

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Июнь 2025 года



35
ЛЕТ
В РОССИИ



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

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

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

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив

[Подробнее](#)

Русский язык защитят от чрезмерного использования заимствований в публичном пространстве

[Подробнее](#)

Совет Федерации ратифицировал соглашение с ОАЭ об устранении двойного налогообложения

[Подробнее](#)

Международное сотрудничество в налоговой сфере обсудили на ПМЭФ

[Подробнее](#)

В Правительстве одобрили ограничение налоговых льгот резидентам преференциальных режимов

[Подробнее](#)

Россию могут включить в список стран с низким уровнем контроля за отмыванием денежных средств

[Подробнее](#)

Правительство РФ утвердило признаки неосвоенной земли

[Подробнее](#)

Регулирование деятельности риелторов может войти в пакет антимошеннических мер

[Подробнее](#)

Застройщикам снова продлили освобождение от неустойки

[Подробнее](#)

Гостевые дома планируют приравнять по требованиям к отелям «без звезд»

[Подробнее](#)

Установлен упрощенный порядок проведения работ по сохранению объектов культурного наследия

[Подробнее](#)

Правительство РФ предлагает добавить в ЕГРН данные о границах сельскохозяйственных угодий

[Подробнее](#)

Уточняется порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков

[Подробнее](#)

Опубликованы новые правила о комплексном развитии территорий

[Подробнее](#)

Упрощенная процедура утверждения градостроительных документов продлена до 2030 года

[Подробнее](#)

Процедуру регистрации недвижимости предлагают упростить

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

ФНС России уточнила, как российские компании — участники МГК должны отчитываться о зарубежных счетах нерезидентов, входящих в такую МГК

[Подробнее](#)

Минфин России: уплата налога на прибыль при безвозмездной передаче инфраструктуры

[Подробнее](#)

Минфин России: налог на прибыль при получении имущества в качестве вклада в ООО

[Подробнее](#)

Минфин России: как личный фонд должен учитывать безвозмездное увеличение доли участия в иной организации

[Подробнее](#)

Период признания расходов на ликвидацию выводимого из эксплуатации ОС

[Подробнее](#)

Минфин России: зачет налога, удержанного с доходов резидента РФ в Германии не в соответствии с условиями СОИДН

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС при «перевыставлении» счетов за коммунальные услуги

[Подробнее](#)

Минфин России: вычет НДС при строительстве объектов недвижимости, используемых одновременно в облагаемой и необлагаемой деятельности

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление НДС, ранее принятого к вычету в отношении недвижимости, с момента ввода которой в эксплуатацию прошло более 15 лет, в случае передачи этого имущества управляющей компании ЗПИФ в доверительное управление

[Подробнее](#)

Минфин России: применение личным фондом НДС при передаче выгодоприобретателям имущества в безвозмездное пользование

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление налога на имущество с трансформаторных подстанций, а также с неотделимых улучшений объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДФЛ в отношении доходов от предпринимательской деятельности при купле-продаже имущества, в том числе недвижимого

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

АС Алтайского края: привлечение к ответственности за совершение незаконных валютных операций при оплате фиктивных услуг офшорной компании

[Подробнее](#)

АС Московского округа: debt-push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

[Подробнее](#)

9-й ААС: списание незавершенного строительства на расходы

[Подробнее](#)

18-й ААС: переквалификация оборудования солнечной электростанции в недвижимость

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: возврат переплаты по налогу на имущество (пересмотр кадастровой стоимости)

[Подробнее](#)

9-й ААС: движимое/недвижимое (оборудование трубопроводов) имущество

[Подробнее](#)

АС Московского округа: повышающий коэффициент применяется только к льготной ставке земельного налога

[Подробнее](#)

ВС РФ опубликовал второй общий обзор судебной практики в этом году

[Подробнее](#)

ВС РФ указал, что апартаменты могут быть признаны единственным жильем

[Подробнее](#)



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 7 июня 2025 года № 133-ФЗ	Закон об упрощении процедуры оформления сделок с недвижимостью Предусматривается возможность дистанционно подавать заявления на регистрацию сделок с недвижимостью, подписанные усиленной электронной подписью, в том случае, если личность заявителя будет установлена с помощью системы биометрических данных. Поправки должны вступить в силу 1 июля 2026 года.
Законопроект № 878698-8 Принят в первом чтении	Законопроект об освобождении от уплаты государственной пошлины при дарении недвижимого имущества Документом предлагается дополнить нормы НК РФ положением, предусматривающим освобождение от уплаты государственной пошлины на 50% физических лиц, признаваемых близкими родственниками в соответствии с СК РФ, за нотариальное удостоверение договоров дарения недвижимого имущества.
Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 181-ФЗ	Закон уточняет особенности реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) в городах федерального значения (Санкт-Петербурге, Москве и Севастополе). Кроме того, документ касается переселения из ветхого и аварийного жилья. Одним из ключевых нововведений является предоставление региональным властям права устанавливать требования к жилым помещениям, в которые переселяют граждан из домов, попадающих под снос в рамках КРТ. Согласно новым нормам города федерального значения смогут самостоятельно определять локации для строительства жилья при переселении людей из сносимых домов.
Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ	Застройщики будут обязаны размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) электронные паспорта домов. Речь идет как о застройщиках многоквартирных домов, так и о малоэтажных жилых комплексах, построенных с применением эскроу-счетов.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

<p>Законопроекты № 788669-8, 788656-8 Одобрены Советом Федерации</p>	<p>Введена 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> <p>Ко второму чтению депутаты уточнили, что договоренность должна быть нотариально удостоверена.</p>
<p>Законопроект № 888946-8 Принят в первом чтении</p>	<p>Законопроект об изменении правил налогообложения ЭЗО</p> <p>Предлагается по решению ЭЗО вместо доли балансовой стоимости использовать долю рыночной стоимости акций/долей ЭЗО в рыночной стоимости активов ИХК по состоянию через 150 дней после вынесения судебного решения о приостановлении прав ИХК. В этом случае оценка будет проводиться по инициативе ЭЗО независимым оценщиком, действующим по российскому законодательству. Рассчитанная с учетом рыночной оценки доля будет публиковаться ЭЗО в течение 30 дней с даты публикации отчета об оценке.</p> <p>Также законопроект предусматривает, что при соблюдении установленных условий доля в любом случае приравнивается к единице.</p> <p>Помимо этого, проект закона предполагает внесение изменений в положения НК РФ об инвестиционном вычете по НДФЛ для обращающихся акций (возможность освободить положительный финансовый результат от их продажи/погашения от налогообложения при владении акциями от трех лет). При продаже/погашении акций ЭЗО, полученных налогоплательщиком в рамках исполнения Федерального закона № 470-ФЗ, можно будет учесть срок «косвенного» владения ЭЗО через ИХК.</p> <p>Также предлагается внести некоторые изменения в порядок предоставления налоговых льгот для МХК.</p> <p>Подробности читайте в нашем выпуске от 11 апреля 2025 года.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Русский язык защитят от чрезмерного использования заимствований в публичном пространстве

24 июня 2025 года Президент РФ подписал [закон](#) о защите русского языка от заимствований.

Новые положения законодательства начнут действовать с 1 марта 2026 года.

Документом предлагается ограничить использование иностранных слов в публичном пространстве, в том числе на вывесках, в названиях жилых комплексов.

В частности, наименования объектов капитального строительства, малоэтажных жилых комплексов — коммерческие обозначения, которые застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, должны быть выполнены только с использованием кириллицы.

В законопроекте не уточняется, возможно ли использовать иностранное название путем транслитерации, однако исходя из целей принятия закона мы предлагаем следовать консервативному подходу и отказаться от иностранных названий до появления официальных разъяснений.

Изменения не затронут коммерческие помещения.

Правила не будут касаться введенных в эксплуатацию до дня вступления закона в законную силу жилых комплексов.

Подробности в нашем [обзоре](#).

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Совет Федерации ратифицировал соглашение с ОАЭ об устранении двойного налогообложения

Напомним, что долгое время частные компании и физические лица не могли воспользоваться мерами поддержки, которые обычно предоставляет международное налоговое соглашение — действующее СОИДН с ОАЭ, заключенное еще в 2011 году, распространяется только на государственные структуры и суверенные фонды.

