

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Июль 2025 года



35
ЛЕТ
В РОССИИ



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

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



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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив	Подробнее	ЦБ РФ разрешил недружественным инвесторам приобретать валюту	Подробнее
Правительство РФ утвердило концепцию цифровизации многоквартирных домов до 2030 года	Подробнее	«Дочкам» ЭЗО разрешат получать аналогичный статус, а бенефициарам ЭЗО дадут больше времени на вступление в прямое владение	Подробнее
Депутаты просят оценить возможность увеличения ставки налога на прибыль для личных фондов	Подробнее	На Дальнем Востоке создадут МТОРы	Подробнее
ФНС России обновила электронный формат для ЭДО с налоговыми органами	Подробнее	Алексей Сазанов рассказал о ближайших налоговых планах	Подробнее
Актуализированы общие требования и порядок заключения СЗПК	Подробнее	«Деловая Россия» направила в правительство предложения по донастройке ФИНВ	Подробнее
ФНС России обновила реестр МСП	Подробнее	Кадастровую оценку начнут проводить с помощью единой системы	Подробнее
В Госдуму РФ внесены поправки о налогообложении дохода при передаче долей ООО	Подробнее	Установлен порядок признания документов о правах на недвижимость в новых субъектах РФ	Подробнее
Кремль опубликовал указ о порядке работы в России портфельных инвесторов-нерезидентов, желающих вкладываться в российский фондовый рынок	Подробнее	Упрощена подготовка к торгам по продаже земельных участков	Подробнее

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Размер возмещения при расселении в рамках КРТ предлагается определять на основании договора о переходе права собственности на жилье

[Подробнее](#)

В Подмосковье упростят порядок направления ГПЗУ владельцам земли под ИЖС

[Подробнее](#)

Утверждены показатели для региональных нормативов градостроительного проектирования

[Подробнее](#)

Упрощение процедуры государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

[Подробнее](#)

Правительство РФ обновило правила комплексного развития территории

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России: налогообложение контролируемых сделок

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление налога на прибыль с дохода ИХК в виде компенсации в размере рыночной стоимости акций ЭЗО

[Подробнее](#)

Минфин России: порядок налогообложения личных фондов

[Подробнее](#)

Минфин России: расходы прошлых лет в 2025 году учитывать нельзя

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДФЛ в отношении доходов, полученных по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве

[Подробнее](#)

Минфин России: когда внесение дополнительного вклада в уставный капитал требует уплаты НДФЛ

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДФЛ со стоимости безвозмездно полученной доли в уставном капитале

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДФЛ при продаже жилого помещения, используемого в предпринимательской деятельности, в том числе ИП

[Подробнее](#)

Минфин России: освобождение от уплаты НДФЛ при продаже доли участия в уставном капитале ООО, в том числе если размер доли менялся

[Подробнее](#)

Исчисление НДФЛ при дарении недвижимости, используемой в предпринимательской деятельности

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

9-й ААС: зачет долгов в счет выплаты дивидендов признан фиктивным — кредиторская задолженность включена во внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Волго-Вятского округа: передача неотделимых улучшений при перезаключении договора аренды, формирование стоимости неотделимых улучшений

[Подробнее](#)

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

[Подробнее](#)

9-й ААС: подтверждение сноса объекта

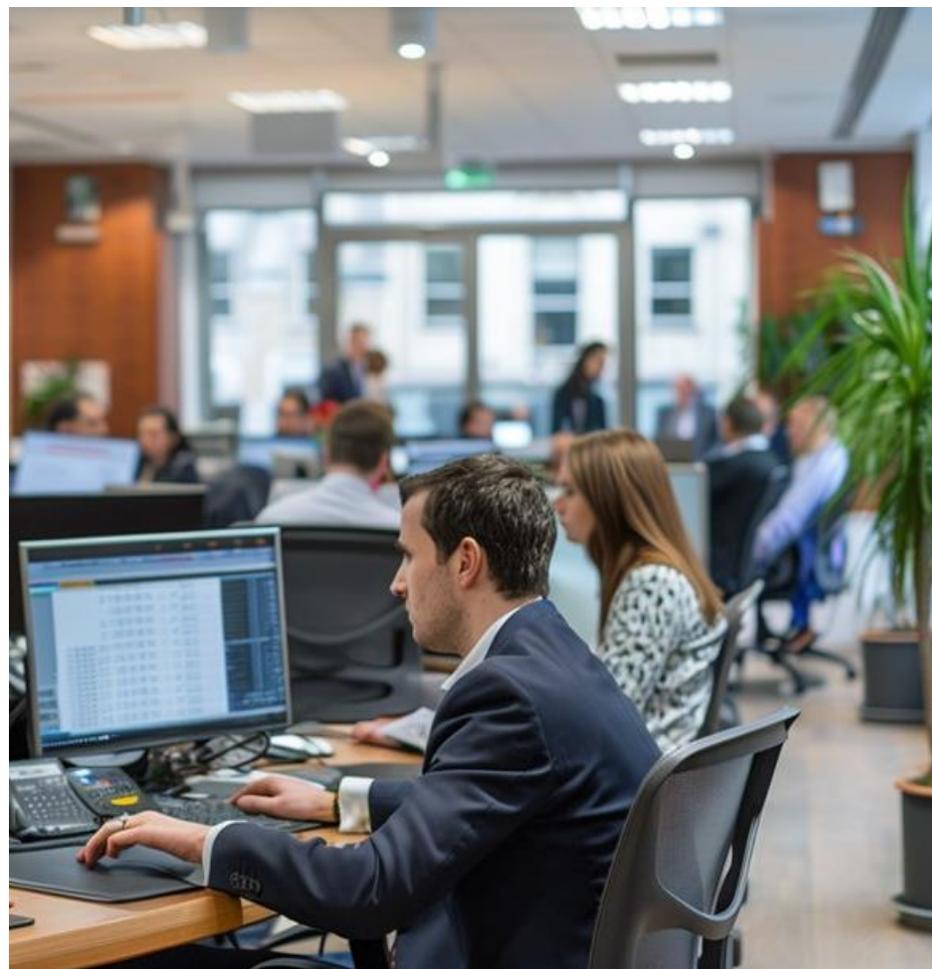
[Подробнее](#)

АС Московского округа: взыскание налога у источника с банка, получившего от иностранного должника объекты недвижимости в счет погашения кредита

[Подробнее](#)

Вопрос о возможности взыскания компенсации за строительство, которое не начиналось

