

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

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

Президент РФ Владимир Путин дал поручения в сфере строительства

[Подробнее](#)

Правительство РФ внесло в Госдуму РФ законопроект о ратификации СОИДН с ОАЭ

[Подробнее](#)

Минфин России разработал законопроект о внедрении «аналога» Pillar 2

[Подробнее](#)

Госдума РФ может разрешить представителям российского бизнеса не продавать доли по опционам иностранным лицам

[Подробнее](#)

В Минфине России пока не планируют прибегать к принятию мер для повышения доходов бюджета

[Подробнее](#)

В ТК РФ могут внести перечень характерных признаков трудовых отношений

[Подробнее](#)

ФНС России будет делиться результатами анализа деятельности юридических лиц: законопроект уже в Госдуме РФ

[Подробнее](#)

Следователям могут разрешить «заморозку» банковских операций

[Подробнее](#)

«Дочкам» ЭЗО хотят разрешить получать аналогичный статус

[Подробнее](#)

ФНС России утвердила новую форму сертификата налогового резидентства

[Подробнее](#)

Порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной изменится: проект прошел первое чтение

[Подробнее](#)

Эксплуатация зданий и регистрация прав дольщиков: Росреестр предложил ввести ряд штрафов

[Подробнее](#)

Правительство РФ одобрило поправки о борьбе с опасными растениями

[Подробнее](#)

Росреестр утвердил новый порядок уведомления долевых собственников о выделе машино-мест

[Подробнее](#)

Росреестр внес точечные поправки в порядок изменения сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России: расходы, подтвержденные документами 2024 года, в 2025 году учесть нельзя

[Подробнее](#)

Учет расходов по созданию объектов транспортной инфраструктуры, если они безвозмездно передаются налогоплательщиком в государственную или муниципальную собственность

[Подробнее](#)

Налогообложение доходов личного фонда в связи с формированием у личного фонда доходов по операциям РЕПО

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС при «перевыставлении» коммунальных услуг; вычет НДС при строительстве объектов недвижимости, используемых одновременно в облагаемой и необлагаемой деятельности; уплата НДС и налога на прибыль при безвозмездной передаче инфраструктуры

[Подробнее](#)

Минфин России: особенности применения ФИНВ и РИНВ

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС в отношении работ по строительству жилых домов, выполняемых подрядчиком на основании договора строительного подряда, заключенного с физическим лицом до 1 марта 2025 года

[Подробнее](#)

Минфин России: уплата НДС при передаче имущества участнику хозяйственного общества при ликвидации этого хозяйственного общества

[Подробнее](#)

Минфин России: вычет НДС при приобретении объектов недвижимости, которые после реконструкции планируется использовать в качестве объекта туристской отрасли

[Подробнее](#)

Исчисление НДС при «перевыставлении» коммунальных услуг

[Подробнее](#)

Вычет НДС при строительстве объектов недвижимости и при осуществлении капитальных вложений в неотделимые улучшения арендованных объектов

[Подробнее](#)

Минфин России: вычет НДС в том случае, если сделка купли-продажи квартиры осуществляется между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми

[Подробнее](#)

Если участник ООО получил дивиденды, размер которых не пропорционален его доле участия в обществе, то как должен уплачиваться НДС?

[Подробнее](#)

Исчисление НДС при продаже акций, в счет приобретения которых были переданы доли

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

АС Московского округа: правомерность учета в составе расходов остаточной стоимости ликвидированных зданий, приобретенных для последующего строительства

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: зачет долга в счет выплаты дивидендов переквалифицирован во внереализационный доход

[Подробнее](#)

9-й ААС: уплата налога на имущество в отношении снесенных объектов, вовремя не исключенных из ЕГРН

[Подробнее](#)

9-й ААС: взыскание налога у источника с банка, получившего от иностранного должника объекты недвижимости в счет погашения кредита

[Подробнее](#)

ВС РФ разъяснил правила изъятия сельскохозяйственных земель для добычи ископаемых

[Подробнее](#)

ВС РФ опубликовал первый в этом году обзор судебной практики, в том числе по вопросам недвижимости

[Подробнее](#)

ВС РФ вновь подтвердил позицию об аренде публичного участка без торгов для завершения строительства

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Статус налоговых и правовых инициатив

Законопроект № 784334-8 Принят в первом чтении	Законопроект об обращении со строительным мусором Внесенный законопроект относит к полномочиям субъектов РФ регулирование и организацию обращения с отходами строительства, сноса, технического перевооружения и благоустройства (сейчас этот вопрос находится в серой зоне). Регионы также смогут утверждать правила обращения с такими отходами, вводить перечни строительных отходов и тех их составляющих, которые относятся к вторичным ресурсам, и запрещать их захоронение. При этом общие требования к обороту строительных отходов и содержанию правил предлагается зафиксировать на федеральном уровне. Контролировать логистику, утилизацию, хранение и переработку строительных отходов в субъектах РФ будут региональные государственные информационные системы (ГИС), работающие во взаимодействии с федеральной «мусорной» системой, ведущей учет потоков твердых коммунальных отходов. Предполагается, что ГИС регионов должны будут собирать данные о мусоровозах, местах складирования, размещения, переработки и утилизации строительного мусора, балансах ресурсов в системе и объектах ее инфраструктуры.
Законопроект № 873680-8 Принят в первом чтении	Законопроект об упрощении процедуры оформления перепланировки жилых помещений Пока что заявление на перепланировку можно подать непосредственно в орган, который ее согласовывает, или через МФЦ. В случае принятия законопроекта это также можно будет сделать на платформе «Госуслуги».
Законопроект № 802838-8 Одобрен Советом Федерации	Законопроект о регистрации сделок с недвижимостью дистанционно 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. Поправки должны вступить в силу 1 июля 2026 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ Владимир Путин дал поручения в сфере строительства

Правительству РФ [поручено](#):

- представить предложения, касающиеся формирования оптимальных условий налогообложения для юридических лиц, реализующих проекты по строительству жилья;
- обеспечить внесение в законодательство изменений, предусматривающих распространение механизма СЗПК на проекты по строительству жилья и созданию объектов сопутствующей инфраструктуры;
- разработать временную программу субсидирования процентной ставки по кредитам, предоставляемым застройщикам в рамках реализации механизма проектного финансирования жилищного строительства (прежде всего в малых городах) с плановым сроком ввода объектов в эксплуатацию в 2026 году;
- представить предложения по введению на срок до пяти лет моратория на изменение требований к строительству объектов социальной инфраструктуры в целях недопущения увеличения стоимости их строительства;
- представить предложения по освобождению от уплаты НДС услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых юридическими лицами.