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

Переговоры проходили непросто, но все же увенчались успехом.

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

Подробности читайте в нашем [специальном выпуске](#).

На днях Совет Федерации [ратифицировал](#) соглашение.

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.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Международное сотрудничество в налоговой сфере обсудили на ПМЭФ

На днях [состоялась](#) панельная сессия ПМЭФ-2025, посвященная международному сотрудничеству в налоговой сфере. В сессии приняли участие в том числе руководитель ФНС России Даниил Егоров и заместитель министра финансов Алексей Сазанов.

Ниже приводим ключевые реплики.

Принципы, которыми руководствуется Минфин России

Ведомство относится отрицательно к ситуации, «когда заработанная в России прибыль без налогов утекает куда-то за пределы РФ». Все те меры, которые принимаются в последние годы, направлены исключительно на повышение уровня налогообложения внутри РФ в отношении той прибыли, которая получена внутри страны.

СОИДН

Минфин России со своей стороны не планирует в ближайшее время пересматривать какие-либо соглашения. В то же время Алексей Сазанов отметил, что в этом вопросе ведомство в большей степени ориентировано на запрос представителей бизнеса.

Был отмечен интерес со стороны Азербайджана и Бахрейна. В случае взаимовыгодных условий в сотрудничестве с этими странами по СОИДН может быть прогресс.

Ратификация соглашения с ОАЭ запланирована на конец июня. Однако ратификация не приведет автоматически к исключению ОАЭ из списка офшорных юрисдикций. Планируется дальнейший анализ по данному вопросу осенью.

Аналог Pillar 2

Алексей Сазанов отметил, что принципы Pillar-2 правильные. Видя, что весь мир движется в этом направлении, Россия тоже старается применить их в своем национальном налоговом законодательстве.

Во время сессии от модератора поступило замечание, что в текущей редакции правила касаются только иностранных компаний, которые работают в России, но не затрагивают российские компании, которые имеют присутствие за рубежом.

В ответ представитель Минфина России сослался на отсутствие обмена финансовой информацией с зарубежными странами. В отношении тех холдингов, которые находятся в РФ и материнская компания которых расположена в РФ, ведомство имеет данные об их структуре. В отношении зарубежных структур, когда холдинг материнской компании группы находится за пределами РФ, особенно в недружественных странах, ведомство не обладает информацией по группе в целом. Соответственно, на данном этапе предложен принцип Pillar 2 для тех организаций, по которым отсутствуют данные по всей цепочке.

Обмен информацией

Даниил Егоров отметил, что обмен информацией за последнее время значительно «деградировал». Формирование соответствующих приказов по перечню стран происходит с отставанием за прошлый год от полученных данных. В ближайшее время на восстановление доверительных контактов вряд ли стоит надеяться.

Источник: официальный сайт ПМЭФ

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В Правительстве одобрили ограничение налоговых льгот резидентам преференциальных режимов

[Проект поправок](#) ограничивает сумму налоговых льгот — они не смогут превысить размер фактических расходов на капитальные вложения и финансирование НИОКР.

Речь идет о территориях опережающего развития (ТОР), свободного порта Владивосток, Арктической зоны, особых экономических зон (ОЭЗ) в Магаданской и Калининградской областях, а также свободной экономической зоны (СЭЗ) в Республике Крым и Севастополе.

Выполнение этого требования будет обеспечиваться расчетом специального коэффициента (соотношения объема капитальных вложений к сумме сэкономленных в результате применения льгот средств).

В базовом варианте его предлагают установить на уровне единицы (т. е. на 1 руб. налоговых расходов государства должно приходиться не менее 1 руб. частных вложений). При этом в доработанную версию вошли полномочия регионов устанавливать иные коэффициенты.

Резиденты смогут пользоваться своими преференциями при условии соответствия специальным требованиям.

Необходимость внесения изменений Минфин России объясняет тем, что часть резидентов преференциальных режимов формируют при применении налоговых льгот «сверхдоходность» или демонстрируют низкую инвестиционную активность.

Стоит отметить, что текст законопроекта пока не опубликован.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Россию могут включить в список стран с низким уровнем контроля за отмыванием денежных средств

ЕС [рассматривает](#) возможность включения России в серый список стран с недостаточным уровнем контроля за отмыванием денежных средств.

Большинство членов Европейского парламента поддерживают данную меру.

Источник: «Ведомости»

Правительство РФ утвердило признаки неосвоенной земли

Ведомство [установило](#) следующие [признаки](#) неиспользования земель (необходимо наличие хотя бы одного признака):

1. для земель населенных пунктов, за исключением участков, правовой режим которых не предусматривает строительство:
 - захламливание более чем 50% площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием, или загрязнение отходами производства и потребления, в том числе ТКО. В случае выявления нарушений их необходимо устранить в течение года;
 - отсутствие на земельном участке, правовой режим которого предусматривает строительство (за исключением ИЖС), в течение пяти и более лет здания, сооружения, для строительства которых он предназначен. Исключение — когда соответствующие права не подлежат государственной регистрации либо признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН;

- отсутствие на земельном участке, предназначенном для ИЖС, в течение семи и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано в соответствии с законом. Исключение — если судом установлено, что правообладатель не смог завершить строительство из-за действий государственных органов;
 - наличие зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не приступил к выполнению работ по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня их выявления. Исключение — когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
2. для приусадебных земельных участков, садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также земельных участков, правовой режим которых не предусматривает строительство:
 - захламливание более чем 50% площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием, или загрязнение отходами производства и потребления, в том числе ТКО. В случае выявления нарушений их необходимо устранить в течение года;
 - наличие сорняков высотой более 1 м на более чем 50% площади земельного участка. Устранить выявленные нарушения требуется в течение года.

С помощью данных признаков местные власти смогут отличать заброшенные наделы от освоенных и официально изымать участки.

Источник: Консультант Плюс

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Регулирование деятельности риелторов может войти в пакет антимошеннических мер

[Законопроект](#) об этом вошел во второй пакет мер, направленных на борьбу с кибер- и телефонным мошенничеством, предложенный Минцифры России.

В частности, оказывать услуги по сопровождению сделок с недвижимостью смогут только лица, включенные в реестр, которые должны будут подтверждать право на свою деятельность каждые пять лет.

Источник: Forbes

Застройщикам снова продлили освобождение от неустойки

Напомним, что если застройщик задерживает сдачу жилья по ДДУ, то покупатель может требовать неустойку за каждый день просрочки. У застройщика есть аналогичное право в том случае, если дольщик просрочил платеж.

Введенный ранее мораторий, который действовал до 30 июня 2025 года, запрещал начисление таких неустоек для обеих сторон.

Это же правило распространялось на взыскание убытков, а также на начисление процентов за пользование денежными средствами при расторжении ДДУ по инициативе дольщика. Кроме того, для застройщиков была предусмотрена отсрочка по оплате неустоек, штрафов, пеней и процентов по требованиям, которые граждане предъявили до 22 марта 2024 года.

Согласно новому [постановлению](#) все эти положения будут действовать до конца 2025 года.

Источник: Консультант Плюс

Гостевые дома планируют приравнять по требованиям к отелям «без звезд»

Минэкономразвития России [разработало](#) проект положения о классификации гостевых домов. Документ проходит необходимые согласования в федеральных органах власти, его утверждение Правительством РФ ожидается летом.

Согласно проекту положения в гостевом доме может быть не более 15 комнат для проживания гостей, одновременно в нем может размещаться не более 45 человек. Минимальная площадь одноместной комнаты составляет 9 кв. м, двухместной — 12 кв. м. При многоместном размещении площадь на одного гостя должна составлять не менее 6 кв. м.

Для безопасности жильцов номера должны оснащать системами обнаружения пожара, первичными системами пожаротушения и вентиляцией. Для гостей должны быть обеспечены регулярная уборка комнаты, смена постельного белья и полотенец, доступ в интернет.