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 7 июня 2025 года № 189-ФЗ	<p>Ратифицировано новое СОИДН с ОАЭ</p> <p>Президент РФ подписал закон о ратификации соглашения.</p> <p>В случае завершения в 2025 году всех процедур, необходимых для вступления соглашения в силу (включая обмен дипломатическими нотами), оно начнет применяться с 1 января 2026 года.</p> <p>Подробнее о СОИДН читайте в нашем специальном выпуске.</p>
Федеральный закон от 23 июля 2025 года № 227-ФЗ	<p>Введены дополнительные налоговые льготы по НДС и НДФЛ:</p> <ul style="list-style-type: none">• продление льготы в виде ставки НДС 0% в гостиничном бизнесе по 31 декабря 2030 года;• увеличение с 2 до 3 млрд руб. предельного размера доходов предприятий общественного питания для целей освобождения от уплаты НДС;• увеличение с 50 тыс. до 1 млн руб. не облагаемой НДФЛ и страховыми взносами единовременной корпоративной выплаты на каждого ребенка, а также включение соответствующих расходов работодателей в состав внереализационных расходов, учитываемых при исчислении налога на прибыль;• снижение налоговой нагрузки по НДС и налогу на прибыль для организаций при безвозмездной передаче имущества на нужды СВО
Федеральный закон от 7 июля 2025 года № 201-ФЗ	<p>Отменен запрет существования «матрешек», то есть хозяйственных обществ, в которых единственным участником/акционером выступает другое хозяйственное общество, состоящее из одного лица.</p>
Федеральный закон от 23 июля 2025 года № 254-ФЗ	<p>ФНС России будет проводить анализ сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица, а также иных сведений о юридическом лице и предоставлять выписку с результатами такого анализа самому анализируемому лицу и иным лицам по запросу.</p> <p>При этом иным лицам выписка будет предоставляться только в том случае, если они вправе получать соответствующие сведения согласно федеральному закону.</p> <p>Сначала выписка будет предоставляться лицу, в отношении которого проводился анализ, потом лицам, подавшим запрос.</p> <p>В случае несогласия с содержащимися в выписке результатами анализируемое юридическое лицо вправе направить заявление с приложением документов, подтверждающих обоснованность внесения соответствующих корректировок.</p> <p>Методику проведения анализа, порядок направления запроса и выписки, а также сопутствующие формы и форматы утвердит ФНС России.</p> <p>Закон вступит в силу 1 января 2026 года.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 304-ФЗ	<p>Подписан закон об упрощении разрешительных процедур</p> <p>Внесены многочисленные поправки в законодательство в части:</p> <ul style="list-style-type: none">• сокращения срока предоставления отдельных государственных слуг в сфере лицензирования и разрешительной деятельности;• сокращения количества документов, представляемых заявителем самостоятельно, за счет расширения перечня документов, которые запрашиваются в порядке межведомственного взаимодействия;• предоставления возможности подачи заявления в электронной форме через портал «Госуслуги»;• возможности подачи комплексного заявления, с помощью которого можно оформить сразу несколько разрешений;• реализации реестровой модели и выдачи результатов в форме электронного документа. <p>Оптимизация затронула ряд ключевых экономических сфер, включая разрешительные режимы в сферах транспорта, строительства, природопользования и охраны окружающей среды, промышленной безопасности, образования, связи, туризма, аккредитации юридических лиц и многие другие.</p> <p>Большинство положений закона вступят в силу 1 марта 2026 года.</p>
Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 287-ФЗ Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 288-ФЗ	<p>Налоговые долги физических лиц, не являющихся ИП, будут взыскивать во внесудебном порядке.</p> <p>Новый порядок будет действовать с 1 ноября 2025 года и будет применяться только в отношении долгов, которые не оспорены налогоплательщиком.</p>
Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 272-ФЗ	<p>Застройщики получили отсрочку по уплате неустойки дольщикам.</p> <p>Подписан закон, который предоставляет застройщикам возможность получить до конца 2025 года отсрочку по уплате неустойки, штрафов и пени за нарушение обязательств перед дольщиками.</p> <p>Отсрочка/рассрочка будет предоставляться в судебном порядке на основании заявления взыскателя, должника или судебного пристава.</p> <p>Такое заявление можно подать до 31 декабря 2025 года.</p> <p>Отсрочка/рассрочка будет предоставляться на срок не менее чем до 31 декабря 2025 года.</p> <p>Источник: ТАСС</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 309-ФЗ	<p>Совершенствуется механизм саморегулирования в строительстве.</p> <p>В частности, вводятся правила саморегулирования, которые разрабатываются соответствующими национальными объединениями в соответствии с нормативным правовым актом Минстроя России.</p> <p>Предусмотрены и иные изменения.</p> <p><i>Источник: «Ведомости»</i></p>
Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ	<p>Усовершенствован порядок определения видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Закон закрепляет в ЗК РФ новую главу «Виды разрешенного использования земельных участков», которая определяет в том числе общие положения о видах разрешенного использования, порядок установления и изменения видов разрешенного использования.</p> <p>Закон вступает в силу 1 марта 2026 года, за исключением некоторых положений, для которых предусмотрены иные сроки.</p>
Федеральные законы от 7 июля 2025 года № 186-ФЗ, 185-ФЗ	<p>Предоставляется возможность отменить преимущественное право покупки доли в уставном капитале ООО для одного, нескольких или всех участников при внесении соответствующих изменений в устав ООО по единогласному решению участников.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Правительство РФ утвердило концепцию цифровизации многоквартирных домов до 2030 года

Задачами [концепции](#) являются разработка единых подходов в этой сфере и дальнейшее развитие рынка российских цифровых решений.

Также в концепции поставлены цели по повышению комфортности жизни в умных многоквартирных домах за счет применения современных технологий.

Еще одно направление работы — обеспечение информационной безопасности устройств и цифровых систем, используемых в умных домах.

План конкретных мероприятий по реализации концепции будет разработан Минцифры России совместно с Минстроем России, Минпромторгом России, Минэнерго России и другими заинтересованными ведомствами.

Источник: официальный сайт Правительства РФ

Депутаты просят оценить возможность увеличения ставки налога на прибыль для личных фондов

Представители партии «Справедливая Россия — За правду» [направили](#) соответствующее письмо на имя министра финансов РФ Антона Силуанова.

Одновременно фракция работает над соответствующим законопроектом.

Рассматриваются два варианта повышения: до 22% аналогично максимальной ставке НДФЛ или до 25% аналогично основной ставке налога на прибыль.

Напомним, что в рамках прошлогодней реформы первоначально обсуждался вопрос о повышении ставки налога на прибыль для личных фондов до 22%, однако в финальную редакцию закона эта поправка не вошла.

Источник: ТАСС

ФНС России обновила электронный формат для ЭДО с налоговыми органами

Напомним, действующий формат документа, необходимого для обеспечения ЭДО в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, утвержден Приказом ФНС России от 18 января 2017 года № [ММВ-7-6/16@](#).

Данным форматом обеспечена возможность обмена формализованными и неформализованными электронными документами между налоговыми органами и налогоплательщиками в формате XML либо в виде скан-образов в форматах TIF, JPG, PDF и PNG. Также налогоплательщики могут представлять в налоговые органы электронные документы, созданные в формате PDF, в том числе по стандарту PDF/A-3.

Теперь ФНС России [утвердила](#) новый электронный формат для осуществления ЭДО с налоговыми органами. Как ранее пояснило ведомство, структура указанного формата предусматривает в том числе возможность направления в налоговые органы документов в виде электронных таблиц, созданных в формате Open Document Format. Новый формат вступит в силу 22 сентября 2025 года.

Источник: Бух.1С

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Актуализированы общие требования и порядок заключения СЗПК

Согласно внесенным изменениям для заключения соглашения необходимо теперь также отсутствие отрицательного заключения уполномоченного органа субъекта РФ, на территории которого (которых) предполагается реализация инвестиционного проекта.

Для заключения соглашения в порядке частной инициативы предусмотрен порядок направления заявления, документов и материалов посредством ГИС «Капиталовложения», а также уточнен перечень документов, прилагаемых к заявлению о заключении соглашения.

Значительные корректировки внесены в некоторые процедуры, связанные, в частности, с проверкой уполномоченной организацией представленных документов и материалов на наличие технических ошибок, заключением соглашения, внесением в него изменений и расторжением.

В новой редакции [изложены](#) некоторые формы документов, в том числе заявления о заключении соглашения о СЗПК.

Источник: Консультант Плюс

ФНС России обновила реестр МСП

В обновленном [реестре](#) 6,4 млн субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), что на 203 тыс. субъектов МСП (или на 3,2%) больше, чем в реестре МСП от 10 июля 2024 года.

Доля субъектов МСП от общего количества действующих юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составляет 81,1%. При этом 10 июля 2022–2024 годов их доля насчитывала 80,8%.

За шесть месяцев 2025 года к сведениям Единого реестра субъектов МСП зафиксировано 78,8 млн обращений.

