

# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

## Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,  
помогает достигать успеха

Декабрь 2025 года — январь 2026 года



Доверие  
и партнерство с





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

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



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

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив	<a href="#">Подробнее</a>	Власти планируют реформировать досудебное рассмотрение жалоб налоговыми органами	<a href="#">Подробнее</a>
Изменены правила перераспределения земель	<a href="#">Подробнее</a>	СОИДН с ОАЭ начало применяться 1 января 2026 года	<a href="#">Подробнее</a>
Подписаны законы о ЗОУИТ и об антикризисных мерах в строительстве	<a href="#">Подробнее</a>	ОАЭ больше не офшорная юрисдикция	<a href="#">Подробнее</a>
Регионам могут упростить доступ к федеральным землям для реализации проектов комплексного развития территорий	<a href="#">Подробнее</a>	Обновлен перечень стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией	<a href="#">Подробнее</a>
Продажа памятников вместе с земельными участками может быть одобрена	<a href="#">Подробнее</a>	Обновлен перечень стран, с которыми осуществляется автоматический обмен страновыми отчетами	<a href="#">Подробнее</a>
Новые требования к парковочным местам	<a href="#">Подробнее</a>	Сделки с недвижимостью предложили подтверждать с помощью третьих лиц	<a href="#">Подробнее</a>
Система охраны особо охраняемых природных территорий будет изменена	<a href="#">Подробнее</a>	Росфинмониторинг повысит сумму контролируемых сделок с недвижимостью до 75 млн руб.	<a href="#">Подробнее</a>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

---

Минфин предложил отменить обязательные аудиторские проверки личных фондов

[Подробнее](#)

---

Застройщикам продлили отсрочку на выплату неустоек

[Подробнее](#)

---

Минфин предложил освободить от обложения налога на прибыль операции по реализации акций резидентов CIP в пользу сотрудников

[Подробнее](#)

---

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Разъяснения регулирующих органов

Минфин: вклад в имущество не учитывается при расчете убытка от реализации доли

[Подробнее](#)

Минфин: исчисление налога на прибыль при уменьшении уставного капитала иностранной организации

[Подробнее](#)

Минфин: исчисление НДС при выделе в натуре недвижимого имущества учредителю ПИФа, передавшему его в доверительное управление, в связи с погашением инвестиционных паев

[Подробнее](#)

Минфин: вычет застройщиком входного НДС в отношении затрат на строительство части нежилых помещений в объекте недвижимости, остающихся в собственности застройщика

[Подробнее](#)

Восстановление НДС по объектам недвижимости, используемым для осуществления не облагаемых НДС операций, если организация применяет «правило 5%» и не ведет раздельный учет

[Подробнее](#)

Резерв по сомнительным долгам в отношении части дебиторской задолженности, представленной «нереализованными» курсовыми разницами

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: налогообложение личных фондов

[Подробнее](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Судебная практика

ВС РФ утвердил новый обзор практики

[Подробнее](#)

ВС РФ: не допускается требовать снос построек через возврат аренды земли

[Подробнее](#)

КС РФ предписал выкупать участки из охранный зоны

[Подробнее](#)

ФНС подтвердила в суде право на назначение выездной проверки за период налогового мониторинга в рамках проверки нижестоящей инспекции

[Подробнее](#)

6-й ААС: налогообложение земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД

[Подробнее](#)

11-й ААС: повышающий коэффициент для земель под стройку

[Подробнее](#)

КС предписал устранить произвольное исчисление НДФЛ при обмене недвижимости

[Подробнее](#)

9-й ААС: убыток от продажи долей в капитале дочерних компаний, которые принадлежали налогоплательщику более пяти лет, не может уменьшать общую базу по налогу на прибыль

[Подробнее](#)

Суд рассмотрел спор о необходимости применения в 2022 году «сальдированного» подхода к исчислению курсовых разниц по непогашенным валютным обязательствам

[Подробнее](#)

АС Самарской области поддержал необходимость включения всей суммы прощенной задолженности по займу от учредителя во внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Московского округа: продажа объекта недвижимости через реализацию доли в уставном капитале — доначисление НДС

[Подробнее](#)

АС Владимирской области: переквалификация внутригруппового договора об оказании услуг в акционерную деятельность

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: исчисление налога на имущество в отношении объекта, строительство которого не завершено

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Статус налоговых и правовых инициатив

<p>Федеральный конституционный закон <a href="#">от 29 декабря 2025 года № 8-ФКЗ</a></p> <p>«О внесении изменения в статью 6 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации»</p>	<p>Федеральный конституционный закон о судебной системе в настоящее время допускает исполнение в России актов международных судебных органов на основании международного договора РФ.</p> <p>Рассматриваемый закон уточняет эту норму и предусматривает прямой запрет на исполнение актов международных судебных органов, компетенция которых не основана на международном договоре России или резолюции Совбеза ООН.</p>
<p><a href="#">Федеральный закон от 15 декабря 2025 года № 471-ФЗ</a></p>	<p>С 2026 года компании будут сдавать в ГИРБО не только годовую, но и промежуточную бухгалтерскую отчетность. От сдачи промежуточной отчетности освобождены компании из прогнозного плана приватизации, а также организации, промежуточная отчетность которых предназначена только для внутреннего пользования (по договорам, уставу, решениям собственника).</p> <p>Правительство РФ по согласованию с ЦБ РФ может ограничивать доступ к данным ГИРБО.</p> <p><a href="#">«Интерфакс»</a></p>
<p><a href="#">Федеральный закон от 15 декабря 2025 года № 463-ФЗ</a></p>	<p>Закон предусматривает продление на 2026 год полномочий Правительства РФ по принятию особых решений в условиях санкционного давления со стороны недружественных стран и организаций.</p> <p>Напомним, что с 2022 года Правительство РФ вправе принимать решения, предусматривающие:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• особенности оценки соответствия выпускаемой в обращение на территории РФ продукции требованиям технических регламентов;</li><li>• особенности организации и осуществления государственного контроля (надзора);</li></ul>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты







## Статус налоговых и правовых инициатив

<a href="#">Федеральный закон от 15 декабря 2025 года № 463-ФЗ</a>	<ul style="list-style-type: none"><li>• особенности осуществления разрешительной деятельности, направленные на утверждение перечня товаров, в отношении которых не могут применяться отдельные положения ГК РФ о защите исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности;</li><li>• вступление в силу нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования и принимаемых в целях снижения негативных последствий введения экономических санкций в отношении России;</li><li>• особенности обращения лекарственных препаратов и медицинских изделий.</li></ul>
<a href="#">Федеральный закон от 28 декабря 2025 года № 514-ФЗ</a>	<p>Закон предусматривает два важных изменения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• предоставление участнику общества с ограниченной ответственностью права в случае приобретения его доли обществом либо при обращении взыскания на его долю требовать ее выплаты на основании рыночной стоимости активов и обязательств общества, а не данных бухгалтерского учета;</li><li>• продление на 2026 год упрощенного порядка регистрации международных компаний при их редомициляции в Россию, а также наделяющие владельцев корпоративных облигаций, номинированных в валютах недружественных государств, правом заместить их в добровольном порядке соответствующими рублевыми облигациями.</li></ul> <p><a href="#">ТАСС</a></p>
<a href="#">Федеральный закон от 29 декабря 2025 года № 522-ФЗ</a>	<p>Закон, позволяющий Росфинмониторингу повышать финансовые пороги сделок с недвижимостью, подлежащих «антиотмывочному» контролю</p> <p>Росфинмониторинг будет вправе определять размер суммы операции с наличными и/или безналичными денежными средствами, осуществляемой по сделке с недвижимым имуществом, при превышении которой такая операция подлежит обязательному контролю.</p> <p>При этом такая сумма не может быть меньше 5 млн руб.</p> <p><a href="#">ТАСС</a></p>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты







