисляло подрядчику денежные средства, накапливая кредиторскую задолженность, с тем 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 предмета (виды работ, сроки, техническое задание и, др.);
- стоимость выполненных подрядчиком работ отличается от аналогичных работ других подрядчиков;
- подрядчик не назван в договорах генеральным и не имеет право привлекать субподрядчиков.

[Постановление АС Дальневосточного округа по делу № А59-4167/2023 от 22 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

ВС РФ отправил на новое рассмотрение спор по вопросу вычета расходов на незавершенное строительство

Участники КГН осуществляли расходы на реализацию инвестиционных проектов, включая затраты на разработку рабочей и сметной документации.

Впоследствии от проектов было решено отказаться.

Тем не менее понесенные расходы были учтены при исчислении налога на прибыль в качестве «других обоснованных внереализационных расходов», что и стало причиной спора с налоговыми органами.

Как указал налоговый орган, в НК РФ установлен прямой запрет на вычет расходов, связанных с созданием амортизируемого имущества.

К «другим обоснованным внереализационным расходам» могут быть отнесены только те расходы, которые отдельно не упомянуты в иных положениях НК РФ, регулирующих налогообложение прибыли предприятий.

При этом отказ от создания объекта амортизируемого имущества не влечет за собой переклассификации расходов и изменения порядка их учета.

Прямые нормы НК РФ предусматривают возможность вычета расходов только на ликвидацию объектов незавершенного строительства, но не на саму сумму инвестиций в такие объекты.

Суды трех инстанций поддержали доводы налогового органа.

Налогоплательщик обратился в ВС РФ со следующими аргументами:

- позиция, в соответствии с которой отказ налогоплательщика от создания амортизируемого имущества означает невозможность учета уже произведенных расходов, противоречит положениям НК РФ, в том числе ст. 252 НК РФ;
- на начало осуществления соответствующих расходов не было разумных сомнений в том, что они направлены на будущее извлечение прибыли.

ВС РФ отправил дело на новое рассмотрение, сделав следующие умеренно оптимистичные выводы:

- применительно к учету расходов важна именно их направленность на получение прибыли — получение прибыли предполагается, но не является необходимым условием для учета расходов;
- расходы на приобретение и создание амортизируемого имущества учитываются в особом порядке — не в полном объеме в момент их возникновения, а посредством начисления амортизации (постепенного отнесения соответствующей части стоимости объектов на расходы);
- если налогоплательщик осуществляет расходы на создание амортизируемого имущества и в момент их осуществления они отвечают установленным [критериям](#), то [запрет](#) на вычет расходов, связанных с приобретением/созданием амортизируемого имущества, 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;
- если налогоплательщик, действуя разумно, отказывается от дальнейшего создания основного средства и несения взаимосвязанных расходов, то ранее осуществленные расходы могут быть учтены;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- в учете соответствующей части таких расходов может быть отказано, если они продолжали осуществляться, несмотря на то что экономическая целесообразность создания основного средства уже заведомо отсутствовала.

С учетом сделанных выводов дело было направлено на новое рассмотрение.

Позиция ВС РФ вселяет надежду на то, что негативный тренд в судебной практике по вопросу вычета расходов на незавершенное строительство наконец будет изменен.

Напомним, ранее суды в таких спорах в основном поддерживали налоговые органы, например, в следующих делах:

- № А35-4933/2022 (расходы на строительство торгового центра);
- № А40-104523/2022 (расходы на проведение инженерных изысканий, разработку проектной и сметной документации для создания объектов капитального строительства);
- № А40-98004/2020 (расходы на разработку проектной и конструкторской документации);
- № А40-186632/2018 (на разработку проектной документации).

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

ВС РФ: переквалификация ремонтных работ в реконструкцию

Налоговый орган оспорил единовременный вычет расходов на ремонт, переквалифицировав спорные работы в реконструкцию.

Суд поддержал налоговый орган, руководствуясь следующими фактами:

- сравнительный анализ представленных данных технических паспортов, экспликаций и поэтажных планов, оформленных до начала строительных работ (незадолго до их завершения), показал существенное увеличение технико-экономических показателей — в частности, за счет возведения межэтажного перекрытия площадь увеличилась более чем на 700 кв. метров;
- назначение помещений изменилось с торговых/складских на административные;
- результатами технической экспертизы, проведенной в ходе проверки, было подтверждено проведение именно реконструкции;
- довод налогоплательщика о том, что проекты реконструкции не составлялись, не отменяет того, что реконструкция фактически была произведена;
- в рамках иного спора (иск о признании межэтажного перекрытия самовольной постройкой) был сделан вывод о проведении в здании реконструкции, который является преюдициальным.