Источник: официальный сайт ФНС России

В Госдуму РФ внесены поправки о налогообложении дохода при передаче долей ООО

Напомним, в январе этого года КС РФ [прояснил](#) порядок налогообложения передачи имущества выходящему из состава ООО участнику.

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

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

В связи с этим КС РФ предписал внести изменения в НК РФ.

Более подробно об этом деле см. в нашем выпуске от [20 февраля 2025 года](#).

На днях в Госдуму РФ поступили такие поправки.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Законопроектом вносится изменение в ст. 346.17 НК РФ.

Согласно поправкам при передаче (отчуждении) имущества ООО в счет выплаты действительной стоимости доли вышедшему из него участнику доходом налогоплательщика признается действительная стоимость доли, в счет получения которой было передано имущество, определяемая на день, следующий за днем отчуждения имущества (перехода права на него).

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Кремль опубликовал указ о порядке работы в России портфельных инвесторов-нерезидентов, желающих вкладываться в российский фондовый рынок

Кто подпадает под указ

Иностранные инвесторы (включая инвесторов из недружественных стран), осуществляющие инвестиции в российский фондовый рынок с использованием специальных счетов «Ин».

Как все будет работать

Для осуществления инвестиций иностранным инвесторам будут открывать новый тип счетов «Ин» (порядок функционирования таких счетов разработает ЦБ РФ).

За счет средств на этих счетах можно будет осуществлять инвестиции без применения контрсанкционных ограничений, введенных с 2022 года.

Инвестиции можно будет осуществлять только за счет средств, перечисленных на эти счета с зарубежных счетов, а также за счет средств,

полученных от таких инвестиций.

Переводить денежные средства на счета «Ин» с других счетов (например, «С») нельзя.

Таким образом, фактически устанавливается возможность беспрепятственного пополнения и вывода средств с таких счетов, за исключением снятия наличных.

На какие сделки распространяются гарантии

Гарантии распространяются на довольно ограниченный перечень инвестиций:

- приобретение профессиональным участником рынка ценных бумаг, действующим в интересах иностранного инвестора, российских ценных бумаг при их первичном размещении или на организованных торгах на основании заявок, адресованных неограниченному кругу лиц;
- отчуждение таких ценных бумаг на организованных торгах на основании заявок, адресованных неограниченному кругу лиц;
- исполнение обязательств по передаче выплат по таким ценным бумагам;
- заключение через профессионального участника рынка ценных бумаг на организованных торгах договоров, являющихся производными финансовыми инструментами, и исполнение обязательств по таким договорам;
- размещение иностранным инвестором в российской кредитной организации денежных средств во вклады и исполнение обязательств по их возврату.

На иные инвестиции действие указа не распространяется.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Указ вступил в силу 1 июля 2025 года.

Помимо сомнений в стабильности обещаний в условиях непредсказуемости геополитической обстановки, эксперты отмечают наличие риска вторичных санкций в отношении инвесторов, решивших вложиться в российский фондовый рынок.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

ЦБ РФ разрешил недружественным инвесторам приобретать валюту

Напомним, что с 1 июля 2025 года иностранные инвесторы при соблюдении установленных условий [могут](#) осуществлять инвестиции в российскую экономику без применения контрсанкционных ограничений.

Для этого им необходимо открыть специальный счет типа «Ин».

На днях стало известно, что ЦБ РФ снял ограничения на покупку иностранной валюты на внутреннем рынке для зарубежных инвесторов из недружественных стран, которые придут на российский рынок и будут инвестировать по новым правилам.

Также ЦБ РФ установил режим счета «Ин» и порядок его открытия.

Регулятор обратил внимание на то, что обладатели специальных счетов типа «С» также могут инвестировать с помощью счетов «Ин», но активы на счетах типа «С» для инвестиций использовать нельзя.

Источник: РБК

«Дочкам» ЭЗО разрешат получать аналогичный статус, а бенефициарам ЭЗО дадут больше времени на вступление в прямое владение

Подписан закон о внесении ряда поправок к [закону](#) об ЭЗО.

В частности, статус ЭЗО теперь смогут получить «дочки» ЭЗО при выполнении следующих условий:

- общество самостоятельно отвечает критериям ЭЗО по финансовым показателям и по виду деятельности;
- более 50% акций/доли такого общества принадлежат другой ЭЗО;
- не менее 25% акций/доли общества принадлежат ИХК, в отношении которой приостановлены корпоративные права;
- доля косвенных участников, являющихся гражданами/резидентами РФ, составляет 100%.

При получении «дочкой» ЭЗО статуса ЭЗО корпоративные права ее совладельца из недружественной юрисдикции могут быть приостановлены на основании общей процедуры, установленной законом об ЭЗО.

Также законом предусмотрены следующие нововведения:

- до конца 2026 года продлевается предельный срок действия последствий вынесения арбитражным судом решения о приостановлении осуществления прав для ИХК (сейчас он ограничен концом 2025 года);

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- уточняются некоторые критерии отнесения профессиональных участников рынка ценных бумаг к ЭЗО (при проверке на соответствие условия о совокупной стоимости имущества в доверительном управлении и количества клиентов можно будет учитывать данные иного лица, входящего с кандидатом на получение статуса ЭЗО в группу — сейчас учитываются данные только дочернего общества);
- предусматривается, что доступ к сведениям о включении хозяйственного общества в перечень ЭЗО может быть ограничен решением Правительства РФ (сейчас в [перечне](#) 19 компаний);
- увеличивается срок на вступление в прямое владение ЭЗО российскими бенефициарами, которые приобрели косвенное участие в ЭЗО «на любом законном основании», а также лицами, которым было передано право на вступление в прямое владение — они будут обязаны вступить в прямое владение до истечения срока приостановления прав ИХК;
- аналогичным образом увеличивается срок вступления в прямое владение лицами, которые не являются гражданами или резидентами РФ, при условии, что их личным законом не является право недружественной страны;
- при таком «позднем» вступлении в прямое владение для определения доли косвенного участия в ЭЗО доля участия ИХК в ЭЗО будет определяться на дату вынесения судом решения о приостановлении прав ИХК, то есть без учета уже состоявшегося вступления иных лиц в прямое владение ЭЗО;
- «позднее» вступление в прямое владение ЭЗО будет недоступно, если ИХК получила соответствующую компенсацию.

Нововведения будут действовать ретроспективно (распространяться на правоотношения, возникшие с 4 сентября 2023 года).

Источник: Консультант Плюс

На Дальнем Востоке создадут МТОРы

С 2026 года в Дальневосточном федеральном округе [начнет](#) работать специальный режим для международных территорий опережающего развития (МТОР).

МТОР будут создаваться по решению Правительства РФ или на основании международных договоров.

Для резидентов МТОР устанавливаются следующие требования:

- резидентом МТОР сможет стать новое российское юридическое лицо, в том числе созданное с иностранным участием, которое зарегистрировано на этой территории, заключило соглашение об осуществлении деятельности на ней и включено в реестр таких резидентов;
- инвестиционные проекты резидентов МТОР должны будут предусматривать капитальные вложения в объеме не менее 500 млн руб. и выпуск продукции с высокой добавленной стоимостью или выполнение работ (оказание услуг), виды которых определит Правительство РФ;
- сам инвестиционный проект должен быть согласован Президиумом Правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Дальнего Востока.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Для резидентов МТОР будет предусмотрена 15-летняя стабилизационная оговорка.

Также резиденты МТОР [смогут воспользоваться](#) налоговыми льготами:

- нулевая ставка налога на прибыль организаций, зачисляемого в федеральный бюджет, на 10 лет;
- пониженные ставки налога на прибыль в региональный бюджет (по решению субъекта РФ);
- пониженный тариф страховых взносов 7,6%.

Поправки вступают в силу 1 января 2026 года.

Источники: *Консультант Плюс, ТАСС*

Алексей Сазанов рассказал о ближайших налоговых планах

Заместитель министра финансов Алексей Сазанов встретился с представителями на конференции Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ).