Эксперимент по легализации гостевых домов будет проводиться с 1 сентября 2025 года по 31 декабря 2027 года на территории Республики Алтай и Алтайского края, Дагестана, Крыма, Краснодарского, Приморского, Ставропольского краев, Архангельской, Владимирской, Ивановской, Иркутской, Калининградской, Ленинградской, Ростовской,

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Херсонской областей, Кемеровской области — Кузбасса, а также города Севастополя и федеральной территории «Сириус».

Источник: официальный сайт Минэкономразвития России

Установлен упрощенный порядок проведения работ по сохранению объектов культурного наследия

Президент РФ [подписал](#) документ, вносящий поправки к закону «Об объектах культурного наследия», предусматривающие следующие нововведения:

- определено понятие «работы, связанные с содержанием объекта культурного наследия», а также установлен конкретный перечень таких работ;
- установлена упрощенная процедура согласования работ: для их проведения владельцам памятников достаточно будет уведомления органов охраны о сроках и характере работ, согласование проектов не требуется;
- в упрощенном порядке разрешается ремонт инженерных коммуникаций, переоборудование внутренних помещений и установка климатического оборудования на фасадах с соблюдением эстетики;
- вводится обязанность собственников содержать помещения в объектах культурного наследия в надлежащем техническом состоянии, препятствовать порче их внешнего облика и физического состояния, а также поддерживать благоустройство прилегающих территорий.

Кроме того, нововведения предоставляют волонтерским и добровольческим организациям право участвовать в работах по содержанию объектов культурного наследия. Для этого необходимо получить согласие законных владельцев памятников, а если их нет, волонтеры могут действовать самостоятельно, обеспечив сохранность объекта.

Изменения вступят в силу 1 марта 2026 года.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Правительство РФ предлагает добавить в ЕГРН данные о границах сельскохозяйственных угодий

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), предусматривающий внесение в ЕГРН точных сведений о границах сельскохозяйственных угодий — пашен, сенокосов, пастбищ и земель с многолетними насаждениями.

Согласно пояснительной записке в настоящий момент в условиях отсутствия в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения такие земли могут быть необоснованно отнесены к землям иных категорий, включены в границы населенных пунктов, предоставлены заинтересованным лицам, в том числе для целей, связанных со строительством тех или иных объектов. Указанное может привести к утрате сельскохозяйственных угодий, которые в том числе могут быть отнесены к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В связи с вышеизложенным Правительство РФ в своем законопроекте предусматривает возможность внесения в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Росреестр будет отслеживать пересечения границ сельскохозяйственных угодий с другими участками и вносить изменения в течение пяти рабочих дней.

Предлагаемый законопроект может вступить в силу уже 1 июля 2026 года.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Уточняется порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков

Правительством РФ одобрены [поправки](#) к закону, подготовленному Росреестром, устраняющие правовую неопределенность в вопросах изменения видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков, а именно:

- устанавливается единый порядок изменения ВРИ;
- закрепляются случаи, когда использование земельного участка возможно вне зависимости от ВРИ (например, при размещении геодезических пунктов, возведении некапитальных строений);
- определены случаи, когда ВРИ устанавливается не регламентом использования земель, а документацией по планировке территории. Это касается размещения линейных объектов, участков в границах особой экономической зоны, инновационных научно-технологических центров и территорий опережающего социально-экономического

развития. Данная мера позволит строить линейные сооружения на любом участке независимо от его ВРИ, а также сократить сроки строительства и упростить процесс присоединения объектов капитального строительства к сетям.

Полагаем, нововведения будут способствовать устранению административных барьеров для граждан, застройщиков и органов власти в сфере земельных отношений, а также позволят сделать ряд процедур более прозрачными и доступными.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Опубликованы новые правила о комплексном развитии территорий

Опубликован федеральный [закон](#), вносящий изменения в регулирование комплексного развития территорий (КРТ), включающий изменения в ГрК РФ и ЖК РФ.

Закон наделяет города федерального значения — Москву, Санкт-Петербург и Севастополь — правом самостоятельно устанавливать требования к расположению новостроек, предоставленных для переселенцев по программе КРТ.

Кроме того, новый закон предоставляет собственникам и нанимателям жилья в регионах России право на получение равнозначных квартир в пределах того же населенного пункта, где находится их прежнее жилье. Однако это не касается городов федерального значения, поскольку они устанавливают собственные правила.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Помимо того, закон обязывает при переселении полностью возместить нанимателям все убытки, связанные с переездом на новое место жительства.

Нововведения устанавливают, что дома не включают в программу КРТ, если собрания собственников не проводились или признаны недействительными. Решения по проектам считаются недействительными, если голосование прошло с нарушениями или вовсе не состоялось. Срок проведения голосования собственников помещений увеличивается с 60 до 90 дней.

Кроме того, принятые изменения требуют вносить корректировки в правила землепользования и застройки до утверждения проекта КРТ, что должно обеспечить прозрачность градостроительного процесса и учет интересов жителей на ранних этапах планирования.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Упрощенная процедура утверждения градостроительных документов продлена до 2030 года

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#) о продлении до 2030 года упрощенного порядка утверждения градостроительных документов.

Документ предполагает сохранение у региональных властей права утверждать генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания территорий без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Необходимость продления указанных мер связывают с задачами по газификации регионов. В пояснительной записке законопроекта

отмечается, что «одним из сдерживающих факторов при проектировании объектов газоснабжения является длительность процедуры согласования и утверждения проектов генеральных планов».

Кроме того, продление действия нормы обеспечивает выполнение Указа Президента РФ о достижении целевого показателя в объеме не менее 1,6 млн домовладений, которые должны быть подключены к сетевому газу к 2030 году.

Напомним, что упрощенные нормы были временно введены в марте 2022 года в качестве антикризисных мер, а в последующем продлевались на 2023, 2024 и 2025 годы.

Данную практику авторы инициативы предлагают сохранить сразу на ближайшие пять лет.

Если законопроект будет принят, он вступит в силу 1 января 2026 года.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Процедуру регистрации недвижимости предлагают упростить

Госдума РФ приняла в первом чтении [законопроект](#), направленный на совершенствование процедуры постановки объектов капитального строительства (ОКС) на государственный кадастровый учет (ГКУ).

Документ предусматривает, что до начала учета и регистрации имущества технические планы будут проверяться специалистами Росреестра.

Целью изменений является минимизация задержек в процессе кадастрового учета и регистрации прав, вызванных ошибками кадастровых инженеров.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

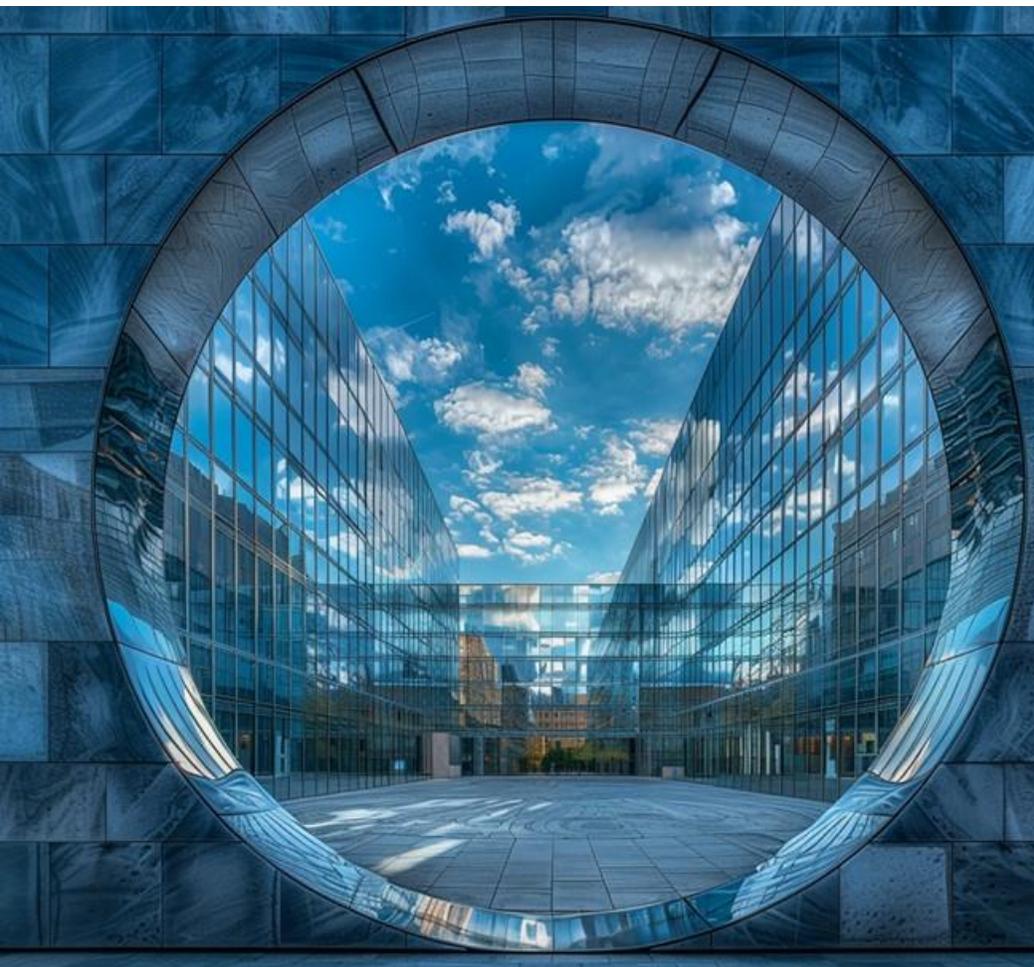
Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Теперь Росреестр должен заключить соглашение с органами государственной власти, местного самоуправления или организациями, уполномоченными на выдачу разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию.

