

# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное  
для сектора  
недвижимости  
Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха  
Ноябрь 2023 года



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

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

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



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

---

Результаты заседания Госдумы РФ

[Подробнее](#)

---

Осенние налоговые поправки подписаны Президентом РФ

[Подробнее](#)

---

Правительство РФ утвердило порядок формирования перечня экономически значимых организаций

[Подробнее](#)

---

Донастройка режима МХК и налоговая составляющая для вступления в прямое владение ЭЗО

[Подробнее](#)

---

Банк России предложил повысить страховое возмещение участникам долевого строительства

[Подробнее](#)

---

Правительство РФ одобрило предложение продлить срок выхода из иностранных реестров резидентам CAP

[Подробнее](#)

---

Компаниям с офшорным участием предлагают еще на один год сохранить право на получение субсидий с разрешения Правительства РФ

[Подробнее](#)

---

Кадастровая стоимость жилья в Москве вырастет на 21% с 2024 года

[Подробнее](#)

---

Предлагается сократить срок аренды для исчисления преимущественного права приватизации недвижимости

[Подробнее](#)

---

В Госдуму РФ внесен законопроект, согласно которому предлагается оформлять подаренное чужим людям жилье через нотариуса

[Подробнее](#)

---

Предлагается наделить Правительство РФ полномочиями по установлению типовых условий договора с сетевыми организациями

[Подробнее](#)

---

Правительство РФ совершенствует систему мониторинга строительства важных для граждан объектов

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Разъяснения контролирующих органов

ФНС России: положения о сокращении минимального срока для безналоговой продажи акций/долей не имеют обратной силы, если ухудшают положение налогоплательщика

[Подробнее](#)

Заблокированные средства пайщиков могут освободить от уплаты налогов

[Подробнее](#)

ФНС России разъяснила, как работает приостановление СОИДН

[Подробнее](#)

ФНС России: заполнение новой формы расчета налогового агента по налогу на доходы у источника

[Подробнее](#)

Новые разъяснения по уплате налога на сверхприбыль

[Подробнее](#)

Минфин России: освобождение услуг застройщика от уплаты НДС, если генеральный подрядчик строит многоквартирный дом из материалов застройщика

[Подробнее](#)

Минфин России: имеет ли арендатор право принять к вычету НДС с компенсации за досрочное расторжение договора?

[Подробнее](#)

Минфин России: НДС при уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества

[Подробнее](#)

Минфин России: ставка НДС в отношении неиспользованных денежных средств застройщика, образовавшихся в результате привлечения средств дольщиков

[Подробнее](#)

Минфин России: обложение НДС операций по распределению единственному участнику перешедшей к ООО доли, выкупленной у вышедшего участника

[Подробнее](#)

Минфин России: особенности учета компенсаций, полученных собственниками инженерных сетей в связи со сносом/восстановлением их имущества при строительстве новых объектов

[Подробнее](#)

Минфин России: полное обесценение инвестиционной недвижимости требует оценки с точки зрения получения необоснованной налоговой выгоды

[Подробнее](#)

ФНС России: земельные участки коммерческих организаций для ИЖС облагаются налогом с учетом дополнительного коэффициента

[Подробнее](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Судебная практика

---

ВС РФ: расторжение договора аренды может осуществляться не только специальным уведомлением

[Подробнее](#)

---

АС Курской области: амортизация торгового центра с повышающим коэффициентом, расходы на благоустройство сквера, списание незавершенного строительства

[Подробнее](#)

---

АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области: убыток от продажи долей взаимозависимому лицу за 1 руб. учтен правомерно

[Подробнее](#)

---

15-й ААС: спор о вычете НДС застройщиком при переуступке прав на земельный участок

[Подробнее](#)

---

Позиция ВС РФ: если здание было незаконно включено в перечень объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости, то уплаченный налог является излишне взысканным

[Подробнее](#)

---

Применение льготы, предусмотренной для построенных основных средств, к инвестициям в реконструкцию основных средств

[Подробнее](#)

---



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





## Результаты заседания Госдумы РФ

Реквизиты законопроекта	Краткое содержание
№ <a href="#">450825-8</a> Принят в первом чтении	Предлагается внести в ЗК РФ изменение, в соответствии с которым арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка (за исключением аукционов). Предполагается, что в случае принятия поправки вступят в силу 1 января 2026 года.
№№ <a href="#">471420-8</a> , <a href="#">471417-8</a> Приняты в первом чтении	Механизм эскроу-счетов предлагается распространить на ИЖС. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от <a href="#">30 октября 2023 года</a> .
№ <a href="#">471415-8</a> Принят в первом чтении	Предлагается внести изменения в порядок обложения подрядчиков НДС — если подрядчики строят объект ИЖС по договору с физическим лицом с использованием эскроу-счетов, то выполненные ими работы будут освобождены от уплаты НДС.
№ <a href="#">452648-8</a> Принят в третьем чтении	Расширяются возможности для безналогового получения имущества/имущественных прав от КИК — освобождением смогут также воспользоваться близкие родственники физического лица, являвшегося контролирующим лицом КИК по состоянию на 31 декабря 2021 года, если им был передан контроль над такой КИК и они являлись ее контролирующими лицами по состоянию на 31 декабря 2022 года, при условии, что на дату прекращения контроля физического лица в отношении него действовали зарубежные санкции (поправка будет действовать ретроспективно — с 5 марта 2022 года).
№ <a href="#">475202-8</a> Принят в первом чтении	Положения законопроекта направлены на доработку недавно принятого <a href="#">закона</a> , предусматривающего возможность для российских бенефициаров экономически значимых организаций (ЭЗО), участвующих в них через иностранные холдинговые компании (ИХК) в недружественных странах, вступить в прямое владение акциями/долями ЭЗО. Законопроектом предлагается предоставить косвенным участникам ЭЗО, не являющимся гражданами РФ и/или резидентами РФ, возможность также вступить в прямое владение ЭЗО (то есть в случае принятия поправок российские косвенные участники будут обязаны, а другие косвенные участники — получат право вступить в прямое владение ЭЗО). Также законопроектом предлагается исключить излишние административные барьеры при вступлении косвенных участников в прямое владение — например, предоставить возможность не запрашивать разрешение Правительственной комиссии на получение акций/долей ЭЗО. Согласно заключению ответственных комитетов текст законопроекта будет дорабатываться — предложено: <ul style="list-style-type: none"><li>• ввести требования, которым должны соответствовать иностранные лица, желающие вступить в прямое владение ЭЗО (возник вопрос, касающийся обоснованности предоставления права на вступление в прямое владение лицам недружественных стран);</li><li>• доработать способы извещения косвенных участников ЭЗО о наличии у них права на вступление в прямое владение акциями/долями ЭЗО;</li><li>• четко установить, по каким правилам определяется резидентство лиц, имеющих право на вступление в прямое владение акциями/долями ЭЗО.</li></ul> Поправки должны быть представлены к 6 декабря 2023 года.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Реквизиты законопроекта	Краткое содержание
<b>№ 475201-8</b> Принят в первом чтении	Законопроектом предлагается ввести административную ответственность за невступление в прямое владение акциями/долями ЭЗО. Так, согласно законопроекту непредставление косвенными участниками ЭЗО, являющимися гражданами РФ и/или резидентами РФ, заявления, содержащего информацию для вступления в прямое владение ЭЗО, после направления предписания Росфинмониторинга повлечет за собой наложение штрафа: на граждан — в размере от 200 до 400 тыс. руб.; на должностных лиц — от 300 до 500 тыс. руб.; на юридических лиц — от 500 до 700 тыс. руб. Кроме того, законопроектом предлагается ввести ответственность за неисполнение обязанности по обязательной продаже иностранной валюты. Штраф может составить: <ul style="list-style-type: none"><li>• для должностных лиц — от 40 до 50 тыс. руб.;</li><li>• для юридических лиц — от трех четвертых до одного размера суммы валютной выручки, не проданной в установленном порядке.</li></ul> Более подробно см. в нашем новостном <a href="#">выпуске</a> .
<b>№ 463011-8</b> Подписан Президентом РФ и опубликован	Закон №571-ФЗ о ратификации СОИДН с Оманом Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от <a href="#">23 октября 2023 года</a> .
<b>№ 477168-8</b> Принят в третьем чтении	В трех чтениях принят закон о приостановлении отдельных положений СОИДН с недружественными странами. Напомним, что приостановление по факту действует с 8 августа 2023 года на основании Указа Президента РФ от 8 августа 2023 года № <a href="#">585</a> . Принятие закона о приостановлении СОИДН не меняет дату начала действия указа о приостановлении СОИДН.
<b>№ 397458-8</b> Принят в третьем чтении	В трех чтениях принят закон о введении нового вида инвестиционного вычета по налогу на прибыль – для инвестиционных соглашений. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от <a href="#">10 июля 2023 года</a> .
<b>№ 444871-8</b> Принят в первом чтении	Специальное регулирование в сфере корпоративных отношений может быть продлено. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от <a href="#">22 сентября 2023 года</a> .

