

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Март 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](#)

Опубликован проект правил взимания рекламного сбора

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект, согласно которому долю в ООО разрешат выкупать по рыночной цене

[Подробнее](#)

Налоговые расходы на приобретение акций/долей ЭЗО предлагают считать по-новому

[Подробнее](#)

Минстрой России рекомендовал не строить малогабаритное жилье в регионах

[Подробнее](#)

ЦБ РФ снова продлил ограничения на перевод средств на зарубежные счета

[Подробнее](#)

С 1 апреля 2025 года налоговые органы будут принимать книги продаж по новому формату

[Подробнее](#)

Механизм КРТ предлагают усовершенствовать

[Подробнее](#)

Госдума РФ приняла в первом чтении законопроект, направленный на уточнение порядка приобретения земельного участка под зданием

[Подробнее](#)

Росфинмониторинг теперь имеет право получать информацию из ЕГРН на конфиденциальной основе

[Подробнее](#)

Минстрой России утвердил минимальные требования к отделке жилья в новостройках

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России и ЦБ РФ обсуждают поддержку компаний через фондовый рынок

[Подробнее](#)

ФНС России уточнила правила проведения проверок достоверности заявленных сведений об адресах компаний

[Подробнее](#)

Минфин России: срок хранения документов, подтверждающих объем понесенного убытка, в целях исчисления налога на прибыль

[Подробнее](#)

Минфин России: учет имущества, полученного личным фондом от своих учредителей

[Подробнее](#)

Минфин России: порядок налогообложения дивидендов, полученных российской организацией, являющейся участником инвестиционного товарищества

[Подробнее](#)

Минфин России: применение нулевой ставки налога на прибыль организацией, являющейся одновременно участником проекта «Сколково» и ИТ-организацией

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление налога на прибыль при получении иностранным лицом права вступления в прямое владение акциями (долями в уставном капитале) ЭЗО

[Подробнее](#)

Минфин России: ведение отдельного учета НДС при получении доходов по финансовым инструментам срочных сделок, признаваемых в качестве операций хеджирования

[Подробнее](#)

Минфин России: НДФЛ при внесении физическим лицом — участником АО принадлежащего ему имущества или имущественного права в качестве взноса в уставный капитал АО или вклада в имущество данного общества

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика



АС Центрального округа: приоритет ПЗЗ над генеральным планом

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: правила снятия залога с земельного участка при многоэтапном строительстве

[Подробнее](#)

ВС РФ: повреждения имущества в связи с СВО не освобождают страховщиков от выплат

[Подробнее](#)

АС Уральского округа: реализация застройщиком квартир через ЗПИФ, а нежилых помещений — через взаимозависимых лиц, применяющих УСН

[Подробнее](#)

АС Северо-Западного округа: занижение цены реализации имущественного комплекса

[Подробнее](#)

АС Московского округа: определение налоговой базы при частичном погашении ранее приобретенного права требования

[Подробнее](#)

АС Московского округа: прощение долга учредителем — внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Челябинской области: разукрупнение объекта (гостиница)

[Подробнее](#)

АС Московского округа: применение региональной льготы по налогу на имущество (г. Москва)

[Подробнее](#)

АС Московского округа: учет результатов переоценки (по мнению инспекции, при проведении переоценки были допущены ошибки)

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: банк, получивший от иностранной организации недвижимое имущество в счет погашения обязательств по кредиту, должен исчислить НДС и налог у источника в качестве налогового агента

[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 1 апреля 2025 года № 52-ФЗ	<p>В регулирование отношений по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории вводится принцип «двух ключей», в соответствии с которым органы государственной власти субъектов РФ смогут принимать соответствующие решения только по согласованию с Минсельхозом России. Также:</p> <ul style="list-style-type: none">• устанавливается, что перевод земель невозможен, если они входят в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий;• вводится понятие «непригодность земель для сельхозпроизводства» как основание для перевода земель в другую категорию;• вводится запрет на перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию для добычи общераспространенных полезных ископаемых, если они входят в список особо ценных угодий. <p>Поправки по большей части должны вступить в силу 1 января 2026 года.</p>
Законопроект № 802838-8 Принят в первом чтении	<p>Законопроект предусматривает 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.</p> <p>Поправки должны вступить в силу 1 июля 2026 года.</p> <p>Источник: РБК</p>
Законопроект № 797057-8 Принят в первом чтении	<p>Законопроект предлагает разрешить хозяйственному обществу иметь в качестве единственного учредителя общество, состоящее из одного лица.</p> <p>Это будет возможно при условии, что функции единоличного исполнительного органа в обществе не выполняет лицо, осуществляющее такие функции в его единственном учредителе, или его единственный учредитель.</p> <p>Инициаторы законопроекта рассчитывают, что эта мера позволит ограничить число создаваемых юридических лиц в рамках соответствующих цепочек юридических лиц только теми случаями, когда это необходимо для более удобного структурирования бизнеса.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

[Законопроект № 803203-8](#)

Принят в первом чтении

Законопроект уточняет порядок перераспределения земель и земельных участков, находящихся в государственной муниципальной и частной собственности:

- предусматривается, что площадь образованных в результате перераспределения земельных участков не должна превышать предельные максимальные размеры, установленные градостроительными регламентами;
- при перераспределении земель и участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, можно уменьшать частные участки лишь при условии соблюдения требований к образуемым земельным участкам;
- расширяется перечень оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земель;
- предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, который ранее был образован в результате перераспределения частного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законопроектом предлагается распространить на предпринимателей ту же процедуру перераспределения земельных участков, которая сейчас применяется лишь для физических лиц, за счет чего они смогут делать небольшие прирезки к собственным земельным участкам.

Источник: [«Парламентская газета»](#), [РБК](#)

[Законопроект № 803202-8](#)

Принят в первом чтении

Законопроектом предусматриваются особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания и сооружения, а именно:

- уточняется порядок образования таких земельных участков;
- вводится критерий минимально необходимой площади здания, сооружения (либо площади застройки, если основной характеристикой сооружения является площадь застройки) по отношению к площади земельного участка, предоставляемого в собственность за плату и необходимого для их использования.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Опубликован проект правил взимания рекламного сбора

В конце декабря прошлого года был подписан [закон](#) о введении сбора за рекламу в интернете, направленную на привлечение внимания российских потребителей.