В соглашении будет определяться перечень видов объектов недвижимости, в отношении которых может осуществляться такая проверка, порядок направления представленных застройщиками технических планов, вводимых в эксплуатацию ОКС, срок проведения Росреестром проверки таких технических планов и форма представления итогов проверки.

Результаты проверки Росреестра будут использоваться органами власти или организациями при принятии ими решения о выдаче разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, а также Росреестром при проведении правовой экспертизы документов, представленных с заявлением об осуществлении ГКУ и государственной регистрации прав.

Предполагается, что принятие нового закона будет способствовать улучшению качества государственных услуг, повышению уровня защищенности права собственности граждан и бизнеса, а также снижению административных барьеров в сфере недвижимости.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

ФНС России уточнила, как российские компании — участники МГК должны отчитываться о зарубежных счетах нерезидентов, входящих в такую МГК

Ведомство [напомнило](#) о [поправках](#), которые обязывают российские компании уведомлять налоговые органы о зарубежных счетах юридических лиц — нерезидентов и представлять отчет о движении средств по таким счетам, если указанные нерезиденты входят с ними в одну международную группу компаний (МГК).

Правила представления указанных отчетов, а также форма такого отчета утверждены [правительственным постановлением](#).

Отчет представляется в течение 30 дней по окончании отчетного полугодия.

Поскольку новые требования вступили в силу 1 июля 2024 года, то первым отчетным полугодием является второе полугодие 2024 года, а обязанность представления таких отчетов возникает с 1 января 2025 года.

ФНС России разъяснила некоторые вопросы, касающиеся представления уведомлений/отчетов.

Понятие МГК

Понятие МГК применяется в значении, указанном в [ст. 105.16-1 НК РФ](#).

Определение круга лиц, исполняющих обязанность по представлению уведомления/отчета

Для определения наличия обязанности по представлению уведомления/отчета необходимо определить круг российских

юридических лиц, входящих в МГК, в периоде, за который представляется отчет, или на дату открытия/закрытия/изменения реквизитов зарубежного счета.

Таковыми лицами являются российские юридические лица, финансовая отчетность которых подлежала бы включению в консолидированную финансовую отчетность МГК в соответствии с требованиями законодательства РФ либо требованиями фондовых бирж при допуске к торгам на фондовой бирже.

Учитывается критерий контроля, достаточный для того, чтобы финансовая отчетность этих российских юридических лиц подлежала бы включению в консолидированную финансовую отчетность МГК (например, доля прямого или косвенного участия в размере свыше 50% в уставном капитале).

Круг иностранных лиц, в отношении которых представляется отчет/уведомление

Российские юридические лица представляют отчеты и уведомления в отношении:

- иностранных юридических лиц, в капитале которых они прямо или косвенно участвуют или иным образом контролируют;
- иностранных юридических лиц, которые прямо или косвенно участвуют в капитале или иным образом контролируют такие российские юридические лица.

При этом такие иностранные юридические лица также должны входить в круг лиц — участников соответствующей МГК.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

Представление уведомления/отчета материнской компанией МГК

Материнская компания МГК обязана представлять отчеты и уведомления за российских юридических лиц при условии, что такая материнская компания является российским резидентом.

Если материнской компанией МГК является нерезидент, то обязанность по представлению уведомления/отчета исполняется резидентом, являющимся участником МГК, на которого материнской компанией возложена такая обязанность.

Доля российских активов МГК

Уведомление/отчет представляются только теми МГК, более 50% активов которых находится на территории РФ.

Проверка условия осуществляется с учетом [позиции ФНС России](#) (подробнее о ней в [одном](#) из наших выпусков).

В целях определения суммарной стоимости активов участников МГК используются данные годовой консолидированной финансовой отчетности и/или локальной финансовой отчетности по состоянию на дату окончания финансового года, предшествующего году, в котором требуется представление уведомления/отчета.

Если эти отчетности отсутствуют в связи с тем, что срок их составления не наступил или не предусмотрен, то может быть использована следующая отчетность (в порядке убывания приоритета):

- последняя подготовленная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за соответствующий период отчетного финансового года;
- консолидированная финансовая отчетность и/или локальная финансовая отчетность, подготовленная по состоянию на дату окончания финансового года, предшествующего отчетному финансовому году.

Источник: Бух.1С, Консультант Плюс, [письмо ФНС России от 19 июня 2025 года № ШЮ-4-17/5965@](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: уплата налога на прибыль при безвозмездной передаче инфраструктуры

К внереализационным [относятся](#) расходы на создание объектов социальной, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность.

При этом передача считается безвозмездной, если не сопровождается возникновением у получателя обязанности передать имущество/имущественные права передающему лицу, выполнить для него работы или оказать ему услуги.

Источники: Гарант, [письмо Минфина России от 18 февраля 2025 года № 03-03-05/15111](#)

Минфин России: налог на прибыль при получении имущества в качестве вклада в ООО

Доходы в виде имущества или прав, полученных от участника ООО в качестве вклада в такое общество, не учитываются при налогообложении прибыли, если вклад сделан в соответствии с нормами гражданского законодательства.

При этом неважно, за счет каких источников (бюджетные средства либо иные источники) передающая организация осуществляет вклад.

Источники: Гарант, [письмо Минфина России от 28 апреля 2025 года № 03-03-08/42373](#)

Минфин России: как личный фонд должен учитывать безвозмездное увеличение доли участия в иной организации

При безвозмездном получении имущества (работ, услуг) или имущественных прав для организации — плательщика налога на прибыль, в том числе личного фонда, формируются внереализационные доходы.

К такому безвозмездному получению имущественных прав, по мнению Минфина России, также можно отнести увеличение на безвозмездной основе доли участия в уставном капитале организации.

Следовательно, в случае увеличения у личного фонда доли участия в уставном капитале организации на безвозмездной основе у такого фонда в целях обложения налогом на прибыль формируется внереализационный доход.

Личному фонду [разрешается](#) уплачивать налог на прибыль в размере 15% при условии, что в общей сумме доходов (за исключением положительной курсовой разницы) более 90% составляют доходы из [перечня](#), который является закрытым.

Поскольку в указанном перечне нет внереализационного дохода при увеличении доли в уставном капитале организации, такой доход может лишиться личный фонд права на использование пониженной ставки налога на прибыль, если он составит более 10% от общей суммы дохода.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 14 мая 2025 года № 03-04-05/47078](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Период признания расходов на ликвидацию выводимого из эксплуатации ОС

Расходы на ликвидацию основного средства, включая суммы недоначисленной амортизации, в отношении которого применялся линейный метод, признаются в составе внереализационных расходов того периода, в котором оно физически ликвидировано.