Источник: *официальный сайт Президента РФ*

Правительство РФ внесло в Госдуму РФ законопроект о ратификации СОИДН с ОАЭ

Напомним, 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 см. в нашем [специальном выпуске](#).

На днях Правительство РФ внесло в Госдуму РФ [законопроект](#) о ратификации соглашения.

В случае завершения в 2025 году всех процедур, необходимых для его вступления в силу (включая обмен дипломатическими нотами), оно начнет применяться с 1 января 2026 года.

Источник: *официальный сайт Госдумы РФ*

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Минфин России разработал законопроект о внедрении «аналога» Pillar 2

Напомним, что несколько лет назад была начата двухкомпонентная международная налоговая реформа, в основе которой:

- принципиально новый подход к распределению прав на налогообложение доходов между юрисдикциями в условиях цифровой экономики (Pillar 1);
- гарантия уплаты минимального налога международными компаниями (Pillar 2). Минимальная ставка налога на прибыль по правилам GloBE составляет 15%.

Механизм Pillar 2, одобренный большинством стран — участников объединения, начал действовать с 1 января 2024 года.

Его применение грозит доплатой налога на зарубежном уровне для МГК с российским присутствием, если эффективная ставка налога по российскому периметру окажется ниже 15%.

Ранее Минфин России сообщил о работе над поправками, которые бы позволили «не отдавать дополнительный налог другим юрисдикциям».

На днях проект таких поправок был [размещен](#) на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Стоит сразу отметить, что законопроект не предполагает адаптации «оригинальных» правил Pillar 2.

Суть предлагаемых поправок довольно проста: каждый участник МГК должен будет посчитать свою эффективную ставку налога на прибыль и, если она окажется меньше 15%, уплатить налог на прибыль исходя из ставки 15%.

Правила будут распространяться на участников МГК (МГК будет определяться согласно [нормам НК РФ](#)) при одновременном соответствии следующим условиям:

в части МГК:

- материнская компания МГК расположена на территории иностранного государства;
- материнская компания и/или промежуточные холдинговые компании МГК являются налоговыми резидентами стран, законодательством которых предусмотрены правила минимального эффективного уровня налогообложения в соответствии с Модельными правилами ОЭСР и устанавливающими глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК, либо хотя бы один из участников МГК является налоговым резидентом страны, законодательством которой предусмотрены правила экстерриториального налогообложения в соответствии с Модельными правилами ОЭСР и устанавливающими глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК — перечни стран утвердит Минфин России;
- сумма дохода (выручки) МГК в соответствии с консолидированной финансовой отчетностью в течение каждого из двух финансовых годов, непосредственно предшествующих текущему налоговому периоду, превышает или может превышать эквивалент 750 млн евро (если консолидированная отчетность не составляется, то будут использоваться данные индивидуальной финансовой отчетности участников МГК, подготовленные по локальным стандартам);

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





в части эффективной ставки:

- по итогам налогового периода отношение суммы «обычного» налога на прибыль (кроме налога с дивидендов) участника МГК к сумме прибылей (кроме дивидендов) и убытков составляет менее 15%.

Если указанные выше условия соблюдаются, то участник МГК вместо «обычного» налога на прибыль уплатит налог по ставке 15% (5% — в федеральный бюджет, 10% — в региональный бюджет).

При этом налоговая база будет определяться как сумма прибылей (кроме дивидендов) и убытков, исчисленных по правилам гл. 25 НК РФ, за налоговый период.

Все стабилизационные оговорки (для участников СПИК, резидентов TOP, СПВ, ОЭЗ, СЗПК, МХК) на новые правила налогообложения участников МГК распространяться не будут, в том числе и для тех, кто получил льготный статус ранее.

Если правила будут приняты, то они начнут действовать с 1 января 2026 года.

Более подробно — см. в нашем [обзоре](#).

Источник: Федеральный портал проектов нормативных правовых актов

Госдума РФ может разрешить представителям российского бизнеса не продавать доли по опционам иностранным лицам

Госдума РФ планирует ограничить возможности представителей иностранного бизнеса вернуться в страну после ухода с российского рынка.

Соответствующие поправки с ограничениями одобрил комитет Госдумы РФ по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям.

Они могут быть внесены ко второму чтению в [законопроект](#), находящийся на рассмотрении с 2020 года.

Согласно инициативе в федеральном законе об иностранных инвестициях появится новая статья — о регулировании особенностей осуществления иностранными инвесторами или аффилированными с ними лицами права на обратный выкуп принадлежавших им ранее акций в российских компаниях.

Для иностранных инвесторов предполагаются следующие условия:

- если доля, которую ушедшие из России иностранные владельцы хотят приобрести, превышает 10% голосующих акций, то без специального разрешения Правительственной комиссии такая сделка будет невозможна;
- у российских компаний и граждан, а также юридических лиц под контролем российских граждан есть право отказаться от возврата таких активов иностранным инвесторам в одностороннем порядке, несмотря на опцион или аналогичный договор, который есть у иностранного лица;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- основанием для отказа могут стать: связи инвестора с недружественным государством; заключение сделки по продаже после 24 февраля 2022 года; существенно заниженная цена опциона относительно ее рыночной стоимости; исполнение российским предприятием надлежащим образом своих обязательств перед работниками, бывшими работниками и кредиторами.