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Осенние налоговые поправки подписаны Президентом РФ

Среди [основных изменений](#):

- ужесточение регулирования в сфере трансфертного ценообразования (подробности читайте в новом [обзоре](#) от 17 ноября 2023 года);
- введение налога у источника в отношении вознаграждения за внутригрупповые услуги/работы в пользу взаимозависимых иностранных лиц (подробности читайте в нашем новом [обзоре](#) от 24 ноября 2023 года);
- минимизация негативного эффекта от приостановления действия СОИДН с недружественными странами;
- пересмотр интервала безопасной гавани.

## Правительство РФ утвердило порядок формирования перечня экономически значимых организаций

Напомним, в сентябре вступил в силу [закон](#), цель которого — исключение недружественного участия из структуры владения значимыми для российской экономики организациями.

Положения закона применимы в ситуации, когда российские лица косвенно участвуют в ЭЗО через иностранные холдинговые компании (ИХК), расположенные в недружественных странах.

Российские бенефициары таких организаций могут через суд получить их акции/доли в уставном капитале в прямое владение.

Подробно мы рассказывали о положениях нового закона в нашем [обзоре](#).

ЭЗО — российские общества, имеющие существенное значение для обеспечения экономического суверенитета и экономической безопасности РФ.

ЭЗО должны соответствовать установленным законом требованиям, включая:

- существенные финансовые показатели;
- ведение важной для страны деятельности;
- значительную долю косвенного участия российских лиц в их капитале.

Недавно Правительство РФ утвердило порядок включения компаний в перечень ЭЗО.

Решение о включении компании в перечень ЭЗО принимается Правительством РФ на основании мотивированного предложения отраслевого ведомства и позиции Минэкономразвития России.

Отраслевое ведомство формирует мотивированное предложение на основании полученных сведений и документов, подтверждающих соответствие компании критериям ЭЗО.

Такие сведения и документы могут включать:

- выписку из ЕГРЮЛ;
- учредительные документы;

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- финансовую отчетность;
- консолидированную финансовую отчетность по МСФО, а также аудиторское заключение по ней (для подтверждения соответствия финансовым показателям по группе);
- расчет суммарного объема выручки/активов по самой компании и российским компаниям, входящим с ней в одну группу (если МСФО-отчетность включает данные по иностранным компаниям группы);
- сведения о среднесписочной численности сотрудников;
- доступные в текущих обстоятельствах документы, подтверждающие долю участия российских лиц в ИХК;
- другие перечисленные в постановлении сведения и документы, подтверждающие выполнение условий признания компании ЭЗО.

Сведения и документы для формирования мотивированного предложения могут быть представлены самим российским обществом, которое претендует на включение в перечень ЭЗО.

[Постановление](#) вступило в силу 20 ноября 2023 года.

## Донастройка режима МХК и налоговая составляющая для вступления в прямое владение ЭЗО

Был опубликован доработанный текст [законопроекта](#) о донастройке налогового режима для МХК.

Законопроект претерпел серьезные изменения: помимо поправок,

актуальных для переехавших в САР компаний, в него были внесены положения о «налоговой нейтральности» вступления в прямое владение ЭЗО.

Рассмотрим ключевые изменения.

### САР и МХК

Законопроектом предлагается:

- с 15 дней до 12 месяцев увеличить срок представления документов (за исключением сведений о контролирурующих лицах), необходимых для приобретения статуса МХК, для МК, зарегистрированных в 2023 году — такое послабление уже было предусмотрено для МК, зарегистрированных в 2022 году;
- несколько изменить правила получения статуса МХК российскими лицами:
  - Москва и Санкт-Петербург будут вправе «наложить вето» на переезд российского лица в САР, если доля этого лица в региональных поступлениях от налога на прибыль хотя бы в одном из трех предшествующих лет составила более 0,1% (сейчас — более 1%);
  - российские лица, доля которых в региональных поступлениях по налогу на прибыль менее 1% (для Москвы и Санкт-Петербурга — менее 0,1%) в каждом из трех предшествующих лет, должны будут уведомить региональные власти о переезде максимум за один месяц до переезда (сейчас — за шесть месяцев до переезда);
- освободить контролирующее лицо иностранной компании, в порядке редомициляции которой зарегистрирована МК, от ответственности за

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- непредставление уведомления о контролируемых иностранных компаниях (КИК) за налоговые периоды начиная с 2022 года, если компания в соответствии с ее личным законом признается фактически прекратившей свою деятельность (недействующим юридическим лицом) — насколько мы понимаем, это предложение касается иностранных компаний, которые уже зарегистрировались как МК, но не успели полностью «выехать» из иностранной юрисдикции, и в отношении которых Минфин России [подтверждает](#) необходимость подачи уведомлений о КИК;
- предоставить МХК право отказаться от применения льготной ставки 5% в отношении процентного дохода, подав в налоговые органы составленное в произвольной форме заявление в срок не позднее трех месяцев с даты регистрации МК (отзыв заявления не допускается);
- установить особенности определения срока владения для целей безналоговой реализации МХК акций/долей в уставном капитале при реорганизации (по аналогии с общими правилами);
- ввести более гибкий подход к оценке выполнения МХК требований к экономическому присутствию в части штата сотрудников и офисных помещений в течение первого налогового периода по налогу на прибыль, так как их выполнение со дня регистрации МК затруднительно — эти условия должны соблюдаться с момента получения (выплаты) в первом налоговом периоде дохода, облагаемого по льготной ставке;
- в части инвестирования, требуемого для применения МХК пониженных ставок налога на прибыль, ввести ряд новых форм инвестирования:
  - капитальные вложения в техническое перевооружение (а не только в строительство и реконструкцию) объектов инфраструктуры;
  - передача в государственную собственность машин (кроме легковых автомобилей), оборудования, инструмента, инвентаря для использования на объекте инфраструктуры;
  - добровольные денежные взносы и пожертвования региону/муниципальному образованию региона, в котором расположена МХК, а также организациям, учрежденным таким регионом, для поддержки инвестиционных проектов;
- позволить МХК выбирать одну или несколько форм инвестирования, предварительно согласовав ее с высшим исполнительным органом субъекта РФ;
- уточнить, что сумма инвестиции 300 млн руб. включает НДС;
- уточнить, что объекты инфраструктуры, в которые осуществляются капитальные вложения, должны принадлежать государству и что МХК должна в течение шести месяцев передать результаты капитальных вложений в государственную собственность (такая передача не будет облагаться НДС, расход в виде стоимости передаваемого имущества не будет учитываться для целей налогообложения прибыли МХК);
- продлить до конца 2027 года срок применения ранее предоставленной МХК возможности использовать офисные помещения за пределами территории САР — в городах Владивосток и Калининград (в соответствии с текущей редакцией срок действия такого послабления истекает 31 декабря 2025 года).