Факт ликвидации подтверждается актом о списании.

Убытки от хищений, виновники которых не установлены, а также потери от чрезвычайных ситуаций признаются в составе внереализационных расходов того периода, в котором произошло соответствующее событие.

Если объект был застрахован, то внереализационные доходы в виде суммы возмещения ущерба от страховой компании признаются в том периоде, на который приходится дата возникновения страхового случая.

Письмо Минфина России от 12 мая 2025 года № [03-03-06/1/46192](#)

Минфин России: зачет налога, удержанного с доходов резидента РФ в Германии не в соответствии с условиями СОИДН

Напомним, что в 2023 году был подписан [указ](#) о приостановлении с 8 августа 2023 года действия отдельных положений СОИДН, заключенных с недружественными странами.

Подробнее читайте об этом в нашем [специальном выпуске](#).

Что касается СОИДН с Германией, то со стороны РФ было приостановлено действие ст. 5–22 и 24 СОИДН, а также п. 2–7 Протокола к Соглашению.

Германия зеркальных мер в отношении СОИДН с Россией не принимала — Россия не получала официального уведомления от Германии о приостановлении СОИДН.

В связи с этим ведомство подчеркнуло, что зачет в России сумм налогов, уплаченных/удержанных в соответствии с законодательством Германии, осуществляется с учетом положений СОИДН, в том числе устанавливающих льготный порядок налогообложения на территории Германии.

Иными словами, если согласно СОИДН доходы российского налогового резидента не подлежат налогообложению на территории Германии, налог, удержанный с таких доходов в Германии не в соответствии с положениями СОИДН, не подлежит зачету в РФ.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 23 апреля 2025 года № 03-08-13/40780](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: исчисление НДС при «перевыставлении» счетов за коммунальные услуги

Если при предоставлении в аренду нежилых помещений платежи за коммунальные услуги являются частью арендной платы, то при определении арендодателем налоговой базы по НДС следует руководствоваться ранее изложенной [позицией ФНС России](#).

Если кратко, то ее суть сводится к тому, что арендодатель рассчитывает НДС исходя из полной суммы арендной платы (то есть с учетом включенных в нее коммунальных платежей), имея при этом право на вычет входного НДС со стоимости предъявленных ему коммунальных услуг.

Если платежи за коммунальные услуги не являются частью арендной платы, взимаются арендодателем с арендатора без уплаты НДС как платежи, являющиеся возмещением затрат арендодателя по содержанию предоставленных в аренду нежилых помещений, то они [не включаются](#) арендодателем в налоговую базу.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 28 февраля 2025 года № 03-07-11/19594](#)

Минфин России: вычет НДС при строительстве объектов недвижимости, используемых одновременно в облагаемой и необлагаемой деятельности

В письме рассматривается вопрос о вычете НДС при строительстве объекта недвижимости, который на 95% предназначен для

необлагаемой деятельности (физкультурные услуги) и только на 5% — для облагаемой (кафе, торговля).

Минфин России пояснил, что для объектов недвижимости существуют специальные правила раздельного учета (ст. 171.1 НК РФ), суть которых сводится к следующему:

при создании/строительстве объекта недвижимости налогоплательщик принимает входной НДС к вычету в полном объеме;

в случае дальнейшего использования объекта одновременно в облагаемой и необлагаемой деятельности налогоплательщик в течение 10 лет с момента начала начисления амортизации по такому объекту осуществляет восстановление ранее принятого к вычету НДС;

восстанавливаемая сумма НДС определяется как одна десятая от всей суммы входного НДС, ранее принятого к вычету, умноженная на долю необлагаемых операций за каждый год;

восстановленная сумма НДС отражается в декларации за IV квартал в каждом из 10 лет.

Также Минфин России прокомментировал вопрос вычета/восстановления НДС при передаче неотделимых улучшений арендатором арендодателю после завершения срока действия договора аренды: такая передача облагается НДС (не является необлагаемой операцией), поэтому ранее принятый к вычету НДС не восстанавливается.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № 03-07-10/35615](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: восстановление НДС, ранее принятого к вычету в отношении недвижимости, с момента ввода которой в эксплуатацию прошло более 15 лет, в случае передачи этого имущества управляющей компании ЗПИФ в доверительное управление

Минфин России пояснил, что ранее принятый к вычету НДС должен быть восстановлен.

При этом специальный порядок восстановления НДС по объектам недвижимости применяется в том случае, если налогоплательщик меняет назначение объекта недвижимости и данное имущество начинает использоваться им в необлагаемой деятельности.

Такой специальный порядок при передаче недвижимости в ЗПИФ не применяется.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 11 апреля 2025 года № 03-07-11/36457](#)

Минфин России: применение личным фондом НДС при передаче выгодоприобретателям имущества в безвозмездное пользование

Ведомство пояснило, что такие услуги облагаются НДС на основании норм НК РФ.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 14 мая 2025 года № 03-07-11/47416](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на имущество

Минфин России: исчисление налога на имущество с трансформаторных подстанций, а также с неотделимых улучшений объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости

Определение понятия «трансформаторная подстанция» в части обложения налогом на имущество

НК РФ не содержит понятия «трансформаторная подстанция», поэтому необходимо руководствоваться отраслевым законодательством.

По мнению Минфина России:

- подстанции, созданные в результате строительства в качестве зданий нежилого назначения или сооружений, которые связаны с землей так, что их перемещение без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, относятся к объектам недвижимости и подлежат обложению налогом на имущество;
- подстанции, относящиеся к объектам движимого имущества, например, представляющие собой некапитальные строения, сооружения, не обладающие признаками недвижимости, объектами обложения налогом не признаются.

Также Минфин России напомнил, что с учетом поправок, вступивших в силу 1 января 2025 года, отдельные категории налогоплательщиков (организации по управлению единой национальной электрической сетью, системообразующие территориальные сетевые организации, территориальные сетевые организации) освобождены от обложения налогом на имущество в отношении линий электропередачи, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов классом напряжения до 35 кВ включительно, а также кабельных линий электропередачи и оборудования.

[Письмо Минфина России от 3 апреля 2025 года № 03-05-05-01/33055](#)

Налог на имущество в отношении затрат на капитальные вложения в объект недвижимого имущества, облагаемый исходя из кадастровой стоимости, учитываемые как отдельные инвентарные объекты

Ведомство указало, что такие затраты подлежат налогообложению в составе кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

Следовательно, балансовая (остаточная) стоимость затрат на капитальные вложения в объект недвижимого имущества, облагаемый исходя из кадастровой стоимости, не включается при исчислении налоговой базы по налогу на имущество организаций в соответствии с п. 1 ст. 375 НК РФ (то есть как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения).

[Письмо Минфина России от 21 апреля 2025 года № 03-05-04-01/39925](#)

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 от предпринимательской деятельности при купле-продаже имущества, в том числе недвижимого

Если доходы от купле-продажи имущества, в том числе недвижимого имущества, относятся к доходам от осуществления предпринимательской деятельности, то такие доходы учитываются в основной налоговой базе с применением соответствующей налоговой ставки.

Сумма дохода за год	Ставка НДФЛ
До 2,4 млн руб.	13%
От 2,4 до 5 млн руб.	312 тыс. руб. + 15% от суммы дохода, превышающей 2,4 млн руб.
От 5 до 20 млн руб.	702 тыс. руб. + 18% от суммы дохода, превышающей 5 млн руб.
От 20 до 50 млн руб.	3 млн 402 тыс. руб. + 20% от суммы дохода, превышающей 20 млн руб.
Свыше 50 млн руб.	9 млн 402 тыс. руб. + 22% от суммы дохода, превышающей 50 млн руб.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 10 марта 2025 года № 03-04-05/23038](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Алтайского края: привлечение к ответственности за совершение незаконных валютных операций при оплате фиктивных услуг офшорной компании

Общество (поставщик топливных присадок) заключило договор с сейшельской компанией об оказании услуг по исследованию рынка в области нефтехимической продукции в Казахстане, а также содействию в организации поставок октаноповышающих присадок в Казахстан.