## Статус налоговых и правовых инициатив

<a href="#">Федеральный закон от 29 декабря 2025 года № 562-ФЗ</a>	<p>Закон об увеличении штрафов за непредставление в ФАС России ходатайств о совершении сделок</p> <p>Штраф для юридических лиц составит от 800 тыс. до 1 млн руб.</p> <p><a href="#">ТАСС</a></p>
<a href="#">Федеральный закон от 28 декабря 2025 года № 507-ФЗ</a>	<p>Продлены на 2026 год полномочия Правительства РФ по установлению особенностей осуществления градостроительной деятельности, в том числе особенностей применения неустойки и других финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ, особенности проведения государственной экспертизы проектной документации и особенности подготовки, утверждения и внесения изменений в документацию по планировке территории.</p> <p><a href="#">ТАСС</a></p>
<p>Законопроект № <a href="#">960752-8</a></p> <p>Одобен Советом Федерации</p>	<p>Льготы участникам преференциальных режимов будут ограничены — величина льгот не сможет превышать размер фактических расходов на капитальные вложения и финансирование НИОКР.</p> <p>Речь идет о территориях опережающего развития (ТОР), международных территориях опережающего развития (МТОР), свободного порта Владивосток, Арктической зоны, особых экономических зон (ОЭЗ) в Магаданской и Калининградской областях, а также свободной экономической зоны (СЭЗ) в Республике Крым и Севастополе. Выполнение этого требования будет обеспечиваться расчетом специального коэффициента (соотношения объема капитальных вложений, величина которых может индексироваться по решению региона, к сумме сэкономленных в результате применения льгот средств).</p> <p>В базовом варианте его предлагают установить на уровне единицы (то есть на 1 руб. налоговых расходов государства должно приходиться не менее 1 руб. частных вложений).</p> <p>Регионы смогут устанавливать иные коэффициенты, но Правительство РФ сможет ввести дополнительные условия для пониженного соотношения.</p> <p>Кроме того, резиденты смогут пользоваться льготами только при условии выполнения специальных требований, включая отсутствие административной ответственности за неподачу бухгалтерской отчетности более двух раз.</p> <p>Нормы предлагается распространить на резидентов, получивших соответствующий статус начиная с 1 апреля 2026 года.</p> <p>При этом ограничения начнут применяться через три года начиная с года получения статуса резидента.</p>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Статус налоговых и правовых инициатив

<p>Законопроект <a href="#">№ 1082205-8</a> Принят в первом чтении</p>	<p>Минфин России предлагает оптимизировать составление отчетности по МСФО для промежуточных звеньев группы. Законопроектом предлагается разрешить организациям, являющимся промежуточными звеньями в структуре группы, чья консолидированная финансовая отчетность (КФО) не имеет значимую ценность для пользователей, не составлять такую отчетность.</p> <p>Для этого должны быть соблюдены определенные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• организация не является эмитентом ценных бумаг, допущенных к организованным торгам;</li><li>• организация уведомила участников организации о намерении не составлять КФО, а такие участники выразили согласие с таким намерением;</li><li>• информация, отражающая финансовое положение, финансовые результаты деятельности и изменения финансового положения организации, включается в КФО, которую раскрывает другая организация, входящая в группу.</li></ul> <p>Как отмечает Минфин России, принятие поправок будет способствовать снижению административной нагрузки на организации, входящие в группу, и повышению качества консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Предусмотрены и определенные исключения — новый порядок не будет распространяться на кредитные и клиринговые организации; организации, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список; акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности.</p> <p>Новые нормы должны вступить в силу 1 марта 2026 года.</p>
<p>Законопроект № <a href="#">1069534-8</a> Принят в первом чтении</p>	<p>Законопроект об увеличении размеров штрафов по более чем 30 статьям УК РФ в сфере экономики</p> <p>Подробности см. в нашем выпуске от <a href="#">19 ноября 2025 года</a>.</p>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Изменены правила перераспределения земель

Президент РФ подписал [закон](#), упрощающий процесс перераспределения земельных участков в государственной, муниципальной и частной собственности.

Документ устанавливает важное ограничение: перераспределение таких участков теперь возможно только однократно. Кроме того, был расширен перечень оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении, а также стало разрешено уменьшать площадь частных земельных участков при соблюдении требований к образуемым землям.

Закон вводит четкий механизм перераспределения: увеличение площади частного земельного участка возможно только в пределах 1 000 кв. м или до предельных размеров, которые устанавливаются законодательством. Такие меры защищают публичные земли от отчуждения по заниженным ценам или в обход конкурентных процедур.

Размер платы за перераспределение будет рассчитываться пропорционально увеличению площади участка, чтобы собственник не платил за уже принадлежащую ему землю. Отдельные категории граждан будут освобождены от платы по решению органов власти.

Основной целью изменений является исправление ситуации, когда участки имеют неудобные или сложные границы. Такие дефекты затрудняют использование земли, например, для строительства зданий или других объектов.

Помимо этого, вводятся дополнения в ГрК РФ. В нем теперь прямо указываются цели перераспределения — исключение вклинивания,

вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и других недостатков, которые мешают рациональному использованию земель.

Полагаем, что нововведения будут способствовать устранению правовых пробелов и помогут решить проблемы с неудобными конфигурациями земель.

## Подписаны законы о ЗОУИТ и об антикризисных мерах в строительстве

Президент РФ подписал два закона, вносящих поправки в ГрК РФ и ЗК РФ:

- Переходный период для зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) продлен до 2031 года.

[Закон](#) продлевает срок действия переходных положений, которые регулируют использование новых норм о ЗОУИТ.

Причина продления заключается в неготовности подзаконных актов, которые должны детализировать правила для каждого вида зон. Таким образом, Правительство РФ получит больше времени на разработку и утверждение положений о каждом виде ЗОУИТ.

Документ расширяет полномочия Правительства РФ при утверждении этих положений, вводя возможность предусмотреть перечень мероприятий, которые направлены на обеспечение безопасной эксплуатации объектов. Если застройщик выполнит эти мероприятия, предельные размеры зоны могут измениться.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Поправки позволяют устанавливать особенности для Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, а также для других населенных пунктов. В этих территориях могут действовать иные предельные размеры ЗОУИТ и другие правила определения размеров зон.

Правительство РФ наделяется правом не применять ограничения ЗОУИТ к зданиям и объектам незавершенного строительства, которые создали до вступления положения в силу. То же касается земельных участков, права на которые возникли ранее — при условии отсутствия угрозы жизни граждан, обороне страны и безопасности государства.

- Антикризисные меры продлены до 2027 года.

[Закон](#) продлевает действие специальных мер поддержки строительной отрасли. До 1 января 2027 года застройщики смогут заключать «комплексные» контракты, включающие одновременно подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий или строительство капитальных зданий.

В такие контракты закон разрешает включать поставку оборудования, необходимого для эксплуатации объекта и предусмотренного проектной документацией.