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## ЭЗО

[Поправки](#) о возможности российских бенефициаров, косвенно участвующих в ЭЗО через ИХК, стать прямыми участниками ЭЗО вступили в силу еще в сентябре этого года.

Подробно мы рассказывали о них [в нашем обзоре](#).

Еще тогда мы говорили, что реализация механизма невозможна без налоговых поправок, которые бы сделали получение участия в ЭЗО нейтральным с налоговой точки зрения.

Наконец, эти поправки разработаны.

Законопроектом предлагается:

- освободить от налогообложения стоимость акций/долей в уставном капитале ЭЗО, полученных налогоплательщиком, обязанным вступить в прямое владение ЭЗО (если косвенный участник ЭЗО передал право на вступление в прямое владение иному лицу, то такое лицо будет освобождено от налогообложения только при условии, что лицо, передавшее ему такое право, находится под зарубежными санкциями);
- установить порядок определения расходов на приобретение акций/долей в уставном капитале ЭЗО, полученных налогоплательщиком:
  - в случае прямого участия в ИХК — 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 по данным финансовой отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую 1 марта 2022 года;
- в случае косвенного участия в ИХК — в сумме документально подтвержденных и фактически осуществленных расходов налогоплательщика на приобретение акций/долей в уставном капитале организации, через которую реализовано косвенное участие ИХК (для налогоплательщиков-организаций — сформированной в налоговом учете стоимости акций/долей в уставном капитале такой организации), умноженной на произведение долей балансовой стоимости акций/долей в уставном капитале каждой последующей организации, через которую реализовано косвенное участие налогоплательщика в ИХК, в балансовой стоимости активов предшествующей в цепочке владения организации по данным финансовой отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую 1 марта 2022 года;
- в обоих случаях расходы налогоплательщика на приобретение акций/долей в уставном капитале ИХК или другой компании, через которую реализовано косвенное участие в ИХК, уменьшаются на определенную в соответствии с указанным выше порядком стоимость акций/долей в уставном капитале ЭЗО, полученных налогоплательщиком;
- если ИХК является публичной по состоянию на 1 марта 2022 года, то расчет доли балансовой стоимости акций/долей в уставном капитале ЭЗО в балансовой стоимости активов ИХК осуществляется самой ЭЗО и публикуется ею на сайте или в печатном издании, предназначенном для опубликования данных о государственной регистрации юридических лиц;

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- установить порядок определения срока владения акциями/долями в уставном капитале ЭЗО для целей применения налоговых льгот — срок владения непосредственно налогоплательщиком будет увеличиваться на наименьший из указанных ниже сроков (за счет этого некоторым образом будет учтен период косвенного участия налогоплательщика в ЭЗО):
  - непрерывный срок владения ИХК неизменной долей акций/долей в уставном капитале ЭЗО;
  - непрерывный срок владения налогоплательщиком акциями/долями в уставном капитале ИХК;
  - в случае косвенного участия в ИХК — наименьший из непрерывных сроков владения неизменной долей косвенного участия соответствующей последовательности косвенного участия налогоплательщика в уставном капитале ИХК;
  - в случае участия в ИХК через структуру без образования юридического лица — наименьший из непрерывных сроков владения такой структурой неизменной долей акций/долей в уставном капитале ИХК или же неизменной долей косвенного участия соответствующей последовательности косвенного участия в уставном капитале ИХК.

## Еще один «черный» список...

Вплоть до конца 2026 года для целей применения отдельных льгот будет использоваться отдельный «черный» список — он будет действовать для:

- применения «санкционной оговорки» при определении налогооблагаемой прибыли КИК;

- освобождения прибыли КИК от налогообложения по основанию признания ее активной иностранной холдинговой/субхолдинговой компанией;
- освобождения доходов в виде имущества, имущественных прав, полученных безвозмездно от дочерней компании, доля прямого/косвенного участия в которой не менее 50%;
- использования льготы на существенное участие при получении дивидендов от иностранных дочерних компаний.

Напомним, сейчас для всех этих целей применяется недавно пополнившийся всеми недружественными странами перечень офшорных зон.

«Специальный черный» список еще не утвержден, но, скорее всего, из него будут исключены все или некоторые недружественные страны, которые ранее не относились к офшорным.

Это во многих случаях позволит налогоплательщикам продолжить пользоваться налоговыми льготами.

## КИК

Немного меняется порядок действия «санкционной оговорки» для КИК (возможности не учитывать прибыль КИК для исчисления налога на прибыль), в частности, утрата налогоплательщиком статуса контролирующего лица по причине ограничительных мер, заключающихся в лишении налогоплательщика прав на доходы/прибыль/имущество КИК, не будет приводить к необходимости включения в налоговую базу ранее не учтенных сумм прибыли КИК.

Законопроект принят в третьем чтении и направлен в Совет Федерации.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





## Банк России предложил повысить страховое возмещение участникам долевого строительства

По данным [СМИ](#), ЦБ РФ и Агентство по страхованию вкладов (АСВ) работают над возможным увеличением максимального размера страхового возмещения по эскроу-счетам.

Директор департамента банковского регулирования и аналитики ЦБ РФ Александр Данилов сообщил, что установленная в 2015 году верхняя планка страхового возмещения в 10 млн руб. уже потеряла свою актуальность из-за роста цен на жилье.

Конкретные предложения пока не озвучиваются.

## Правительство РФ одобрило предложение продлить срок выхода из иностранных реестров резидентам САР

*С чего все начиналось*

В начале ноября этого года в [СМИ появилась информация](#), что представителям бизнеса в русских офшорных юрисдикциях могут продлить срок исключения из иностранных реестров.

Большинство компаний, которые после ужесточения санкций «переехали» в САРы, не успевают выйти из иностранных реестров в установленные законом два года.

В связи с этим Минэкономразвития России прорабатывает механизм о праве резидентов САР продлить, но не более чем на пять лет, срок исключения компании из иностранного реестра.

Планируется, что индивидуальные разрешения будет выдавать Правительственная комиссия по контролю за инвестициями. Компании, претендующие на такие разрешения, должны доказать, что сделали для исключения из иностранных реестров все возможное.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Мнение Правительства РФ

Теперь стало [известно](#), что Правительство РФ предложение о пролонгации срока на исключение из иностранного реестра поддержало, но считает необходимым оговорить предельный временной лимит, а также установить критерии и перечень документов для принятия соответствующего решения.

