

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости

Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Июль 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

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Президент РФ подписал закон о реализации ОННП и другие федеральные законы

[Подробнее](#)

Поправки в федеральный закон об ЭЗО: особые условия для ОПК, приостановление прав других иностранных участников ЭЗО, возможность передать ЭЗО личному фонду

[Подробнее](#)

Точечная настройка редомициляции

[Подробнее](#)

Представители бизнеса попросили исключить двойное налогообложение в сделках с зарубежными структурами

[Подробнее](#)

В правила землепользования и застройки г. Москвы внесены изменения

[Подробнее](#)

С 1 января 2026 года решения о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимость можно будет обжаловать в досудебном порядке

[Подробнее](#)

Президент подписал закон об изменении порядка расчета арендной платы за государственные участки

[Подробнее](#)

Правительство РФ сможет определять случаи одностадийного проектирования ОКС

[Подробнее](#)

Депутаты Госдумы РФ предлагают предусмотреть упрощенный порядок внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки для случаев комплексного развития территории по инициативе правообладателей

[Подробнее](#)

Лиц, осуществляющих КРТ, предлагают обязать строить социальную инфраструктуру

[Подробнее](#)

В РНС и РНВ появится возможность указывать сразу несколько адресов объектов

[Подробнее](#)

Компенсации всем обманутым дольщикам предложат освободить от налогообложения

[Подробнее](#)

Правительство РФ продлило действие ИТ-ипотеки до 2030 года

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

ФНС России: судебная практика по спорам о дроблении бизнеса

[Подробнее](#)

ФНС России: документы, необходимые застройщику для учета расходов по созданию инфраструктурных объектов, безвозмездно передаваемых в государственную собственность

[Подробнее](#)

Минфин России: определение налоговой базы по налогу на прибыль при выплате дивидендов имуществом

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление налога на имущество в отношении объектов, использование которых в деятельности организации невозможно

[Подробнее](#)

В Минфин России: исчисление НДС при реализации прав на заключение договоров о комплексном развитии территории

[Подробнее](#)

ФНС России: земельный налог в отношении участка, частично занятого жилищным фондом

[Подробнее](#)

Судебная практика

АС Центрального округа: применение повышающего коэффициента (торговый центр), вычет затрат на благоустройство сквера, списание стоимости объекта незавершенного строительства

[Подробнее](#)

ВС РФ: списание расходов НДС в расходы в случае отказа от строительства

[Подробнее](#)

ВС РФ: спор о правомерности применения региональной льготы по налогу на имущество для пострадавших от эпидемии COVID-19 отраслей

[Подробнее](#)

3-й ААС: вычет НДС со стоимости приобретенного объекта незавершенного строительства (жилой дом) в отсутствие достаточного подтверждения его последующего использования в облагаемой деятельности

[Подробнее](#)

ВС РФ: спор о вычете НДС застройщиком при переуступке прав на земельный участок

[Подробнее](#)

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

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ подписал закон о реализации ОННП и другие федеральные законы

Реквизиты закона	Краткое содержание
Федеральный закон от 8 августа 2024 года № 259-ФЗ	<p>Закон о реализации отдельных положений основных направлений налоговой политики</p> <p>Среди основных поправок:</p> <ul style="list-style-type: none">• снижение «входных» порогов для налогового мониторинга: суммы уплаченных налогов — со 100 до 80 млн руб., суммы доходов и суммы активов — с 1 млрд до 800 млн руб.;• возможность привлечения (по решению руководителя/заместителя руководителя ФНС России) должностных лиц территориальных налоговых органов к проведению проверок по трансфертному ценообразованию;• исключение из периметра группы для применения ИТ-льгот иностранных лиц (важно для признания ПО/БД собственным и расчета доли квалифицируемых доходов);• продление временного порядка учета курсовых разниц;• продление моратория на привлечение к ответственности за непредоставление сведений, подтверждающих финансовые результаты КИК, и др. <p>Более подробно см. в нашем специальном обзоре.</p>
Федеральные законы от 22 июля 2024 года № 187-ФЗ и № 186-ФЗ	<p>Механизм эскроу-счетов распространен на ИЖС.</p> <p>Подрядчик по ИЖС будет вправе заключить договор строительного подряда с использованием эскроу-счета при применении типовой проектной документации или домокомплектов, включающих в себя материалы, относящиеся к продукции отечественной промышленности.</p> <p>В этом случае подрядчик должен будет раскрыть информацию о себе и строительстве объекта ИЖС в единой информационной системе жилищного строительства.</p> <p>Размещенные на эскроу-счетах средства будут застрахованы по аналогии со счетами для расчетов по договорам долевого участия в строительстве — максимальная сумма возмещения по ним составит 10 млн руб.</p> <p>Предполагается, что правило вступит в силу 1 марта 2025 года.</p>
Федеральный закон от 8 августа 2024 года № 266-ФЗ	<p>Предлагается обеспечить единообразный подход к определению размера и пределов ответственности по договорам участия в долевом строительстве.</p> <p>Подробнее об этом см. в выпуске «Новости законодательства» от 13 июня 2024 года.</p> <p>Ко второму чтению предложено сократить до трех лет срок действия гарантии застройщика жилья.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Поправки в федеральный закон об ЭЗО: особые условия для ОПК, приостановление прав других иностранных участников ЭЗО, возможность передать ЭЗО личному фонду

Президент подписал [закон](#) о внесении изменений в федеральный закон об ЭЗО.