Сбор вводится с 1 апреля 2025 года, его должны уплачивать:

- рекламодатели;
- операторы рекламных систем;
- рекламные агенты;
- рекламодатели, если они выплачивают вознаграждение за рекламу в интернете в адрес иностранных лиц.

Сбор составит 3% от суммы квартального дохода от рекламы в интернете.

Подробнее об этих изменениях см. в [нашем выпуске](#).

Информируем вас о том, что на днях был [опубликован](#) долгожданный проект правил взимания сбора.

База для расчета сбора

В целях исчисления сбора будут учитываться доходы от рекламы в интернете, определяемые по правилам бухгалтерского учета, включая:

- доходы от оказания услуг по распространению рекламы в интернете, полученные рекламодателями, операторами рекламных систем, а также лицами, оказывающими услуги по распространению рекламы в интернете в интересах рекламодателя и/или рекламодателя;

- доходы рекламных агентов, осуществляющих действия в целях распространения рекламы в интернете, полученные при исполнении договора с рекламодателем.

Исчисление размера сбора будет производить Роскомнадзор на основе информации, предоставляемой участниками рекламной цепочки в рамках процесса маркировки интернет-рекламы.

Порядок уплаты сбора

Платежным периодом будет признаваться квартал.

Отсчет кварталов ведется с начала календарного года.

Уплата сбора будет осуществляться не позднее пятого числа третьего месяца квартала, следующего за платежным периодом.

Информация об исчисленной Роскомнадзором сумме сбора за прошедший квартал поступит в личный кабинет плательщика не позднее 15-го числа второго месяца квартала, следующего за платежным периодом.

В течение 10 дней с момента получения такой информации плательщик должен будет либо подписать расчет электронной подписью, либо представить уточненные сведения для расчета (перерасчет будет сделан в течение пяти дней).

Если плательщик не подпишет расчет и не предоставит уточненные сведения в течение указанного срока, то Роскомнадзор будет считать расчет подтвержденным.

Стоит отметить, что текущая версия проекта не устанавливает порядок уплаты сбора по «агентской» схеме рекламодателем, выплачивающим рекламное вознаграждение иностранному лицу (возможно, далее в этой части проект будет доработан).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Мониторинг

Мониторинг полноты и своевременности уплаты отчислений будет осуществлять Роскомнадзор.

В случае выявления в ходе мониторинга неуплаты/неполной уплаты сбора ведомство направит соответствующее уведомление.

При получении такого уведомления плательщик в срок не позднее семи рабочих дней должен будет направить в ответ обоснование.

При отсутствии такого обоснования Роскомнадзор направит уведомление о необходимости уплаты сбора.

Если оплата не поступит в течение 10 календарных дней, то взыскание сбора будет осуществлено в судебном порядке.

Источник: официальный портал проектов нормативных правовых актов

В Госдуму РФ внесен законопроект, согласно которому долю в ООО разрешат выкупать по рыночной цене

Покидающий компанию участник [сможет](#) обратиться с заявлением о выплате ему действительной стоимости доли в размере, равной ее рыночной цене. Сейчас общество при выходе участника определяет балансовую стоимость (часть цены чистых активов общества, пропорциональную размеру доли). Подать заявление можно будет до истечения обязанности ООО по выплате — с этого момента цена не может быть ниже рыночной.

Одновременно с этим устанавливается ограничение — такой механизм не может быть использован участником, если размер его доли оспаривается компанией. Рыночная стоимость устанавливается оценщиком, которого привлекает ООО или покидающий его владелец актива.

Если до истечения срока (три месяца) оценка не завершена или в отношении нее имеются возражения у одной из сторон, то ООО выплачивает действительную стоимость по текущей схеме последующим определением разницы между двумя величинами.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Налоговые расходы на приобретение акций/долей ЭЗО предлагают считать по-новому

Соответствующий законопроект [внесен](#) в Госдуму РФ.

Напомним, текущая редакция НК РФ предусматривает особые правила для определения расходов на приобретение акций/долей в уставном капитале ЭЗО, полученных налогоплательщиком в рамках исполнения положений Федерального закона № 470-ФЗ.

Так, в случае прямого участия налогоплательщика в ИХК налоговая стоимость акций/долей ЭЗО устанавливается в сумме документально подтвержденных и фактически осуществленных расходов налогоплательщика на приобретение акций/долей в уставном капитале ИХК (для налогоплательщиков-организаций — сформированной в налоговом учете стоимости акций/долей в уставном капитале ИХК), умноженной на долю балансовой стоимости акций/долей в уставном капитале ЭЗО, принадлежащих ИХК, в балансовой стоимости активов ИХК

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



по данным финансовой отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую 1 марта 2022 года.

Использование доли балансовой стоимости акций/долей ЭЗО в балансовой стоимости активов ИХК зачастую приводит к тому, что инвесторы, приобретавшие доли/акции ЭЗО через ИХК, не в состоянии вычесть полную сумму осуществленных расходов.

Ранее об этой проблеме [сообщали](#) и СМИ.

Внесенный в Госдуму РФ законопроект предлагает 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 отчета об оценке.

Также законопроект предлагает в любом случае приравнивать долю к единице, если одновременно соблюдаются следующие условия:

- доля суммы балансовой стоимости акций/долей ЭЗО и балансовой стоимости принадлежащих ИХК безналичных денежных средств (включая депозиты) в балансовой стоимости активов ИХК по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую 1 марта 2022 года, составляет более 95%;
- отношение суммы принадлежащих ИХК денежных средств (включая депозиты) на день вынесения решения о приостановлении прав ИХК к балансовой стоимости ее активов по данным финансовой отчетности по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую 1 марта 2022 года, составляет не более 5%.

Иными словами, если балансовые активы ИХК на ближайшую к 1 марта 2022 года дату состояли в основном из стоимости акций/долей ЭЗО и денежных средств, однако к дате приостановления прав объем денежных средств существенно сократился, то доля балансовой стоимости будет признаваться равной единице, что позволит максимально приравнять налоговую стоимость ЭЗО к расходам на участие инвесторов в ИХК.