В ходе своего выступления он поделился мыслями о дальнейших планах по доработке налоговой системы:

- продолжают консультации с деловыми объединениями по доработке [законопроекта](#) о мерах в связи с Pillar 2, один из вопросов — расчет эффективной ставки налога на прибыль по российскому периметру МГК (текущая редакция законопроекта предполагает индивидуальный расчет эффективной ставки по каждому российскому участнику МГК), Минфин России ждет от представителей бизнеса примеры, когда

отсутствие консолидации приводит к несправедливому налогообложению, законопроект будет принят осенью;

- [законопроект](#) о совершенствовании порядка предоставления налоговых льгот для территориальных режимов (1 руб. льгот на 1 руб. инвестиций) будет принят осенью, его положения будут распространяться только на новых резидентов, регионам будет предоставлена гибкость в применении новых положений, в том числе за счет возможности определять контролируемые показатели инвестиционных соглашений;
- Минфин России готов перенести в НК РФ все технические параметры ФИНВ, не связанные с объемом предоставляемых льгот;
- отдельные нормы НК РФ, направленные на смягчение последствий от приостановления СОИДН с недружественными странами, будут продлены — уже принято решение о продлении [нормы](#) о процентах до 2030 года, по остальным нормам дискуссии продолжаются;
- планируемое продление до 2030 года срока действия ограничения на перенос убытков стало реакцией на обращение региональных властей — итоговое решение еще не принято, но Минфин России со своей стороны инициативу поддерживает;
- к вопросу снижения порога по доходам для уплаты НДС представителями бизнеса, использующими УСН, вернутся не ранее 2028 года (ранее поручение проработать этот вопрос дал Президент РФ по итогам встречи с «Деловой Россией»);
- корректировки в формулу расчета пени пока вносить не планируется.

Источник: *официальный сайт Минфина России*

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





«Деловая Россия» направила в правительство предложения по донстройке ФИНВ

В числе предложенных мер:

- увеличение размера вычета с 3% до 20% от суммы инвестиций;
- расширение отраслевого охвата;
- предоставление возможности одновременного использования ФИНВ и РИНВ;
- распространение ФИНВ на здания и сооружения, относящиеся к III–X амортизационным группам;
- возможность уменьшения суммы налога на прибыль не на 5 п. п. от федеральной части налога, а на все 8 п. п. (до нуля);
- распространение ФИНВ на расходы на НИОКР.

Напомним, ФИНВ действует с 1 января 2025 года.

Подробно мы рассказывали о нем в [одном](#) из наших выпусков.

Недавно ФНС России [опубликовала](#) предварительные результаты применения ФИНВ — за I квартал вычет заявлен только на 2,6 млрд руб. при общем целевом лимите на год в 150 млрд руб.

Источник: *Forbes.ru*

Кадастровую оценку начнут проводить с помощью единой системы

23 июля Президент РФ подписал [закон](#), предусматривающий использование Национальной системы пространственных данных (НСПД) для проведения государственной кадастровой оценки во всех субъектах РФ.

Необходимость в нововведениях возникла в связи с отсутствием структурированных сведений об объекте оценки, которые в дальнейшем используются для расчета кадастровой стоимости.

В такой ситуации снижается точность кадастровой оценки, усложняется взаимодействие участников рынка, а также появляются риски непрозрачности алгоритмов расчета.

Для снижения трудностей переходного периода, а также обеспечения корректного и плавного перехода информационных данных на платформу при осуществлении расчетов в 2026 и 2027 годах бюджетные учреждения смогут использовать прежние информационные системы.

В Росреестре отмечают, что переход на единую платформу сократит число ошибок, сделает кадастровую оценку более обоснованной и в дальнейшем упростит обратную связь с правообладателями.

Источник: *официальный интернет-портал правовой информации*

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Установлен порядок признания документов о правах на недвижимость в новых субъектах РФ

7 июля был опубликован [закон](#), устанавливающий особенности признания действия документов о правах на недвижимое имущество, расположенное на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей. Основные положения законопроекта:

1. Признаются и действуют правоустанавливающие документы, выданные украинскими органами власти, местного самоуправления и нотариусами до вхождения субъектов в состав РФ, если они были оформлены в пределах их полномочий и в соответствии с законодательством, действовавшим на этих территориях на момент выдачи.
2. Документы, выданные украинскими органами после принятия регионов в состав России, действительными считаться не будут.
3. До 1 января 2028 года на новых территориях будут действовать региональные комиссии, в состав которых войдет в том числе представитель Росреестра.
4. В случае поступления обращений органов публичной власти, нотариусов или иных заинтересованных лиц региональные комиссии будут проводить оценку документов о правах на недвижимость на предмет:
 - наличия у органов, выдавших такие документы/у нотариусов Украины, выдавших или удостоверивших такие документы, соответствующих полномочий;
 - подложности;

- соответствия сведений о правах, указанных в документах, сведениям, имеющимся у органов публичной власти.
5. Правоустанавливающий документ не может быть признан на территории России (ни полностью, ни частично), если он:
 - является судебным актом или актом органа публичной власти Украины либо сделкой;
 - порождает возникновение ограничений прав на недвижимое имущество или обременений имущества (в части, касающейся таких ограничений или обременений), принадлежащего физическим лицам, постоянно проживающим на территории РФ, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, зарегистрированным в соответствии с законодательством ДНР, ЛНР, Запорожской, Херсонской областей или РФ;
 - налагает ограничения или обременения по обязательствам перед Украиной, коммерческими и государственными банками Украины, финансовыми (кредитными) предприятиями, учреждениями и организациями Украины.
 6. Данное правило распространяется на документы, выданные или удостоверенные до дня принятия новых субъектов в состав РФ.
 7. Если в ЕГРН внесены сведения об ограничениях прав или обременениях на основании документов, которые не могут быть признаны на территории РФ, такие ограничения и обременения исключаются из ЕГРН на основании заявления правообладателя недвижимого имущества.

Изменения вступят в силу 6 октября 2025 года.

Источник: [официальный интернет-портал правовой информации](#).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Упрощена подготовка к торгам по продаже земельных участков

31 июля Президент РФ подписал [закон](#), меняющий правила подготовки к аукционам по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Соответствующие изменения были внесены в [ст. 39.11](#) ЗК РФ.

По обновленным правилам органы государственной власти обязаны предоставлять градостроительный план участка еще на этапе подготовки к торгам. Ранее необходимость выдачи плана появлялась только после оформления прав на земельный участок.

Кроме того, у инвесторов появится возможность узнавать об ограничениях использования земельного участка и параметрах разрешенного строительства еще до участия в аукционе. Данная мера позволит начать проектирование на более раннем этапе, а значит, будет способствовать сокращению сроков реализации всего проекта.

Помимо этого, законопроект уточняет случаи, в которых градостроительный план не требуется: в частности, если разрешенное использование земельного участка не предусматривает строительства зданий и сооружений.

Изменения вступят в силу 11 августа 2025 года.

Источник: [официальный интернет-портал правовой информации](#)

Размер возмещения при расселении в рамках КРТ предлагается определять на основании договора о переходе права собственности на жилье

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), меняющий правила расчета компенсаций собственникам жилья, которое сносят при реализации проектов комплексного развития территории (КРТ).

Предлагается внести изменения в [ст. 32.1](#) ЖК РФ, предусматривающие расчет размера компенсации на основании договора о переходе права собственности на жилое помещение.

Напомним, что в настоящее время рыночная стоимость изымаемого жилья определяется по состоянию на день, предшествующий принятию решения о КРТ.

Авторы инициативы отмечают, что с момента принятия решения о КРТ до предоставления возмещения собственникам жилья может пройти несколько лет, за которые реальная стоимость объекта многократно возрастет. Это создает риски выкупа помещений по несоразмерно заниженной стоимости.