Среди ключевых поправок:

Изменение некоторых критериев отнесения компаний к ЭЗО

Предприятия, включенные в сводный реестр организаций ОПК, смогут получить статус ЭЗО на особых условиях — если суммарный объем выручки предприятия превышает 10 млрд руб.

Отнести компанию к ЭЗО можно будет, если уровень прямого или косвенного участия в ней российских бенефициаров через иностранные холдинговые компании (ИХК) будет **не менее 50%** (сейчас требование строже — через ИХК российские бенефициары должны контролировать российскую компанию **более чем** на 50%).

Особенности осуществления прав иностранными недружественными миноритариями ЭЗО

Действующее законодательство предусматривает возможность приостановления корпоративных прав только ИХК — иностранного участника с долей прямого участия в ЭЗО не менее 50%, связанного с недружественными странами.

Поправки предусматривают корпоративные последствия и для других иностранных участников ЭЗО, связанных с недружественными странами, если их доля прямого участия в ЭЗО составляет не менее 5%.

Если права ИХК будут приостановлены, то в отношении таких иных иностранных миноритариев могут быть применены следующие меры:

- их корпоративные права могут быть также приостановлены;
- лица, косвенно владеющие акциями/долями в уставном капитале ЭЗО, принадлежащими миноритарному участнику, смогут получить дивиденды напрямую от ЭЗО.

Приостановление прав миноритариев также будет осуществляться в судебном порядке, с соответствующим заявлением смогут обратиться:

- граждане РФ/резиденты РФ, косвенно владеющие акциями/долями в уставном капитале ЭЗО, принадлежащими миноритариям, если их доля прямого/косвенного участия в миноритарии составляет не менее 50%;
- уполномоченный орган исполнительной власти.

Основанием для обращения в суд с заявлением о приостановлении прав миноритариев может стать их [недобросовестное поведение](#) в части осуществления корпоративных прав в отношении ЭЗО (наличие таких обстоятельств должна подтвердить Правительственная комиссия по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ).

Если суд примет решение о приостановлении прав иностранного миноритарного участника, то будут применяться те же последствия, что предусмотрены для ИХК, включая вступление российских бенефициаров, владеющих ЭЗО через миноритарного участника, в прямое владение ЭЗО.

Если ЭЗО является публичной компанией, то нововведения в части ограничения прав иностранных миноритарных участников применяться не будут.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Передача ЭЗО личным фондам

В соответствии с действующим законодательством безвозмездная передача личному фонду имущества иными лицами, не являющимися учредителями личного фонда, запрещена.

Поправками вводятся некоторые исключения для ЭЗО — будут разрешены:

- безвозмездная передача личному фонду, в том числе международному личному фонду, права на вступление в прямое владение акциями/долями в уставном капитале ЭЗО, принадлежащего российскому бенефициару, не являющемуся учредителем личного фонда;
- безвозмездное распределение акций/долей в уставном капитале ЭЗО в пользу личного фонда в [порядке](#), предусмотренном для вступления в прямое владение ЭЗО.

Точечная настройка редомициляции

По итогам встречи с РСПП Президент РФ Владимир Путин дал Правительству РФ ряд поручений в сфере регулирования вопросов редомициляции в САР.

8 августа 2024 года Президент подписал [Федеральный закон № 305-ФЗ](#), который предусматривает следующие нововведения:

- разрешить редомициляцию «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);

- продлить до конца 2025 года «упрощенный» порядок редомициляции (право подать копию (не оригинал) решения о редомициляции при регистрации международной компании в случае невозможности предоставить ряд требуемых документов — объяснить управляющей компании САР причины);
- уменьшить минимальную стоимость активов международного личного фонда с 5 млрд до 500 млн руб. (новый порог будет применяться в том числе для международных личных фондов, созданных в порядке инкорпорации до дня вступления поправок в силу);
- предусмотреть, что в случае принятия решения о продлении срока «выезда» после истечения этого срока действие такого решения будет распространяться на период со дня истечения срока — нарушения не будет;
- при обращении за продлением срока «выезда» из иностранного реестра можно будет предоставить один из документов: документ, подтверждающий необоснованный отказ в исключении из иностранного реестра, или документ, подтверждающий, что три и более обращения в адрес компетентного иностранного органа были оставлены без ответа (сейчас исходя из прямого прочтения закона требуются оба документа);
- установить особенности открытия лицевого счета иностранного номинального держателя и лицевого счета иностранного регистратора для учета прав на акции международной компании.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Представители бизнеса попросили исключить двойное налогообложение в сделках с зарубежными структурами

РСПП [предложил](#) внести поправки в НК РФ, которые исключали бы двойное налогообложение при осуществлении внутригрупповых сделок с зарубежными компаниями, в ходе которых применяется ТЦО.