Пролонгируется право заказчиков на изменение существенных условий контрактов, заключенных до 1 января 2027 года, если возникли независимые от сторон обстоятельства, которые делают исполнение невозможным.

До 31 декабря 2026 года отдельные федеральные заказчики смогут заключать контракты с единственным поставщиком без применения ограничения в 50 млн руб. по годовому объему закупок.

Кроме того, Правительству РФ предоставляются специальные полномочия по принятию решений об особенностях проведения государственной экспертизы проектной документации и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

## Регионам могут упростить доступ к федеральным землям для реализации проектов комплексного развития территорий

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), упрощающий порядок работы с федеральными земельными участками при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ).

По действующим нормам законодательства включение федеральных земель в границы КРТ требует согласования с уполномоченными федеральными органами, а решения о развитии таких территорий принимает только Правительство РФ. Данные правила на практике привели к тому, что на переданных регионам федеральных участках не было реализовано ни одного проекта КРТ.

Новая редакция закона отменяет данное требование, если решение о передаче полномочий уже принял межведомственный коллегиальный орган при Правительстве РФ.

Кроме того, региональные власти получают право самостоятельно принимать решения о КРТ, где расположены только федеральные участки. На данный момент такие решения принимает Правительство РФ.

Предполагается, что нововведения будут способствовать сокращению сроков реализации инвестиционно-строительных проектов..

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты







## Продажа памятников вместе с земельными участками может быть одобрена

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), разработанный Минкультуры России, позволяющий продавать объекты культурного наследия из федеральной собственности одновременно с земельными участками. Сделки будут проходить через ДОМ.РФ.

Согласно законопроекту покупатель будет обязан провести работы по восстановлению памятника, до завершения их реставрации любые сделки с полученным имуществом будут ограничены. Если инвестор не выполнит обязательства, договор купли-продажи будет расторгнут по соглашению сторон или в судебном порядке. С покупателя будет взыскана неустойка и убытки, а объект вернется в государственную собственность.

Законопроект предполагает создание механизма, направленного на спасение ветхих и заброшенных памятников истории и культуры через привлечение частных инвесторов.

Ограничения на сделки не распространяются на несколько случаев:

- когда объект передается в залог банку, который выдал целевой кредит на восстановление памятника;
- при передаче права по наследству;
- при переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме, при создании которого привлекали средства участников долевого строительства.

Ограничений можно избежать, если инвестор предоставит независимую гарантию в ДОМ.РФ. Требования к гарантии определит сам институт развития. Суммы для выплаты по гарантии будут рассчитываться исходя

из сметной стоимости работ по сохранению объекта.

Законопроект предусматривает формирование лота, состоящего из объекта культурного наследия, который находится в неудовлетворительном состоянии, и инвестиционно привлекательного имущества — земельного участка, имущественного комплекса, права заключения договора о комплексном развитии территории. Состав лота будет определять Правительственная комиссия.

Представляется, что инициатива станет одним из инструментов, способствующих повышению ликвидности объектов культурного наследия.

## Новые требования к парковочным местам

В Госдуму РФ был внесен [законопроект](#), изменяющий ГрК РФ. Документ предлагает обязать органы исполнительной власти субъектов РФ устанавливать нормы обеспеченности парковочными местами в пределах улично-дорожной сети, а также машино-местами, размещаемыми в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, в том числе оборудованными зарядными станциями для электромобилей, в количестве не менее 5% общего числа парковочных мест.

Изменения направлены на массовое внедрение электротранспорта в стране и развитие зарядной инфраструктуры.

В действующем [регулировании](#) уже заложены ориентиры по оборудованию парковок зарядными устройствами для электромобилей, однако они носят рекомендательный характер. Нововведения фактически переводят указанные рекомендации в разряд обязательных.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Система охраны особо охраняемых природных территорий будет изменена

В Госдуму РФ был внесен [законопроект](#), который меняет систему охраны особо охраняемых природных территорий (ООПТ), впервые вводя механизм изменения границ заповедников и национальных парков. Поправки затронут 12% территории страны — более 11 800 объектов на площади свыше 240 млн га.

Документ позволяет изымать земли у заповедников и национальных парков для размещения объектов обороны и «объектов федерального значения». К последним ГрК РФ относит аэропорты, вокзалы, железные дороги, АЭС, ГЭС, некоторые типы ЛЭП и федеральные автотрассы.

Законопроект также допускает исключение участков из состава ООПТ для хозяйственной деятельности или при утрате природоохранной ценности — например, после экологических катастроф с радиационным или химическим загрязнением.

Нововведения предполагают создание новых совещательных органов — комиссий по обеспечению охраны ООПТ федерального и регионального значения. В федеральную комиссию войдут депутаты Госдумы РФ, сенаторы, представители Администрации Президента РФ, Правительства РФ и ФСБ России. Решения об изменении границ будут выносить в исключительных случаях при отсутствии альтернативных вариантов размещения объектов.

Минприроды России сообщило о привлечении экспертов и представителей природоохранных организаций к работе комиссии с правом голоса.

Пользователь объекта федерального значения должен будет ежегодно платить целевой сбор на охрану и функционирование природной территории. Размер установит Правительство РФ или регион. Средства направят только на создание и поддержку ООПТ — охрану экосистем, ликвидацию накопленного ущерба, пожарную безопасность и строительство инфраструктуры.

## Власти планируют реформировать досудебное рассмотрение жалоб налоговыми органами

Правительство РФ [намерено](#) серьезно усовершенствовать процедуру досудебного обжалования представителями бизнеса актов и действий налоговых органов у их вышестоящих коллег, сделав ее состязательной и открытой.

Минфин России и ФНС России подготовят соответствующие поправки к НК РФ.

Обжалование будет проходить по усовершенствованным стандартам, которые при этом планируется применять только в случае подачи специального заявления налогоплательщиком.

Новый подход предполагает, что заявитель сможет очно присутствовать при рассмотрении своей жалобы, а решение по ней будет опубликовано в полном объеме на сайте ФНС России.

Кроме того, разрешать спор будет коллегия налоговых арбитров, состоящая из работников службы.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Согласно дорожной карте уполномоченный при президенте по защите прав предпринимателей, его аппарат, а также региональные омбудсмены получают право на защиту прав налогоплательщиков при такой процедуре.

Источник: «Ведомости»

## СОИДН с ОАЭ начало применяться 1 января 2026 года

Напомним, что 17 февраля 2025 года было подписано [новое соглашение](#) между Россией и ОАЭ.

Подробности в [нашем выпуске](#).

Согласно ноте МИДа России и ноте Посольства ОАЭ СОИДН между странами вступило в силу 18 июля 2025 года.

Дата начала применения соглашения — 1 января 2026 года, а именно:

- в отношении налогов, удерживаемых у источника, к суммам, выплачиваемым или начисляемым 1 января или после 1 января 2026 года;
- а также в отношении других налогов на доходы за налоговые периоды, начинающиеся с 1 января или после 1 января 2026 года.

Источник: официальный сайт Минфина России, Гарант

## ОАЭ больше не офшорная юрисдикция

Минфин России исключил ОАЭ из [черного списка](#) — соответствующий приказ опубликован и распространяется на правоотношения с 1 января 2026 года.