## Компаниям с офшорным участием предлагают еще на один год сохранить право на получение субсидий с разрешения Правительства РФ

Напомним, 1 января 2023 года вступил в силу [закон](#), существенно ужесточающий условия получения государственных субсидий российскими компаниями с иностранным участием:

- предельно возможная доля участия (прямого и/или косвенного) иностранных лиц из офшорных юрисдикций сокращена с 50% до 25%;
- Минфин России получил право сформировать отдельный список указанных офшорных юрисдикций, включив в него государства, используемые для промежуточного владения активами в РФ.

В «черный» список для субсидий [попали](#) 57 государств и территорий.

Обойти запрет на получение субсидий в 2023 году [можно](#) в индивидуальном порядке — на основании [решения Правительства РФ](#).

Эта возможность предусмотрена только до 1 января 2024 года.

Внесенным в Госдуму РФ законопроектом предлагается продлить срок действия послабления до 1 января 2025 года.

Согласно пояснительной записке предполагалось, что в течение 2023 года компании, заинтересованные в привлечении субсидий, предпримут меры по исключению офшорного участия из структуры владения.

Однако к концу года стало понятно, что ожидания не оправдались.

Связано это в том числе со сложностями при получении согласия на такие изменения от иностранных инвесторов, участвующих в совместных холдинговых компаниях.

В связи с этим поступила инициатива продлить особый порядок субсидирования компаний с офшорным участием еще на один год.

Стоит отметить, что [законопроект](#) уже поддержан Правительством РФ.

## Кадастровая стоимость жилья в Москве вырастет на 21% с 2024 года

В Москве [завершилась](#) государственная кадастровая оценка недвижимости. Стоимость жилья вырастет с 1 января 2024 года в среднем на 21%.

Кадастровая стоимость необходима для вычисления суммы налога на недвижимость, подсчета суммы налога в случае купли-продажи (аренды, обмена жилья), оформления права наследования на жилье, оформления договора дарения на недвижимость и так далее.

Предыдущий перерасчет в столице проводился в 2021 году, до этого — в 2018 году.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Предлагается сократить срок аренды для исчисления преимущественного права приватизации недвижимости

Соответствующий [законопроект](#) принят Госдумой в первом чтении.

Так, предлагаемые изменения затронут положения Федерального закона от 22 июля 2008 года

№ 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Новые положения предусматривают, что один из критериев (условий) для получения представителями малого и среднего бизнеса преимущественного права выкупа имущества, находящегося в публичной собственности, а именно — необходимость непрерывной аренды такого имущества в течение двух лет — может быть упрощен путем снижения такого срока до одного года.

Кроме того, законопроектом предусмотрено внесение изменений в Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». В настоящее время не предусмотрены возможность определения начальной цены продажи без объявления цены и штрафные санкции при уклонении победителя торгов от подписания договора купли-продажи такого имущества, что приводит к реализации объектов имущества государственной казны Российской Федерации по стоимости значительно ниже рыночной, а также срыву торгов и затягиванию процесса приватизации без каких-либо экономических последствий для победителя торгов при его уклонении от подписания договора купли-продажи.

В связи с указанным выше законопроектом вносятся изменения и дополнения в ст.ст. 15, 24 и 32.1 закона о приватизации в части условий продажи имущества без объявления цены.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## В Госдуму РФ внесен законопроект, согласно которому предлагается оформлять подаренное чужим людям жилье через нотариуса

[Законопроект № 498499-8](#) «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» призван укрепить имущественные права дарителей недвижимости в случаях заключения договоров дарения с лицами, не находящимися с ними в близких родственных отношениях. Авторы данного законопроекта предлагают изменить редакцию ст. 574 ГрК РФ, предусмотрев, что договор дарения недвижимого имущества должен подлежать нотариальному удостоверению, за исключением случаев, когда даритель и одаряемый являются супругами или состоят друг с другом в близком родстве.

В пояснительной записке к законопроекту указывается на то, что такие сделки, где одаряемые не являются близкими родственниками дарителя, могут сопровождаться злоупотреблением правами со стороны одаряемых и обладать признаками мнимости, особенно когда дарителями выступают представители социально незащищенных слоев населения.

Нотариальное удостоверение договоров дарения, заключаемых между дарителями и одаряемыми, не состоящими в близких родственных отношениях, может стать инструментом социальной защиты имущественных прав граждан со стороны государства. В соответствии с законом о нотариате нотариус разъясняет сторонам смысл и значение заключаемой сделки, что может предотвратить недоразумения и злоупотребления.

В связи с этим данный законопроект направлен на упразднение упрощенной процедуры регистрации договоров дарения через многофункциональные центры, которая существует в настоящий момент и увеличивает риск заключения таких потенциально опасных сделок.

Законопроект был внесен в Госдуму РФ 28 ноября 2023 года и готовится к рассмотрению в первом чтении.

## Предлагается наделить Правительство РФ полномочиями по установлению типовых условий договора с сетевыми организациями

На этапе публичного обсуждения находится новый [законопроект](#) о внесении изменений в ч. 10 ст. 52.2 ГрК РФ.

Указанный законопроект направлен на преодоление практической проблемы, связанной с тем, что реконструкция и капитальный ремонт существующего линейного объекта осуществляются в соответствии с договором, заключаемым правообладателем существующего линейного объекта с застройщиком или техническим заказчиком.

При заключении таких договоров, связанных с условиями возмещения застройщиком, техническим заказчиком правообладателям существующих линейных объектов затрат в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства, проекты соглашения о потерях, которые предлагают подписать сетевые организации, содержат невыгодные условия для застройщика, что ограничивает имущественные интересы заявителя, существенно

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Изменения в законодательстве и новые законопроекты

увеличивают затраты застройщика на вынос инженерных сетей из пятна застройки и усложняют порядок взаимодействия правообладателя существующего линейного объекта и застройщика.

В связи с вышеуказанным законопроектом предлагается наделить Правительство РФ полномочиями по установлению типовых условий договоров, подлежащих применению правообладателем существующего линейного объекта и застройщиком или техническим заказчиком при осуществлении реконструкции, капитального ремонта существующего линейного объекта, а также при необходимости архитектурно-строительного проектирования в целях выполнения такой реконструкции, капитального ремонта.

## Правительство РФ совершенствует систему мониторинга строительства важных для граждан объектов

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал [постановление](#), которое предоставляет возможность проведения мониторинга строительства объектов с федеральным финансированием в режиме реального времени. Это решение направлено на улучшение эффективности ввода в эксплуатацию социально значимых объектов, что позволит гражданам более быстро пользоваться этими ресурсами.

В настоящее время Правительство РФ активно работает над созданием системы мониторинга за объектами, строящимися с использованием средств из федерального бюджета, в режиме реального времени. Эта система предоставит возможность выявлять риски и оперативно принимать управленческие решения в процессе строительства социально значимых объектов. Планируется, что система обеспечит прозрачность строительных процессов, улучшит их качество и снизит количество незавершенных объектов. Окончательный порядок мониторинга будет утвержден Правительственной комиссией по региональному развитию, и его внедрение запланировано на 1 января 2024 года.