В частности, предлагается внести поправки в норму, которая начала действовать с 2024 года.

Согласно ей, если сделка между связанными компаниями — российской и зарубежной — проведена по нерыночной цене и это привело к корректировке налоговой базы у российской компании, то доход, который при этом возникает у зарубежной компании, считается дивидендами, которые она получила.

В таком случае он облагается налогом у источника (то есть его уплачивает российская компания) по ставке 15%.

Однако возможны ситуации, при которых налог будет уплачен дважды — если в отношении этой суммы уже был уплачен налог у источника по общим правилам (с процентов/роялти или с вознаграждения за внутригрупповые услуги).

В правила землепользования и застройки г. Москвы внесены изменения

2 июля 2024 года вступило в силу [Постановление](#) Правительства Москвы № 1403-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы» (далее — Постановление). Одним из ключевых нововведений является внесение изменений в правила землепользования и застройки г. Москвы.

Так, теперь Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы, помимо границ зон с особыми условиями использования территорий, объектов культурного наследия и границ территорий объектов культурного наследия, обязан вносить в ПЗЗ сведения о границах:

- особо охраняемых природных территорий;
- водных объектов;
- особых экономических зон.

Также Постановлением уточнен перечень вопросов, рассматриваемых Градостроительно-земельной комиссией г. Москвы и Рабочей группой этой комиссии по вопросам градостроительной деятельности.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



С 1 января 2026 года решения о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимость можно будет обжаловать в досудебном порядке

22 июля 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации опубликован [Федеральный закон](#) № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее — ФЗ № 207).

Напомним, что до принятия ФЗ № 207-ФЗ возможность внесудебного обжалования решений о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимость и решений о приостановлении государственного кадастрового учета действующим законодательством не была предусмотрена, поскольку согласно ч. 12 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ заинтересованное лицо могло обжаловать приостановление государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав исключительно в судебном порядке.

ФЗ № 207 предполагает две альтернативных процедуры обжалования решения о приостановлении: внесудебный порядок и судебный порядок в рамках административного судопроизводства. При этом для внесудебного порядка будут созданы центральная апелляционная комиссия, а также региональные и межрегиональные апелляционные комиссии. Предлагается установить срок для подачи заявлений об обжаловании и срок рассмотрения жалоб — в обоих случаях период будет равен 15 рабочим дням.

Законопроект предъявляет особые требования к составу апелляционной комиссии и к процессу рассмотрения заявлений об обжаловании решений.

ФЗ № 207 вступает в силу 1 января 2026 года, за исключением некоторых положений, начинающих действовать с 1 января 2025 года.

Президент подписал закон об изменении порядка расчета арендной платы за государственные участки

8 августа 2024 года Президентом был подписан [закон](#) об изменении порядка расчета арендной платы за государственные и муниципальные земельные участки. Стимулом к изменению законодательства явился разный подход к определению размера арендной платы за данные земельные участки.

Как отмечается в пояснительной записке, отсутствие единой методики определения размера арендной платы за земельные участки на всей территории Российской Федерации, устанавливающей размер арендной платы для всех уровней государственной и муниципальной власти на основе общих принципов и прозрачных механизмов, ведет к правовой неопределенности в данном вопросе, трудностям в расчете арендной платы, в связи с чем замедляется участие в хозяйственном обороте земельных участков на правах аренды, что приводит к неэффективному использованию таких земельных участков.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Единый подход будет закреплён в п. 7 ст. 39.7 ЗК РФ, согласно которой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, будет определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка. Исключением из единого подхода будет заключение договора аренды земельного участка на аукционе, а также аренда земельного участка, на котором расположен ОКН, приватизированный путем продажи на конкурсе.

В случае принятия закона его положения вступят в силу 1 января 2026 года.

Правительство РФ сможет определять случаи одностадийного проектирования ОКС

8 августа Президентом был подписан [закон](#) в части расширения полномочий Правительства РФ устанавливать случаи, когда при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства подготовка рабочей документации не требуется.

Указанный закон прежде всего является откликом на запрос на необходимость оптимизации архитектурно-строительного проектирования, в частности, переход на одностадийное проектирование путем объединения рабочей и проектной документации несложных объектов.