Конечным покупателем продукции общества был нефтехимический завод в Казахстане, который исходя из результатов допросов и поставил обязательное условие привлечь офшорную компанию.

Инспекция посчитала сделку фиктивной и привлекла общество к административной ответственности по ч. 1 ст. 15.25 КоАП РФ за совершение незаконной валютной операции.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- сейшельская компания зарегистрирована в офшорной зоне, имеет «массовый» адрес и «массового» директора;
- у сейшельской компании не было иных заказчиков;
- отсутствуют источники информации, подтверждающие осуществление деятельности сейшельской компании, такие как официальный сайт компании, бизнес-история, реклама, контактные данные, адрес ведения деятельности, местонахождение офиса и др.;

- должностные лица не смогли предоставить никакой конкретной информации по сделкам с сейшельской компанией, что свидетельствует об отсутствии должной осмотрительности при заключении договора;
- результаты допроса сотрудников общества свидетельствуют о том, что оно самостоятельно контактировало с покупателем продукции, а также не нуждалось в приобретении спорных услуг;
- договор между сторонами был заключен формально в силу отсутствия в нем существенных условий, определяющих права и обязанности сторон по сделке (таких как объем услуг, перечень подтверждающих документов, расчет вознаграждения);
- факт реального оказания услуг документально не подтвержден.

В итоге суд пришел к выводу, что иностранная компания использовалась в незаконной финансовой схеме для вывода иностранной валюты из-под юрисдикции РФ.

[Решение АС Алтайского края от 18 июня 2025 года по делу № А03-13860/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Московского округа: debt-push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

Налоговая инспекция оспорила вычет налогоплательщиком процентов по долговому обязательству перед кипрским участником, а также переквалифицировала выплаты в пользу кипрского участника в дивиденды, начислив налог у источника по ставке 5%.

В ходе проверки были установлены следующие обстоятельства:

- у налогоплательщика (собственник коммерческой недвижимости) сменился учредитель;
- сделка по приобретению доли в капитале налогоплательщика была структурирована следующим образом: кипрская компания привлекла кредит, затем за счет этого кредита выдала заем своей российской дочерней компании, а та приобрела доли в капитале налогоплательщика;
- впоследствии российская компания — заимодатель была присоединена к налогоплательщику;
- после присоединения налогоплательщик начал выплачивать проценты по займу своему кипрскому участнику;
- правила недостаточной капитализации налогоплательщиком не применялись, поскольку собственный капитал превышал трехкратную величину долга.

По мнению инспекции, за счет серии сделок между взаимозависимыми лицами затраты на приобретение долей в капитале налогоплательщика были переведены на него самого, благодаря чему кипрский участник

получил возможность выводить прибыль от сдачи коммерческой недвижимости за рубеж под видом выплат по займу.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- российская компания, на которую были приобретены доли в капитале налогоплательщика, являлась технической: не имела доходов от самостоятельной финансово-хозяйственной деятельности и, как следствие, источников для возврата займа и выплаты процентов по заемным средствам;
- погашение займа начало осуществляться только после завершения реорганизации;
- после присоединения финансовые показатели налогоплательщика значительно ухудшились;
- все сделки в рамках приобретения долей в капитале налогоплательщика носили заранее спланированный характер, проведены в рамках ограниченного круга аффилированных лиц;
- сумма нераспределенной прибыли налогоплательщика в отсутствие совершения указанных сделок была бы сопоставима с суммой выплаченных процентов;
- у налогоплательщика имелся стабильный доход от сдаваемых в аренду площадей, его арендаторами являлись крупные иностранные и российские компании — привлечение дополнительных денежных средств в виде кредитов/займов ему не требовалось;
- в случае приобретения доли в уставном капитале напрямую кипрским участником (без участия российской технической компании) погашение



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

кредита, привлеченного для финансирования сделки, осуществлялось бы за счет дивидендов, которые налогоплательщик распределял бы в адрес своего участника;

- группа компаний, в которую вошел налогоплательщик, ранее уже применяла аналогичную схему уклонения от уплаты налогов при приобретении другого актива (полагаем, что речь идет о деле № А40-47086/2022).

Суд также согласился с инспекцией, что даже в отсутствие претензий к структурированию сделки по приобретению доли в капитале налогоплательщика проценты по спорному займу все равно были бы невычитаемыми ввиду применения правил недостаточной капитализации.

Так, инспекция установила, что в результате проведенной переоценки налогоплательщиком была завышена стоимость принадлежащих ему зданий, что формально позволило не признавать задолженность перед кипрским участником контролируемой и не нормировать проценты.

Суд поддержал вывод о том, что в бухгалтерском учете стоимость имущества была завышена:

- для целей исчисления налога на имущество кадастровая стоимость объектов была установлена в размере рыночной стоимости (имелось соответствующее судебное решение), при этом кадастровая стоимость была в 10 раз ниже рыночной стоимости по данным оценки;
- в отношении оценщика, привлеченного налогоплательщиком, выявлены факты, свидетельствующие о нарушении им законодательства в области оценочной деятельности (проводившие

оценку эксперты обладали негативной репутацией, систематически не соблюдали требования, предъявляемые к оценщикам, подготовленные ими отчеты не проходили проверку в СРО);

- инспекцией в ходе проведения проверки была проведена экспертиза — с учетом определенной по результатам экспертизы рыночной стоимости величина собственного капитала на конец каждого отчетного/налогового периода приобретала отрицательное значение;
- налогоплательщиком не представлены пояснения, которые могли бы обосновать значительные расхождения между восстановительной стоимостью здания, его кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью.

Указанные выше факты, по мнению суда, свидетельствуют о манипулировании данными оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и искажении показателей финансовой отчетности с искусственным завышением размера собственного капитала, позволившем избежать нормирования процентов по контролируемой задолженности.

С учетом всех изложенных фактов суд признал правомерным запрет на вычет спорных процентов и переквалификацию выплат в адрес иностранного участника в дивиденды, облагаемые налогом у источника.

Вопрос фактического права на доход не ставился, налог у источника был исчислен с учетом СОИДН с Кипром по ставке 5%.

[Постановление АС Московского округа от 19 июня 2025 года по делу № А40-155125/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





9-й ААС: списание незавершенного строительства на расходы

Российское общество — нефтеперерабатывающий завод — понесло затраты на строительство установки для глубокой переработки нефти и на приобретение соответствующей лицензии.

Эти расходы учитывались на счете 08 «Капитальные вложения», формируя стоимость объектов незавершенного строительства.

Затем общество прекратило строительство в связи с выявлением более эффективной технологии и списало стоимость лицензии и ликвидированных объектов в расходы по налогу на прибыль.

По итогам выездной проверки налоговый орган пришел к выводу, что списание расходов неправомерно:

- расходы формируют первоначальную стоимость не введенных в эксплуатацию и не принятых к учету в качестве объектов основных средств, а расходы по счету 08 не учитываются в целях налогообложения (п. 5 ст. 270 НК РФ);
- налогоплательщик имеет право учесть в составе расходов только затраты на непосредственную ликвидацию объектов незавершенного строительства и иного имущества, монтаж которого не завершен (пп. 8 п.1 ст. 265 НК РФ);
- затраты не направлены на получение дохода.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика:

- необходимо системное толкование следующих положений НК РФ:

- пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ позволяет учесть расходы на ликвидацию выводимых из эксплуатации основных средств, включая суммы недоначисленной амортизации, а также объектов незавершенного строительства и иного имущества, монтаж которого не завершен. В противном случае оставшаяся «недоамортизированная» сумма «выпадала» бы из налогового учета;
- следовательно, стоимость, сформированная на момент ликвидации объектов незавершенного строительства, также должна относиться к расходам на ликвидацию, иначе налогоплательщик не сможет когда-либо ее учесть в базе по налогу на прибыль;
- в соответствии с пп. 20 п. 1 и п. 2 ст. 265 НК РФ перечень внереализационных расходов и приравниваемых к ним убытков носит открытый характер и предусматривает только критерий обоснованности затрат;
- положения ст. 270 НК РФ не исключают из расходов стоимость списываемых объектов незавершенного строительства, изначально создаваемых налогоплательщиком в целях получения дохода;
- аналогичное мнение выражал ВАС РФ и другие суды;
- общество документально подтвердило, что спорные расходы были понесены в целях осуществления приносящей доход производственной деятельности и предполагали повышение ее эффективности;
- даже если спорные расходы являются текущими, то общество имело бы право учесть те из них, которые относятся к проверяемому периоду, и инспекция должна была установить действительный размер налоговых обязательств.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение:

- расходы были связаны с созданием амортизируемого имущества и не подлежали учету для целей налогообложения;
- отказ от создания объекта амортизируемого имущества сам по себе не влечет за собой перекалфикацию расходов и изменение порядка их учета, что подтверждается судебной практикой;
- объекты незавершенного капитального строительства не подлежат амортизации, поэтому на них не распространяются условия о включении в состав расходов суммы недоначисленной амортизации;
- вывод судов о возможности учета спорных расходов в качестве текущих имеет преждевременный характер.