Правительством РФ было отмечено, что для мониторинга выбрано девять обязательных контрольных точек, охватывающих все ключевые этапы строительства. Информация о достижении этих точек будет предоставляться в ГИИС «Электронный бюджет». Апробация системы мониторинга уже проведена на нескольких строящихся объектах в пилотном режиме, и в настоящее время готовится необходимое информационно-техническое обеспечение.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на прибыль

### ФНС России: положения о сокращении минимального срока для безналоговой продажи акций/долей не имеют обратной силы, если ухудшают положение налогоплательщика

В конце прошлого года был принят [закон](#), в соответствии с которым сокращен минимальный срок для безналоговой продажи акций/долей с пяти лет до одного года при соблюдении следующих условий:

доходы от реализации акций/долей российских компаний были получены в 2022 году по сделкам, заключенным в 2022 году;

на дату заключения таких сделок в отношении налогоплательщика действовали санкции и эти санкции были введены в 2022 году;

эти санкции заключались в запрете/ограничениях на проведение расчетов/осуществление финансовых операций, операций заемного финансирования или приобретения/отчуждения ценных бумаг/долей.

Несмотря на то что закон был принят в декабре 2022 года, его действие было распространено на правоотношения с 1 января 2022 года (впоследствии норма [была продлена](#) на 2023 год).

Налогоплательщик обратил внимание на то, что, используя ставку 0%, он лишается права на учет убытка от реализации акций/долей — то есть конкретно в его случае закон придает изменениям, ухудшающим положение, обратную силу.

ФНС России [отметила](#), что если в результате анализа выявлено отрицательное влияние данных изменений на экономическую

деятельность конкретного налогоплательщика, то он вправе их не применять.

*Письмо ФНС России от 14 сентября 2023 года № СД-4-3/11785@*

### Заблокированные средства пайщиков могут освободить от уплаты налогов

Напомним, что управляющие компании ПИФов, в состав которых входят заблокированные из-за санкций активы, в срок до 1 сентября 2023 года обязаны/вправе принять решение:

- о выделении таких активов в дополнительно формируемый закрытый ПИФ;
- об изменении типа ПИФа с заблокированного на закрытый.

В соответствии с действующими нормами выделение заблокированных активов в дополнительный ПИФ будет рассматриваться как получение налогооблагаемого дохода.

Изменение типа ПИФа на закрытый может повлечь за собой утрату пайщиками прав на получение налоговых льгот, предусмотренных для обращающихся ценных бумаг, в том числе инвестиционных паев ПИФа.

В связи с этим в Госдуме РФ в первом чтении принят [законопроект](#), в соответствии с которым предлагается освободить от уплаты налогов участников ПИФов, средства которых были выделены в отдельные, закрытые ПИФы.

Кроме того, предлагается предоставить пайщикам, получившим паи



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на прибыль

дополнительного ПИФа, или владеющим паями ПИФа, тип которого изменен на закрытый, право переносить убытки от реализации (погашения) таких паев на будущие периоды, а также возможность воспользоваться правом на получение инвестиционного налогового вычета на долгосрочное владение ценными бумагами, если инвестиционные паи заблокированного ПИФа признавались обращающимися ценными бумагами.

### ФНС России разъяснила, как работает приостановление СОИДН

Напомним, в августе этого года президентским указом было [приостановлено](#) действие большинства статей СОИДН с недружественными странами.

Подробно мы рассказывали об этом в одном из [наших обзоров](#).

Указом приостановлены не все, а только некоторые статьи СОИДН.

Прежде всего, речь идет о тех статьях, которые предусматривают льготные условия налогообложения различных видов доходов.

Ведомство [пояснило](#), что приостановление действия положений СОИДН относится к выплатам, произведенным с даты официального опубликования указа — с 8 августа 2023 года — и не затрагивает выплаты, произведенные до этой даты.

*Письмо ФНС России от 29 ноября 2023 года № ШЮ-4-13/14936@*

### ФНС России: заполнение новой формы расчета налогового агента по налогу на доходы у источника

Напомним, что недавно ФНС России [утвердила](#) новую форму налогового расчета сумм доходов, выплаченных иностранным организациям, и сумм удержанных налогов.

Форма доработана с учетом [летних изменений](#), внесенных в НК РФ.

ФНС России пояснила, что теперь расчет заполняется **нарастающим итогом** и представляется налоговыми агентами, осуществившими выплаты в адрес иностранных организаций в течение **налогового периода**.

Таким образом, если выплата в пользу иностранной организации произведена в первом отчетном периоде (январь, первый квартал), то обязанность по представлению налоговых расчетов сохраняется **за все отчетные периоды до конца соответствующего года**.

При этом отражению подлежат все виды доходов, относящиеся к доходам иностранной организации от источников в РФ, включая:

- подлежащие обложению налогом;
- не подлежащие налогообложению;
- осуществленные в неденежной форме (например, в виде взаимозачетов, капитализации процентов).

Сведения о выплаченных иностранным организациям доходов, не подлежащих обложению налогом у источника, отражаются в двух новых разделах формы (4 и 5).



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на прибыль

В новой форме также учтены изменения в части порядка пересчета суммы налога, исчисленной в иностранной валюте, в рубли (пересчет суммы налога по курсу на день выплаты дохода иностранной организации).

Кроме того, конкретизирован перечень кодов доходов, который применяется при заполнении новой формы налогового расчета.

Новый перечень кодов **необходимо применять уже при заполнении налогового расчета за 2023 год.**

ФНС России также [обратила внимание](#) на новый порядок представления уточненных расчетов:

- с 1 января 2024 года уточненный налоговый расчет должен содержать данные в отношении **всех** иностранных организаций, которым выплачивался доход, указанных в ранее представленном расчете, а не только тех, в отношении которых обнаружены факты неотражения или неполноты отражения сведений;
- внесение изменений по отраженной ранее выплате производится с сохранением порядкового номера выплаты;
- при добавлении информации о неотраженной ранее выплате такой выплате присваивается следующий порядковый номер.

Уточненный расчет представляется по форме, действовавшей в том отчетном (налоговом) периоде, за который вносятся изменения.

*Приказ ФНС России от 26 сентября 2023 года № ЕД-7-3/675@*

## Налог на сверхприбыль

### Новые разъяснения по уплате налога на сверхприбыль

Недавно Минфин России [обратил внимание](#) на то, что для определения налоговой базы по налогу на сверхприбыль организации, признаваемые плательщиками налога на сверхприбыль, но не являющиеся плательщиками налога на прибыль, должны рассчитать прибыль за 2018–2019 и 2021–2022 годы по правилам гл. 25 НК РФ.

По сути, это означает, что те организации, которые не определяли базу по налогу на прибыль, должны рассчитать ее по правилам гл. 25 НК РФ и потом определить налоговую базу по налогу на сверхприбыль.

В своем [свежем разъяснении](#) ведомство пришло к иному выводу.

По мнению министерства, налоговая база по налогу на сверхприбыль определяется только теми налогоплательщиками, которые в 2018–2019 и 2021–2022 годах формировали налоговую базу по налогу на прибыль организаций в соответствии с положениями гл. 25 НК РФ.

Иными словами, налог на сверхприбыль уплачивают только те, кто уплачивал налог на прибыль.

Еще в одном письме Минфин России [пояснил](#), что организации, созданные после 1 января 2020 года, не признаются плательщиками налога на сверхприбыль, так как в отношении них выполняется предусмотренное законом условие освобождения от уплаты налога — у них отсутствуют доходы от реализации в 2018 и 2019 годах.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

### *Расчет налога при реорганизации в форме выделения*

Ведомство [обратило](#) внимание на то, что закон устанавливает особенности исчисления налога в отношении таких форм реорганизации, как слияние, присоединение, разделение и преобразование.