Под несложными объектами в первую очередь понимаются распределительные газопроводы и газопроводы-вводы, не относящиеся к категории технически сложных, уникальных и особо опасных объектов, что следует из пояснительной записки. Однако положения закона не

будут ограничиваться указанными объектами, Правительство РФ сможет самостоятельно определить перечень случаев, в которых возможно осуществление одностадийного проектирования путем объединения рабочей и проектной документации.

В случае принятия положения законопроекта вступят в силу 1 сентября 2024 года.

Депутаты Госдумы РФ предлагают предусмотреть упрощенный порядок внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки для случаев комплексного развития территории по инициативе правообладателей

23 июля 2024 года в первом чтении прошел [законопроект](#), согласно которому договор о комплексном развитии территории (далее — КРТ) по инициативе правообладателей наравне с решением о КРТ будет являться основанием для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, которые в соответствии с ГрК РФ будут вноситься в сокращенные сроки (в течение 90 дней со дня заключения такого договора).

Предполагается, что указанные изменения, во-первых, будут способствовать сокращению сроков реализации проекта КРТ по инициативе правообладателей, а во-вторых, позволят уравнивать правообладателей в правах с другими застройщиками, осуществляющими КРТ на основании решения о КРТ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Лиц, осуществляющих КРТ, предлагают обязать строить социальную инфраструктуру

[Законопроект](#) об обязательном строительстве социальной инфраструктуры при осуществлении КРТ прошел первое чтение.

На данный момент обязанность по строительству, в частности детских садов и школ, в рамках проектов КРТ на законодательном уровне не установлена, вопрос об их строительстве регулируется самими соглашениями о КРТ, следовательно, строительство таких объектов может и не предусматриваться соглашением.

Стоит отметить, что проведенный мониторинг обеспеченности населения в субъектах РФ указанными социальными объектами показал неудовлетворительные результаты. В связи с чем предлагается внести соответствующие изменения в ст. 67 и 68 ГрК РФ, согласно которым решение о КРТ должно предусматривать обязательство лиц, осуществляющих КРТ, обеспечить за счет собственных средств и/или за счет средств бюджета бюджетной системы РФ строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, объектов, предназначенных для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности на такой территории.

В случае принятия положения законопроекта вступят в силу 1 января 2025 года.

В РНС и РНВ появится возможность указывать сразу несколько адресов объектов

Минстрой России разработал [проект](#) приказа «О внесении изменений в форму разрешения на строительство и форму разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 июня 2022 года № 446/пр».

Как отмечается в пояснительной записке к проекту, «при предоставлении государственных услуг и заполнении форм выявлена необходимость доработки форм разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию в части установления возможности указания нескольких застройщиков, адресов ОКС и т. д.».

Ввиду вышеизложенного Минстрой России предлагает предоставить возможность указывать информацию о нескольких:

- застройщиках;
- результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы;
- адресах (местоположении) объектов капитального строительства;
- земельных участках. Предполагается, что в таком случае необходимо будет указать порядковый номер схем расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Компенсации всем обманутым дольщикам предложат освободить от налогообложения

Как сообщают [СМИ](#), в Госдуме РФ предложат освободить от уплаты НДФЛ все компенсационные выплаты обманутым дольщикам, полученные за счет средств регионов.

По закону, принятому в мае 2023 года, региональные выплаты освободили от налогообложения, но эта норма не коснулась граждан, которые получали средства ранее — до 2023 года.

Согласно новому документу любые компенсационные выплаты обманутым дольщикам, полученные ими с 1 января 2020 года, могут освободить от уплаты НДФЛ. Речь идет о выплатах, которые выдавались за счет региональных средств.

Правительство РФ продлило действие ИТ-ипотеки до 2030 года

Правительство РФ [продлило](#) действие программы льготной ипотеки для ИТ-специалистов на новых условиях.

В частности, воспользоваться ею не смогут жители Москвы и Санкт-Петербурга, для остальных же предельная ставка составит 6% годовых (ранее была 5%).

Для получения льготного кредита к среднему уровню дохода ИТ-специалиста установлены следующие требования. В городах-миллионниках, а также Московской и Ленинградской областях минимальный уровень заработной платы до вычета НДФЛ составляет от 150 тыс. руб. В остальных городах и населенных пунктах — от 90 тыс. руб. в месяц.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

ФНС России: судебная практика по спорам о дроблении бизнеса

Федеральным законом от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ введена амнистия при отказе от дробления бизнеса.

Ее суть заключается в том, что недоимка за 2022–2024 годы по эпизодам, связанным с дроблением, будет «прощена» при добровольном полном или частичном отказе лицами, участвующими в дроблении, от дробления бизнеса в 2025 и 2026 годах.

Положения закона в части амнистии уже вступили в силу — они распространяются на решения налоговых органов по результатам проверок за 2022–2024 годы, не вступившие в силу по состоянию на 12 июля 2024 года.