Напомним, нахождение страны в этом списке влияет на возможность применения ряда налоговых льгот, включая:

- льготную ставку (0%) при получении дивидендов от иностранной дочки ([пп. 1 п. 3 ст. 284 НК РФ](#) и [пп. 1.1 п. 3 ст. 284 НК РФ](#));
- льготную ставку (0%) при продаже «пятилетних» долей/акций иностранной дочки ([ст. 284.2 НК РФ](#) и [ст. 284.7 НК РФ](#));
- освобождение от уплаты налога на прибыль при получении на безвозмездной основе имущества/имущественных прав от прямой/косвенной иностранной дочки ([пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#));
- льготную ставку (10%) на дивиденды, проценты и роялти, полученные от МХК ([пп. 1.3 п. 3 ст. 284 НК РФ](#), [пп. 4 п. 4 ст. 284 НК РФ](#), [п. 4.3 ст. 284 НК РФ](#)).

Для ряда данных льгот до конца 2026 года действует [«специальный» черный список](#) — из него ОАЭ также исключены.

Таким образом, с 1 января 2026 года в правоотношениях с контрагентами из ОАЭ перечисленные льготы будут доступны.

Однако долгожданных послаблений в сфере ТЦО-контроля ждать не стоит.

Как мы уже рассказывали в нашем [обзоре](#) большого осеннего закона, с 1 января 2026 года появилось [новое основание](#) для признания сделок

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





контролируемыми: сделки, стороной которых являются лица с местом жительства/регистрации/резидентства в странах, в которых ставка налога на прибыль организаций составляет 15% и менее, признаются контролируемыми (безотносительно взаимозависимости), если сумма доходов по ним за год превысит 120 млн руб.

Поскольку ставка налога на прибыль в ОАЭ менее 15%, то ТЦО-контроль с независимыми лицами из ОАЭ, к сожалению, не отменяется.

*Источник: Консультант Плюс*

## Обновлен перечень стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией

Напомним, этот перечень важен для валютного регулирования.

Так, 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.

Этот перечень регулярно обновляется.

В этот раз перечень [дополнен](#) восемью новыми государствами (Кения, Молдова, Монголия, Папуа Новая Гвинея, Сенегал, Таиланд, Тринидад и Тобаго, Уганда) и одной территорией (Сен-Мартен).

Из перечня исключены четыре территории (Бермуды, Британские Виргинские острова, Гибралтар, Острова Теркс и Кайкос).

*Источник: Консультант Плюс*

## Обновлен перечень стран, с которыми осуществляется автоматический обмен страновыми отчетами

Напомним, что этот перечень важен для выполнения обязательств по представлению страновой отчетности.

Наличие страны в перечне в общем случае [освобождает](#) российского участника МГК с материнской компанией в этой стране от представления по требованию налоговых органов странового отчета в России.

Этот перечень также регулярно обновляется.

В перечень включены 15 новых государств: Антигуа и Барбуда, Армения, Аруба, Барбадос, Ботсвана, Вьетнам, Кабо-Верде, Кения, Либерия, Мальдивы, Монголия, Сербия, Таиланд, Тринидад и Тобаго, Черногория, а также территория Гренландия.

Исключены из перечня несколько территорий: Ангилья, Бермуды, Британские Виргинские острова, Гибралтар, Острова Теркс и Кайкос.

*Источник: Консультант Плюс*

## Сделки с недвижимостью предложили подтверждать с помощью третьих лиц

В Госдуме РФ [проработают](#) вопрос привлечения к сделкам с недвижимостью родственников или других близких лиц продавца.

Об этом в интервью «Парламентской газете» рассказала заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты







Предлагается ввести так называемый механизм второй руки — привлечь дополнительное лицо, которое подтвердило бы законность сделки. Это должен быть близкий продавцу человек, который сможет одобрить операцию.

Источник: РБК

## Росфинмониторинг повысит сумму контролируемых сделок с недвижимостью до 75 млн руб.

Росфинмониторинг [предлагает](#) повысить для банков до 75 млн руб. порог суммы по сделкам с недвижимостью, при превышении которого сведения о такой операции кредитные организации обязаны направлять на контроль в службу.

Для риелторов граница таких операций составит 5 млн руб.

Сейчас банки в обязательном порядке передают в Росфинмониторинг сведения обо всех операциях, связанных со сделками с недвижимым имуществом от 5 млн руб.

Источник: «Ведомости»

## Минфин предложил отменить обязательные аудиторские проверки личных фондов

Согласно действующему законодательству любые фонды (за исключением государственных внебюджетных, международных и организаций по управлению целевым капиталом), поступления которых за предыдущий год превысили 3 млн руб., обязаны проходить обязательный аудит.

Минфин России [предлагает](#) исключить из нормы личные и оставить только общественно полезные фонды (например, занимающиеся благотворительной, образовательной или другой социальной деятельностью).

Поправки одобрены Минэкономразвития России, ФНС России, Росфинмониторингом, ЦБ РФ.

Источник: «Ведомости»

## Застройщикам продлили отсрочку на выплату неустоек

Напомним, что если застройщик задерживает сдачу жилья по ДДУ, то покупатель может требовать неустойку за каждый день просрочки.

Что произошло в 2024 году

В марте 2024 года был введен мораторий, который запрещал начисление таких неустоек.

Это же правило распространялось на взыскание убытков, а также на начисление процентов за пользование денежными средствами при расторжении ДДУ по инициативе дольщика.

Кроме того, для застройщиков была предусмотрена отсрочка по оплате неустоек, штрафов, пеней и процентов по требованиям, предъявленным до 22 марта 2024 года.

Что поменяется с 2026 года

С 2026 года мораторий на неустойки [отменен](#).

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





В то же время недавно принятым постановлением до 31 декабря 2026 года продлена отсрочка выплаты старых долгов по неустойкам, заявленным до 1 января 2026 года.

Источник: Гарант

## Минфин предложил освободить от обложения налога на прибыль операции по реализации акций резидентов САР в пользу сотрудников

Международные компании (МК) в САР имеют право размещать акции, предназначенные для реализации программ мотивации сотрудников, на условиях оплаты по номиналу в пользу так называемых администраторов программы мотивации. Администраторы временно получают ограниченные права на акции для последующей передачи акций сотрудникам. При этом, если за период владения администратором стоимость акций растёт, то при передаче акций сотрудникам возникает налог на прибыль. Стремясь сократить срок владения администратором и снизить налоговые издержки, некоторые МК осуществляют регулярные дополнительные эмиссии.

Минфин России признал, что в таких структурах администратор по сути выступает только в качестве финансового посредника, а дополнительные выпуски могут негативно влиять на стоимость акций МК, снижать гибкость программ и увеличивать административно-техническую нагрузку на эмитентов. Ведомство разработало законопроект, который исключает из базы по налогу на прибыль:

- доходы администратора от реализации акций физическим лицам в пределах рыночной стоимости на дату реализации;
- стоимость акций, доходы от реализации которых не облагаются налогом, и расходы, связанные с реализацией.

Согласно [инициативе](#) освобождение от уплаты налога на прибыль будет действовать, только если администратор приобрел акции в рамках дополнительной эмиссии, специально проведенной МК для программы мотивации, и не передавал их третьим лицам до получения сотрудниками.