В этом случае средняя арифметическая величина прибыли за периоды, предшествовавшие реорганизации, определяется с учетом данных реорганизованной организации.

Для реорганизации в форме выделения никаких особенностей не установлено.

В связи с этим организациями, созданными в результате выделения, база по налогу на сверхприбыль определяется в общеустановленном порядке.

### *Расчет налога при реорганизации в форме присоединения*

Минфин России [пояснил](#), что организация, реорганизованная в форме присоединения, при определении налоговой базы по налогу на сверхприбыль определяет величину прибыли за соответствующий год путем суммирования налоговых баз по налогу на прибыль реорганизованной организации и присоединенной организации.

При этом также учитывается налоговая база, определенная присоединенной организацией, за период, являющийся последним налоговым периодом для реорганизованной организации: с 1 января календарного года, в котором прекращена организация, до дня государственной регистрации прекращения организации в результате реорганизации.

### *Исчисление налога участниками КГН, в которую входила угольная компания*

Еще в [одном письме](#) ведомство ответило на вопрос, как должна определять налоговую базу организация — участник консолидированной группы, в состав которой в 2022 году входила угольная компания, не признаваемая плательщиком налога на сверхприбыль.

Ведомство пояснило, что в данном случае налоговая база определяется каждой входящей в группу российской организацией (за исключением той, которая не является плательщиком налога) **самостоятельно**.

Участник КГН определяет налоговую базу по налогу на прибыль организаций за соответствующий год с учетом ее уменьшения на сумму убытка, сформированного в предыдущих периодах и учтенного в соответствии с положениями ст. 283 НК РФ.

Подробнее о налоге на сверхприбыль читайте в [нашем обзоре](#) от 7 августа 2023 года.

*Письмо Минфина России от 29 сентября 2023 года № 03-03-06/1/92854*

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

### Минфин России: освобождение услуг застройщика от уплаты НДС, если генеральный подрядчик строит многоквартирный дом из материалов застройщика

В [письме](#) рассматривается ситуация, когда застройщик многоквартирного дома самостоятельно не выполняет строительные-монтажные работы, но осуществляет закупку материалов, которые затем передает генеральному подрядчику на давальческой основе.

Минфин России еще раз подтвердил, что денежные средства, получаемые застройщиком от участников долевого строительства в порядке возмещения затрат застройщика на строительство, не включаются в базу по НДС при условии, что строительство объекта осуществляется подрядными организациями **без выполнения строительного-монтажных работ силами застройщика**.

Таким образом, в указанной выше ситуации, несмотря на закупку материалов застройщиком, полученные от участников долевого строительства средства не включаются в базу по НДС при условии, что застройщик не выполняет строительные работы собственными силами.

*Письмо Минфина России от 19 сентября 2023 года № 03-07-07/89265*

### Минфин России: имеет ли арендатор право принять к вычету НДС с компенсации за досрочное расторжение договора?

Ранее ведомство [сообщило](#), что компенсация за расторжение договора аренды, представляющая собой компенсацию недополученной

арендодателем выручки от реализации услуг по аренде, связана с оплатой реализованных услуг и должна включаться арендодателем в базу по НДС.

В новом разъяснении рассматривается вопрос о праве арендатора на вычет НДС, исчисленного арендодателем с такой компенсации.

По [мнению](#) Минфина России, такого права у арендатора нет.

Дело в том, что согласно правилам ведения книги продаж счета-фактуры в отношении средств, связанных с оплатой товаров, составляются продавцом в единичном экземпляре и покупателю не выставляются.

В связи с этим, как указывает ведомство, оснований для принятия к вычету НДС арендатором не имеется.

*Письмо Минфина России от 25 августа 2023 года № 03-07-11/81032*

### Минфин России: НДС при уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества

Минфин России [напомнил](#), что операции по уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества, облагаются НДС.

В случае исполнения должником денежного обязательства перед новым кредитором по первоначальному договору реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества, лежащему в основе договора уступки, налоговая база по НДС определяется новым кредитором на день прекращения данного обязательства как сумма превышения дохода,

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

полученного новым кредитором при прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

*Письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 27 сентября 2023 года № 03-07-11/91920*

### Минфин России: ставка НДС в отношении неиспользованных денежных средств застройщика, образовавшихся в результате привлечения средств дольщиков

Минфин России [рассмотрел](#) вопрос в отношении обложения НДС экономии, полученной застройщиком при строительстве апарт-отеля (и, в частности, при строительстве по ДДУ нежилых помещений для коммерческого использования). Минфин России напомнил, что излишние и/или неиспользованные денежные средства, образовавшиеся в результате получения застройщиком от участников долевого строительства сумм денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданных помещений (экономия застройщика), признаются доходом застройщика и облагаются НДС. При этом к таким доходам применяется расчетная ставка НДС в размере 20/120.

*Письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 3 октября 2023 года № 03-07-11/93729*

### Минфин России: обложение НДС операций по распределению единственному участнику перешедшей к ООО доли, выкупленной у вышедшего участника

В [письме](#) рассматривается следующая ситуация.

Один из участников продал свою долю в уставном капитале организации самой такой организации.

Затем в соответствии с требованиями гражданского законодательства организация распределила (без взимания платы) эту долю единственному оставшемуся участнику.

Организация обратилась в Минфин России с просьбой пояснить, признается ли такая операция освобожденной от уплаты НДС и надо ли в этом случае вести отдельный учет входного НДС по общехозяйственным расходам.

По мнению ведомства, в том случае, когда доли в уставном капитале организации, принадлежащие такой организации, распределяются между участниками общества в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, то операции по такому распределению долей не могут быть признаны сделками по реализации.

В связи с этим к таким операциям не применяются положения НК РФ, регулирующие порядок обложения операций, не признаваемых объектом обложения НДС, а также операций, освобожденных от уплаты НДС.

Несмотря на то что Минфин России не сделал прямых выводов относительно отдельного учета, исходя из изложенного выше можно



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

предположить, что в такой ситуации отдельный учет вести не нужно и вся сумма входного НДС по общехозяйственным расходам может быть принята к вычету (при соблюдении условий для вычета).

*Письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 25 сентября 2023 года № 03-07-11/90973*

### **Минфин России: особенности учета компенсаций, полученных собственниками инженерных сетей в связи со сносом/восстановлением их имущества при строительстве новых объектов**

Согласно НК РФ денежные средства, полученные из бюджетов бюджетной системы в целях финансирования выполняемых работ по переносу, переустройству объектов основных средств в связи с созданием или реконструкцией иного объекта государственной/муниципальной собственности, признаются внереализационным доходом и учитываются в порядке, аналогичном учету субсидий (по мере признания расходов, на компенсацию которых они получены, или в момент зачисления, если такие расходы уже были осуществлены).

Ведомство [пояснило](#), что это правило может быть применимо также к компенсации потерь собственникам инженерных сетей и сооружений, понесенных ими в связи со сносом и восстановлением их имущества, при соблюдении следующих условий:

- компенсация производится в денежной форме;

- она носит безвозмездный характер, то есть отсутствует встречное представление.

В [другом письме](#) (Письмо Минфина России от 12 октября 2023 года № 03-03-05/96841) ведомство данную позицию подтвердило и отметило, что правило работает начиная с 1 января 2022 года (когда были внесены соответствующие поправки).

Минфин России также обратил внимание, что до 1 января 2022 года не был установлен особый порядок учета такой компенсации, поэтому денежные средства, полученные до этой даты, подлежали учету в общеустановленном порядке — по факту их получения.