При новом рассмотрении суд первой инстанции поддержал налогоплательщика, однако суд апелляционной инстанции отменил решение первой инстанции, поддержав позицию налогового органа.

Суд отметил, что для применения пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ в части отражения расходов законодатель установил ряд условий, при соблюдении которых налогоплательщик имеет право одновременно отразить расходы, понесенные в результате ликвидации объектов основных средств и незавершенных строительством объектов.

Одним из основных условий является фактическое проведение работ по ликвидации.

Между тем, по результатам анализа документов установлено, что основная часть затрат образовалась за счет затрат на создание объектов незавершенного строительства. Вместе с тем определено, что спорные объекты незавершенного строительства не ликвидированы налогоплательщиком. Первичные документы, подтверждающие результаты ликвидационных работ, налогоплательщиком не представлены. Затраты на ликвидацию не учтены налогоплательщиком в составе внереализационных расходов. Таким образом, обществом произведено единовременное списание расходов в отсутствие документального подтверждения факта ликвидации объекта незавершенного строительства.

[Постановление 9-го ААС от 11 июня 2025 года по делу № А40-95914/2020](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



18-й ААС: переквалификация оборудования солнечной электростанции в недвижимость

Налоговая инспекция квалифицировала оборудование солнечной электростанции как недвижимое имущество, полагая, что оно составляет единый объект — сооружение энергетики, подлежащее налогообложению.

Налогоплательщик, в свою очередь, утверждал, что оборудование (генераторы, инверторы, распределительные устройства, шкафы) учтено в бухгалтерском учете в качестве самостоятельных инвентарных объектов, не связанных с землей, с разными сроками полезного использования и классифицировано по кодам ОКОФ как движимое имущество (машины и оборудование).

Суд принял решение в пользу налогоплательщика.

- Отсутствие признаков недвижимости у спорного имущества:

Спорное оборудование (генераторы, инверторы, распределительные устройства, коммутационные шкафы) не обладает прочной связью с землей, может быть демонтировано и перемещено без нанесения несоразмерного ущерба его назначению, что исключает квалификацию в качестве недвижимого имущества по смыслу ст. 130 ГК РФ.

- Правомерность учета в бухгалтерском учете как движимого имущества:

Общество обоснованно приняло объекты к учету в качестве самостоятельных инвентарных объектов с присвоением им кодов ОКОФ из группы «Машины и оборудование». Эти объекты не включаются в состав сооружений и не относятся к недвижимости согласно ПБУ 6/01 и классификатору ОКОФ.

- Разные сроки полезного использования и амортизационные группы:

Объекты оборудования отнесены к различным амортизационным группам и имеют разные сроки полезного использования. Это исключает их объединение в единый инвентарный объект по правилам ПБУ 6/01 (п. б), требующим единства срока полезного использования.

- Отсутствие единого фундамента и технологической неделимости:

Оборудование не смонтировано на едином фундаменте, объекты выполняют самостоятельные функции и могут использоваться независимо друг от друга, в том числе за пределами солнечной электростанции. Это также исключает их учет как комплекса конструктивно-сочлененных предметов.

- Неприменимость гражданско-правовых конструкций к налоговому учету:

Суд указал, что принципы гражданского оборота, связанные с регистрацией единого недвижимого комплекса, неделимой или сложной вещи (ст. 131.1, 133, 134 ГК РФ), не могут автоматически применяться при определении объектов налогообложения, поскольку налоговое законодательство требует экономического обоснования и определенности.

- Регистрация электростанции как недвижимости не определяет режим оборудования:

Государственная регистрация солнечной электростанции как недвижимого имущества не влечет за собой автоматического признания всего установленного на ней оборудования недвижимым. Оценка должна исходить из бухгалтерского учета и фактического характера объекта.



Судебная практика

Налог на имущество

- Позиция ВС РФ:

Суд сослался на правовую позицию ВС РФ (Определения № 306-ЭС24-13246, № 303-ЭС24-8693 и др.), согласно которой оборудование, учтенное как самостоятельные инвентарные объекты, не является объектом налогообложения, даже если участвует в технологическом процессе, связанном с недвижимым имуществом.

[Постановление 18-го ААС от 23 июня 2025 года по делу № А07-18630/2024](#)

АС г. Москвы: возврат переплаты по налогу на имущество (пересмотр кадастровой стоимости)

Налоговая инспекция отказала в учете переплаты по налогу на имущество за 2019–2020 годы в размере более 52 млн руб. из-за пропуска трехлетнего срока исковой давности.

Компания владела несколькими объектами недвижимости, которые были включены в перечень объектов, облагаемых налогом исходя из кадастровой стоимости.

В 2019–2020 годах налогоплательщик исправно уплачивал налог, рассчитанный исходя из кадастровой стоимости своих объектов.

Однако позже компания решила, что кадастровая стоимость была завышена, и обратилась в суд.

После длительного судебного разбирательства, которое затянулось более чем на два года и включало проведение четырех судебных экспертиз, суд действительно снизил кадастровую стоимость объектов.

Компания подала уточненные налоговые декларации 4 июня 2024 года, но налоговая инспекция отказала в учете переплаты, сославшись на пропуск трехлетнего срока.

Налогоплательщик пытался доказать, что срок был пропущен по уважительным причинам:

- длительное судебное разбирательство;
- проведение четырех судебных экспертиз;
- пандемия COVID-19 и связанные ограничения.

Однако суд отклонил эти аргументы, указав следующее:

1. Срок исковой давности начинает течь с момента истечения срока уплаты налога, а не с момента установления кадастровой стоимости через суд.
2. Обязанность обеспечения контроля за правильностью налогообложения лежит на налогоплательщике. Компания могла и должна была:
 - своевременно оспорить включение объектов в перечень для налогообложения исходя из кадастровой стоимости;
 - принять меры по пересмотру результатов определения вида фактического использования объектов.
3. Принцип правовой определенности требует, чтобы налогоплательщики могли предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего статуса.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

4. Уважительность причин пропуска срока не доказана:

- компания вела активную деятельность в период пандемии;
- не представлено доказательств невозможности обращения в суд или налоговый орган;
- не использованы альтернативные способы оспаривания кадастровой стоимости (административный порядок).

5. Баланс интересов не может быть нарушен в пользу налогоплательщика за счет бюджетных средств.

Суд также отметил, что даже если налогоплательщик имеет право подавать уточненные декларации в любое время, это не гарантирует автоматического учета переплаты в сальдо единого налогового счета.

В итоге арбитражный суд отказал в удовлетворении требований налогоплательщика, признав действия налоговой инспекции законными.

[Постановление АС г. Москвы от 16 июня 2025 года по делу № А40-316196/2024](#)

9-й ААС: движимое/недвижимое (оборудование трубопроводов) имущество

Налоговая инспекция переклассифицировала часть имущества компании из движимого в недвижимое (компрессорные установки, системы обогрева трубопроводов, газопроводов, трубопроводов, эстакад).

Инспекция привела следующие аргументы:

- спорные объекты являются сооружениями;

- они представляют собой неотъемлемую технологическую часть недвижимого имущества, перемещение которого невозможно;
- объекты по своей конструкции не предназначены для последующей разборки, перемещения и сборки на новом месте.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика, указав на сборно-разборный характер спорных объектов и отсутствие прочной связи с землей.