Предполагается, что поправки вступят в силу со дня опубликования закона и будут распространяться на правоотношения, возникшие с 1 января 2026 года.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Минфин: вклад в имущество не учитывается при расчете убытка от реализации доли

В соответствии с НК РФ убыток от реализации доли участия в уставном капитале рассчитывается как превышение цены приобретения доли с учетом расходов, связанных с ее приобретением и реализацией, над величиной дохода от ее реализации.

При этом **суммы вклада денежными средствами в имущество организации не определены как расходы**, учитываемые при формировании такого убытка.

Иными словами, при определении суммы убытка от реализации долей участия в капитале, уменьшающего базу по налогу на прибыль, ранее внесенный вклад в имущество не учитывается.

Ранее Минфин России высказывал аналогичное мнение (письма от 16 января 2023 года № [03-03-06/1/2084](#) и от 3 июня 2022 года № [03-03-06/1/52500](#)).

Письмо Минфина России от 26 августа 2025 года № [03-03-06/83092](#)

## Минфин: исчисление налога на прибыль при уменьшении уставного капитала иностранной организации

НК РФ предусматривает [временные правила учета](#) доходов, полученных при погашении номинальной стоимости акций иностранной компании в связи с уменьшением ее уставного капитала.

Так, для целей налогообложения не учитываются доходы в виде превышения стоимости полученных в рамках данной операции имущества и/или имущественных прав, определенной по курсу ЦБ РФ на дату погашения, над ценой приобретения акций.

Такой порядок применяется в 2024 и 2025 годах при одновременном соблюдении нескольких условий:

- налогоплательщик в течение не менее 365 календарных дней непрерывно владеет на праве собственности не менее чем 50%-ым вкладом (долей) в уставном капитале указанной иностранной организации;
- в отношении налогоплательщика на дату погашения акций иностранной компании действуют зарубежные санкции.

Минфин России подчеркнул, что в ситуации, когда уменьшение уставного капитала иностранной организации не связано с погашением (частичным погашением) номинальной стоимости ее акций, указанные выше особенности налогового учета не применяются.

Письмо Минфина России от 18 сентября 2025 года № [03-03-06/1/90841](#)

Источник: Гарант

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Минфин: исчисление НДС при выделе в натуре недвижимого имущества учредителю ПИФа, передавшему его в доверительное управление, в связи с погашением инвестиционных паев

Операция по передаче недвижимого имущества учредителю ПИФа в счет погашения инвестиционных паев признается объектом обложения НДС, и доверительный управляющий ПИФа исчисляет НДС по этой операции в общеустановленном порядке.

Письма Минфина России от 29 сентября 2025 года № [03-05-04-03/94092](#), от 18 сентября 2025 года № [03-07-11/90912](#)

## Минфин: вычет застройщиком входного НДС в отношении затрат на строительство части нежилых помещений в объекте недвижимости, остающихся в собственности застройщика

Застройщик обратился в Минфин России с подробным запросом относительно момента, когда появляется право на вычет входного НДС, который относится к строительству нежилой недвижимости в составе многоквартирного дома.

К сожалению, Минфин России ограничился лишь общими формулировками.

Суммы НДС, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями при проведении ими капитального строительства, а также суммы налога, предъявленные по товарам (работам, услугам),

приобретенным для выполнения строительно-монтажных работ, принимаются к вычету в течение трех лет после принятия на учет работ по капитальному строительству и приобретенных для строительно-монтажных работ товаров независимо от момента ввода объекта в эксплуатацию.

При этом вопрос об определении затрат на строительство части нежилых помещений в объекте недвижимости, остающихся в собственности застройщика, нормами НК РФ не регулируется.

Письмо Минфина России от 29 сентября 2025 года № [03-07-10/93953](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант, Бух.1С

## Восстановление НДС по объектам недвижимости, используемым для осуществления не облагаемых НДС операций, если организация применяет «правило 5%» и не ведет раздельный учет

Применение «правила 5%» освобождает от ведения раздельного учета и пропорционального вычета на этапе принятия НДС к вычету при приобретении.

Восстановление НДС по объектам недвижимости, в дальнейшем используемых в необлагаемых операциях, не зависит от применения «правила 5%».

В этом случае НДС подлежит восстановлению в соответствии с установленным НК РФ [порядком](#).

Письмо Минфина России от 24 октября 2025 года № [03-07-11/103084](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты







## Резерв по сомнительным долгам в отношении части дебиторской задолженности, представленной «нереализованными» курсовыми разницами

1 января 2025 года вступили в силу [поправки](#) к НК РФ, согласно которым сомнительным долгом не признается задолженность, возникшая по операциям, по которым доход признается кассовым методом.

По мнению Минфина России, эти положения применимы в том числе в отношении части дебиторской задолженности, представленной «нереализованными» курсовыми разницами, пока еще не учтенными в составе доходов в связи с временным порядком признания курсовых разниц в налоговом учете (по дате погашения).

Таким образом, дебиторская задолженность в части, сформированной за счет курсовых разниц, возникших с 1 января 2025 года и не учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, не учитывается при расчете резерва по сомнительным долгам.

*Письмо Минфина России от 25 августа 2025 года № [03-03-06/1/83084](#)*

## Минфин разъясняет: налогообложение личных фондов

**Учет стоимости полученных от учредителя долей/акций в случае последующей ликвидации общества, чьи доли/акции были получены**

При получении личным фондом долей/акций от своего учредителя стоимость таких долей/акций формируется в налоговом учете личного фонда исходя из документально подтвержденных расходов на их приобретение, понесенных учредителем.

В случае последующей ликвидации общества, чьи доли/акции были ранее получены от учредителя, личный фонд вправе учесть в уменьшение своих доходов сформированную им стоимость долей/акций ликвидируемого общества.

*Письмо Минфина России от 17 декабря 2025 года № [03-03-06/1/123034](#)*

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### ВС РФ утвердил новый обзор практики

ВС РФ выпустил новый [Обзор](#) судебной практики за 2025 год (далее — Обзор). Документ содержит ряд важных позиций:

- В случае незаконного отказа органа местного самоуправления передать земельный участок в собственность гражданина арендная плата с гражданина за этот участок не может быть взыскана в размере большем чем подлежавший уплате земельный налог, поскольку администрация не может извлекать выгоду из собственного нарушения (п. 1 Обзора).
- Поздняя регистрация садоводческого некоммерческого товарищества не лишает садоводов права на бесплатное получение земли, если товарищество фактически существовало с момента предоставления участка до 2001 года (п. 2 Обзора).
- Раздел жилого дома на блокированную застройку разрешен без образования отдельных земельных участков под каждым блоком — это изменение действует с марта 2022 года (п. 3 Обзора).
- Использование зданий, расположенных на арендуемых публичных земельных участках, в коммерческих целях не дает основания для применения льготной ставки при исчислении арендных платежей (регулируемой платы). Расположение здания-памятника в охраняемой зоне само по себе не дает права на льготу 0,01%, если арендатор использует объект для ведения бизнеса (п. 18 Обзора).
- Бесплатный сервитут на старые линейные объекты не распространяется на новые участки. Если при реконструкции нефтепровода построили новое сооружение на ранее не занятых землях, за сервитут необходимо платить (п. 19 Обзора).

- Перевод жилого дома в нежилое требует указания цели использования. Власти вправе требовать экспертизу и проверять соответствие объекта нормам с учетом заявленного назначения. Упрощенная процедура для индивидуального жилищного строительства не должна становиться обходом требований для коммерческих объектов (п. 20 Обзора).
- Пониженная ставка налога на землю под индивидуальное жилищное строительство не действует при предпринимательском использовании. Льгота 0,3% предназначена для граждан, строящих жилье для себя, а не для представителей бизнеса и инвестиционных проектов (п. 26 Обзора).