*Письмо Минфина России от 13 октября 2023 года № 03-03-05/97904*

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





# Разъяснения контролирующих органов

## Иные разъяснения

### Минфин России: полное обесценение инвестиционной недвижимости требует оценки с точки зрения получения необоснованной налоговой выгоды

В соответствии с действующими нормами, если организация оценивает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости, то основные средства рассчитываются как первоначальная стоимость за вычетом суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ведомство [пояснило](#), что для оценки обесценения необходимо проводить анализ.

Плановые операционные убытки и чистое выбытие денежных средств могут не свидетельствовать об обесценении данных активов и, следовательно, не рассматриваться в качестве признаков обесценения.

При анализе стоит также учитывать достоверность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

При этом полное обесценение инвестиционной недвижимости требует оценки с точки зрения получения необоснованной налоговой выгоды.

### ФНС России: земельные участки коммерческих организаций для ИЖС облагаются налогом с учетом дополнительного коэффициента

Ведомство [напомнило](#), что коммерческие организации не входят в число лиц, которые [вправе применять](#) пониженную ставку для участков под индивидуальное жилое строительство (ИЖС).

Это касается и случаев, когда такие организации возводят объекты ИЖС для реализации гражданам.

Коммерческие организации исчисляют налог в отношении таких земельных участков по ставке 1,5%.

При этом для таких участков налог исчисляется с учетом коэффициента 2 — он применяется в течение трех лет с даты государственной регистрации права собственности на земельный участок и до регистрации права на построенный объект недвижимости.

Если права на возведенный объект зарегистрированы до истечения указанного срока, то налог за период применения коэффициента 2 подлежит перерасчету с учетом коэффициента 1.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





## ВС РФ: расторжение договора аренды может осуществляться не только специальным уведомлением

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ [указала](#), что уведомление арендатора земли о расторжении договора аренды арендодателем может считаться осуществленным даже при отсутствии специального документа об уведомлении.

В рассматриваемом споре компания после истечения срока аренды продолжила пользоваться участком, против чего собственники не возражали. Через несколько лет арендодатели на общем собрании в присутствии представителей арендатора решили соглашение расторгнуть.

Суды трех инстанций посчитали, что указанного факта недостаточно для расторжения договора, однако ВС РФ посчитал иначе:

- 1) сообщение о проведении собрания собственников публиковали в газетах, размещали на информационных щитах и сайте местной администрации. В повестке собрания был вопрос о прекращении аренды;
- 2) в собрании участвовало два уполномоченных сотрудника арендатора;
- 3) ранее суд отказал в иске о признании протокола собрания собственников недействительным;
- 4) арендатору направляли письмо, в котором представитель собственников просил подписать дополнительное соглашение о расторжении договора и акт возврата участка.

В этой ситуации не требовалось дополнительно направлять компании уведомление о расторжении договора.

[Определение ВС РФ от 17 октября 2023 года по делу № А12-16447/2022](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль

### АС Курской области: амортизация торгового центра с повышающим коэффициентом, расходы на благоустройство сквера, списание незавершенного строительства

Налоговый орган оспорил:

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

Суд поддержал доводы налогового органа.

#### *Повышающий коэффициент*

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

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

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

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

#### *Расходы на благоустройство*

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

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

Расходы на списание объекта незавершенного строительства

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

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

[Решение АС Курской области от 10 ноября 2023 года по делу № А35-4933/2022](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль

### АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области: убыток от продажи долей взаимозависимому лицу за 1 руб. учтен правомерно

В деле рассматривается следующая ситуация:

- в 2007 году налогоплательщик учредил дочернее общество, которое должно было стать единым центром финансирования группы;
- уставный капитал был оплачен собственными акциями самого налогоплательщика, которые были ранее выкуплены у его акционеров;
- затем в 2010 году дочернее общество продало акции налогоплательщика кипрской взаимозависимой компании с убытком;
- деятельность дочернего общества также была убыточной, что привело к существенному сокращению его чистых активов;
- впоследствии налогоплательщик продал долю участия в дочерней компании своему взаимозависимому лицу за 1 руб., получив от этой операции убыток в сумме 3,2 млрд руб.;
- убыток был в полном объеме учтен для целей налогообложения прибыли.

Налоговая инспекция оспорила вычет убытка, посчитав, что активы дочернего общества были намеренно обесценены и что единственной целью продажи доли взаимозависимому лицу за 1 руб. было получение возможности вычесть убыток.

Суд первой инстанции поддержал налогоплательщика, основываясь на следующих обстоятельствах:

- основным активом дочернего общества являлись акции налогоплательщика, которые к моменту их продажи кипрскому взаимозависимому лицу существенно обесценились, что также подтверждено Московской биржей;
- на момент продажи акций налогоплательщика дочернее общество исходило из рисков дальнейшего падения котировок – продажа акций позволила зафиксировать убыток и повысить ликвидность за счет средств, полученных в счет оплаты акций, при этом прогноз по снижению котировок подтвердился фактически сложившейся в будущем на рынке ценных бумаг ситуацией;
- дочернее общество продало акции налогоплательщика по рыночной стоимости, что подтверждается выводами судов в делах по искам миноритарных акционеров;
- даже если бы дочернее общество не продало акции налогоплательщика, то его чистые активы все равно бы сокращались из-за обесценения акций ввиду снижения рыночных котировок — довод инспекции о том, что падение чистых активов дочернего общества произошло из-за продажи акций, не состоятелен;
- никаких операций, направленных на формирование убытка (например, безвозмездных) дочернее общество не осуществляло;
- ссылка инспекции на превышение кредиторской задолженности над дебиторской не имеет смысла, поскольку не отражает реальное финансовое положение — в этой связи утверждения инспекции о возможности влияния на чистые активы за счет манипулирования задолженности не имеют под собой оснований;

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Судебная практика

## Налог на прибыль

- довод инспекции о том, что продажа доли участия взаимозависимому лицу не имела смысла, поскольку конечный бенефициар не поменялся, не состоятелен, поскольку сделки внутри группы компаний, включая сделки, направленные на перераспределение активов, являются обычной практикой крупных промышленных групп;
- сам факт соответствия сделки рыночным условиям и ее реальное исполнение обеими сторонами не позволяет ссылаться на аффилированность сторон как на свидетельство недобросовестности действий налогоплательщика;
- группа, в которую входит налогоплательщик, реализовывала проект по оптимизации корпоративной структуры, в рамках которого руководством было предусмотрено создание единого центра ликвидации недействующих, убыточных и подлежащих ликвидации компаний;
- с 2011 по 2022 годы налогоплательщик прекратил свое участие более чем в 50 непрофильных компаниях, при этом форма прекращения участия в каждой компании определялась исходя из конкретных обстоятельств: часть компаний была добровольно ликвидирована, часть прошла через процедуру банкротства, часть была продана третьим лицам либо налогоплательщик вышел из состава участников;
- к 2019 году дочернее общество в полном объеме соответствовало критериям непрофильной компании, не вело ни производственной, ни какой-либо иной приносящей прибыль деятельности, ввиду чего налогоплательщиком было принято решение прекратить участие в дочернем обществе;

- налоговая инспекция не оспаривает как таковую необходимость или целесообразность избавления от непрофильного актива, претензии предъявлены именно к способу прекращения участия в непрофильном активе;
- в то же время ликвидация или банкротство дочернего общества привели бы к тем же самым финансовым результатам, просто в другом периоде;
- при этом выбор такого способа участия как продажа был сделан в том числе по причине того, что ликвидационные/банкротные процедуры пришлось бы дополнительно финансировать.