Однако суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение, поскольку нижестоящими инстанциями не были учтены все существенные обстоятельства дела:

- при вынесении решения нижестоящие инстанции опирались на практику, сформированную ВС РФ в части оборудования, в то время как в спорном деле претензии предъявлены к объектам, квалифицируемым в качестве сооружений;
- ссылаясь на решения в отношении объектов энергетики (ВОЛС и др.), суды не привели данных об общих признаках спорных объектов с объектами энергетики;
- суды необоснованно не приняли во внимание судебную практику, поддерживающую позицию налоговой инспекции;
- доводы инспекции о наличии у спорных объектов признаков, позволяющих отнести их к недвижимости, были необоснованно отклонены (принадлежность к единому комплексу, спорные объекты не предназначены для перемещения).



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество



Суд при новом рассмотрении дела встал на сторону налогоплательщика. Он пришел к выводу о том, что трубопроводы по своим конструктивным характеристикам являются некапитальными сооружениями, движимым имуществом, поскольку пригодны для неоднократного перемещения. При этом все трубопроводы обладают самостоятельным функциональным назначением, не предназначены для обслуживания объектов недвижимости, в связи с чем могут быть использованы по своему прямому назначению после перемещения на новое место эксплуатации. Трубопроводы не входят в состав комплекса конструктивно сочлененных предметов.

Апелляция поддержала инспекцию.

Юридическое значение для целей налогообложения имущества организаций имеют прежде всего принятые в бухгалтерском учете формализованные критерии признания имущества налогоплательщика (движимого или недвижимого) в качестве соответствующих объектов основных средств, в соответствии с которыми здания и сооружения являются объектами капитального строительства и прочно связаны с землей посредством фундамента.

[Постановление 9-го ААС от 11 июня 2025 года по делу № А40-95914/2020](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Московского округа: повышающий коэффициент применяется только к льготной ставке земельного налога

Компания владела земельным участком с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

В отношении этого участка компания уплачивала земельный налог по ставке 0,3% с повышающим коэффициентом 2, то есть фактически — по ставке 0,6%.

Налоговая инспекция оспорила применение льготной ставки и одновременно применила повышающий коэффициент 2, что привело к исчислению налога по ставке 3%.

Суды первой и апелляционной инстанций поддержали инспекцию.

Суд кассационной инстанции согласился с неправомерным применением льготной ставки, однако не поддержал исчисление налога с повышающим коэффициентом.

В части невозможности применения льготной ставки суд сделал следующие стандартные выводы:

- пониженная ставка 0,3% предназначена для граждан, строящих жилье для себя, а не для коммерческих целей;
- коммерческие организации не могут применять льготную ставку в отношении земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- налогоплательщик — коммерческая организация, которая не планировала строить жилье, а использовала участок для предпринимательской деятельности (продажа).

В части неприменения повышающего коэффициента выводы суда более интересные.

Напомним, что повышающий коэффициент (2 или 4) введен для стимулирования своевременного жилищного строительства (п. 15 ст. 396 НК РФ).

Если земельный участок приобретен для жилищного строительства (кроме ИЖС физическими лицами), но застройка затягивается, налог уплачивается с повышающим коэффициентом:

- 2 — если стройка не завершена в течение трех лет с момента регистрации участка;
- 4 — в течение периода, превышающего три года с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенные жилые объекты.

Ранее ФНС России [разъяснила](#), что повышающий коэффициент применяется не только к льготной ставке 0,3%, но и к ставке 1,5%, по которой налог уплачивается организациями в отношении участков под индивидуальное жилищное строительство.

Суд кассационной инстанции с такой позицией не согласился, сделав следующие выводы:

- применение льготной ставки для земель под жилую застройку и применение повышающего коэффициента непосредственно связаны друг с другом;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Земельный налог

- иными словами, повышающий коэффициент применяется только в отношении льготной ставки;
- применение повышающих коэффициентов (2 и 4) к ставке 1,5% фактически приведет к исчислению налога по ставкам 3% и 6% (соответственно), что превышает максимально допустимую ставку налога (1,5%).

В связи с этим, по мнению суда, сумма недоимки по налогу должна быть пересчитана исходя из ставки 1,5% без применения повышающего коэффициента.

Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

[Постановление АС Московского округа от 28 мая 2025 года по делу № А40-158186/24](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ опубликовал второй общий обзор судебной практики в этом году

ВС РФ опубликовал [обзор](#) судебной практики № 2 за 2025 год (далее — Обзор), в котором закрепил несколько важных правовых позиций по земельным спорам и вопросам недвижимости, выделенным ниже.

При передаче доли в праве общей собственности по соглашению об отступном необходимо соблюдать преимущественное право покупки других собственников.

ВС РФ указал, что передача имущества по соглашению об отступном является возмездным отчуждением, поэтому, как и при купле-продаже, подлежит применению правила о преимущественном праве покупки (п. 17 Обзора).

Решения о КРТ необходимо оспаривать в суде общей юрисдикции, поскольку это нормативные акты, а не организационные распоряжения.

ВС РФ разъяснил, что анализировать содержание решения необходимо в каждом конкретном случае. В приведенном в п. 38 Обзора деле постановления о КРТ носили нормативный характер, поскольку устанавливали особый правовой режим на определенной территории. Они были направлены на изменение существующих правоотношений, а также определяли виды использования земельных участков и параметры строительства, что затрагивает права неопределенного круга лиц.

Частичный выход здания за границы участка не препятствует перераспределению земель при отсутствии иных ограничений.

ВС РФ указал, что наличие на участке объекта, не находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также не

принадлежащего другим лицам, не является основанием для отказа в перераспределении (п. 39 Обзора).

При утверждении нового генерального плана власти вправе изменить зонирование земель даже для участков с уже построенными объектами.

Законодательство не требует при формировании функциональных зон отражать фактическое землепользование, напомнил ВС РФ (п. 40 Обзора).

Источник: официальный сайт ВС РФ

ВС РФ указал, что апартаменты могут быть признаны единственным жильем

В [обзоре](#) практики по делам о банкротстве граждан (далее — Обзор) ВС РФ сделал вывод, что исполнительский иммунитет распространяется даже на объекты без статуса жилого фонда.

В п. 18 Обзора указано, что само по себе несоответствие жилища условиям отнесения его к жилому фонду в соответствии с жилищным законодательством не может служить основанием для отказа в применении к такому жилищу исполнительского иммунитета.

В первом деле должник обратился в суд с требованием исключить из конкурсной массы земельный участок, а также расположенный на нем дом, в отношении которого отсутствуют сведения о введении в эксплуатацию, постановке на кадастровый учет, регистрации прав.

Истец пояснил, что данный дом используется им и членами его семьи как единственное жилье, представив экспертное заключение, подтверждающее фактическое использование объекта как жилого помещения.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Общее



Суды нижестоящих инстанций отказали в удовлетворении требования, мотивировав отсутствием юридического признания указанного объекта жилым помещением согласно действующему законодательству.

ВС РФ с данными выводами не согласился, указав, что наличие юридически зафиксированного статуса жилого помещения не обязательно для предоставления исполнительского иммунитета, если объективно установлено, что другое подходящее жилье у должника и его семьи отсутствует, а спорный объект фактически приспособлен для жизни.

Во втором деле должник просил исключить из конкурсной массы апартаменты, зарегистрированные как нежилые помещения. Нижестоящие инстанции отказали по тому же основанию, что и в первом деле.

Однако суд кассационной инстанции с данными решениями не согласился, указав, что принадлежность помещения к жилому или нежилому фонду определяется не административным актом, а фактическим использованием помещения, отметив, что согласно ст. 446 ГПК РФ защита права гражданина на жилище гарантируется вне зависимости от официального статуса помещения.

Таким образом, если гражданин проживает в помещении постоянно, пользуется всеми необходимыми коммуникациями и рассматривает данное помещение как свое основное жилье, основания для лишения его собственности на основании формального отсутствия статуса жилого помещения отсутствуют.

Источник: официальный сайт ВС РФ



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



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»