### ВС РФ: не допускается требовать снос построек через возврат аренды земли

#### Фабула

Компания арендовала земельный участок для строительства склада с февраля 2017 года по август 2021 года по договору, заключенному с Департаментом имущественных отношений мэрии города (далее — Департамент). За это время фирма получила разрешение на строительство, возвела трансформаторную подстанцию, проложила водопровод и начала строить склад.

После окончания аренды компания не вернула участок. Департамент потребовал освободить землю от всех сооружений. Фирма попросила продлить договор, но получила отказ. Суды признали отказ законным. К сентябрю 2023 года компания завершила строительство здания склада, но Департамент подал иск, в котором потребовал вернуть арендованный участок свободным от всех построек.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### Позиции нижестоящих судов

Суд первой инстанции отказал Департаменту, указав, что нельзя требовать освободить участок от капитальных объектов по правилам о возврате арендованного имущества.

Суды вышестоящих инстанций отменили это решение, обязав компанию передать участок свободным. По мнению судов, после окончания аренды компания должна вернуть землю в исходном состоянии, а также, что склад построен без разрешения, право собственности на подстанцию не оформлено.

### Позиция ВС РФ

ВС РФ [указал](#), что нельзя требовать освободить публичный земельный участок от построенных объектов недвижимости через возврат аренды — независимо от того, закончился договор или расторгнут досрочно.

Если арендатор возвел объект с признаками самовольной постройки, вопрос о сносе решается по специальным правилам. Для капитальных объектов предусмотрен особый порядок.

Объект незавершенного строительства на публичном участке можно изъять только через суд с последующей продажей на торгах. Требование о возврате участка не должно подменять процедуру сноса капитального объекта.

ВС РФ подчеркнул: суды не разобрались, являются ли строения недвижимостью, не определили, от каких именно объектов нужно освободить участок и не выяснили, подходят ли правила о возврате аренды к этой ситуации.

Дело направили на новое рассмотрение в первую инстанцию.

### КС РФ предписал выкупать участки из охранной зоны

#### Фабула

Гражданин купил в 2010 году в деревне земельный участок под индивидуальное жилищное строительство. В 2015 году правительство региона установило зоны охраны расположенной в данной местности усадьбы — участок оказался в зоне охраняемого природного ландшафта. Строительство стало невозможным из-за новых ограничений.

Владелец попросил власти выкупить участок, но получил отказ, который попытался оспорить в судебном порядке.

#### Позиция судов

Судебные инстанции поддержали правительство региона, сославшись на Федеральный закон от 3 августа 2018 года [№ 342-ФЗ](#) и объясняя его тем, что поскольку охранную зону установили в 2015 году, то есть до принятия данного закона, то для компенсации основания отсутствуют.

#### Позиция КС РФ

КС РФ [признал](#) такое толкование неверным. Суд указал, что Федеральный закон от 3 августа 2018 года [№ 342-ФЗ](#) не снижал гарантии собственников, а лишь уточнял порядок возмещения убытков. Право на компенсацию существовало и раньше — оно следует из норм Конституции РФ о частной собственности и [ст. 57](#) ЗК РФ.

КС РФ напомнил, что установление охранных зон — это волеизъявление самого публичного образования, а не частных лиц. Именно поэтому регион должен возместить ущерб собственникам. Более того, от органов власти требуется более высокий стандарт осмотрительности, чем от частных лиц. Если чиновники не внесли ограничения в ЕГРН, собственник вправе полагаться на данные реестра.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Верховый Суд РФ и Конституционный Суд РФ

Суд также разъяснил, что, если участок нельзя использовать по назначению, выкуп становится приоритетным способом компенсации. Это справедливее, чем просто выплата убытков при сохранении обременительной собственности. Владелец теряет возможность извлекать из земли полезные свойства, но продолжает нести бремя содержания. Одновременно регион, заинтересованный в интеграции участка с объектом культурного наследия, ограничен в принятии административных решений.

Помимо этого, КС РФ указал на ключевой правовой момент: [ст. 57.1](#) ЗК РФ, введенная в 2018 году, не меняла прежние правила, а конкретизировала их. Соответственно, она применима и к спорным ситуациям, возникшим до 2018 года.

Дело заявителя направят на новое рассмотрение, а позиция КС РФ будет учтена.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Судебная практика

## Выездная налоговая проверка

### ФНС подтвердила в суде право на назначение выездной проверки за период налогового мониторинга в рамках проверки нижестоящей инспекции

Налоговый мониторинг — особая форма налогового контроля, которая заменяет собой классические проверки.

В общем случае налоговые органы не вправе проводить выездные проверки за период налогового мониторинга.

Однако из этого правила есть исключения.

Одно из них — проведение выездной проверки вышестоящим налоговым органом в рамках контроля за деятельностью налогового органа, проводившего налоговый мониторинг.

Назначение именно такой проверки стало причиной спора крупной энергетической компании с ФНС России.

Проверка компании в рамках мониторинга за 2021 год была завершена в октябре 2022 года.

Несмотря на это, в декабре 2024 года ФНС России приняла решение о назначении выездной налоговой проверки за тот же 2021 год.

Ведомство обосновало свое решение тем, что в ходе налогового мониторинга нижестоящая инспекция не провела должных контрольных мероприятий по ключевому вопросу — проверке правомерности отнесения компанией дорогостоящего оборудования к движимому имуществу.

Компания же настаивала на том, что проверка фактически направлена на «доначисление налогов по закрытому периоду», а не на оценку работы инспекции.

Также компания заявляла о нарушении принципа правовой определенности, законных ожиданий и о дополнительной административной нагрузке из-за дублирования контроля.

Суд рассмотрел аргументы сторон и пришел к выводу о правомерности назначения проверки.

Как указал суд, факт проведения в отношении налогоплательщика налогового мониторинга не может рассматриваться как обстоятельство, полностью исключающее возможность проведения выездной налоговой проверки налогоплательщика.

В данном случае, по мнению суда, ФНС России действовала в строгом соответствии с НК РФ, который разрешает назначить выездную проверку за период мониторинга в рамках контроля за нижестоящим органом.

При этом суд не принял доводы компании о том, что ведомство фактически заново открывает закрытый для проверки период, что приводит к дублированию контроля и чрезмерной административной нагрузке, поскольку:

- характер данных, которые раскрывала компания в рамках мониторинга, свидетельствует о том, что вопрос корректной квалификации движимого имущества в рамках мониторинга не проверялся;
- в рамках выездной проверки ФНС России направила компании только одно требование, ввиду чего дополнительная нагрузка на персонал компании и его издержки носили минимальный характер.

*Источник: Карточка арбитражных споров*

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

# Судебная практика

## Налог на имущество

### 6-й ААС: налогообложение земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД

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

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

Суд поддержал инспекцию:

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

[Постановление 6-го ААС от 29 января 2026 года по делу № А04-7786/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### 11-й ААС: повышающий коэффициент для земель под стройку

Налоговый орган установил, что, несмотря на разрешенное использование «под индивидуальную жилую застройку», компания в течение длительного времени не вела на этих участках строительство.