Представляется, что нововведения будут способствовать справедливому обеспечению жилищных прав граждан при осуществлении КРТ.

Источник: [официальный сайт Государственной Думы РФ](#).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





В Подмосковье упростят порядок направления ГПЗУ владельцам земли под ИЖС

Госдума РФ рассматривает [законопроект](#), предусматривающий, что при возникновении у гражданина или юридического лица права на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства или садоводства, власти Московской области самостоятельно будут направлять правообладателю градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

При этом подача заявления о выдаче плана не потребует, а ГПЗУ будет передаваться с помощью регионального портала государственных услуг в течение месяца со дня регистрации права на землю.

Предполагается, что одновременно с этим власти Московской области должны будут передавать в федеральную государственную информационную систему «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» сведения об установленных правилами землепользования и застройки минимальных отступах от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений.

Со дня получения ГПЗУ правообладатель земли будет считаться извещенным об ограничениях прав на такой участок, обременениях, параметрах разрешенного строительства и реконструкции расположенных на нем объектов капитального строительства.

В случае принятия документ вступит в силу 1 января 2026 года, а эксперимент будет проводиться в течение двух лет.

Утверждены показатели для региональных нормативов градостроительного проектирования

Минстрой России разработал [проект](#) приказа, устанавливающий показатели для региональных нормативов градостроительного проектирования, в которые теперь должны быть включены:

1. минимально допустимое количество машино-мест:
 - для парковки авто на стоянках, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон;
 - для парковки авто на стоянках автомобилей в непосредственной близости от отдельно стоящих ОКС в границах жилых и общественно-деловых зон;
2. минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования в границах муниципальных округов, городских округов и поселений;
3. минимальное количество машино-мест для парковки электромобилей, оборудованных зарядными устройствами.

Документ учитывает современные тенденции развития городской мобильности — растущую популярность электротранспорта и необходимость создания соответствующей инфраструктуры.

Приказ вступит в силу 1 сентября 2025 года, после чего региональное законодательство необходимо будет дополнить в части новых расчетных показателей.

Источник: федеральный портал проектов нормативных правовых актов

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Упрощение процедуры государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

Минстрой России разработал [проект](#) постановления, которым вносятся изменения в Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 года [№ 145](#).

Нововведения предусматривают необходимость создания реестра требований, на соответствие которым проводится оценка проектной документации с учетом включения соответствующих требований в реестр.

В настоящее время санитарно-эпидемиологические требования, требования в области охраны окружающей среды, государственной охраны объектов культурного наследия и иные нормы разрознены, поскольку содержатся в актах различных ведомств, а в отдельных случаях противоречат друг другу, что затрудняет процесс проведения экспертизы проектной документации.

Представляется, что создание реестра требований упростит процесс проведения экспертизы проектной документации. В частности, проектная документация будет подлежать оценке только на предмет соответствия требованиям, содержащимся в реестре.

Источник: федеральный портал проектов нормативных правовых актов.

Правительство РФ обновило правила комплексного развития территории

Правительство РФ [внесло](#) изменения в правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (КРТ).

В числе нововведений:

1. срок согласования документации по планировке территории сокращен с 15 до 10 рабочих дней. Это должно способствовать ускорению процесса подготовки и утверждения документов, необходимых для реализации проектов КРТ;
2. уточнены случаи, когда территория считается предназначенной для комплексного развития. Теперь территория, указанная в заявлении о подготовке документации, будет считаться территорией комплексного развития, за исключением двух случаев:
 - когда планируемая документация предусматривает строительство или реконструкцию линейных объектов;
 - когда КРТ осуществляют самостоятельно РФ, субъект РФ или муниципальное образование;
3. исключено правило, согласно которому вносить изменения в проект планировки нужно только при увеличении зон размещения объектов недвижимости более чем на 10%. Теперь делать это необходимо при любом увеличении зон размещения объектов.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Трансфертное ценообразование

Минфин России: налогообложение контролируемых сделок

Признание сделки по предоставлению беспроцентного займа между взаимозависимыми лицами — российскими организациями контролируемой

Не признаются контролируруемыми сделки по предоставлению беспроцентных займов между взаимозависимыми российскими лицами.

Это правило действует вне зависимости от того, удовлетворяют ли такие сделки [общим условиям для признания сделок контролируемыми](#).

По вопросам налоговых последствий предоставления (получения) беспроцентного займа следует руководствоваться [этой позицией](#).

Ее суть заключается в том, что материальная выгода, полученная организацией от беспроцентного пользования заемными средствами, не увеличивает налоговую базу по налогу на прибыль организаций.

Письмо Минфина России от 13 марта 2025 года № [03-12-11/24830](#)

Предоставление в целях налогового контроля сведений об иностранном лице, которое является стороной контролируемой сделки

1 января 2024 года вступили в силу поправки, расширяющие состав информации, раскрываемой в документации по контролируемым сделкам.

В частности, теперь в документации [раскрываются](#) сведения о доходах и расходах, численности сотрудников, сумме прибыли/убытка, стоимости основных средств и нематериальных активов иностранного лица, выступающего стороной контролируемой сделки, с приложением подтверждающих документов, в том числе финансовой отчетности.

Минфин России напомнил, что указанные выше сведения предоставляются только в отношении лиц, [признаваемых](#) взаимозависимыми.

В связи с этим указание в документации таких [сведений](#) не требуется в том случае, если она предоставляется относительно сделки, которая [приравнивается](#) к сделкам между взаимозависимыми лицами и совершена между лицами, не признаваемыми [взаимозависимыми](#).

Письмо Минфин России от 18 апреля 2025 года № [03-12-11/39082](#)

Источник: Клерк.Ру

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: исчисление налога на прибыль с дохода ИХК в виде компенсации в размере рыночной стоимости акций ЭЗО

Ведомство пояснило, что такой доход относится к доходам от источников в РФ и облагается налогом по общей ставке.

Источник: Консультант Плюс, [письмо Минфина России от 9 апреля 2025 года № 03-08-05/35181](#)

Минфин России: порядок налогообложения личных фондов

В [комплексном письме](#) ведомство подтвердило ранее высказанную позицию по отдельным вопросам налогообложения личных фондов:

- при безвозмездном получении имущества/имущественных прав от третьих лиц у личного фонда формируются учитываемые в целях налогообложения прибыли внереализационные доходы;
- такие доходы не учитываются при расчете 90%-го порога по профильным доходам для применения ставки налога на прибыль в размере 15%;
- операции по безвозмездной передаче имущества в личный фонд, осуществляемые плательщиком НДС, в перечне освобождаемых операций не упомянуты, в связи с чем такие операции подлежат обложению НДС в общеустановленном порядке;
- передача имущества реорганизуемого личного фонда правопреемнику объектом обложения НДС не признается;

- услуги по передаче личным фондом в безвозмездное владение и пользование имущества выгодоприобретателю подлежат обложению НДС в общеустановленном порядке.

В [другом письме](#) Минфин России подтвердил, что доходы от продажи акций/долей могут быть учтены при определении 90%-ой доли доходов личного фонда в целях применения ставки налога на прибыль в размере 15%.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 4 июля 2025 года № 03-03-06/3/65428](#), [письмо Минфина России от 16 июля 2025 года № 03-03-06/1/69173](#)

Минфин России: расходы прошлых лет в 2025 году учитывать нельзя

С 1 января 2025 года ставка налога на прибыль была увеличена с 20% до 25%.

В связи с этим остро стоит вопрос о допустимости учета в 2025 году корректировки налоговой базы прошлых периодов.