Поправки позволят органу власти запретить иностранному инвестору выкуп активов, если это может повлиять на устойчивость социально-экономического развития. По словам председателя профильного комитета Госдумы РФ Сергея Гаврилова, «если компания решит отказаться в возврате, иностранный инвестор сможет требовать компенсацию в течение одного года. Но если будут доказаны недобросовестные действия с его стороны, компенсация может быть снижена или полностью отклонена».

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

В Минфине России пока не планируют прибегать к принятию мер для повышения доходов бюджета

Как сообщил министр финансов Антон Силуанов, «задействовать специальные меры, в том числе налоговые, для повышения доходов бюджета на 2025 год не планируется».

Напомним, в прошлом году в качестве такой специальной меры [выступил](#) налог на сверхприбыль.

Также стоит отметить, что в Госдуме РФ сейчас находится на рассмотрении [законопроект](#) партии «Справедливая Россия — За правду», которым сверхприбыль снова предлагается обложить налогом.

Источник: Интерфакс

В ТК РФ могут внести перечень характерных признаков трудовых отношений

Минтруд России [подготовил](#) поправки в ТК РФ, которые устанавливают перечень характерных признаков трудовых отношений и наделяют инспекции труда правом на обращение в суд.

Документ предлагает дополнительно установить в ст. 15 ТК РФ нормы, что к характерным признакам трудовых отношений также относятся:

- устойчивый и стабильный характер отношений;
- подчиненность и зависимость труда;
- наличие дополнительных гарантий работнику, установленных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права; выполнение работником работы в соответствии с указаниями работодателя;
- интегрированность работника в организационную структуру работодателя;
- признание работодателем прав работника на еженедельные выходные дни и ежегодный отпуск;
- оплата работодателем расходов, связанных с поездками работника в целях выполнения работы;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- осуществление периодических выплат работнику, которые являются для него единственным и/или основным источником доходов;
- предоставление инструментов, материалов и механизмов работодателем;
- другие признаки, характерные для трудовых отношений в случаях, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективными договорами, соглашениями, локальными нормативными актами.

Одновременно законопроект предлагает установить, что признание судом отношений трудовыми возможно также по требованию государственной инспекции труда.

Источник: Бух.1С

ФНС России будет делиться результатами анализа деятельности юридических лиц: законопроект уже в Госдуме РФ

ФНС России будет проводить анализ сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица, а также иных сведений о юридическом лице и представлять выписку с результатами такого анализа самому анализируемому лицу и иным лицам по запросу.

При этом иным лицам выписка будет предоставляться только в том случае, если они вправе получать соответствующие сведения согласно федеральному закону.

Сначала выписка будет предоставляться лицу, в отношении которого проводился анализ, потом лицам, подавшим запрос.

В случае несогласия с содержащимися в выписке результатами анализируемое юридическое лицо вправе направить заявление с приложением документов, подтверждающих обоснованность внесения соответствующих корректировок.

Методику проведения анализа, порядок направления запроса и выписки, а также сопутствующие формы и форматы утвердит ФНС России.

Напомним, сейчас сервис оценки юридических лиц [доступен](#) в личном кабинете, анализ проводится бесплатно по запросу, выписка направляется только самому юридическому лицу.

Полученные сведения можно использовать для подтверждения своей надежности перед заказчиком, причем заказчик может верифицировать выписку по QR-коду или уникальному коду через [специализированный сайт](#) ФНС России.

Аналогичный сервис оценки действует также для ИП.

По сути, поправками предлагается расширить практику предоставления выписок иным лицам, при этом четкого списка лиц, которые будут иметь право на ее получение вне волеизъявления анализируемого лица, законопроект не содержит.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Следователям могут разрешить «заморозку» банковских операций

Правительство РФ внесло на рассмотрение в Госдуму РФ пакет законопроектов, призванных повысить эффективность противодействия преступникам, использующим информационно-телекоммуникационные технологии, посредством наделения следователей и дознавателей новыми полномочиями.

Первым [законопроектом](#) предлагается дополнить УПК РФ статьей, предусматривающей возможность следователя с согласия руководителя следственного органа и дознавателя с согласия прокурора в случаях, не терпящих отлагательства, принимать решение о приостановке операций с банковскими счетами, электронными денежными средствами и авансовыми платежами за услуги связи на срок не более 10 суток.

Такое решение может быть принято при наличии оснований полагать, что указанное имущество использовалось в преступной деятельности.

Вторым [законопроектом](#) предлагается установить обязанность кредитной организации предоставлять по запросу следователя или дознавателя справки по операциям, счетам и вкладам физических и юридических лиц.

Источник: «Парламентская газета»

«Дочкам» ЭЗО хотят разрешить получать аналогичный статус

Группа депутатов внесла в Госдуму РФ [законопроект](#), предлагающий упростить «дочкам» экономически значимых компаний получать такой статус.

Согласно документу это будет возможно сделать при выполнении ряда условий:

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

Законопроект позволит «дочкам» ЭЗО самим получать статус ЭЗО и приостанавливать корпоративные права ее совладельца из недружественной юрисдикции.

Источник: «Парламентская газета»

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





ФНС России утвердила новую форму сертификата налогового резидентства

Напомним, документ о налоговом статусе подтверждает, что лицо — налоговый резидент РФ имеет существенную связь с государством и облагается налогами именно в таком государстве.

Этот документ может использоваться в различных случаях, в том числе для целей исчисления НДФЛ или применения СОИДН.