С учетом изложенного суд пришел к выводу об обоснованности вычета убытка.

Интересно, что налогоплательщик владел долями более пяти лет (дочернее общество было учреждено в 2007 году, при этом доли участия в нем были проданы только в 2019 году), то есть теоретически имел право на использование льготной ставки 0% — в этом случае вычет убытка был бы не обоснован.

Однако в 2014 году дочернее общество было реорганизовано в форме преобразования (из ЗАО в ООО), и, видимо, налогоплательщик посчитал (и инспекция с этим не спорила), что в момент реорганизации произошло «обнуление» срока владения, ввиду чего на момент продажи он не превышал пяти лет.

Инспекция пыталась утверждать, что реорганизация была направлена на исключение возможности применения нулевой ставки налога на прибыль, чтобы обеспечить возможность вычета убытка, однако суд с этим не согласился.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль

Одним из ключевых аргументов стал тот факт, что реорганизация была проведена в тот период, когда действующее налоговое законодательство в принципе не позволяло применить льготную ставку к спорным долям (на тот момент льгота действовала только в отношении долей/акций, приобретенных после 1 января 2011 года).

[Решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 ноября 2023 года по делу № А56-70515/2023](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Судебная практика

## НДС

### 15-й ААС: спор о вычете НДС застройщиком при переуступке прав на земельный участок

Общество осуществляло строительство многоэтажных жилых домов с привлечением подрядчиков.

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

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

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

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

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

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

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

Суд апелляционной инстанции принял решение в пользу налоговой инспекции.

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



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика НДС



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

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

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

[Постановление 15-го ААС от 23 ноября 2023 года по делу № А32-30685/2023](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





# Судебная практика

## Налог на имущество

### Позиция ВС РФ: если здание было незаконно включено в перечень объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости, то уплаченный налог является излишне взысканным

В [обзоре](#) судебной практики ВС РФ № 3, утвержденном Президиумом ВС РФ 15 ноября 2023 года, было рассмотрено дело, связанное с налогообложением недвижимого имущества.

Налогоплательщик уплачивал налог исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Впоследствии в судебном порядке было установлено, что объект был ошибочно внесен в перечень имущества, облагаемого исходя из кадастровой стоимости.

Налоговая инспекция вернула излишне уплаченный налог, однако в выплате процентов отказала, сославшись на то, что переплата не признается излишне взысканной, так как налогоплательщик самостоятельно уплатил налог.

ВС РФ, изучив обстоятельства дела, направил дело на повторное рассмотрение.

По мнению ВС РФ, если излишнее поступление налогов в бюджет обусловлено изданием незаконного нормативно-правового акта в области налогообложения, спорные суммы налогов должны рассматриваться как излишне взысканные с начислением процентов в соответствии с соответствующими правилами.

В то же время ВС РФ обратил внимание на то, что специфика уплаты налога на имущество в отношении объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости, предполагает, что уже к началу налогового периода налогоплательщик обладает сведениями о предстоящем излишнем взыскании налога и имеет возможность заранее принять меры по защите своих прав как в административном порядке — путем обращения за пересмотром результатов мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, так и в судебном порядке — путем оспаривания нормативного правового акта об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Эта возможность сохраняется у налогоплательщика и после начала налогового периода, составляющего календарный год.

Таким образом, принятие мер, направленных на пересмотр в административном порядке результатов указанных мероприятий либо на оспаривание нормативного правового акта и своевременность принятия таких мер, находится в сфере контроля и ответственности налогоплательщика.

Именно поэтому трехлетний срок на обращение налогоплательщика за возвратом налога и выплатой процентов должен исчисляться со дня исполнения налоговой обязанности за истекший налоговый период.

В связи с тем, что нижестоящие суды не учли эти обстоятельства, дело будет рассмотрено повторно (рассмотрение должно состояться в декабре этого года).

[Обзор судебной практики ВС РФ № 3](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на имущество

### Применение льготы, предусмотренной для построенных основных средств, к инвестициям в реконструкцию основных средств

Компания участвовала в инвестиционном проекте по комплексной реконструкции магистральных трубопроводов.

В рамках реализации проекта она приобрела несколько незавершенных строительством капитальных объектов.

Осуществив инвестиции в приобретенные объекты, компания поставила на баланс несколько новых объектов недвижимости и применила к ним региональную льготу, установленную для вновь построенных объектов недвижимости.

По мнению налоговой инспекции, компания не построила, а реконструировала объекты, что не дает ей права на использование льготы.

Суды двух инстанций поддержали налоговую инспекцию, указав на следующие обстоятельства:

- ГрК РФ разграничивает понятия «строительство» и «реконструкция»;
- согласно разрешительной документации (разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию) осуществлялась реконструкция;
- в ходе работ произошло лишь изменение характеристик уже имеющихся объектов основных средств, а не создание новых;
- сама по себе регистрация новых объектов в рамках реконструкции производственно-технологического комплекса не влияет на характер

работ, проведенных налогоплательщиком.

Суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение, указав, что при рассмотрении спора судами, по сути, не принимались во внимание и не исследовались обстоятельства, свидетельствующие о достижении или недостижении цели введения оспариваемой льготы, направленной на получение положительного экономического эффекта.

Судами также не принято во внимание, что льготированию подлежит вновь построенный и впервые введенный в эксплуатацию объект основных средств.

При рассмотрении дела судами фактически не устанавливалось, являются ли спорные 13 объектов основных средств вновь построенными и впервые введенными в эксплуатацию.

При новом рассмотрении суд снова согласился с выводами налогового органа, указав, что применение льготы по налогу на имущество является неправомерным по следующим основаниям:

- исходя из представленных правоустанавливающих документов и разрешительной документации, налогоплательщиком была осуществлена реконструкция уже имеющихся производственно-технологических комплексов, а не строительство новых объектов основных средств;
- объекты были введены в эксплуатацию согласно разрешениям на ввод в эксплуатацию реконструированных основных средств, но не вновь построенных объектов;



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на имущество

- в результате реконструкции произошло изменение характеристик уже имеющихся объектов основных средств, причем указанные изменения производились без остановки работы ранее существовавших основных средств;
- модернизация и улучшение технических характеристик спорных объектов не привели к достижению целей предоставления налоговой льготы (создание новых объектов недвижимости, создание новых рабочих мест, развитие бизнес-активности, увеличение налоговых поступлений).

[Постановление АС Московского округа от 27 ноября 2023 года по делу № А41-73539/2020](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Контактная информация



**Юлия Крылова**

**Директор**

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

[ykrylova@delret.ru](mailto:ykrylova@delret.ru)



**Ксения Корунова**

**Старший менеджер**

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

[kkorunova@delret.ru](mailto:kkorunova@delret.ru)



**Юрий Халимовский**

**Директор**

Юридические услуги

[yukhalimovskiy@delret.ru](mailto:yukhalimovskiy@delret.ru)



**Константин Фисунов**

**Старший юрист**

Юридические услуги

[kfisunov@delret.ru](mailto:kfisunov@delret.ru)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

**Контакты**

# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

## delret.ru

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании, действующие под брендом «Деловые Решения и Технологии» (Группа ДРТ, [delret.ru/about](https://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.