Минфин России еще раз подтвердил [ранее высказанную позицию](#) о том, что уменьшение налогоплательщиком налоговой базы текущего налогового периода, в котором размер ставки налога на прибыль превышает размер ставки, действовавшей в периоде, к которому относятся принимаемые к уменьшению расходы, является искажением налоговых обязательств, ввиду чего использовать такой способ корректировки нельзя.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Напомним, что [законопроектом](#) о реализации отдельных направлений налоговой политики предлагается прямо прописать в НК РФ невозможность исправления ошибок прошлых лет в текущем периоде в случае роста ставки налога.

Представители бизнеса [сообщают](#), что налоговые инспекции уже начали применять позицию Минфина России на практике.

Источник: Клерк.Ру



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДФЛ

Минфин России: исчисление НДФЛ в отношении доходов, полученных по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве

Ведомство пояснило, что налоговая база по вышеуказанным доходам относится к основной налоговой базе, в отношении которой применяются ставки в диапазоне от 13% до 22%.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 7 апреля 2025 года № 03-04-05/33965](#)

Минфин России: когда внесение дополнительного вклада в уставный капитал требует уплаты НДФЛ

Ведомство напомнило, что налогооблагаемым доходом, полученным в виде материальной выгоды, является, в частности, материальная выгода, полученная от приобретения долей участия в уставном капитале.

Налоговая база по НДФЛ в подобных случаях определяется как превышение рыночной стоимости долей участия в уставном капитале над суммой фактических расходов налогоплательщика на их приобретение.

Рыночная стоимость доли участия в уставном капитале общества определяется в соответствующей доле стоимости чистых активов общества на последнюю отчетную дату.

Материальная выгода при приобретении долей участия в уставном капитале обществ, в том числе посредством внесения дополнительного

вклада в уставный капитал общества, определяется в таком же порядке.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 16 мая 2025 года № 03-04-05/48098](#)

Минфин России: исчисление НДФЛ со стоимости безвозмездно полученной доли в уставном капитале

Участник вправе выйти из общества путем отчуждения своей доли обществу.

В этом случае в течение одного года перешедшие к обществу доли должны быть распределены между оставшимися участниками пропорционально их долям или предложены для приобретения всем либо некоторым участникам общества и/или, если это не запрещено уставом общества, третьим лицам.

По мнению Минфина России, безвозмездная передача организацией налогоплательщику имущественных прав, включая доли в уставном капитале общества, приводит к возникновению дохода в натуральной форме.

Поскольку специальный порядок определения налоговой базы для такой ситуации не предусмотрен, налогооблагаемый доход определяется в порядке, аналогичном предусмотренному ст. 105.3 НК РФ (исходя из рыночной цены).

Источники: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 12 марта 2025 года № ЗГ-2-11/3764@](#), [письмо Минфина России от 23 января 2025 года № 03-04-05/5160](#), [письмо Минфина России от 23 января 2025 года № 03-04-05/5607](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДФЛ

Минфин России: исчисление НДФЛ при продаже жилого помещения, используемого в предпринимательской деятельности, в том числе ИП

В общем случае доходы от продажи недвижимости, находившейся в собственности более минимального периода владения (как правило, пять лет), освобождаются от обложения НДФЛ.

Однако данное освобождение не применяется к доходам от продажи имущества, непосредственно используемого в предпринимательской деятельности, за исключением:

- жилых домов, квартир, комнат (включая приватизированные), садовых домов или долей в них;
- транспортных средств.

Таким образом:

- Жилая недвижимость сохраняет право на освобождение от НДФЛ при продаже физическим лицом, даже если она использовалась в предпринимательской деятельности. Минимальный срок владения при этом должен быть соблюден.
- Недвижимость, используемая в предпринимательской деятельности (кроме жилья и транспорта), не освобождается от уплаты НДФЛ при продаже физическим лицом независимо от срока владения.
- Если недвижимость (включая жилую) продается физическим лицом в рамках его деятельности как индивидуального предпринимателя (ИП), то полученный доход подлежит обложению в соответствии с налоговым режимом, применяемым данным ИП.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 23 декабря 2024 года № 03-04-05/130241](#)

Минфин России: освобождение от уплаты НДФЛ при продаже доли участия в уставном капитале ООО, в том числе если размер доли менялся

На основании норм НК РФ не подлежат обложению НДФЛ доходы, получаемые от реализации долей участия в уставном капитале российских организаций, при условии, что на дату реализации таких долей участия они непрерывно принадлежали налогоплательщику на праве собственности или ином вещном праве более пяти лет (с 1 января 2025 года освобождение не применяется к доходам в виде налоговой базы по таким операциям, превышающей 50 млн руб.).

По мнению Минфина России, если в течение указанного минимального срока владения размер доли налогоплательщика менялся, то освобождение применяется к доходам от отчуждения той части доли, которой налогоплательщик на момент реализации владел более пяти лет.

Источники: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 17 января 2025 года № 03-04-05/3338](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДФЛ

Исчисление НДФЛ при дарении недвижимости, используемой в предпринимательской деятельности

В соответствии с НК РФ не подлежат обложению НДФЛ доходы в денежной и натуральной форме, получаемые от физических лиц в порядке дарения.

Исключение — дарение недвижимого имущества, транспортных средств, акций, цифровых финансовых активов, цифровых прав, цифровой валюты, долей, паев.

В то же время любые доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, если даритель и одаряемый являются членами семьи и/или близкими родственниками.

Ведомство пояснило, что ограничения в применении освобождения от налогообложения в случае дарения недвижимого имущества, используемого в предпринимательской деятельности, не установлены.

Однако нам известно по крайней мере одно судебное дело (№ [А50-28917/2023](#)), в котором налоговые органы пришли к противоположному выводу.

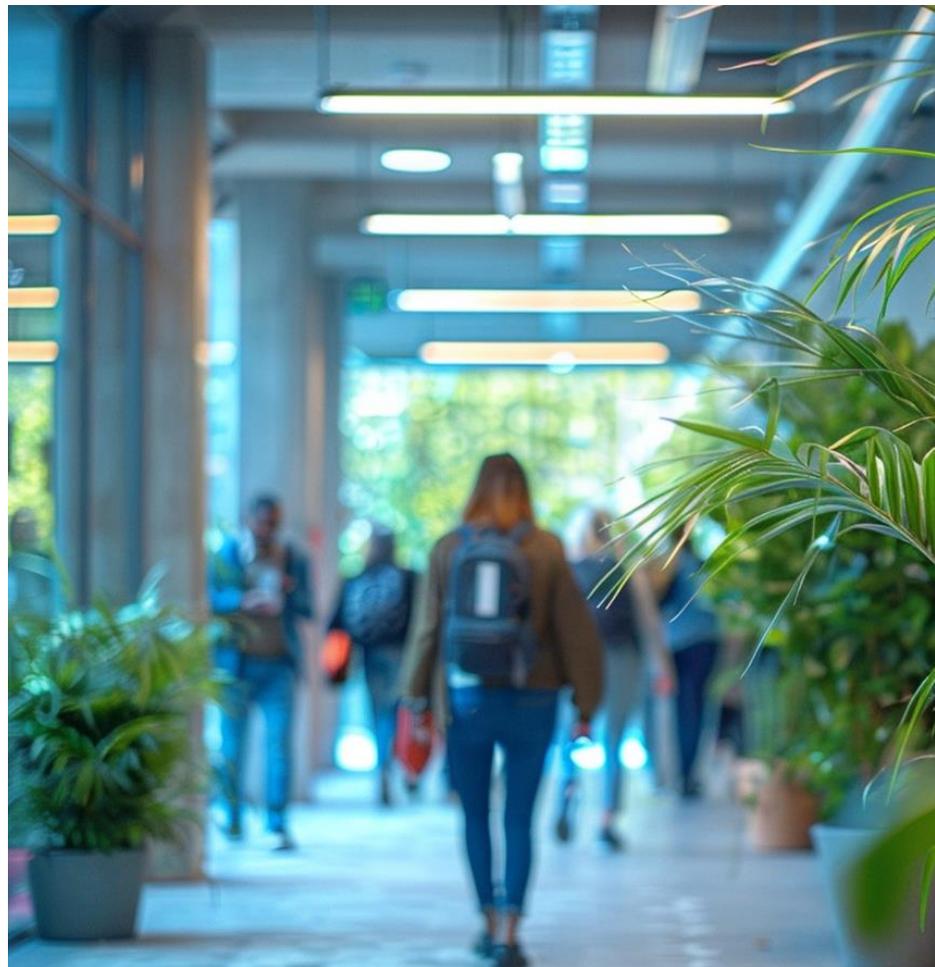
Спор касался применения льготы при получении дочерью ряда коммерческих объектов недвижимости от матери, имеющей статус ИП.