[Новая редакция](#) учитывает запуск онлайн-сервиса «Подтверждение статуса налогового резидента РФ». В частности, из формы сертификата исключается указание на должностное лицо и необходимость его подписи для документа, выданного для юридического лица через онлайн-сервис ФНС России.

Источник: Бух.1С

Порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной изменится: проект прошел первое чтение

22 мая 2025 года в первом чтении был принят [проект](#) Федерального закона № 836655-8, которым на случай подачи заявления об установлении рыночной стоимости правообладателем, не являющимся собственником объекта недвижимости (например, арендатором) предусматривается необходимость получения согласия собственника недвижимости. Исключение составляют объекты недвижимости, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В согласии, выдаваемом собственником, должны быть указаны сведения о нем, а также кадастровый номер объекта недвижимости.

Кроме того, планируется введение предельного срока для возвращения заявления без рассмотрения — такой срок составит пять рабочих дней со дня поступления заявления. Аналогичный срок устанавливается для направления копии решения об установлении рыночной стоимости заявителю и собственнику объекта недвижимости — пять рабочих дней будут исчисляться со дня принятия решения.

Источник: Консультант Плюс

Эксплуатация зданий и регистрация прав дольщиков: Росреестр предложил ввести ряд штрафов

16 мая 2025 года Росреестром был размещен [проект](#) Федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (ID проекта 02/04/05-25/00156890). Рассматриваемым законопроектом предусматривается введение новых составов административной ответственности за нарушения в сфере земельных и градостроительных правоотношений.

Законопроектом предлагаются следующие составы административных правонарушений:

Ввести в ст. 7.1 КоАП РФ ответственность за несоблюдение обязанности собственников зданий и сооружений (помещений и/или машино-мест в зданиях, сооружениях), расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по приобретению таких земельных участков в собственность или в аренду в соответствии с Земельным кодексом.

Ввести в ст. 8.8 КоАП РФ ответственность за использование земельного участка и/или объекта капитального строительства, расположенного на

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



земельном участке, не в соответствии с установленными для такого земельного участка категорией земель и основным и/или условно разрешенным видом разрешенного использования.

Ввести в ст. 9.5 КоАП РФ ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства (помещения или машино-места в здании, сооружении), для строительства или реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство, при отсутствии прав на них.

Ввести в ст. 14.28 КоАП РФ дополнительную ответственность застройщика за неисполнение ряда обязанностей, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

В случае принятия законопроекта планируется его вступление в силу 1 марта 2026 года.

Источник: Федеральный портал проектов нормативных правовых актов

Правительство РФ одобрило поправки о борьбе с опасными растениями

В мае 2025 года комиссия по законопроектной деятельности Правительства РФ одобрила предложенные Минсельхозом России поправки к Земельному кодексу и готовит ранее внесенный [законопроект](#) ко второму чтению в Госдуме РФ.

Документ обяжет собственников и арендаторов земельных участков уничтожать опасные инвазивные растения, в частности — борщевик Сосновского, имеющий повышенную репродуктивную способность.

Перечни опасных растений утвердят федеральные и региональные власти.

За неисполнение этой обязанности нарушителям могут грозить крупные штрафы по ст. 8.7 КоАП РФ о невыполнении обязательных мероприятий по защите земель. Для граждан — от 20 до 50 тыс. руб., для должностных лиц — от 50 до 100 тыс. руб., для юридических лиц — от 400 до 700 тыс. руб.

Проект поправок согласован со всеми основными ведомствами, в том числе с Росреестром и Минюстом России.

Закон планируют ввести в действие с 1 марта 2026 года.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Росреестр утвердил новый порядок уведомления долевых собственников о выделе машино-мест

4 мая 2025 года вступил в силу [приказ](#) Росреестра, который предусматривает направление долевым собственникам уведомлений об изменениях в части размеров принадлежащих им долей при государственной регистрации права собственности на выделяемое машино-место.

Уведомления направляются органами Росреестра по электронной почте в форме ссылки на электронные документы, размещенные на сайте ведомства, в срок не более пяти рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН. Доступ к уведомлению по ссылке будет обеспечиваться в течение одного месяца со дня размещения.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Цель принятия нового акта — регламентировать механизм уведомления долевых собственников об изменениях в правовом режиме общего имущества.

Источник: Бух.1С

Росреестр внес точечные поправки в порядок изменения сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки

Соответствующий [приказ](#) Росреестра вступил в силу уже 4 мая. Указанный акт предусматривает уточненный алгоритм действий при обнаружении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Так, при обнаружении реестровой ошибки, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с границами земельного участка (за исключением пересечения границ территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка в случаях, если это допускается) должностное лицо Росреестра при поступлении такой информации готовит письмо-поручение для Роскадастра, в котором описывается существо выявленной ошибки. Роскадастр, в свою очередь, на основании письма-поручения занимается определением координат, площадей участков и выполняет иные действия.

Источник: официальное опубликование правовых актов



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: расходы, подтвержденные документами 2024 года, в 2025 году учесть нельзя

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

В связи с этим Минфин России разъяснил, допустимо ли в 2025 году учитывать корректировку налоговой базы прошлых периодов.

Согласно ст. 54 НК РФ при обнаружении ошибок в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым периодам, производится перерасчет налоговой базы и суммы налога за период, в котором были совершены ошибки.

Перерасчет налоговой базы за период, в котором выявлены ошибки, можно сделать в двух случаях:

- если определить период совершения ошибки нельзя;
- если допущенные ошибки привели к излишней уплате налога.

Одновременно положениями ст. 54.1 НК РФ не допускается уменьшение налоговой базы/налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной деятельности/объектах налогообложения.

По мнению Минфина России, уменьшение налогоплательщиком налоговой базы текущего налогового периода, в котором размер ставки налога на прибыль превышает размер ставки, действовавшей в периоде, к которому относятся принимаемые к уменьшению расходы, является искажением налоговых обязательств.