Налогоплательщик пытался оспорить сумму доначисления, утверждая, что некоторый объем работ относился к той части здания, которая впоследствии была продана третьей стороне. Суд не согласился с этим аргументом, поскольку:



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- строительные работы на всех этажах здания выполнялись в рамках единого проекта;
- фактическая реконструкция здания проводилась до момента перехода права собственности на часть нежилых помещений к покупателю;
- разделение работ в отношении одного здания является экономически необоснованным;
- при проведении реконструкции стоимость отдельных видов работ не может быть выделена и учтена одновременно в качестве расходов по текущему ремонту.

В то же время суд признал факт проведения своего рода реконструкции — при определении суммы доначислений была учтена пересчитанная (с учетом капитализации затрат на реконструкцию) сумма амортизации.

Также был разрешен вычет стоимости определенного объема строительных работ, относящихся к проданной части здания (при реализации амортизируемого имущества его остаточная стоимость может уменьшить доход от реализации).

[Определение ВС РФ по делу № А40-5636/2023 от 5 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: возврат налога в случае исключения объекта недвижимости из перечня объектов, облагаемых налогом по кадастровой стоимости

В период в 2017–2018 годов спорное здание было включено в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Позже включение данного здания в названный перечень было признано судом незаконным.

В 2022 году налогоплательщик обратился с заявлениями о возврате излишне уплаченного налога за 2017–2018 годы.

Налоговая инспекция посчитала, что налогоплательщик превысил трехлетний срок возврата.

Суд поддержал инспекцию и отметил, что трехлетний срок обращения налогоплательщика за возвратом налога на имущество организаций и выплатой процентов был пропущен.

В частности, суд отметил, что опубликование нормативного правового акта, которым на очередной налоговый период (календарный год) утверждается перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, также происходит до начала налогового периода.

Таким образом, о возникновении оснований для взимания налога исходя из кадастровой стоимости налогоплательщик, как правило, узнает еще до наступления очередного налогового периода.

С учетом вышеизложенного налогоплательщик имеет возможность заранее принять меры по защите своих прав, в том числе после начала налогового периода, как в административном порядке — путем обращения за пересмотром результатов мероприятий по определению вида фактического использования объекта, так и в судебном порядке — путем оспаривания ненормативного правового акта об утверждении перечня объектов недвижимости.

В связи с этим трехлетний срок обращения налогоплательщика за возвратом налога на имущество организаций и выплатой процентов при исключении объекта налогообложения из регионального перечня в судебном порядке должен исчисляться со дня исполнения налоговой обязанности за истекший налоговый (отчетный) период.

[Постановление АС Московского округа по делу № А40-250642/2023 от 29 августа 2024 года](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: налог на имущество в отношении снесенных объектов, вовремя не исключенных из ЕГРН

Налогоплательщик не исчислил налог, так как объекты были снесены.

Однако в ходе проведения камеральной налоговой проверки налоговый орган установил, что объекты не были исключены из ЕГРН и все еще находились в перечне объектов, облагаемых налогом по кадастровой стоимости.

Соответственно, по мнению налогового органа, в отношении них должен был быть исчислен налог на имущество.

Налогоплательщик пытался подтвердить снос объектов пакетом документов, включая:

- акт о списании объектов, утвержденный генеральным директором налогоплательщика;
- ордер (разрешение) на проведение земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов с целью сноса зданий и сооружений и ликвидации коммуникаций;
- договор с подрядчиком на строительство новых объектов на месте снесенных;
- уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства;
- информацию о направлении уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства для размещения в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Москвы.

По мнению налоговой инспекции, данные документы не подтверждают факта сноса спорных зданий, поскольку в соответствии с отраслевым законодательством снос зданий подтверждается только актом обследования.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогового органа.

Они отметили, что акт обследования в отношении спорных объектов, подтверждающий их снос, датирован 2022 годом, следовательно, именно с этой даты прекращается обязанность по уплате налога на имущество в отношении спорного объекта.

Соответственно, в проверяемом периоде (2021 год) налогоплательщик был обязан уплатить налог.

Суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение.