В самом законе содержится довольно общее определение дробления, его конкретные «признаки» не установлены.

Между тем уже после вступления закона в силу ФНС России опубликовала [письмо](#) с обзором правовых позиций, сформированных судебной практикой и применяемых арбитражными судами при разрешении споров, связанных с установлением в действиях налогоплательщиков признаков «дробления бизнеса».

Приводим результаты анализа этого письма.

Что такое дробление бизнеса:

Это искусственное распределение доходов от реализации товаров (работ, услуг) между несколькими лицами, которыми прикрывается фактическая деятельность одного хозяйствующего субъекта, не отвечающего установленным законом условиям для применения преференциального налогового режима.

Принципы, которыми должны руководствоваться налоговые органы при рассмотрении споров о дроблении:

- налоговый орган должен представить доказательства, подтверждающие, что имело место деление по существу единого хозяйствующего субъекта, направленное **исключительно** на достижение налоговой выгоды;
- налогоплательщик **вправе опровергнуть** выводы налогового органа, представив доказательства ведения участниками группы самостоятельной деятельности в организационном, финансовом и других ее аспектах и наличия разумных экономических причин выбора соответствующей структуры бизнеса;
- предпринимательская деятельность конкретного налогоплательщика может быть квалифицирована как «дробление бизнеса» только в результате исследования **всех** фактических обстоятельств и на основании доказательств, **в совокупности свидетельствующих о намерении лица получить необоснованную налоговую экономию.**



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Что может свидетельствовать о применении схемы дробления:

- ведение единой хозяйственной деятельности через **организации, применяющие специальные налоговые режимы**, создание новых юридических лиц при расширении бизнеса с единственной целью получения налоговых преимуществ;
- искусственное выделение из единого бизнеса части (сегмента) с последующей ее передачей подконтрольному лицу, применяющему специальный налоговый режим;
- дроблением бизнеса признается предпринимательская деятельность с участием лиц, взаимозависимость которых оказала влияние на результаты их деятельности (при этом в судебном порядке лица могут быть признаны взаимозависимыми по основаниям, прямо не предусмотренным НК РФ);
- перераспределение доходов налогоплательщика, применяющего общую систему налогообложения, на взаимозависимых лиц, использующих специальные налоговые режимы;
- искусственное разделение единого производственного процесса в целях получения налоговой выгоды;

- формальное участие членов семьи в хозяйственной деятельности с целью получения налоговой экономии без осуществления ими реальных предпринимательских функций (при рассмотрении вопроса о консолидации доходов членов семьи, полученных от предпринимательской деятельности, значение имеет реальное участие каждого из лиц в такой предпринимательской деятельности, принятие самостоятельных управленческих решений, распоряжение своими трудовыми, административными и финансовыми ресурсами);
- ведение обществом хозяйственной деятельности совместно со своим учредителем и/или руководителем, имеющим статус ИП, если такие отношения направлены исключительно на минимизацию налоговых обязательств.

Ведомство также обратило внимание на то, что **налоговая выгода не может рассматриваться в качестве самостоятельной деловой цели**.

Если установлено, что главной целью, преследуемой налогоплательщиком при организации структуры бизнеса, являлось получение дохода исключительно или преимущественно за счет налоговой выгоды, в признании обоснованности ее получения может быть отказано.

Источник: письмо ФНС России от 16 июля 2024 года № БВ-4-7/8051@



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль



ФНС России: документы, необходимые застройщику для учета расходов по созданию инфраструктурных объектов, безвозмездно передаваемых в государственную собственность

В рамках деятельности застройщика по строительству многоквартирных домов на основании договоров, заключаемых с органами власти, осуществлялись расходы, связанные с созданием инфраструктуры, безвозмездно передаваемой в государственную собственность.

Возник следующий вопрос — достаточно ли наличия договоров о комплексном развитии территории, о развитии застроенной территории, иных договоров и соглашений (инвестиционных соглашений) для подтверждения соответствующих [расходов](#)?

ФНС России [разъяснила](#), что для отнесения указанных расходов к внереализационным потребуются не только указанные договоры (соглашения), но и документы, подтверждающие фактическое осуществление налогоплательщиком расходов, а также передачу созданных объектов в государственную или муниципальную собственность.

Источник: письмо ФНС России от 20 июня 2024 года № СД-16-3/186@

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: определение налоговой базы по налогу на прибыль при выплате дивидендов имуществом

В соответствии с действующими нормами НК РФ реализацией товаров признается передача на возмездной основе права собственности на товары и в некоторых случаях передача права собственности на товары на безвозмездной основе.

Учитывая, что при выплате дивидендов имуществом право собственности на это имущество, ранее принадлежавшее организации, переходит к участнику, такая передача имущества признается реализацией, в том числе для исчисления налога на прибыль.