Налоговые органы утверждали, что освобождение от уплаты НДФЛ не применимо в ситуации, когда в дар передается имущество, используемое для коммерческой деятельности.

Примечательно, что суд в указанном споре подтвердил правоту налоговых органов.

Письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № [03-04-05/35604](#)

Источник: Клерк.Ру



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

9-й ААС: зачет долгов в счет выплаты дивидендов признан фиктивным — кредиторская задолженность включена во внереализационный доход

Внутри российской группы была проведена комплексная реструктуризация внутригрупповой задолженности:

- долги налогоплательщика по договорам уступки прав требования, а также по договорам беспроцентного займа были переведены на его прямые дочерние компании;
- в дальнейшем было принято решение о распределении прибыли этих дочерних компаний;
- обязательства налогоплательщика были прекращены зачетом в счет выплаты дивидендов;
- часть долгов налогоплательщика была прекращена представлением отступного в виде прав требования к иным компаниям.

По мнению налогового органа, имело место формальное составление документов (договоры уступки прав требований, соглашения об отступном, соглашения о зачетах встречных однородных требований) с целью искусственного создания условий для невключения прекращенной кредиторской задолженности в состав внереализационных доходов.

Налоговый орган посчитал, что в данной ситуации применимы положения п. 18 ст. 250 НК РФ, согласно которым суммы кредиторской задолженности, списанные в связи с истечением срока исковой давности или по иным основаниям, формируют внереализационный доход.

Суд принял решение в пользу налогового органа, отметив следующие обстоятельства:

- все участники сделок взаимозависимы;
- налогоплательщик выводил денежные средства за рубеж в адрес кипрской компании, при этом фактическим получателем дохода было физическое лицо, в отношении которого в России заведены уголовные дела;
- обязательства по договорам займа носили фиктивный характер (займы были предоставлены на крупные суммы без обеспечения, срок возврата займа неоднократно продлевался, меры по взысканию задолженности не принимались);
- сам налогоплательщик реальной деятельности согласно основному ОКВЭД (операции с недвижимостью) не осуществлял;
- руководитель налогоплательщика был номинальным лицом, реального участия в руководстве не принимал (вывод сделан на основе допроса руководителя);
- в дальнейшем в отношении самого налогоплательщика, а также в отношении одного из его кредиторов была начата процедура ликвидации.

Стоит также отметить, что штраф был исчислен в размере 40% от суммы неуплаченного налога (умышленно совершенное нарушение).

Суд отметил, что «применение искусственных юридических конструкций для хозяйственных операций, не содержащих признаков противоправности, но лишенных хозяйственного смысла и не имеющих объяснений неналоговыми причинами, может рассматриваться как злоупотребление правом в сфере налоговых правоотношений».

[Постановление 9-го ААС от 24 июля 2025 года по делу № А40-311713/24](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Волго-Вятского округа: передача неотделимых улучшений при перезаключении договора аренды, формирование стоимости неотделимых улучшений

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 нанесения вреда объекту аренды ввиду масштабности 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.

[Постановление АС Волго-Вятского округа от 10 июля 2025 года по делу № А17-2255/2021](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



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

Налогоплательщик не исчислил налог, так как объекты были снесены.

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

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

Налогоплательщик пытался подтвердить снос объектов пакетом документов, включая:

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

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

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогового органа.

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

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

Суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение.

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

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

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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



прекращается по факту уничтожения (утраты физических свойств) имущества.

Вопреки выводам нижестоящих судов, факт сноса объекта недвижимости может быть подтвержден не только актом обследования, составленным кадастровым инженером, но и иными документами с учетом того, что указанные документы предоставляются в уполномоченный орган власти.

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

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

Суд при новом рассмотрении снова встал на сторону инспекции. Суд, еще раз проанализировав представленные документы, пришел к выводу, что содержащиеся в них сведения не позволяют сделать вывод об их непротиворечивости и в их совокупности и взаимосвязи с другими представленными документами однозначно не подтверждают заявленную дату сноса спорных объектов недвижимости.

[Постановление АС Московского округа от 25 июля 2025 года по делу № А40-217315/2023](#)

9-й ААС: подтверждение сноса объекта

Налоговая инспекция доначислила налог на имущество в отношении ряда объектов недвижимости, которые по данным налогоплательщика были снесены.

Суд принял решение в пользу инспекции, руководствуясь следующими фактами:

- согласно НК РФ обязанность по уплате налога на имущество организаций сохраняется до момента фактического прекращения существования объекта недвижимости;
- подтверждением уничтожения объекта является акт обследования, составленный кадастровым инженером, либо иные официальные документы, подтверждающие факт гибели или уничтожения имущества — такой акт налогоплательщиком не представлен;
- иные документы, представленные налогоплательщиком, такие как фотоотчеты, акты выполненных работ и уведомления, не могут служить достаточным основанием для прекращения налогового обязательства;
- в отдельных документах была противоречивая информация (указаны различные даты сноса одного объекта) — такие несоответствия ставят под сомнение достоверность предоставленных сведений;
- дополнительные документы (ордер (разрешение) на проведение земляных работ и снос объектов, документы местных органов власти, подтверждающие факт уничтожения объектов, уведомление о завершении сноса, выписка из ЕГРН об исключении объектов недвижимости) налогоплательщиком не представлены;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

- в соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ и разъяснениями ВС РФ право собственности прекращается только в момент фактического уничтожения имущества — до исключения объекта из ЕГРН налогоплательщик остается собственником и обязан уплачивать налог на имущество;
- согласно сведениям Управления Росреестра по г. Москве прекращение права собственности на спорные объекты (за исключением одного объекта с кадастровым номером) было зарегистрировано только 24 апреля 2023 года, ввиду чего на начало года эти объекты числились в ЕГРН.

[Постановление 9-го ААС от 22 июля 2025 года по делу № А40-229919/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на доходы у источника

АС Московского округа: взыскание налога у источника с банка, получившего от иностранного должника объекты недвижимости в счет погашения кредита

Между российским банком (кредитор) и кипрской компанией (заемщик) были оформлены договоры кредита, обеспечением по которым выступали объекты недвижимости.

В связи с неисполнением заемщиком обязательств по кредитам банк обратился в суд с исковыми заявлениями о взыскании с кипрской компании просроченного основного долга, процентов и неустойки, а также об обращении взыскания на объекты недвижимости.

Требования банка были удовлетворены и в итоге три объекта, принадлежащих кипрской компании, были переданы в собственность банка в счет погашения обязательств по кредитам.

Такая передача была квалифицирована в качестве реализации объектов недвижимости кипрской компанией в адрес банка и привела к возникновению у кипрской компании дохода, облагаемого налогом у источника по ставке 20% (пп. 6 п. 1 ст. 309 НК РФ).

Первоначально банк исчислил налог у источника в отношении стоимости полученных в рамках исполнительного производства от кипрской компании объектов, однако впоследствии подал уточненный расчет налогового агента.