Суд указал, что налоговое законодательство связывает обязанность по исчислению и уплате налога на имущество организаций с наличием у налогоплательщика реально существующих объектов недвижимости, способных приносить экономические выгоды его владельцу и потому признаваемых частью активов налогоплательщика — объектами основных средств.

При этом само по себе наличие в государственном кадастровом учете сведений об объекте недвижимости и его принадлежности налогоплательщику не может служить основанием для взимания налога при отсутствии налогооблагаемого имущества в действительности.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

Кроме того, право на вещь не может существовать в отсутствие самой вещи — с учетом норм ГК РФ (п. 1 ст. 235 ГК РФ), а также разъяснений, приведенных в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 года № 25, — в случае сноса объекта недвижимости право собственности на него прекращается по факту уничтожения (утраты физических свойств) имущества.

Вопреки выводам нижестоящих судов, факт сноса объекта недвижимости может быть подтвержден не только актом обследования, составленным кадастровым инженером, но и иными документами, предоставляемыми в уполномоченный орган власти.

Подтвердить факт гибели или уничтожения имущества можно следующими документами: актом обследования объекта недвижимости, подготовленным кадастровым инженером; справкой местной администрации; документом органов государственного пожарного надзора; уведомлением о завершении сноса объекта; справкой (выпиской) о размещении в единой информационной системе (ЕИС) уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства и др.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что нижестоящие суды не исследовали в должной мере представленные налогоплательщиком документы, подтверждающие снос объекта.

[Постановление АС Московского округа по делу № А40-217315/2023 от 2 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: признание объекта административно-деловым центром по причине нахождения в нем офисов арендаторов (основная деятельность арендаторов значения не имеет)

Налогоплательщик попытался оспорить квалификацию принадлежащего ему здания в качестве административно-делового центра, облагаемого налогом на имущество по кадастровой стоимости.

В частности, налогоплательщик сдавал помещения в объекте недвижимости в аренду, при этом основная деятельность арендаторов не была связана с размещением офисов/торговых объектов.

Суд принял и признал спорное здание административно-деловым центром.

Так, административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание, помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения.

По итогам проведения мероприятия по определению вида фактического использования было установлено, что 88,08% общей площади здания используется для размещения офисов (подтверждено фотоотчетом).

Офис — здание (строение, сооружение), или часть здания (строения, сооружения), или нежилое помещение (часть нежилого помещения), оборудованные стационарными рабочими местами и оргтехникой, используемые для обработки и хранения документов и/или приема клиентов.

Законодательство не содержит указания на невозможность отнесения к офисным тех помещений, которые используются организацией-арендатором для размещения собственных служб.

При этом деятельность административных служб связана с осуществлением руководства и управления предприятием, в том числе ведением бухгалтерского учета, кадрового делопроизводства, взаимодействия с другими организациями.

Таким образом, помещения, используемые для размещения административных служб, полностью соответствуют понятию «офис».

При этом основной вид деятельности арендаторов здания не имеет правового значения при определении вида фактического использования здания для целей налогообложения.

Установление фактического использования помещений в здании в целях делового, административного или коммерческого назначения не зависит от того, исполняется ли в нем «самостоятельная» или «вспомогательная» функция.

[Постановление АС Московского округа по делу № А40-234453/2023 от 2 августа 2024 года](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

9-й ААС: вычет НДС, относящегося к ТМЦ, оставшимся у налогоплательщика после расторжения инвестиционного договора, за рамками трехлетнего срока

Общество выступало в роли заказчика-застройщика по договору с инвестором.

Во исполнение обязательств по договору общество приобрело материалы и производственное оборудование и понесло затраты на их транспортировку.

Входной НДС в момент приобретения таких товаров и услуг к вычету не заявлялся.

По мере завершения строительства отдельных объектов соответствующие суммы затрат и НДС передавались инвестору на основании актов приемки-передачи и сводных счетов-фактур.

Позже инвестиционный договор был расторгнут, а неиспользованные суммы финансирования были возвращены обществом инвестору.

При этом часть приобретенных обществом в рамках исполнения инвестиционного договора ТМЦ осталась невостребованной инвестором и перешла в собственность общества.

Суммы НДС по таким ТМЦ были приняты обществом к вычету.

Отказывая в праве на применение вычета по НДС в отношении указанных ТМЦ, инспекция сослалась на пропуск трехлетнего срока его заявления.