В связи с этим у налогоплательщика нет оснований использовать такой способ корректировки налоговой базы.

Иными словами, следуя логике Минфина России, вычесть в 2025 году расходы, подтвержденные документами, датированными периодом до 1 января 2025 года, не получится.

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

Источник: официальный сайт Минфина России, [письмо Минфина России от 15 мая 2025 года № 03-03-06/1/47786](#)

Учет расходов по созданию объектов транспортной инфраструктуры, если они безвозмездно передаются налогоплательщиком в государственную или муниципальную собственность

Согласно НК РФ базу по налогу на прибыль [можно уменьшить](#) на расходы по созданию объектов транспортной инфраструктуры, если такие объекты безвозмездно передаются налогоплательщиком в государственную или муниципальную собственность.

Минфин России пояснил, что указанные положения не распространяются на расходы организации в виде денежных средств, безвозмездно перечисленных в соответствующие бюджеты.

[Письмо Минфина России от 21 февраля 2025 года № 03-03-06/1/16927](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Налогообложение доходов личного фонда в связи с формированием у личного фонда доходов по операциям РЕПО

Личный фонд применяет ставку налога на прибыль 15%, если за отчетный (налоговый) период в общей сумме доходов, учитываемых при налогообложении (кроме положительной курсовой разницы), более 90% в совокупности составляют «пассивные» доходы по перечню, утвержденному в НК РФ.

Минфин России пояснил, что доходы по договору РЕПО в этот перечень не включены.

[Письмо Минфина России от 3 апреля 2025 года № 03-03-06/3/33029](#)

Минфин России: исчисление НДС при «перевыставлении» коммунальных услуг; вычет НДС при строительстве объектов недвижимости, используемых одновременно в облагаемой и необлагаемой деятельности; уплата НДС и налога на прибыль при безвозмездной передаче инфраструктуры

Исчисление НДС при «перевыставлении» коммунальных услуг

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.

[Письмо Минфина России от 28 февраля 2025 года № 03-07-11/19594](#)

Вычет НДС при строительстве объектов недвижимости и при осуществлении капитальных вложений в неотделимые улучшения арендованных объектов

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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

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.

[Письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № 03-07-10/35615](#)

Уплата НДС и налога на прибыль при безвозмездной передаче инфраструктуры

НДС

[Не облагается](#) НДС безвозмездная передача жилых домов, детских садов, клубов, санаториев и других объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения, дорог, электросетей, подстанций, газовых сетей, водозаборных сооружений и других подобных объектов органам государственной власти.

При этом право на вычет входного НДС, относящегося к таким объектам, отсутствует.

Налог на прибыль

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.

[Письмо Минфина России от 18 февраля 2025 года № 03-03-05/15111](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант

Минфин России: особенности применения ФИНВ и РИНВ

Применение ФИНВ и РИНВ

Федеральный и региональный инвестиционные вычеты (ФИНВ и РИНВ) предполагают возможность уменьшения федеральной части налога на прибыль на сумму инвестиций, однако предел, до которого можно уменьшить налог разный:

- при применении ФИНВ федеральная часть налога на прибыль не может быть ниже суммы налога, исчисленной по ставке 2% (3% в 2025–2030 годах);
- при применении РИНВ федеральная часть налога на прибыль не может быть меньше расчетной суммы налога, определенной без учета РИНВ, при условии применения ставки налога в размере 5%.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

РИНВ не может применяться к объектам, в отношении которых применяется ФИНВ.

В то же время ограничения на применение ФИНВ и РИНВ к разным объектам не установлены.

Минфин России пояснил, что в случае одновременного применения ФИНВ и РИНВ к разным объектам основных средств сумма налога на прибыль к уплате в федеральный бюджет может быть уменьшена до предела, установленного для ФИНВ — 2% (3% в 2025–2030 годах).

[Письмо Минфина России от 8 апреля 2025 года № 03-03-06/1/34740](#)

Применение ФИНВ организацией, созданной после 1 января 2024 года

Для применения ФИНВ организация [должна](#) иметь [профильный](#) ОКВЭД по состоянию на 1 января 2024 года.

Ввиду такой формулировки возникает вопрос: могут ли организации, созданные после 1 января 2024 года, имея профильный ОКВЭД, претендовать на применение ФИНВ?

К сожалению, Минфин России развеял сомнения о допустимости расширительного толкования формулировки: новые организации, созданные после 1 января 2024 года, применять ФИНВ не могут.

[Письмо Минфина России от 14 апреля 2025 года № 03-03-06/1/37296](#)

Перенос неиспользованного остатка РИНВ

Если налогоплательщик воспользовался в текущем налоговом периоде РИНВ, а в следующем периоде утратил право на него, то неиспользованный остаток вычета не переносится.

Если впоследствии налогоплательщик повторно получит право на РИНВ по тем же основаниям, то неиспользованный остаток вычета все равно перенести нельзя.

[Письмо Минфина России от 15 апреля 2025 года № 03-03-05/37677](#)

Отказ от использования РИНВ или об изменении ранее принятого решения об использовании права на применение вычета

Решение об использовании права на применение РИНВ принимается налогоплательщиком применительно к отдельным или всем объектам основных средств и отражается в учетной политике для целей налогообложения.

Использование (отказ от использования) права на применение РИНВ допускается с начала очередного налогового периода.

При этом налогоплательщик вправе изменить ранее принятое решение об использовании (отказе от использования) права на РИНВ по истечении трех последовательных налоговых периодов применения такого решения, если иной срок не определен решением субъекта РФ.

Минфин России пояснил, что в случае отказа налогоплательщика от использования права на вычет с начала очередного налогового периода такой отказ распространяется и на не использованный в предыдущих периодах вычет.