Согласно НК РФ для земель, приобретенных под жилищное строительство, если оно не завершено в течение трех лет, применяется повышающий коэффициент 4.

В результате его применения эффективная налоговая ставка для компании составила 6% (1,5% базовая ставка \* 4), что привело к значительному доначислению платежей.

Суд поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- с 2020 года коммерческие организации лишены права применять пониженную ставку земельного налога в 0,3% для участков под ИЖС — для них такие участки облагаются по стандартной ставке в 1,5%, так как они используются в предпринимательской деятельности;

- повышающий коэффициент 4 применяется не как штрафная санкция, а как экономический стимул, побуждающий застройщика завершить строительство в установленные сроки и не затягивать с вводом объекта в эксплуатацию;
- коэффициент применяется к земельным участкам, приобретенным для жилищного строительства, независимо от того, какая налоговая ставка (0,3% или 1,5%) к ним применяется — использование ставки 1,5% не освобождает компанию от обязанности применять коэффициент при затягивании строительства.

К аналогичным выводам суды также пришли в рамках дел [A65-42005/2024](#), [A43-25693/2024](#), [A40-158186/2024](#).

[Постановление 11-го ААС от 27 января 2026 года по делу № А65-25213/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



### КС предписал устранить произвольное исчисление НДФЛ при обмене недвижимости

Физическому лицу принадлежал земельный участок (категория земель сельскохозяйственного назначения), который был обменен на земельный участок той же категории с меньшей кадастровой стоимостью. По условиям договора участки признавались равноценными, то есть обмен производился без каких-либо доплат.

Налоговый орган доначислил НДФЛ за отчуждение участка с большей кадастровой стоимостью, то есть по правилам купли-продажи.

В связи с этим была подана жалоба в КС РФ.

Предметом рассмотрения являлся п. 2 ст. 214.10 НК РФ в той мере, в какой на его основании во взаимосвязи с п. 2 ст. 567 ГК РФ решается вопрос об обязанности гражданина уплатить НДФЛ в связи с отчуждением им по договору мены объектов недвижимого имущества такого объекта в целях, не связанных с ведением предпринимательской деятельности.

КС РФ пришел к выводу, что мена отличается от купли-продажи тем, что может быть равноценной. При этом налогообложению подлежит только экономическая выгода или реальный доход налогоплательщика.

По мнению суда, оспариваемые нормы не соответствуют Конституции РФ, так как допускают произвольное налогообложение дохода добросовестного налогоплательщика, вынуждая его уплачивать НДФЛ с имущественных потерь, поскольку при равноценной мене денежные расчеты не производятся. НК РФ не определяет налоговую базу при обмене недвижимости, что нарушает единообразие в правоприменительной практике и не позволяет налогоплательщикам предвидеть налоговые последствия. Разница в кадастровой стоимости облагается налогом, только если эквивалентность обмена опровергнута.

*Источник: Гарант*



### 9-й ААС: убыток от продажи долей в капитале дочерних компаний, которые принадлежали налогоплательщику более пяти лет, не может уменьшать общую базу по налогу на прибыль

В 2020 году компания продала доли участия в уставном капитале двух дочерних компаний с убытком.

Это убыток был учтен компанией в составе косвенных расходов, уменьшающих общую базу, облагаемую по ставке 20%.

По мнению налоговой инспекции, поскольку компания владела проданными долями более пяти лет, она должна была применить к соответствующим операциям льготную ставку налога на прибыль в размере 0% и учесть все сопутствующие доходы/расходы в рамках этой отдельной налоговой базы.

В связи с этим вычет убытка в общей базе был оспорен.

Суд поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- НК РФ обязывает налогоплательщиков вести отдельный учет доходов и расходов по операциям, к которым применяются разные налоговые ставки — убыток от операций, облагаемых по ставке 0%, не может быть смешан с прибылью от деятельности, облагаемой по стандартной ставке 20%;
- спорная льгота предназначена для освобождения от налогообложения прибыли от долгосрочных инвестиций, она не предназначена для создания инструмента по уменьшению налога с других видов доходов компании за счет убытков от продажи долей.

[Постановление 9-го ААС от 18 декабря 2025 года по делу № А40-139265/2025](#)

### Суд рассмотрел спор о необходимости применения в 2022 году «сальдированного» подхода к исчислению курсовых разниц по непогашенным валютным обязательствам

Напомним, в налоговом учете действует временный порядок учета курсовых разниц — курсовой эффект признается по мере погашения валютных требований/обязательств.

При этом особенности формулировок НК РФ предусматривали специфику для 2022 года — отрицательные разницы можно было признавать ежемесячно, в то время как положительные учитывались только на дату погашения.

Тогда многие задавались вопросом о том, нужно ли «сальдировать» результат переоценки, то есть принимать в расход только превышение отрицательных разниц над положительными.

Сначала Минфин России подтвердил, что курсовой эффект признается «развернуто», однако затем [кардинально изменил](#) свое мнение.

В итоге закрепились позиция, согласно которой:

- налогоплательщики должны были сравнить отрицательные и положительные курсовые разницы, начисленные в течение 2022 года по каждому валютному требованию/обязательству, не прекращенному на 31 декабря 2022 года;
- в качестве внереализационного расхода по итогам года можно было признать только превышение отрицательных курсовых разниц над положительными.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Тем не менее многие налогоплательщики были не согласны с такой трактовкой и отразили курсовой эффект «развернуто».

Недавно суд рассмотрел первый спор по этому вопросу.

По итогам камеральной проверки налоговая инспекция установила, что компания необоснованно завысила налоговый убыток, включив в состав внереализационных расходов отрицательные курсовые разницы по не погашенным на конец 2022 года валютным займам, договорам лизинга и поставок.

Ключевая ошибка, по мнению инспекции, заключалась в том, что компания учитывала отрицательные курсовые разницы ежемесячно нарастающим итогом, не сопоставляя их с положительными разницами, возникавшими по тем же обязательствам в другие месяцы.

Это привело к искусственному увеличению расходов и, как следствие, к занижению налоговой базы.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу инспекции, сделав следующие важные выводы:

- для целей налогообложения по итогам 2022 года важен общий экономический результат от изменения курса валюты по каждому конкретному обязательству за год;
- учитывать следует не все накопленные отрицательные разницы, а лишь превышение отрицательных разниц над положительными по состоянию на 31 декабря 2022 года по сравнению с 1 января 2022 года (или датой возникновения обязательства в 2022 году);
- подход компании, позволивший ей учесть расходы в большем объеме, чем реальное изменение стоимости обязательств, формирует «искусственный несуществующий убыток».

Напомним, что порядок учета курсового эффекта важен не только для оценки корректности налоговых обязательств по налогу на прибыль, но и для налога на сверхприбыль, для расчета которого используются данные за 2022 год.

*Источник: Картоотека арбитражных дел*

[Постановление 7-го ААС от 2 декабря 2025 года по делу № А67-1698/2025](#)

### АС Самарской области поддержал необходимость включения всей суммы прощенной задолженности по займу от учредителя во внереализационный доход

Российская компания получила от своего иностранного учредителя (Япония) крупный заем.

Позже, в конце 2023 года, иностранная компания-кредитор полностью простила этот долг по соглашению о прощении.

Российская компания не включила сумму прощенного долга во внереализационный доход, ссылаясь на нормы, освобождающие от налогообложения имущество, полученное от учредителя ([пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#)).