Банк объяснил это тем, что соответствующий доход относится к филиалу кипрской компании, через который она осуществляла деятельность по сдаче объектов недвижимости в аренду, и именно филиал должен самостоятельно исчислить и уплатить соответствующую сумму налога.

Налоговая инспекция по итогам камеральной проверки с таким выводом не согласилась и вменила банку обязанность уплатить налог у источника в качестве налогового агента.

Суд поддержал инспекцию, руководствуясь следующими фактами:

- согласно выпискам из ЕГРН правообладателем спорных объектов являлась именно иностранная компания, а не ее филиал;
- в постановлениях о передаче имущества банка и сопутствующих актах о передаче имущества в качестве должника также указана кипрская компания;
- банк не представил уведомление о том, что спорный доход относится к филиалу, в то время как наличие такого уведомления, а также документа, подтверждающего постановку получателя дохода на учет в налоговых органах, является обязательным для удержания налога у источника налоговым агентом;
- филиал самостоятельно никакие налоги (налог на прибыль и НДС) в отношении операций по передаче банку объектов недвижимости не уплачивал;
- тот факт, что филиал кипрской компании исчислял и уплачивал налоги при сдаче в аренду недвижимого имущества, не свидетельствует о том, что он автоматически становится обязанным исчислить и уплатить налог на прибыль организаций при реализации этого недвижимого имущества, не являясь стороной спорной сделки;
- кредиты, в счет исполнения обязательств по которым были переданы спорные объекты, не были связаны с деятельностью филиала;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

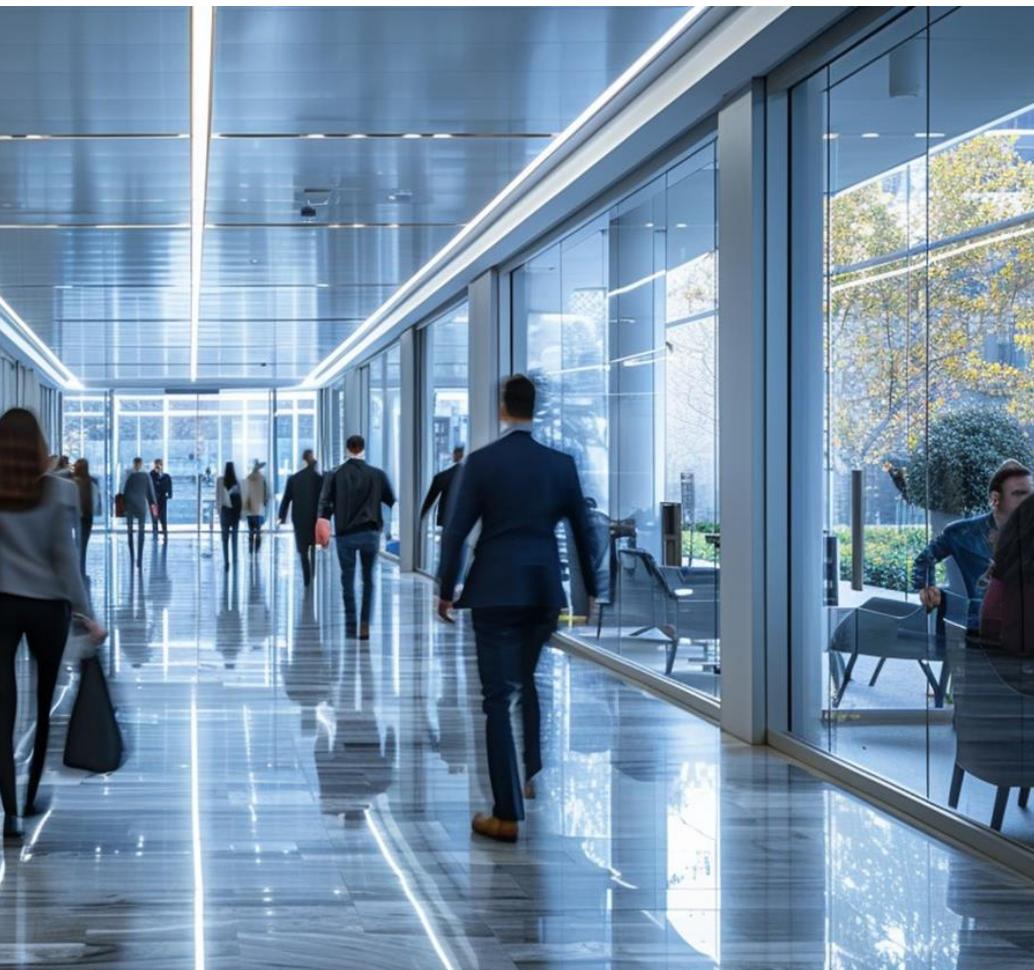
Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на доходы у источника



- погашение части процентов по кредитным договорам со счетов филиала не может служить основанием для признания обслуживания долговых обязательств филиалом и признания на этом основании реализации филиалом спорного имущества;
- довод банка о том, что ранее в отношении точно таких же операций налоговой инспекцией никакие претензии не предъявлялись, принят не был, поскольку НК РФ не ограничивает право налогового органа на выявление нарушений, которые не были установлены в ходе предыдущих проверок;
- то обстоятельство, что ряд документов, касающихся залога на спорные объекты, подписаны директором филиала, не имеют правового значения, поскольку директор филиала подписывал указанные документы по доверенности от имени кипрской компании;
- при определении суммы налога у источника была возможность учесть затраты кипрской компании на приобретение объектов недвижимости, однако подтверждающие такие расходы документы представлены не были.

Сумма дополнительно начисленного налога у источника, подлежащего уплате банком, составила около 110 млн руб.

[Постановление АС Московского округа от 29 июля 2025 года по делу № А40-242608/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Вопрос о возможности взыскания компенсации за строительство, которое не начиналось

Фабула

Государственная компания (далее — ГК) обратилась в суд с иском к компании-собственнику с требованием об установлении размера возмещения за изымаемые для государственных нужд земельные участки.

ГК оценила стоимость изымаемых земель в 8,6 млн руб., а собственник требовал 145,4 млн руб., включая 88 млн руб. убытков в виде упущенной выгоды от нереализованного строительства, предусмотренного градостроительным планом.

Позиция нижестоящих судов

По результатам экспертизы, установившей размер возмещения в 136,7 млн руб., суды приняли сторону компании-собственника. При этом суды отклонили позицию ГК о том, что градостроительный план сам по себе не гарантирует строительство, а лишь подтверждает возможность использования земельного участка под застройку и регламентирует характеристики возможного строительства.

Позиция вышестоящего суда

Арбитражный суд Московского округа отменил оба судебных акта. Суд указал на существенные нарушения при определении размера упущенной выгоды:

- наличие градостроительного плана не является подтверждением реального строительства, а лишь определяет потенциальные параметры застройки;

- не были учтены существующие ограничения на земельных участках (например, охранные зоны и патрульные дороги, которые могли помешать реализации строительных планов);
- суды не проверили, имел ли собственник должным образом оформленную разрешительную документацию на строительство;
- при определении упущенной выгоды необходимо установить реальную возможность получения дохода, конкретные действия и подготовительные работы, проведенные собственником для извлечения этого дохода, а также прямую причинно-следственную связь между изъятием участков и неполучением прибыли.

[Постановление АС Московского округа № Ф05-4703/2025 от 15 июля 2025 года по делу № А41-56429/2023](#)

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



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru



Карина Кузьмина

Младший менеджер

Юридические услуги

kkuzmina@delret.ru



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES



[Присоединяйтесь к нам
в социальных сетях](#)

delret.ru

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании, действующие под брендом «Деловые Решения и Технологии» (Группа ДРТ, [delret.ru/about](#)), не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одна из компаний Группы ДРТ не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.

ООО «ДРТ Консалтинг»