Помимо этого, законопроект предлагает внести изменения 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 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.

Также предлагается внести некоторые изменения в порядок предоставления налоговых льгот для МХК.

В частности, одно из условий применения таких льгот — не менее 70% расходов МХК на приобретение товаров/работ/услуг должны быть понесены на территории России.

Во избежание неоднозначного прочтения законопроект предлагает исключить из расчета доли расходы по операциям с ценными бумагами.

По задумке авторов законопроекта, такая поправка позволит предотвратить ситуации, когда компании, ранее владевшие ценными бумагами за рубежом, после перерегистрации в России сталкиваются с искусственным увеличением доли зарубежных расходов.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минстрой России рекомендовал не строить малогабаритное жилье в регионах

Опыт Москвы и Подмосковья, где власти ограничили проектирование малогабаритного жилья в новостройках, может распространиться по всей стране.

Минстрой России [рекомендует](#) властям субъектов РФ в рамках разработки региональных стандартов согласовывать новые проекты, где минимальная площадь студий начинается от 28 кв. м, однокомнатных квартир — от 36 кв. м, двухкомнатных — от 49 кв. м, трехкомнатных — от 66 кв. м.

Источник: «Коммерсант»

ЦБ РФ снова продлил ограничения на перевод средств на зарубежные счета

[Ограничения](#) будут действовать до 30 сентября 2025 года.

Их суть не изменилась:

- граждане России и дружественных стран по-прежнему смогут переводить в течение месяца на любые счета в зарубежных банках до 1 млн долл. США, по системам денежных переводов — не более 10 тыс. долл. США;
- физические лица — нерезиденты, работающие в России, вправе перевести за рубеж средства в размере заработной платы;
- для физических лиц — нерезидентов из недружественных стран, не работающих в России, а также юридических лиц из таких государств сохраняется запрет на перевод средств за рубеж.

Кроме того, регулятор [сохранил](#) ограничения на переводы за рубеж средств нерезидентов из недружественных стран со счетов брокеров и доверительных управляющих. Такие приостанавливаются с 1 апреля 2025 года еще на шесть месяцев.

С 1 апреля 2025 года налоговые органы будут принимать книги продаж по новому формату

ФНС России [напомнила](#), что с 1 января 2025 года вступили в силу новые положения НК РФ, предусматривающие, что при реализации товаров (работ, услуг) организации и ИП, использующие УСН, могут применять ставки НДС 5% либо 7%.

В связи с этим ФНС России [внесла](#) необходимые изменения в форматы книги продаж и дополнительного листа книги продаж. Указанный приказ вступает в силу 1 июля 2025 года.

Вместе с тем с 1 апреля 2025 года в случае представления налогоплательщиками электронных документов по новым форматам налоговым органам поручено обеспечить их прием.

Механизм КРТ предлагают усовершенствовать

25 февраля 2025 года Госдума РФ одобрила в первом чтении [изменения](#) в законодательство о комплексном развитии территорий (КРТ) в целях уточнения положений в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Законопроект направлен на совершенствование механизма КРТ и предусматривает ряд важных изменений в защите жилищных и имущественных прав граждан. Законопроект предусматривает:

- полное возмещение нанимателям жилых помещений всех убытков, связанных с изменением места проживания и переездом;
- право собственников и нанимателей на получение равнозначного жилого помещения в том же населенном пункте;
- компенсацию разницы в стоимости при предоставлении жилого помещения, превышающего площадь освобождаемого (но не более 6 кв. м жилой площади);
- одновременную государственную регистрацию перехода ограничений, обременений и права собственности на предоставляемое жилое помещение;
- сохранение права на образование при переселении в рамках микрорайона проживания;
- учет близости расположения организаций социального обслуживания при предоставлении жилья инвалидам и гражданам, нуждающимся в социальной помощи (в городах федерального значения).

Особое внимание уделено процедуре принятия решений и обеспечению прав собственников:

- внеочередное собрание собственников по вопросу включения дома в программу КРТ может быть созвано по инициативе не менее 10% собственников — физических лиц;

- продолжительность голосования по вопросам включения дома в КРТ с использованием электронной системы предлагают увеличить с 60 до 90 дней;
- многоквартирные дома, собрания собственников которых не состоялись, не имели кворума или решения которых признаны недействительными, не будут включаться в решение о КРТ;
- субъектам РФ предписано устанавливать предельный срок для проведения общих собраний по вопросу КРТ не менее одного месяца;
- Профильный комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ уже указал на необходимость дальнейшей доработки поправок.

Госдума РФ приняла в первом чтении законопроект, направленный на уточнение порядка приобретения земельного участка под зданием

4 марта 2025 года Госдума РФ в первом чтении приняла [законопроект](#) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации».

Законопроект вводит критерии соразмерности площади зданий и земельных участков, на которых они расположены. В частности, предлагается установить минимальное соотношение между площадью здания и площадью земельного участка: не менее 5% для участков под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство и садоводство, не менее 10% для участков с иными видами разрешенного использования.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Законопроектом предусматривается введение новой статьи в ЗК РФ, устанавливающей особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания и сооружения.

Среди других важных нововведений:

- основание для отказа в предоставлении земельного участка, если площадь возведенного на нем здания не соответствует установленным критериям;
- запрет на приобретение в собственность земельного участка в случае возведения на нем только вспомогательных объектов при отсутствии основного здания;
- уточнение порядка составления схемы расположения земельного участка при наличии проекта межевания территории.

Ожидается, что новые правила сделают процедуру приобретения земельных участков под зданиями более справедливой и прозрачной, а также предотвратят случаи необоснованного завладения земельными участками большой площади при наличии объектов недвижимости малой площади.

Росфинмониторинг теперь имеет право получать информацию из ЕГРН на конфиденциальной основе

31 марта 2025 года вступил в силу [Федеральный закон](#) от 28 февраля 2025 года № 32-ФЗ «О внесении изменений в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Закон корректирует порядок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Главное нововведение касается деятельности Росфинмониторинга.