[Письмо Минфина России от 4 апреля 2025 года № 03-03-06/1/33492](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Перенос неиспользованного РИНВ в случае получения убытка

Механизм использования РИНВ предполагает уменьшение суммы налога на прибыль на инвестиции в основные средства.

При получении в текущем периоде убытка сумма налога на прибыль к уплате равна нулю, что приводит к невозможности применения РИНВ в этом периоде.

Ранее Минфин России [разъяснял](#), что в такой ситуации неиспользованный РИНВ на следующие периоды не переносится (по сути, «сгорает»).

Теперь ведомство пришло к иному мнению: вычет текущего периода, в котором получен убыток, можно применить для уменьшения суммы налога в течение последующих периодов (если это не запрещено законом субъекта) как неиспользованный вычет предыдущих периодов.

Таким образом, вычет применяется к основному средству, в отношении которого налогоплательщиком принято и отражено в учетной политике решение об использовании права на вычет, независимо от наличия либо отсутствия прибыли в указанном налоговом периоде.

Ранее Минфин России [высказался](#) об аналогичной позиции в отношении переноса не использованного по причине получения убытка федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль (ФИНВ).

Иными словами, с учетом позиции ведомства получение убытка не препятствует переносу неиспользованного как РИНВ, так и ФИНВ.

[Письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № 03-03-06/1/35652](#)

Право на применение ФИНВ у участников СПИК

Ранее Минфин России [пояснил](#), что участник СПИК, уплачивающий налог на прибыль в федеральный бюджет по льготной ставке, не вправе применить ФИНВ.

Теперь ведомство рассмотрело ситуацию, когда участник СПИК ведет отдельный учет и часть прибыли, не связанную с исполнением СПИК, облагает налогом по общей ставке.

По мнению Минфина России, в такой ситуации право на ФИНВ сохраняется в отношении суммы налога, подлежащего уплате в федеральный бюджет по общеустановленной ставке.

К сожалению, в письме не уточняется, может ли в данном случае величина ФИНВ включать в себя в том числе инвестиции в объекты, приобретенные/созданные в рамках реализации СПИК.

[Письмо Минфина России от 25 апреля 2025 года № 03-03-06/1/41962](#)

Источник: Гарант, Консультант Плюс



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: исчисление НДС в отношении работ по строительству жилых домов, выполняемых подрядчиком на основании договора строительного подряда, заключенного с физическим лицом до 1 марта 2025 года

С учетом внесенных в НК РФ [поправок](#) от НДС освобождаются работы подрядчика, выполняемые с 1 апреля 2025 года на основании договора строительного подряда с физическим лицом в соответствии с [законом](#) о строительстве жилых домов с использованием счетов эскроу.

Минфин России пояснил, что поскольку положения указанного закона вступили в силу только 1 марта 2025 года, то освобождение от уплаты НДС применяется только в отношении работ по договорам, заключенным начиная с 1 марта 2025 года.

Если же договор строительного подряда заключен подрядчиком до 1 марта 2025 года, то освобождение от НДС не применяется.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № 03-07-07/35556](#)

Минфин России: уплата НДС при передаче имущества участнику хозяйственного общества при ликвидации этого хозяйственного общества

Не облагается НДС передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества при распределении имущества ликвидируемого общества.

Однако, если стоимость имущества превышает первоначальный взнос, то сумма такого превышения подлежит налогообложению.

При определении понятия первоначальный взнос следует руководствоваться гражданским законодательством.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 10 апреля 2025 года № 03-07-11/35715](#)

Минфин России: вычет НДС при приобретении объектов недвижимости, которые после реконструкции планируется использовать в качестве объекта туристской отрасли

В письме рассматривается следующая ситуация:

- компания приобретает объект недвижимости, который на момент приобретения не является объектом туристской отрасли;
- в течение трех лет будет проводиться реконструкция объекта;
- после проведения реконструкции объект будет использоваться в качестве гостиницы, соответствующие услуги будут облагаться НДС по ставке 0%.

Возник вопрос касательно периода, в котором компания может принять к вычету входной НДС, связанный с приобретением объекта, а также с работами по реконструкции: в общем порядке или же в первом периоде, в котором будет получен доход, облагаемый по ставке 0%?

Минфин России пояснил, что вычеты НДС по товарам, работам и услугам, приобретенным для оказания гостиничных услуг, облагаемых по ставке 0%, производятся на момент определения налоговой базы, которым является последнее число каждого налогового периода.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

В связи с этим в указанной ситуации входной НДС, связанный с приобретением и реконструкцией объекта недвижимости, принимается к вычету в первом налоговом периоде, в котором будет определяться налоговая база в отношении услуг по предоставлению мест для временного проживания, облагаемых по ставке 0%.

Источник: Гарант, [письмо Минфина России от 27 марта 2025 года № 03-07-11/30523](#)

Исчисление НДС при «перевыставлении» коммунальных услуг

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.

Письмо Минфина России от 28 февраля 2025 года № [03-07-11/19594](#)

Вычет НДС при строительстве объектов недвижимости и при осуществлении капитальных вложений в неотделимые улучшения арендованных объектов

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.

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

НДФЛ

Минфин России: вычет НДФЛ в том случае, если сделка купли-продажи квартиры осуществляется между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми

Минфин России напомнил, что если сделка купли-продажи квартиры осуществляется между взаимозависимыми лицами (супруг, супруга, родители, дети, братья, сестры, опекун, подопечный), то соответствующие имущественные налоговые вычеты не предоставляются.

Источник: Консультант Плюс, [письмо Минфина России от 14 марта 2025 года № 03-04-05/25391](#)

Если участник ООО получил дивиденды, размер которых не пропорционален его доле участия в обществе, то как должен уплачиваться НДФЛ?