Доходы от реализации имущества подлежат включению в состав доходов, при этом возможно уменьшить полученный доход на стоимость реализованного имущества.

Напомним, ранее Минфин России разъяснил, что передача имущества участнику в качестве дивидендов подлежит обложению НДС, при этом у участника, получившего имущество в счет выплаты дивидендов, право на вычет такого НДС отсутствует.

Источник: письмо Минфина России от 5 июня 2024 года № 03-03-06/1/51893



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на имущество

Минфин России: исчисление налога на имущество в отношении объектов, использование которых в деятельности организации невозможно

Согласно НК РФ при определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Согласно п. 25 ФСБУ 6/2020 в бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Организация должна проверять основные средства на обесценение и учитывать изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО 36 «Обесценение активов».

Признаками обесценения могут быть (п. 12 МСФО 36):

- случившиеся или предстоящие значительные изменения, имеющие неблагоприятные последствия для организации в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, или изменения на рынке, для которого предназначен объект;
- наличие признаков устаревания или физической порчи актива;

случившиеся или предстоящие значительные изменения в отношении интенсивности и способа использования или ожидаемого использования объекта (простой, планы по прекращению или реструктуризации деятельности, планы по выбытию объекта ранее запланированной даты, а также пересмотр оценки срока полезного использования).

Также п. 13 ФСБУ 6/2020 позволяет учитывать объекты не по первоначальной, а по переоцененной стоимости. В этом случае стоимость объекта регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от справедливой стоимости, определенной в порядке, предусмотренном МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости». При оценке справедливой стоимости организация должна учитывать характеристики такого актива, включая, например, состояние и местонахождение актива и ограничения на продажу или использование актива (п. 11 МСФО 13).

Таким образом, по [мнению](#) ведомства, при определении базы по налогу на имущество в отношении объектов, использование которых невозможно, следует учитывать изменение балансовой стоимости объектов вследствие обесценения или изменения справедливой стоимости.

Источник: письмо Минфина России от 12 апреля 2024 года № 03-05-05-01/33994

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: исчисление НДС при реализации прав на заключение договоров о комплексном развитии территории

Операции по реализации прав на заключение договоров о комплексном развитии территории не [поименованы](#) в перечне освобожденных, ввиду чего подлежат обложению НДС.

При этом, поскольку особенности уплаты налога в отношении таких операций по реализации прав на заключение договоров о комплексном развитии территории НК РФ не установлены, НДС уплачивается в общеустановленном порядке, то есть лицами, осуществляющими реализацию имущественных прав.

Источник: письмо Минфина России от 8 апреля 2024 года № 03-07-11/31806

Земельный налог

ФНС России: земельный налог в отношении участка, частично занятого жилищным фондом

Налоговая база в отношении части участка, занятого жилищным фондом и/или объектами инженерной инфраструктуры ЖКК, приходящейся на объект недвижимости, не относящийся к жилищному фонду и/или объектам ЖКК, определяется как доля кадастровой стоимости всего участка, пропорциональная данной части.

Как [пояснила](#) ФНС России, при определении налоговой базы используется отношение площади части участка к общей площади участка, занятого жилищным фондом и/или объектами ЖКК, с последующим умножением на кадастровую стоимость участка с тем ее выражением, которое содержится в ЕГРН.

Этот порядок определения налоговой базы представлен в автоматизированной информационной системе ведомства.

Источник: письмо ФНС России от 25 марта 2024 года № БС-4-21/3323@



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Центрального округа: применение повышающего коэффициента (торговый центр), вычет затрат на благоустройство сквера, списание стоимости объекта незавершенного строительства

Налоговый орган оспорил:

- применение повышающего коэффициента амортизации 2 к торговым центрам (коэффициент применялся налогоплательщиком по причине эксплуатации торгового центра в условиях повышенной сменности и контакта с агрессивной средой — котельными);
- вычет затрат на благоустройство сквера (дорожки, клумбы, скамейки и пр.);
- вычет расходов в виде стоимости ликвидированного объекта незавершенного строительства (торговый центр).

Суд поддержал доводы налогового органа.

Повышающий коэффициент

Суд отметил, что повышенной сменностью считается работа в три и более смены, при этом у налогоплательщика было только две смены.

Кроме того, группа основных средств «здания» вообще не может быть отнесена к многосменному режиму, так как рассчитана на круглосуточную эксплуатацию.

В части довода о контакте объекта с агрессивной средой суд отметил, что выполнение техники безопасности эксплуатации опасного объекта приводит к тому, что агрессивная среда за пределы оборудования, непосредственно контактирующего с агрессивной средой, не выходит.

Поскольку налогоплательщиком были соблюдены все нормы безопасности, есть страховка, то угрозы аварии нет, ввиду чего применение повышающего коэффициента по причине контакта с агрессивной средой также необоснованно.