В соответствии с действующим законодательством собственники недвижимости имеют право получать информацию о лицах, запрашивавших сведения об их объектах. Кроме того, ППК «Роскадастр» обязан уведомлять владельцев о поступлении запросов на информацию об их имуществе не позднее следующего рабочего дня. Ранее исключение из этого правила было установлено только для органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность (ОРД).

Теперь закон распространяет аналогичную норму на Росфинмониторинг. Служба сможет запрашивать сведения из ЕГРН без уведомления собственников недвижимости.

Принятые изменения направлены на обеспечение конфиденциальности финансовых расследований, проводимых Росфинмониторингом. Это позволит повысить эффективность борьбы с отмыванием преступных доходов, финансированием терроризма и иными экономическими преступлениями, поскольку результаты таких расследований часто передаются в правоохранительные органы или проводятся по их запросам.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минстрой России утвердил минимальные требования к отделке жилья в новостройках

11 марта 2025 года вступил в силу [приказ](#) Минстроя России, устанавливающий минимальные требования к результатам работ по отделке стен, потолков и устройству напольных покрытий на объектах долевого строительства. Документ будет действовать в течение шести лет, то есть до 11 марта 2031 года.

Основные требования к качеству отделки

Приказ детально регламентирует допустимые отклонения при выполнении отделочных работ:

Для стен:

- оштукатуренные поверхности не должны иметь неровностей более 5 мм при замере на участке длиной 2 м;
- на стенах, облицованных керамической или керамогранитной плиткой, допускаются неровности не более 6 мм на участке длиной 2 м;
- на стенах с обоями не допускается их нахлест на внешних углах;
- на облицованных плиткой стенах не должно быть пропусков и выпадений заделки межплиточных швов.

Для напольных покрытий:

- максимальный размер зазоров между плинтусом и покрытиями пола или стен не должен превышать 4 мм;
- зазоры между смежными элементами паркетной или инженерной доски допустимы не более 0,5 мм;
- для штучного паркета зазоры не должны превышать 0,2 мм.

Для потолков:

- полотно натяжного потолка не может провисать более чем на 10 мм на каждый 1 м по диагонали потолка.

Однако [напомним](#), что с 1 марта 2025 года застройщики получили право использовать собственный стандарт качества отделки при условии, что:

- соответствующее условие включено в договор участия в долевом строительстве;
- внутренний документ зарегистрирован в федеральном фонде стандартов;
- требования застройщика не ниже установленных Минстроем России.

В этом случае стандарт застройщика становится неотъемлемой частью договора долевого участия.

Новые требования призваны защитить права дольщиков и установить единые критерии оценки качества отделочных работ при передаче квартир покупателям.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

Минфин России и ЦБ РФ обсуждают поддержку компаний через фондовый рынок

Заместитель министра финансов Иван Чебесков [выделил](#) три ключевых направления, которые позволят достичь поставленной задачи по увеличению капитализации фондового рынка:

- его органический рост без внешнего вмешательства;
- увеличение капитализации за счет новых эмитентов и инструментов;
- снижение дисконта российского фондового рынка по отношению к другим.

В рамках этих направлений планируется принять ряд мер.

Так, для привлечения дополнительного капитала на фондовый рынок подготовлен документ, позволяющий инвесторам, которые вводят новый капитал в страну, беспрепятственно потом его выводить.

Кроме того, обсуждается механизм государственной поддержки отечественных компаний через фондовый рынок.

Чиновник также напомнил, что в этом году планируется запустить еще один механизм государственной поддержки в виде возмещения затрат на листинг (размещение акций на бирже) компаниям технологического сектора.

Говоря о выходе государственных компаний на IPO, Иван Чебесков отметил, что для многих из них потребуется трансформация с точки зрения корпоративного управления.

Источник: официальный сайт Минфина России

ФНС России уточнила правила проведения проверок достоверности заявленных сведений об адресах компаний

Регистрация компании по адресу, который также является адресом пяти и более организаций, больше не является основанием для автоматического назначения проверки достоверности включаемых в ЕГРЮЛ сведений об адресе.

Предполагается, что [нововведение](#) избавит представителей бизнеса от лишних проверок при включении сведений о так называемом «массовом» адресе в ЕГРЮЛ, так как не всегда такие ситуации свидетельствуют о недобросовестности компании. Однако если в регистрирующий орган обратится заинтересованное лицо или появятся другие законные основания, то регистрирующий орган может проверить достоверность включенных в ЕГРЮЛ сведений об адресе юридического лица.

Источник: официальный сайт ФНС России

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: срок хранения документов, подтверждающих объем понесенного убытка, в целях исчисления налога на прибыль

Если налогоплательщик воспользовался правом учесть убытки прошлых периодов, то у него возникает обязанность хранить документы, подтверждающие объем понесенного убытка, в течение всего срока, когда он уменьшает налоговую базу текущего налогового периода на суммы ранее полученных убытков.

Эта обязанность сохраняется вне зависимости от проведенных за периоды получения убытков выездных налоговых проверок.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 27 декабря 2024 года № 03-03-06/2/132584](#)

Минфин России: учет имущества, полученного личным фондом от своих учредителей

Имущество, полученное личным фондом от своих учредителей, принимается к учету по его стоимости, равной документально подтвержденным расходам на приобретение (создание), понесенным передающей стороной.

Если передающая сторона не может документально подтвердить стоимость, то она признается равной нулю.

Также применительно к личным фондам как НКО к целевым поступлениям относятся взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, доходы в виде безвозмездно полученных работ (услуг).

Эти целевые поступления освобождаются от обложения налогом на прибыль.

Источник: Консультант Плюс, [письмо Минфина России от 20 февраля 2025 года № 03-03-07/16240](#)

Минфин России: порядок налогообложения дивидендов, полученных российской организацией, являющейся участником инвестиционного товарищества

У организации, выплачивающей доход в виде дивидендов инвестиционному товариществу, обязанностей налогового агента не возникает, поскольку инвестиционное товарищество не является юридическим лицом и не признается плательщиком налога на прибыль.

Налогоплательщики — участники инвестиционного товарищества уплачивают налог на прибыль самостоятельно.