Суд поддержал позицию общества на основании следующих аргументов:

- условия для принятия к вычету сумм НДС возникают только в момент успешного завершения инвестиционного проекта либо его прекращения посредством расторжения инвестиционного договора;
- данные условия возникают либо у инвестора — если он получает объекты (ТМЦ) и не возвращает свои инвестиционные денежные средства, либо у заказчика — если объекты (ТМЦ) остаются у него и он возвращает денежные средства за них инвестору;
- условия для принятия к вычету сумм НДС в данном случае возникли только после расторжения инвестиционного договора, а значит, трехлетний срок на тот момент еще не истек.

[Постановление 9-го ААС по делу № А40-248142/2023 от 22 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Республики Татарстан: внесение вклада в имущество является инвестиционной операцией — НДС не начисляется

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, на основании следующих доводов:

- в силу [отраслевого законодательства](#) инвестиции — это денежные средства, ценные бумаги и иное имущество, в том числе имущественные или 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](#) — осуществление инвестиций и реализация 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 [сказано](#) 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;

- инспекция, в свою очередь, не представила доказательств того, что деятельность налогоплательщика при передаче спорного имущества в качестве вклада в имущество общества была направлена на безвозмездную передачу этого имущества без приобретения каких-либо прав;
- отсылки налогового органа к письмам 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 признаются нормативными правовыми актами.

Поскольку внесение налогоплательщиком принадлежащего ему имущества в качестве вклада в имущество общества увеличивает размер чистых активов, а следовательно, влияет 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.

[Решение АС Республики Татарстан по делу № А65-19667/2024 от 21 августа 2024 года](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

АС Ивановской области: доначисление НДС при передаче неотделимых улучшений арендованного имущества

Общество арендовало нежилые помещения в рамках краткосрочных договоров с арендодателем.

С привлечением подрядчика в арендованных объектах были проведены электромонтажные работы (ремонт кабельной линии, разработка траншей, установка электрощитового оборудования, а также техническое обслуживание системы внутреннего электроснабжения производственной линии).

Впоследствии краткосрочный договор аренды был перезаключен еще на один год.

Налоговый орган пришел к выводу, что по завершении срока действия предыдущего договора налогоплательщик на безвозмездной основе передал результаты работ по улучшению арендованного имущества арендодателю, что формирует объект обложения НДС.

Суд поддержал выводы налогового органа в части возникновения объекта обложения НДС на основании следующих доводов:

- если арендатор производит неотделимые улучшения, то по окончании срока действия договора аренды эти улучшения передаются арендодателю на возмездной или безвозмездной основе (в зависимости от условий договора);
- поскольку неотделимые улучшения имеют стоимостную и физическую характеристики, их безвозмездная передача арендодателю признается реализацией и образует самостоятельный объект обложения НДС;

- при заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора — это новый договор, а по истечении срока действия предыдущего договора произошла безвозмездная передача неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества;
- вопреки доводам налогоплательщика, произведенные работы носили капитальный, а не текущий характер, поскольку не касались замены или восстановления отдельных быстроизнашивающихся составных частей и деталей, а последующий демонтаж данной системы электроснабжения не мог происходить без вреда для объекта аренды ввиду масштабов проведенных работ;
- доводы налогоплательщика о последующем демонтаже электротехнического оборудования не были подтверждены документально.

В то же время суд отметил, что расчет налогового органа по НДС в оспариваемом решении был произведен с использованием налогового, а не бухгалтерского учета.

В итоге суд концептуально поддержал налоговый орган с поправкой на то, что с целью установления действительных налоговых обязательств расчет НДС подлежит корректировке с учетом данных бухгалтерского учета.

Важно отметить, что суд также согласился с тем, что стоимость произведенных работ не может учитываться для целей налогообложения прибыли одновременно (подлежит списанию посредством механизма амортизации), а также формирует объект обложения налогом на имущество.

[Решение АС Ивановской области по делу № А17-2255/2021 от 23 июля 2024 года](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог у источника

АС г. Москвы: налог у источника в отношении доходов от использования недвижимости в РФ, полученных по сделке с участием ЗПИФов

Общество приобрело в качестве активов управляемого им ЗПИФа паи еще трех ЗПИФов.