Налоговая инспекция с применением освобождения не согласилась и суд ее в этом поддержал, среди ключевых аргументов:

- прощение долга — это самостоятельная операция по прекращению обязательства, а не передача имущества (денежных средств), в момент подписания соглашения о прощении никакой передачи имущества не происходит, ввиду чего заявленное налогоплательщиком освобождение неприменимо;



- страна нахождения кредитора (Япония) включена в [черный список](#) Минфина России, в связи с чем льгота, на которую ссылается налогоплательщик, в любом случае была бы неприменима;
- специальная норма, которая позволяла освободить в определенных случаях прощение иностранным кредитором долга по займу от налогообложения ([пп. 21.5 п. 1 ст. 251 НК РФ](#)) тоже неприменима, поскольку она действует только для договоров займа, заключенных до 1 марта 2022 года, в то время как спорный заем был получен в ноябре 2022 года.

В итоге прощенная задолженность по займу была квалифицирована судом как списание кредиторской задолженности, которое согласно [п. 18 ст. 250 НК РФ](#) однозначно признается внереализационным доходом и подлежит налогообложению.

Отметим, что в деле довольно подробно рассматривается некоторая коллизия положений НК РФ, связанная с возможностью применения освобождения при получении имущества от материнской компании, расположенной в стране из черного списка.

Дело в том, что [прямые формулировки пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#) содержат запрет на применение освобождения при получении имущества от **дочерней** компании, расположенной в офшорной юрисдикции, суд же трактовал норму более широко, распространив запрет и на случай получения имущества от **материнской** компании из офшорной страны.

При этом налогоплательщик настаивал на лингвистической экспертизе, однако суд в ее назначении отказал.

Также налогоплательщик пытался утверждать, что даже если бы запрет на применение освобождения был бы применим, то конкретно для этой нормы до конца 2026 года действует [специальный перечень офшорных юрисдикций](#), в который Япония не включена. Однако суд с этим также не согласился, отметив, что специальный перечень офшорных юрисдикций применим только в ситуации получения имущества от дочерней иностранной компании.

Таким образом, с учетом изложенной в суде правовой позиции:

- при получении имущества от иностранной материнской компании, расположенной в стране из черного списка, освобождение не применяется;
- при этом в данном случае применим «обычный» черный список, а не специальный перечень офшорных юрисдикций.

*Источник: Картотека арбитражных дел*

[Решение Арбитражного суда Самарской области от 30 декабря 2025 года по делу № А55-19734/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## НДС



### АС Московского округа: продажа объекта недвижимости через реализацию доли в уставном капитале — доначисление НДС

Компания внесла принадлежавшую ей недвижимость в уставный капитал новой, специально созданной дочерней организации.

Спустя менее двух месяцев компания вышла из состава участников, продав свою 100%-ную долю в уставном капитале физическому лицу — одному из своих же акционеров.

НДС при продаже доли в уставном капитале не уплачивался ввиду освобождения такой операции от налогообложения по правилам НК РФ.

Налоговая инспекция усмотрела в этой цепочке сделок искусственную схему ухода от налогов — подмену продажи объекта недвижимости продажей доли в уставном капитале.

Суды двух инстанций поддержали инспекцию:

- компания совершила ряд целенаправленных действий (создание дочерней фирмы, внесение имущества, последующая продажа доли) именно после того, как получила уведомление о предстоящей выездной налоговой проверке — это было сделано для того, чтобы избежать возможности обращения взыскания на активы компании;
- передача имущества не преследовала инвестиционных или деловых целей, таких как получение прибыли от деятельности нового общества;
- реализация доли (100%) в уставном капитале вновь образованного общества фактически прикрывает реализацию имущества.

Важно отметить, что суд согласился с тем, что правонарушение было совершено умышленно, ввиду чего штраф составил 40% от суммы неуплаченного налога.

[Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 января 2026 года по делу № А40-25923/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### АС Владимирской области: переквалификация внутригруппового договора об оказании услуг в акционерную деятельность

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

Сопутствующие расходы вычитались, налог у источника не уплачивался.

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

Суд первой инстанции согласился с инспекцией:

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

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

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

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

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



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

*Источник: Картотека арбитражных дел*

[Решение Арбитражного суда Владимирской области от 30 декабря 2025 года по делу № А11-1955/2022](#)

### АС Волгоградской области: исчисление налога на имущество в отношении объекта, строительство которого не завершено

Компания — собственник гостиницы с парковкой не согласилась с начислением налога на имущество за 2022 год в размере почти 36 млн руб.

Инспекция сочла, что объект готов для эксплуатации и должен признаваться основным средством: объект был подключен ко всем коммунальным сетям, имел разрешение на ввод в эксплуатацию, а главное — часть помещений уже сдавалась в аренду крупному банку.

Компания настаивала на том, что объект не готов к эксплуатации:

- несмотря на разрешение на ввод, в здании продолжалась крупная реконструкция (надстройка четвертого этажа), и большая его часть была непригодна для использования;
- сдаваемая в аренду площадь составляла лишь 3,1% от общей площади здания;
- для приведения даже этой части в состояние, годное для эксплуатации, арендатору пришлось провести масштабные строительно-монтажные

работы на сумму свыше 137 млн руб.

По мнению компании, объект являлся незавершенным капитальным строительством, а не основным средством.

Две первые инстанции поддержали налоговую инспекцию, кассация отправила дело на новое рассмотрение.

В частности, суд кассационной инстанции указал на наличие противоречивых результатов экспертизы — по делу были проведены три экспертизы, выводы которых кардинально расходятся: налоговая экспертиза признала объект готовым, а две другие (включая назначенную судом) — нет, за исключением небольшой сданной в аренду части.

Кассация сочла, что без устранения этих противоречий и полноценного исследования всех обстоятельств выводы о готовности объекта и его статусе являются преждевременными и необоснованными.

При новом рассмотрении суд снова поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- определяющим критерием для признания объекта основным средством является его экономическая сущность и фактическая готовность к использованию, а не формальный акт ввода в бухгалтерский учет — наличие действующего договора аренды, оплата коммунальных ресурсов и реклама других помещений доказывали, что объект мог и фактически использовался для извлечения дохода;
- полученное налогоплательщиком разрешение на ввод в эксплуатацию и заключение государственного строительного надзора удостоверяют завершение строительства в соответствии со всеми требованиями и пригодность объекта для эксплуатации;



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Судебная практика

## Налог у источника

- требования будущих арендаторов по индивидуальной отделке помещений (возведение перегородок, разводка коммуникаций) не отменяют того факта, что само здание как инженерно-технический комплекс было готово к использованию.

Что касается экспертиз, то суд отдал предпочтение заключению экспертизы, проведенной по инициативе налогового органа, которое подтвердило пригодность здания к эксплуатации.

Заключения, представленные компанией, были отклонены, так как, по мнению суда, они оценивали соответствие объекта узким требованиям под конкретное использование (как гостиницы), а не его общую готовность к эксплуатации и способность приносить доход.

[Решение АС Волгоградской области от 30 декабря 2025 года по делу № А12-16803/2024](#)



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](mailto:ykrylova@delret.ru)



**Юрий Халимовский**

**Директор**

Юридические услуги

[yukhalimovskiy@delret.ru](mailto:yukhalimovskiy@delret.ru)



**Елизавета Миронова**

**Менеджер**

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

[emironova@delret.ru](mailto: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](https://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»