При этом общее имущество товарищей находится в общей долевой собственности, поэтому льгота на существенное участие, одним из условий для применения которой является минимальная доля участия в капитале в размере 50%, не применяется к дивидендам, полученным российской организацией, являющейся участником договора инвестиционного товарищества, по акциям/долям, входящим в состав общего имущества товарищей.

Налог на доходы в виде дивидендов, выплаченных российской организации — участнику инвестиционного товарищества, исчисляется по ставке 13%.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 4 декабря 2024 года № 03-03-06/1/122230](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: применение нулевой ставки налога на прибыль организацией, являющейся одновременно участником проекта «Сколково» и ИТ-организацией

Прибыль участника проекта «Сколково» облагается по ставке 0%, если она получена после [прекращения](#) использования участником проекта права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика.

Налогоплательщикам, являющимся одновременно участником проекта «Сколково» и ИТ-организацией, применяющей ставку налога на прибыль 0% для участника проекта «Сколково», НК РФ не запрещает применять ставку налога на прибыль для ИТ-организаций при выполнении [определенных условий](#).

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 25 ноября 2024 года № 03-03-06/1/117506](#)

Минфин России: исчисление налога на прибыль при получении иностранным лицом права вступления в прямое владение акциями (долями в уставном капитале) ЭЗО

Иностранные лица, косвенно владеющие акциями (долями) ЭЗО, принадлежащими ИХК, имеют право вступить в их прямое владение.

Это право возникает у них со дня вынесения арбитражным судом решения о приостановлении осуществления ИХК корпоративных прав в отношении ЭЗО.

Минфин России прокомментировал, что:

- наличие права вступить в прямое владение акциями (долями) ЭЗО само по себе не образует у иностранного лица дохода, доход от источника в РФ также не возникает;
- иностранное лицо вправе передать свое право на вступление в прямое владение акциями (долями) ЭЗО гражданину РФ или российской организации;
- безвозмездное получение российской организацией от иностранного лица права на вступление в прямое владение акциями (долями в уставном капитале) ЭЗО формирует внереализационный доход;
- если иностранное лицо и такая российская организация взаимозависимы и доля прямого/косвенного участия одного в другом составляет не менее 50%, то можно воспользоваться освобождением, предусмотренным [пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#) (при этом иностранное лицо, а в случае косвенного участия — и иные иностранные лица в цепочке владения, не должны располагаться в странах из черного списка);
- при выполнении этих условий получение российской организацией от иностранного лица права на вступление в прямое владение акциями ЭЗО не приводит к возникновению у такой российской организации дохода, учитываемого для целей налогообложения прибыли организаций;
- последующее получение российской организацией права собственности на акции (доли) ЭЗО в исполнение указанного права также не приводит к возникновению у российской организации финансового результата, учитываемого для целей налогообложения прибыли организаций.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 15 ноября 2024 года № 03-08-13/113437](#)

Разъяснения регулирующих органов

НДС

Минфин России: ведение отдельного учета НДС при получении доходов по финансовым инструментам срочных сделок, признаваемых в качестве операций хеджирования

НК РФ предусматривает особый порядок ведения отдельного учета при осуществлении операций с производными финансовыми инструментами.

В частности, в целях расчета пропорции в качестве стоимости отгруженных товаров принимается сумма чистого дохода, полученного в текущем налоговом периоде по производным финансовым инструментам в результате исполнения обязательств, не связанных с реализацией базисного актива.

При этом суммой чистого дохода признается положительная разница между полученными доходами, не связанными с реализацией базисного актива, по всем производным финансовым инструментам и произведенными расходами, не связанными с реализацией базисного актива, по всем производным финансовым инструментам.

Ведомство пояснило, что такой специальный порядок применяется вне зависимости от квалификации операций с производными финансовыми инструментами в качестве хеджирования.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 29 октября 2024 года № 03-07-07/105726](#)

НДФЛ

Минфин России: НДФЛ при внесении физическим лицом — участником АО принадлежащего ему имущества или имущественного права в качестве взноса в уставный капитал АО или вклада в имущество данного общества

По мнению ведомства, в таком случае не возникает дохода от реализации имущества (имущественных прав), подлежащего обложению НДФЛ.

Источник: [письмо Минфина России от 21 августа 2024 года № 03-04-05/78930](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС Центрального округа: приоритет ПЗЗ над генеральным планом

АС Центрального округа рассмотрел спор между Администрацией г. Рязани (арендодатель) и ООО «Горизонт» (арендатор) по вопросу взыскания задолженности по арендной плате за земельный участок за период 2021–2022 годов в размере более 8 млн руб., а также пени, начисленные на сумму основного долга.

Арендатор утверждал, что не мог использовать участок из-за его нахождения в лесопарковой зоне. В свою очередь арендодатель настаивал на том, что спорный земельный участок согласно ПЗЗ находился в зоне административного и культурно бытового обслуживания, что позволяло использовать его в целях, установленных в договоре аренды.

Суды первой и апелляционной инстанций встали на защиту арендатора, указав, что арендатор в силу юридических препятствий, независимых от него, не мог использовать земельный участок по назначению.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты нижестоящих судов, [указав](#), что

- ПЗЗ имеют приоритет над генеральным планом, поскольку последний носит стратегический характер и определяет общие направления развития территорий, в то время как ПЗЗ устанавливают конкретные условия использования земельных участков, включая ВРИ, предельные параметры застройки и т. д.

- генеральный план не обеспечивает необходимой детализации и правовой определенности для осуществления строительных работ на конкретном земельном участке;
- ПЗЗ имеют силу нормативного акта и устанавливают конкретные параметры использования участков;
- в соответствии с ч. 12 ст. 9 ГрК РФ утверждение функциональных зон в документах территориального планирования не меняет правовой режим земель в границах этих зон;
- при решении вопроса о выдаче разрешения на строительство проверяется соответствие проектной документации именно ПЗЗ, содержащим градостроительные регламенты, а не положениям генерального плана.

Суд также отметил, что земельный участок находился в пользовании арендатора с 2010 года, а ограничения в связи с образованием лесопаркового зеленого пояса были установлены только в 2018 году. При этом арендатор не вел строительную деятельность и не обращался за получением градостроительного плана участка и разрешения на строительство. Ограничения по лесопарковому поясу сняли в январе 2021 года, но арендатор не попытался получить разрешение на строительство, хотя ранее отказался расторгать договор аренды.

Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

[Постановление АС Центрального округа от 10 марта 2025 года по делу № А54-3225/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Поволжского округа: правила снятия залога с земельного участка при многоэтапном строительстве

АС Поволжского округа в своем Постановлении от 18 марта 2025 года по делу № А55-666/23 дал важные разъяснения относительно условий прекращения залога на земельный участок при поэтапной жилой застройке.

Общество обратилось в суд с иском к департаменту и Росреестру, требуя обязать ответчиков прекратить обременение в виде залога на земельный участок. Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Нижестоящие суды обосновали свое решение тем, что:

- обременение участка возникло в силу закона для обеспечения обязательств застройщика перед дольщиками;
- строительство всех очередей жилой застройки в рамках выданного разрешения не завершено;
- проблемный объект строительства не введен в эксплуатацию;
- основания для прекращения залога, предусмотренные законом, отсутствуют.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами нижестоящих судов и отменил их решения, направив дело на новое рассмотрение. Свою позицию кассационный суд аргументировал следующими доводами:

- суды не учли, что спорный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет в установленном порядке. При этом действия по формированию и постановке участка на кадастровый учет никем не оспаривались и недействительными не признавались;

- в таких обстоятельствах выводы о неприменимости положений законодательства о долевом строительстве и о залоге недвижимости, предусматривающих прекращение залога после завершения строительства, являются преждевременными. Суды необоснованно настаивали на сохранении обеспечений прав дольщиков до завершения строительства всех проблемных объектов.

[Постановление АС Поволжского округа от 18 марта 2025 года по делу № А55-666/2023](#)

ВС РФ: повреждения имущества в связи с СВО не освобождают страховщиков от выплат

ВС РФ рассмотрел дело, касающееся страховых выплат за имущество, поврежденное в приграничных регионах в связи с СВО. Согласно определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 3 февраля 2025 года № 305-ЭС24-19100 страховые компании не могут отказывать в выплате страхового возмещения, ссылаясь на положения ст. 964 ГК РФ о военных действиях.

Дело касалось нежилых зданий в г. Шебекино Белгородской области, застрахованных в сентябре 2022 года и впоследствии поврежденных. Страховщик отказал в выплате, утверждая, что повреждения произошли в результате военных действий, что по закону освобождает его от обязательств.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили иск собственника имущества, но кассационный суд отменил эти решения. ВС РФ, рассмотрев дело, отменил постановление кассации и оставил в силе постановление апелляции.



Судебная практика

Общее



В своем определении ВС РФ указал, что:

- для признания действий военными необходимо введение военного положения согласно ФКЗ «О военном положении» (Постановление Пленума ВС РФ от 18 мая 2024 года № 11 «О практике рассмотрения судами уголовных дел о преступлениях против военной службы»);
- поскольку военное положение в России не вводилось, повреждения нельзя считать результатом военных действий в юридическом смысле;
- причиненный ущерб подпадает под признаки страхового случая, указанного в договоре страхования.

Таким образом, страховые компании не смогут отказывать в выплатах по страховым случаям в приграничных регионах, ссылаясь на военные действия, если в стране официально не введено военное положение.

[Определение Судебной коллегии по экономическим вопросам ВС РФ от 3 февраля 2025 года № 305-ЭС24-19100 по делу № А40-266406/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Уральского округа: реализация застройщиком квартир через ЗПИФ, а нежилых помещений — через взаимозависимых лиц, применяющих УСН

Предметом разбирательства стало доначисление налогов, пени и штрафов в связи с применением схемы реализации квартир через взаимозависимый закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФ), а также с использованием аффилированных организаций и производственных кооперативов для снижения налоговой нагрузки.

Были установлены следующие обстоятельства:

- налогоплательщик передавал квартиры взаимозависимому ЗПИФ, единственным пайщиком которого являлся его учредитель;
- по договорам инвестирования фонду передавались права на определенное количество квартир, однако фактически их реализация осуществлялась самим застройщиком;
- передаточный акт между застройщиком и указанной управляющей компанией оформляется на остаток нереализованных квартир на момент завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- непосредственно перед сдачей объекта капитального строительства оформлялось дополнительное соглашение, в котором согласно текущей ситуации с продажей квартир корректировалась сумма и количество объектов инвестирования;
- с учетом изложенного средства, поступавшие в фонд, не использовались в полном объеме на финансирование строительства — большая их часть подлежала возврату ЗПИФ;

- по факту средства не возвращались, что приводило к накоплению задолженности налогоплательщика перед ЗПИФ;
- впоследствии кредиторская задолженность налогоплательщика перед ЗПИФ, возникшая по договорам инвестирования, была передана в качестве вклада в уставный капитал (самому себе) в трехсторонней сделке между аффилированными лицами.

По мнению инспекции, сделки с ЗПИФ не имели реальной деловой цели, поскольку налогоплательщик самостоятельно реализовывал по ДДУ квартиры, подлежащие передаче ЗПИФ.

При этом квартиры передавались ЗПИФ по цене ниже той, по которой они реализовывались конечным покупателям, в то время как ЗПИФ, не являясь юридическим лицом, уплату налогов не осуществлял.

В свою очередь ЗПИФ не распределял доход пайщикам, а использовал полученные от продажи квартир средства на финансирование новых строительных проектов.

Таким образом, как указала налоговая инспекция, ЗПИФ был умышленно введен в цепочку операций в качестве инвестора части жилых помещений в составе многоквартирных жилых домов для искусственного занижения доходов застройщика от продажи квартир в виде разницы между ценами инвестирования и ценами продажи квартир.

Исходя из этой разницы в цене была исчислена дополнительная сумма прибыли, подлежащая налогообложению.

Суд поддержал налоговую инспекцию.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Также налоговая инспекция установила схему минимизации платежей по НДС при продаже нежилой недвижимости:

- налогоплательщик заключал договоры инвестирования с взаимозависимыми лицами, применявшими УСН;
- соответственно, при передаче построенных объектов НДС не уплачивался;
- в дальнейшем нежилые помещения продавались конечным покупателям уже от имени этих взаимозависимых лиц, НДС также не уплачивался (ввиду применения УСН).