Расходы на благоустройство

Налогоплательщик полагал, что такие расходы можно отнести к маркетинговым, поскольку они направлены на формирование благоприятного имиджа компании.

Суд же признал, что расходы на благоустройство не могут считаться обоснованными, поскольку сквер был безвозмездно передан в муниципальную собственность и не была доказана связь благоустройства сквера с привлечением покупателей в торговый центр.

Расходы на списание объекта незавершенного строительства

Суд отметил, что НК РФ предусматривается возможность вычета расходов, связанных с ликвидацией объектов незавершенного строительства, но не самой стоимости такого объекта.

К тому же, как было установлено в ходе проверки, спорный объект был не ликвидирован, а безвозмездно передан муниципалитету вместе с земельным участком, на котором он располагался.

По итогам рассмотрения дела суд принял решение в пользу налогового органа выездной проверки.

[Постановление АС Центрального округа от 24 июля 2024 года по делу № А35-4933/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

ВС РФ: списание расходов НЗС в расходы в случае отказа от строительства

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, 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 переквалификации расходов и изменения порядка их учета.

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

Суды трех инстанций поддержали доводы налогового органа.

Налогоплательщик обратился в ВС РФ, который передал дело на рассмотрение коллеги по экономическим спорам.

ВС РФ счел заслуживающими внимания приведенные налогоплательщиком доводы:

- 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.

Рассмотрение дела назначено на 24 августа 2024 года.

Если ВС РФ поддержит налогоплательщика, то это будет переломный момент в текущей судебной практике по вопросу вычета расходов на незавершенное строительство, которая сейчас в большинстве своем поддерживает налоговые органы:

- дело № [A35-4933/2022](#) (расходы на строительство торгового центра);
- дело № [A40-104523/2022](#) (расходы на проведение инженерных изысканий, разработку проектной и сметной документации для создания объектов капитального строительства);
- дело № [A40-98004/2020](#) (расходы на разработку проектной и конструкторской документации);
- дело № [A40-186632/2018](#) (на разработку проектной документации).

[Определение ВС РФ от 23 июля 2024 года по делу № А40-288396/2021](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

ВС РФ: спор о правомерности применения региональной льготы по налогу на имущество для пострадавших от эпидемии COVID-19 отраслей

Согласно ч. 1.11 ст. 2.1 Закона Нижегородской области № 109-3 организациям, основной вид экономической деятельности которых по состоянию на 1 августа 2022 года обозначен в ОКВЭД кодами 45 «Торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт», 52 «Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность», 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», предоставляется налоговая льгота в виде установления налоговой ставки в размере 1%.

Данная налоговая льгота предоставляется при одновременном соблюдении следующих условий:

- если сокращение фактической численности работающих на отчетную дату составило не более 3% по сравнению с фактической численностью на 1 сентября 2022 года;
- если за отчетный (налоговый) период по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло снижение выручки от реализации товаров (работ, услуг) либо выручка от реализации товаров (работ, услуг) не увеличилась.

Общество применило данную льготу по налогу на имущество в 2022 году. Налоговый орган посчитал, что оно имеет право на применение налоговой льготы только за III и IV кварталы 2022 года. За период I и II кварталы 2022 года обществом не соблюдены два обязательных условия для предоставления налоговой льготы: сумма выручки за I квартал 2022 года превышает сумму выручки за I квартал 2021 года, сумма выручки за II квартал 2022 года так же превышает сумму выручки за II квартал 2021 года, следовательно, отсутствует право на применение налоговой льготы.

Основной довод общества сводился к тому, что оно имеет право на использование льготы в отношении всего периода, поскольку суммарно годовая выручка за 2022 год не превышает годовую выручку за 2021 год.

Суд встал на сторону налогового органа, пояснив это тем, что положениями Закона Нижегородской области № 109-3 установлены условия для применения льготы, относящиеся как к отчетному периоду (кварталу), так и к налоговому периоду (году) по налогу на имущество. Поскольку обществом не были соблюдены условия в рамках отчетного периода, оно не может претендовать на льготу по налогу на имущество в I и II кварталах 2022 года.

[Постановление ВС РФ от 22 июля 2024 года по делу № А43-20410/2023](#)





3-й ААС: вычет НДС со стоимости приобретенного объекта незавершенного строительства (жилой дом) в отсутствие достаточного подтверждения его последующего использования в облагаемой деятельности

Налогоплательщик приобрел объект незавершенного строительства (жилой комплекс, 20% строительной готовности) по результатам проведения публичных торгов.

Также налогоплательщик заключил договор аренды земельного участка, на основании которого земельный участок под объектом был передан с целью завершения строительства.

Налогоплательщик предъявил к вычету входной НДС со стоимости объекта, обосновывая право на вычет планами построить нежилое здание.