В ходе проверки были установлены следующие обстоятельства сделки:

- единственным пайщиком управляемого обществом ЗПИФа была кипрская компания;
- паи ЗПИФа были приобретены еще у одной кипрской компании;
- по договору купли-продажи паев была предоставлена отсрочка платежа на условиях коммерческого кредита с уплатой процентов в размере 10% годовых;
- в состав имущества ЗПИФов, паи которых были приобретены, входили находящиеся в г. Москве здания и помещения — доходы по этим паям по факту представляли собой доходы от использования на территории РФ недвижимого имущества;
- ежемесячный доход по указанным паям практически полностью совпадал с ежемесячной суммой процентов по коммерческому кредиту;
- в адрес основного пайщика доход не выплачивался, при этом проценты по коммерческому кредиту в адрес продавца перечислялись регулярно;
- впоследствии договор купли-продажи паев был расторгнут обществом в одностороннем порядке, а паи были возвращены продавцу.

Всего в течение проверяемого периода по приобретенным паям был получен доход в размере около 650 млн руб., который был в полном объеме перечислен в адрес кипрского продавца паев под видом процентов, предусмотренных условиями договора купли-продажи.

Налог у источника в отношении выплат в адрес кипрского продавца не удерживался.

Налоговая инспекция пришла к выводу, что на самом деле выплачиваемый доход представлял собой доход от использования российской недвижимости, в соответствии с [условиями](#) СОИДН облагаемый у источника выплаты.

Таким образом, согласно позиции налоговой инспекции обществом неправомерно не был удержан и перечислен налог с доходов иностранной организации от источников в РФ.

Суд принял решение в пользу инспекции, принимая во внимание следующие обстоятельства:

- договор купли-продажи паев был заключен вскоре после формирования ЗПИФа под управлением общества при явной недостаточности имущества ЗПИФа для исполнения обязательств без получения отсрочки оплаты;
- условиями договора купли-продажи ценных бумаг изначально была предусмотрена возможность одностороннего внесудебного расторжения договора, при котором проценты, уплаченные за пользование кредитом, остаются в собственности продавца паев;
- частичная оплата остатка задолженности по оплате общей суммы договора была запрещена, что свидетельствует о сохранении контроля над инвестиционными паями со стороны продавца;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

- с учетом размера ставки по коммерческому кредиту и доходности приобретенных паев было изначально понятно, что доходы по паям не позволят в будущем окупить их полную стоимость и получить экономический эффект;
- движение денежных средств по счетам общества в качестве доверительного управляющего ЗПИФа носило транзитный характер и не отвечало экономическим целям создания ЗПИФа;
- иностранный продавец паев являлся транзитной компанией, не получал выгоду от полученного дохода, не определял его дальнейшую экономическую судьбу, а лишь обеспечивал перечисление денежных средств в интересах бенефициарных собственников — полученные от общества средства перечислялись в пользу взаимосвязанных иностранных компаний под видом займов и дивидендов;
- общество не подтвердило наличие у продавца фактического права на полученный доход;
- имело место фактическое сокрытие бенефициарных собственников дохода, поскольку владение иностранной организацией осуществлялось через структуру международного кипрского траста, для которого характерна максимальная конфиденциальность и сокрытие информации о владельцах траста и их доходах;
- источником финансирования деятельности продавца паев выступала компания, зарегистрированная на Сейшельских островах;
- организации, которые осуществили взнос недвижимости в имущество ЗПИФа и паи которых являлись предметом купли-продажи между иностранной организацией и обществом, находились под влиянием одних и тех же российских физических лиц.

Суд согласился с тем, что доход, полученный от использования недвижимого имущества на территории РФ, выводился в низконалоговую юрисдикцию под видом расчетов по договору купли-продажи ценных бумаг (на условиях коммерческого кредита) без удержания налога как с процентных доходов иностранной компании, так и с доходов от купли-продажи инвестиционных паев, полученных от источника на территории РФ.

Также суд согласился с тем, что льготы, предусмотренные СОИДН между Россией и Кипром, к данной ситуации неприменимы, поскольку иностранная организация являлась лишь промежуточным звеном в расчетах, фактически не получала выгоду от дохода, зачисленного на ее счета, а лишь обеспечивала транзитное перечисление денежных средств в интересах бенефициарных собственников дохода.

Судья по тексту решения, налог у источника был исчислен по ставке 20% с суммы процентных доходов, перечисленных в адрес кипрского продавца паев.

[Решение АС г. Москвы по делу № А40-287296/23-116-699 от 19 августа 2024 года](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Константин Фисунов

Старший юрист

Юридические услуги

kfisunov@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

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»