Налоговая инспекция установила следующие обстоятельства:

- договоры инвестирования заключались с взаимозависимыми лицами уже после фактического возведения объектов и получения свидетельств о соответствии построенного капитального строительства требованиям проектной документации, незадолго до ввода объектов в эксплуатацию;
- денежные средства от этих лиц поступали только после ввода объектов в эксплуатацию, подписания актов приема-передачи и реализации нежилых помещений реальным покупателям, что противоречит сути инвестирования и не имеет разумного экономического смысла для застройщика;
- фактически строительство многоквартирных домов осуществлялось не на денежные средства указанных инвесторов, а на денежные средства, полученные по ДДУ и предварительным договорам купли-продажи, заключенным с физическими лицами — реальными покупателями квартир еще на этапе строительства, а также за счет собственных средств застройщика;

- из допросов реальных покупателей недвижимости следует, что покупка осуществлялась через сотрудников отдела продаж застройщика, который выступал в роли посредника между покупателями и инвесторами;
- покупателям не было известно, что они приобретали имущество не напрямую у застройщика, а через посредников-инвесторов.

По этому эпизоду суд также поддержал налоговую инспекцию, согласившись с тем, что взаимозависимые лица включались в цепочку операций исключительно для минимизации НДС.

В то же время суд согласился с расчетом налогоплательщика, признав правомерным вычет части входного НДС, относящегося к вмененной налогоплательщику реализации нежилых помещений.

Также суд согласился с тем, что при расчете суммы доначислений должны быть учтены налоги, уплаченные взаимозависимыми лицами, которые бы не были ими уплачены, если бы не имело место быть злоупотребление правом и создание незаконной схемы (в том числе НДСФЛ, уплаченный пайщиком с полученных от ЗПИФ доходов).

[Постановление АС Уральского округа от 11 марта 2025 года по делу № А76-35948/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС Северо-Западного округа: занижение цены реализации имущественного комплекса

Налогоплательщик реализовал имущественный комплекс через посредника за 58 млн руб., после чего этот же комплекс был перепродан конечному покупателю уже за 270 млн руб.

По мнению налогового органа:

- посредник не имел финансовых возможностей для приобретения объекта и выполнял исключительно транзитную функцию;
- финансирование сделки осуществлялось за счет конечного покупателя, что свидетельствует о формальном характере первой продажи;
- конечный покупатель мог приобрести имущество напрямую, но был вовлечен посредник, что позволило налогоплательщику занижить налогооблагаемую базу;
- все участники сделки взаимосвязаны, что подтверждено материалами проверки.
- Суд первой и апелляционной инстанции поддержал налогоплательщика.

Кассационная инстанция отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение, указав, что суды не дали должной оценки всем доказательствам налогового органа, в том числе схеме расчетов между взаимозависимыми лицами.

[Постановление АС Северо-Западного округа от 20 марта 2025 года № А21-278/2024](#)

АС Московского округа: определение налоговой базы при частичном погашении ранее приобретенного права требования

Налогоплательщик приобрел у иностранной компании (Кипр) права требования к российскому обществу.

Расходы на приобретение права требования составили 147 млн руб., номинал права требования — более 1 млрд руб.

В дальнейшем должник частично (на 194 млн руб.) погасил долг перед новым кредитором — налогоплательщиком.

По мнению налоговой инспекции, налогоплательщик неправильно определил налоговую базу по этим операциям.

По сути, претензий было две:

- при погашении права требования налогоплательщик учел в доходах только сумму, соответствующую его расходам на приобретение права требования — превышение полученной от должника суммы над расходами учтено не было;
- право требования было погашено лишь частично (ориентировочно — на 20%), однако расходы на приобретение права требования были учтены в полном объеме.

Суд поддержал инспекцию:

- самовольный отказ налогоплательщика включить в доход сумму погашения, превышающую расходы на приобретение права требования, не имеет под собой правовых оснований;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- доходы от частичного погашения приобретенного права требования долга организации подлежат учету в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, в связи с чем налогоплательщику необходимо учесть часть расходов на приобретение права требования долга пропорционально сумме полученных в данном отчетном (налоговом) периоде доходов.

[Постановление АС Московского округа от 27 марта 2025 года № А40-287296/2023](#)

АС Московского округа: прощение долга учредителем — внереализационный доход

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

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

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

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

Суд обратил внимание на то, что к такому же выводу пришел и Минфин России в своих многочисленных разъяснениях (от 14 мая 2021 года № 03-

03-06/1/36775, от 8 июня 2021 года № 03-03-06/1/44932, от 8 июня 2022 года № 03-03-07/54270, от 3 марта 2023 года № 03-03-07/17993, от 27 октября 2023 года № 03-03-06/1/102472).

[Постановление АС Московского округа от 27 марта 2025 года № А40-287296/2023](#)

АС Челябинской области: разукрупнение объекта (гостиница)

Налогоплательщик заключил с подрядчиком договор на строительство гостиницы.

По завершении строительства был подписан акт о приеме-передачи здания гостиницы стоимостью около 2,2 млрд руб.

В учете налогоплательщика соответствующие операции были отражены следующим образом:

- сформирован отдельный объект «Гостиница» со сроком полезного использования свыше 30 лет и первоначальной стоимостью около 1,2 млрд руб.;
- в качестве самостоятельных объектов с существенно меньшим сроком полезного использования учтены иные основные средства (бассейн и сопутствующее оборудование, инженерные системы, дизельгенератор, стеклянные и деревянные перегородки, насосы и пр.).