Налоговый орган же настаивал на том, что спорный объект незавершенного строительства был предназначен для строительства жилого комплекса с нежилыми помещениями, ввиду чего будет использоваться в не облагаемой НДС деятельности.

В связи с этим, по мнению налогового органа, вычет входного НДС является неправомерным.

Суд поддержал инспекцию на основании следующих аргументов:

- предыдущему собственнику объекта было выдано разрешение на строительство жилого комплекса с инженерным обеспечением и офисными помещениями — действие этого разрешения прекращено, за новым разрешением налогоплательщик не обращался;

- свидетельскими показаниями (допрос директора) подтверждено, что налогоплательщик планирует строительство многоквартирного дома;
- проектная документация на строительство нежилого здания не разработана;
- представленного налогоплательщиком договора подряда на выполнение работ по разработке проектной документации для реконструкции незавершенного объекта под нежилое здание недостаточно для подтверждения использования объекта в облагаемой НДС деятельности;
- результаты проведенных налогоплательщиком инженерных изысканий могут быть использованы как при строительстве жилого дома, так и нежилого офисного здания;
- от департамента муниципального имущества и земельных отношений поступил ответ, в котором указан вид разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка»;
- постановлением городской администрации налогоплательщику было предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с целью строительства жилого комплекса средней этажности с инженерным обеспечением.

В отсутствие проектной документации и действующего разрешения на строительство объекта, а также при строительной готовности 20% (свайное поле) установить реальный характер реализованного объекта в качестве нежилого здания не представляется возможным.

В связи с этим, по мнению суда, не доказано, что приобретенный объект будет использоваться в облагаемой НДС деятельности, в связи с чем вычет входного НДС неправомерен.

[Решение 3-го ААС от 22 июля 2024 года по делу № А33-11994/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

ВС РФ: спор о вычете НДС застройщиком при переуступке прав на земельный участок

Общество осуществляло строительство многоэтажных жилых домов с привлечением подрядчиков.

Согласно доводам общества в период строительства недвижимости общество не имело право на применение вычета по НДС, предъявленного ему подрядчиками, поскольку работы приобретались для осуществления операций, не облагаемых НДС (строительство и последующая продажа квартир).

В последующем обществом были уступлены права на часть земельного участка, в связи с чем стало невозможным строительство части многоэтажных домов.

Из расходов на строительство жилого комплекса обществом были исключены пропорционально переданным земельным участкам общестроительные расходы, которые относились к помещениям, которые уже не будут построены.

НДС с данных общестроительных работ, приходящихся на переданные земельные участки, общество приняло к вычету.

По мнению налогоплательщика, то, что часть результата работ по договорам с подрядчиками относится к облагаемым НДС операциям (в связи с передачей прав аренды на земельный участок), стало понятно только после переуступки права аренды на земельный участок; до указанного момента право на вычет НДС у общества отсутствовало.

Налоговый орган оспорил применение вычета НДС в связи с тем, что соответствующие суммы НДС были приняты обществом к вычету за пределами трех лет с момента принятия на учет работ по капитальному строительству.

ООО «ДРТ Консалтинг»

Суд первой инстанции поддержал налогоплательщика, признав, что право на применение спорного вычета НДС возникло у общества только тогда, когда появилась окончательная определенность в отношении того, что часть многоэтажных домов строиться не будет (в момент уступки прав на земельные участки).

Вышестоящие судебные инстанции приняли решение в пользу налоговой инспекции.

По их мнению, налогоплательщик не представил доказательств невозможности по объективным и уважительным обстоятельствам реализовать право на заявление вычетов по НДС в течение установленного трехлетнего срока.

Также суд отметил, что право на вычет НДС не может быть обусловлено намерениями и планами налогоплательщика об использовании товаров/работ/услуг в облагаемой либо необлагаемой деятельности (субъективными критериями).

В связи с этим момент возникновения права на вычет не может ставиться в зависимость от бездействий налогоплательщика в экономической деятельности в виде неопределенности в отношении строительства многоквартирного дома.

Помимо этого, суд обратил внимание и на то, что даже после уступки права аренды земельного участка выполненные изначально работы не перестали относиться к расходам на строительство жилой недвижимости помещений, то есть по-прежнему связаны с освобожденной от НДС деятельностью.

[Определение ВС РФ от 8 июля 2024 года по делу № А32-30685/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

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 к производственной линии).

Впоследствии краткосрочный договор аренды был перезаключен еще на один год.

Налоговый орган пришел к выводу о том, 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:

- 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, то 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 масштабы проведенных работ;
- доводы налогоплательщика о последующем демонтаже электротехнического оборудования не подтверждены документами

В то же время суд отметил, что расчет налогового органа по НДС в оспариваемом решении 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 через механизм амортизации), а также формирует объект обложения налогом на имущество.

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

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



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

kfisyunov@delret.ru



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

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.