К сожалению, Минфин России не стал комментировать вопрос о том, может ли считаться «непропорциональное» распределение прибыли дивидендами, и ограничился простым цитированием норм налогообложения дивидендов.

В частности, Минфин России указал, что дивиденды облагаются налогом по специальной шкале ставок (13%/15%).

В то же время, поскольку из запроса очевидно следует, что он касается именно непропорциональных дивидендов, из письма можно предположить, что такие выплаты также облагаются по специальной шкале ставок (13%/15%).

Источник: Консультант Плюс, [письмо Минфина России от 17 апреля 2025 года № 03-04-05/38579](#)

Исчисление НДФЛ при продаже акций, в счет приобретения которых были переданы доли

Если акции российской организации были проданы физическим лицом российской организации без участия профессиональных участников рынка ценных бумаг по договору купли-продажи, то налоговым агентом признается российская организация, осуществляющая выплаты по соответствующему договору купли-продажи акций.

Если в оплату размещаемых ценных бумаг налогоплательщик передал эмитенту доли в уставном капитале российских организаций, то его расходы определяются как сумма расходов на приобретение этих долей.

Положений об определении таких расходов в сумме, соответствующей рыночной стоимости долей, [законодательство](#) не содержит.

Источник: Клерк.Ру, [письмо Минфина России от 26 декабря 2024 года № 03-04-05/132066](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

АС Московского округа: правомерность учета в составе расходов остаточной стоимости ликвидированных зданий, приобретенных для последующего строительства

Налогоплательщик приобрел гостиничный комплекс.

Некоторое время этот гостиничный комплекс использовался для сдачи в аренду, а затем был снесен — на его месте было начато строительство штаб-квартиры налогоплательщика.

Остаточная стоимость ликвидированного объекта была учтена в составе внереализационных расходов.

По мнению инспекции, расходы на приобретение гостиничного комплекса были осуществлены в целях строительства нового офисного здания и должны быть включены в его первоначальную стоимость.

Суд поддержал налоговый орган, ссылаясь на следующие обстоятельства:

- единственной целью приобретения и ликвидации гостиницы являлось освобождение земельного участка для последующего строительства на нем нового офисного здания (планы о строительстве были известны еще до приобретения гостиничного комплекса, что подтверждается показаниями свидетелей, презентационными материалами, информацией с сайта налогоплательщика, договорами с подрядчиками на подготовительные работы);
- в силу отраслевого законодательства ликвидация основных средств для строительства нового объекта капитального строительства определяется в качестве этапа строительства нового основного средства;

- тот факт, что ликвидация гостиничного комплекса являлась этапом строительства, подтверждается проектной документацией и положениями подрядного договора;
- доводы налогоплательщика о том, что гостиничный комплекс приобретался как для целей нового строительства, так и для сдачи в аренду, не опровергают того, что целью ликвидации гостиничного комплекса было именно строительство нового офисного здания;
- спорные затраты подлежали учету в составе первоначальной стоимости нового основного средства и списанию через механизм амортизации, поскольку, являясь в силу НК РФ разновидностью расходов на ликвидацию основных средств, представляли собой часть затрат на создание нового основного средства.

[Постановление АС Московского округа от 27 мая 2025 года по делу № А40-63845/2024](#)

АС г. Москвы: зачет долга в счет выплаты дивидендов переqualифицирован во внереализационный доход

Внутри российской группы была проведена комплексная реструктуризация внутригрупповой задолженности:

- долги налогоплательщика по договорам уступки прав требования, а также по договорам беспроцентного займа были переведены на его прямые дочерние компании;
- в дальнейшем было принято решение о распределении прибыли этих дочерних компаний;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- обязательства налогоплательщика были прекращены зачетом в счет выплаты дивидендов;
- часть долгов налогоплательщика была прекращена представлением отступного в виде прав требования к иным компаниям.

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

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

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

- все участники сделок взаимозависимы;
- налогоплательщик выводил денежные средства за рубеж в адрес кипрской компании, при этом фактическим получателем дохода было физическое лицо, в отношении которого в России заведены уголовные дела;
- обязательства по договорам займа носили фиктивный характер (займы были предоставлены на крупные суммы без обеспечения, срок возврата займа неоднократно продлевался, меры по взысканию задолженности не принимались);

- сам налогоплательщик реальной деятельности согласно основному ОКВЭД (операции с недвижимостью) не осуществлял;
- руководитель налогоплательщика был номинальным лицом, реального участия в руководстве не принимал (вывод сделан на основе допроса руководителя);
- в дальнейшем в отношении самого налогоплательщика, а также в отношении одного из его кредиторов была начата процедура ликвидации.

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

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

[Решение АС г. Москвы от 29 апреля 2025 года по делу № А40-311713/24-154-1182](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





9-й ААС: уплата налога на имущество в отношении снесенных объектов, вовремя не исключенных из ЕГРН

Налогоплательщик не исчислил налог, так как объекты были снесены.

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

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

Налогоплательщик пытался подтвердить снос объектов пакетом документов, включая:

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

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

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогового органа.

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

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

Суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение.

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

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

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

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

прекращается по факту уничтожения (утраты физических свойств) имущества.

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

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

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

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

[Постановление 9-го ААС от 14 мая 2025 года по делу № А40-217315/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на доходы у источника

9-й ААС: взыскание налога у источника с банка, получившего от иностранного должника объекты недвижимости в счет погашения кредита

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

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

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

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

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

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

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

Суд поддержал инспекцию, руководствуясь следующими фактами:

- согласно выпискам из ЕГРН правообладателем спорных объектов являлась именно иностранная компания, а не ее филиал;
- в постановлениях о передаче имущества банка и сопутствующих актах о передаче имущества в качестве должника также указана кипрская компания;
- банк не представил уведомление о том, что спорный доход относится к филиалу, в то время как наличие такого уведомления, а также документа, подтверждающего постановку получателя дохода на учет в налоговых органах, является обязательным для 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;
- кредиты, в счет исполнения обязательств по которым были переданы спорные объекты, не были связаны с деятельностью филиала;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на доходы у источника



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

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

[Постановление 9-го ААС от 30 апреля 2025 года по делу № А40-242608/24](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ разъяснил правила изъятия сельскохозяйственных земель для добычи ископаемых

ВС РФ в своем [определении](#) указал на исключительную ценность сельскохозяйственных земель, а также длительность восстановления природного слоя и напомнил о приоритете продовольственной безопасности над развитием минерально-сырьевой базы.