По мнению инспекции, налогоплательщик искусственно разукрупнил единый объект недвижимости, что привело к завышению суммы амортизационных отчислений.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

Суд принял решение в пользу налогоплательщика, сделав следующие выводы:

- спорные объекты представляют собой электротехническое, насосное, коммуникационное, осветительное, фильтрационное, сигнализационное оборудование, оборудование автоматизации управления указанными системами, элементами декора, аппаратное и программное обеспечение, предназначенные исключительно для обеспечения возможности использования здания с целью размещения в нем гостиницы повышенного класса комфортности, то есть для осуществления хозяйственной деятельности налогоплательщика, а не эксплуатации здания как такового;
- спорные основные средства не являются обязательными элементами здания как такового, значительно отличаются по сроку полезного использования от срока использования здания в целом;
- большая часть имущества требует периодического обновления в силу существенно меньшего срока предполагаемой эксплуатации в сравнении со сроком полезного использования всего здания, на момент рассмотрения дела часть объектов уже была заменена в виду выхода из строя или истечения срока использования.

[Решение АС Челябинской области от 17 февраля 2025 года по делу № А76-14187/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС Московского округа: применение региональной льготы по налогу на имущество (г. Москва)

Налогоплательщик претендовал на применение в 2022 году пониженного коэффициента 0,1 к ставке налога на имущество организаций, предусмотренного региональным законодательством (г. Москва).

Согласно региональному закону льгота применялась в отношении нежилых помещений, отвечающих следующим условиям:

- расположены в зданиях (строениях, сооружениях), налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость;
- используются для размещения объектов общественного питания, объектов розничной торговли, бытового обслуживания, для осуществления банковских операций по обслуживанию физических лиц, туристской деятельности (деятельности туроператора или турагента по заключению договора о реализации туристского продукта с туристом), деятельности в области исполнительских искусств, деятельности музеев, коммерческих художественных галерей и/или деятельности в области демонстрации кинофильмов;
- расположены на цокольном, первом и/или втором этажах зданий (строений, сооружений), непосредственно примыкающих к пешеходным зонам общегородского значения или к улицам с интенсивным пешеходным движением.

По мнению инспекции, такая льгота может применяться только в отношении отдельных помещений в здании, но не в отношении здания в целом.

Налогоплательщик возражал, указывая, что:

- помещения первого-второго этажей здания полностью соответствуют критериям льготы;
- здание в целом облагается налогом исходя из кадастровой стоимости;
- налоговое законодательство не содержит ограничений, препятствующих применению льготы к зданиям, находящимся в единоличной собственности;
- позиция инспекции искусственно ограничивает круг налогоплательщиков, имеющих право на льготу, что нарушает принцип равенства налогообложения.

Суд первой инстанции признал отказ инспекции незаконным, отметив, что положения закона не содержат запрета на применение льготы к зданиям, принадлежащим одному собственнику целиком.

Апелляционная инстанция поддержала это решение, указав, что форма регистрации права собственности не может влиять на возможность применения льготы, а доводы инспекции носят формальный характер.

Кассационная инстанция оставила решения судов без изменения, подтвердив, что налогоплательщик имел законное право на применение пониженной налоговой ставки.

[Постановление АС Московского округа от 11 марта 2025 года по делу № А40-32002/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: учет результатов переоценки (по мнению инспекции, при проведении переоценки были допущены ошибки)

Налогоплательщик проводил переоценку основных средств с 2009 года, результаты которой влияли на базу по налогу на имущество.

Налоговая инспекция, проводя проверку за 2016–2018 годы, пришла к выводу о занижении налога на имущество.

Претензии были предъявлены к переоценке, проведенной в 2014 году — по мнению инспекции, эта переоценка была проведена с ошибкой.

С привлечением эксперта была определена альтернативная стоимость, которая была использована для перерасчета суммы налоговых обязательств.

Сумма недоимки по налогу на имущество составила более 300 млн руб.

Суд поддержал позицию налогоплательщика, руководствуясь следующими обстоятельствами:

- для оценки объектов налогоплательщиком была привлечена компания с обширным опытом и деловой репутацией — оценщик входил в перечень крупнейших оценочных и аудиторских компаний России, был включен Минфином России в перечень оценочных организаций, рекомендованных для проведения оценки рыночной стоимости активов, а также на протяжении 2017–2023 годов являлся аудитором отчетности Банка России;

налоговая инспекция не доказала надлежащим образом недействительность отчета об оценке — он не был оспорен в судебном порядке, также не было установлено его несоответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности путем проведения экспертизы саморегулируемой организацией;

- тот факт, что оценка по результатам экспертизы более чем в три раза превышает кадастровую стоимость объектов, позволяет усомниться в ее достоверности;
- характер многих ответов эксперта на письменные возражения на заключение эксперта сводится к формальным отсылкам на отсутствие иных источников информации или использование предоставленных источников;
- налогоплательщик заказал рецензию на отчет эксперта, которая подтвердила, что эксперт провел исследование необъективно, не на научной и практической основе, не всесторонне и не в полном объеме (рецензия была выполнена профильным специалистом, состоящим в СРО оценщиков);
- по сути, инспекция предъявляет претензии в отношении операции 2014 года, в то время как налоговый контроль в отношении налога на имущество за 2014–2015 годы уже был проведен, а повторная выездная проверка не назначалась.

[Постановление АС Московского округа от 26 марта 2025 года по делу № А40-14902/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

АС г. Москвы: банк, получивший от иностранной организации недвижимое имущество в счет погашения обязательств по кредиту, должен исчислить НДС и налог у источника в качестве налогового агента

Между российским банком (кредитором) и кипрской компанией (заемщиком) 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) и НДС (п. 1 и 2 ст. 161 НК РФ).

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

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 соответствующие суммы налога.

Налоговая инспекция по итогам камеральной проверки с таким выводом не согласилась и вменила банку обязанность уплатить налоги 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 неудержания 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;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника



- кредиты, в счет исполнения обязательств по которым были переданы спорные объекты, не были связаны с деятельностью филиала;
- 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 имеет 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.

Общая сумма доначислений (налог у источника и НДС) составила около 220 млн руб.

[Решение АС г. Москвы от 20 февраля 2025 года по делу № А40-242608/24-99-1941](#)

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

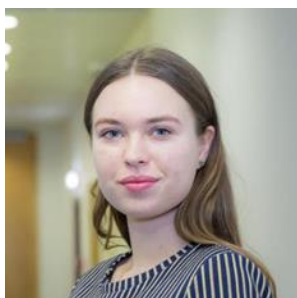


Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru

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»