В рассматриваемом споре цементный завод получил согласие местного правительства на изъятие земельного участка, принадлежавшего предпринимателю, для государственных нужд, а именно — для проведения работ по добыче полезных ископаемых.

Предприниматель попыталась оспорить это решение в суде, указав на отсутствие государственной необходимости в изъятии и нарушение процедуры раздела участка, однако три инстанции поддержали позицию завода и властей, отказав в иске.

В свою очередь Экономическая коллегия ВС РФ не согласилась с такой позицией, указав, что лицензия на добычу полезных ископаемых не может служить единственным основанием для изъятия сельскохозяйственных земель. Помимо прочего, при разрешении такого вида спора суды должны были проверить и учесть характер деятельности текущего собственника на этих участках, особую экономическую ценность участка недр, наличие реальной государственной необходимости в изъятии, а также возможность использования недр без изъятия участка.

По мнению ВС РФ, завод не доказал, что обеспечивает нужды региона или участвует в государственных контрактах, а добываемые известняк и глина не являются уникальными или дефицитными ресурсами.

Дело направили на новое рассмотрение.

[Определение ВС РФ от 22 апреля 2025 года по делу № А54-1090/2023](#)

ВС РФ опубликовал первый в этом году обзор судебной практики, в том числе по вопросам недвижимости

Указанный [обзор](#) был опубликован 25 апреля 2025 года и закрепил несколько интересных правовых позиций по земельным спорам и недвижимости:

- Протокол общего собрания: не нужно указывать всех, кто голосовал «против»

ВС РФ указал важный процедурный момент в собрании участников общей долевой собственности на землю: отсутствие данных о проголосовавших «против» лицах не мешает участникам реализовать свои права, в том числе права на выдел земельной доли. Подтвердить позицию каждого участника при голосовании возможно и другими способами, например, именными бюллетенями (талонами) (п. 5 обзора).

- Возврат неосновательного обогащения должен происходить за вычетом налогов

ВС РФ указал следующее: если незаконный владелец сдавал имущество в аренду, то он должен вернуть «чистый» доход за вычетом земельного налога и налога на имущество. Данные налоги относятся к необходимым расходам, поскольку они входят в объем бремени содержания имущества. Суд признал, что без уплаты этих налогов извлечение прибыли невозможно (п. 27 обзора).



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



- Нельзя взыскивать исполнительский сбор до разъяснения судебного акта

ВС РФ указал, что судебный пристав-исполнитель не вправе взыскивать исполнительский сбор до вынесения судом определения о разъяснении судебного акта, если должник обратился в суд с соответствующим заявлением.

В представленном деле о сервитуте должник не мог исполнить решение суда из-за неясности установленного порядка ограниченного пользования земельным участком, а именно порядка прохода и проезда, вследствие чего обратился в суд за соответствующими разъяснениями. Однако пристав уже успел вынести постановление о взыскании исполнительского сбора, несмотря на его уведомление о подаче заявления должником. ВС РФ данное постановление отменил, указав, что пока суд не разъяснил порядок исполнения акта, считать должника виновным в его неисполнении нельзя (п. 36 обзора).

- Генеральный план не может быть утвержден без заключения Рослесхоза в отдельных случаях

ВС РФ отметил, что правовой режим земель лесного фонда существенно меняется при включении их в границы населенных пунктов, поскольку это затрагивает как интересы РФ, выступающей собственником земель, так и права граждан на благоприятную среду. В связи с этим местные власти не могут утверждать генеральный план, пока не получают положительное заключение Рослесхоза (п. 49 обзора).

ВС РФ вновь подтвердил позицию об аренде публичного участка без торгов для завершения строительства

ВС РФ в [Кассационном определении](#) от 2 апреля указал, что отсутствие государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства не является основанием для отказа в заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, в рассматриваемом деле гражданин заключил с администрацией муниципального образования договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на срок с 16 мая 2013 года по 15 мая 2016 года. Обратившись с заявлением о продлении договора в 2022 году, гражданин получил отказ от администрации. Отказ был мотивирован истечением срока действия первоначального договора и отсутствием оснований для его продления, в частности, тем, что согласно выписке из ЕГРН на земельном участке не зарегистрирован объект недвижимого имущества, в том числе объект незавершенного строительства.

Три инстанции признали позицию администрации законной, однако ВС РФ не согласился с данным подходом. ВС РФ обратил внимание на то обстоятельство, что на земельном участке, кроме ограждения и передвижного вагончика, имеется фундамент под строительство, степень готовности объекта незавершенного строительства с наименованием «индивидуальный жилой дом» составляет 10%. Само по себе отсутствие регистрации объекта недвижимости в ЕГРН не является препятствием для отказа в заключении договора аренды, а потому отказ администрации признан судом незаконным.

[Кассационное определение ВС РФ от 2 апреля 2025 года № 16-КАД25-3-К4](#)



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

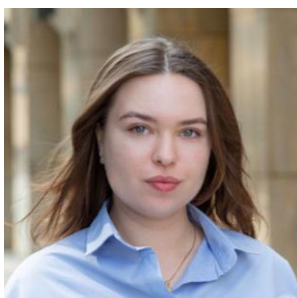


Юрий Халимовский

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»