

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Ноябрь 2024 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
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Президент РФ подписал отдельные федеральные законы

[Подробнее](#)

ФНС России следит за возможными схемами налоговой экономии, направленными на искусственное завышение налоговой базы 2024 года в преддверии роста ставок НДФЛ и налога на прибыль с 1 января 2025 года

[Подробнее](#)

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков сокращен

[Подробнее](#)

Механизм выдела машино-места в отдельный объект недвижимости упрощен

[Подробнее](#)

Санкт-Петербург наделен полномочиями РФ по проведению государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий в отношении объектов капитального строительства

[Подробнее](#)

Уточнены особенности регулирования земельных отношений в РФ

[Подробнее](#)

Повышение платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН

[Подробнее](#)

Минстрой России предложил интеграцию в законодательство РФ мастер-планов развития городов

[Подробнее](#)

Минстрой России предложил предоставить региональным органам возможность внесения изменений в документацию, утвержденную ФОИВ

[Подробнее](#)

Перечень сведений, содержащихся в ЕГРЗ, предлагается расширить

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект об обращении со строительным мусором

[Подробнее](#)

Утверждены параметры ФИНВ

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России: налогообложение доходов, полученных в связи с переносом и переустройством объектов основных средств

[Подробнее](#)

Минфин России: международная компания вправе переносить убытки, полученные ее российским обособленным подразделением до редомициляции

[Подробнее](#)

Минфин России: признание контролируруемыми сделок между взаимозависимыми лицами, одно из которых образовано по законодательству иностранного государства, но действует через постоянное представительство в РФ

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

КС РФ не будет проверять правомерность вычета стоимости ликвидированных объектов незавершенного строительства

[Подробнее](#)

15-ый ААС: приобретение имущества по цене ниже рыночной формирует экономическую выгоду, признаваемую внереализационным доходом

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: исчисление налога у источника с процентов по договору купли-продажи паев ЗПИФов на условиях коммерческого кредита

[Подробнее](#)

АС Западно-Сибирского округа: переквалификация трубопроводов в недвижимое имущество

[Подробнее](#)

ВС РФ: льготная ставка для арендодателей, если основной вид деятельности был изменен на требуемый условиями льготы

[Подробнее](#)

АС Уральского округа: исчисление НДФЛ при получении в дар от близкого родственника коммерческой недвижимости

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: debt push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

[Подробнее](#)

АС Кемеровской области: при конвертации задолженности по займу в уставный капитал внереализационный доход не формируется

[Подробнее](#)

АС Свердловской области: сумма прощенного единственным акционером долга по займу не признается внереализационным доходом

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ подписал отдельные федеральные законы

Реквизиты закона	Краткое содержание
Федеральный закон от 29 ноября 2024 года № 416-ФЗ	Новые поправки к НК РФ: ограничение льготы по страховым взносам для ИТ-компаний, запрет на вычет «запрещенной» рекламы, изменение отдельных ставок налога на прибыль и др. Подробнее — в нашем новостном выпуске от 22 ноября 2024 года .
Федеральные законы от 30 ноября 2024 года № 421-ФЗ и № 420-ФЗ	Принят пакет законов об ужесточении ответственности за утечку персональных данных. Подробнее — в нашем новостном выпуске от 27 ноября 2024 года .
Федеральный закон от 30 ноября 2024 года № 446-ФЗ	Возможность приостановления прав иностранных холдинговых компаний (ИХК) в отношении экономически значимых организаций (ЭЗО) продлена еще на один год — до 31 декабря 2025 года. Это значит, что у российских бенефициаров ЭЗО, участвующих в них через ИХК, будет еще один год, чтобы вступить в прямое владение ЭЗО. По уже принятым судебным решениям будет предоставляться право ходатайствовать о продлении ограничения прав ИХК.
Федеральный закон от 23 ноября 2024 года № 406-ФЗ	Введена уголовная ответственность за организацию деятельности по представлению в налоговые органы РФ и/или сбыту заведомо подложных счетов-фактур и/или налоговых деклараций от имени юридических лиц, образованных через подставных лиц, либо с использованием персональных данных, полученных незаконным путем, если эти деяния сопряжены с извлечением дохода в крупном размере. Такое преступление будет наказываться одним из следующих способов: <ul style="list-style-type: none">• штрафом в размере от 100 до 300 тыс. руб. или в размере заработной платы либо иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет;• принудительными работами на срок до четырех лет;• лишением свободы на тот же срок со штрафом на сумму до 80 тыс. руб. или в размере заработной платы либо иного дохода осужденного за период до шести месяцев либо без такового. Наказание будет строже в случае совершения преступления группой лиц по предварительному сговору или организованной группой либо извлечения дохода в особо крупном размере. Счета-фактуры и/или налоговые декларации будут считаться подложными, если они содержат ложные сведения об отгрузке товаров, выполнении работ, оказании услуг или передаче имущественных прав.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





ФНС России следит за возможными схемами налоговой экономии, направленными на искусственное завышение налоговой базы 2024 года в преддверии роста ставок НДФЛ и налога на прибыль с 1 января 2025 года

Руководитель ФНС России Даниил Егоров [отметил](#), что в первую очередь это касается переноса бонусных выплат на более ранние сроки перед повышением ставки НДФЛ.

Из-за повышения ставок многие организации планируют уплатить все налоги в текущем году: например, часть компаний рассматривает вариант переноса традиционных перечислений и бонусов высококвалифицированным сотрудникам с начала 2025 года на декабрь 2024 года, что позволит сэкономить часть денежных средств предприятия.

По словам чиновника, если налоговики выявят аномальное завышение налоговой базы к концу 2024 года, это может привести к проверкам с потенциальным доначислением налогов.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков сокращен

30 ноября 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации опубликован [Федеральный закон](#) № 447-ФЗ «О внесении изменения в статью 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации».

Изменения, предусмотренные указанным законом, направлены на сокращение срока действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности, с двух лет до одного года, за исключением случая, когда решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка содержит указание на необходимость изменения вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка и его перевода из одной категории земель в другую в качестве условия его предоставления.

При этом решения, принятые до вступления закона в силу, сохраняют двухлетний срок действия.

Закон вступает в силу по истечении 10 дней с даты официального опубликования.

Механизм выдела машино-места в отдельный объект недвижимости упрощен

4 декабря 2024 года вступил в силу [Федеральный закон](#) от 23 ноября 2024 года № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», принятый во исполнение [Постановления Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2023 года № 18-П](#).

Закон закрепляет порядок выдела в натуре доли в праве общей собственности на помещения, предназначенные для размещения транспортных средств, участником долевой собственности при отсутствии согласия других собственников.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Важными условиями образования машино-места являются:

1. отсутствие нарушения прав других участников общей долевой собственности или собственников машино-мест;
2. отсутствие возможности использования иных машино-мест в помещении, здании или сооружении, создание угрозы безопасной эксплуатации таких объектов.

Для осуществления выдела своей доли в натуре участник общей долевой собственности должен обеспечить выполнение кадастровых работ по подготовке технического плана образуемого машино-места, в рамках которых необходимо согласовать его местоположение посредством опубликования извещения о предстоящем выделе доли в натуре и согласования местоположения образуемого машино-места с другими участниками общей долевой собственности.

Опубликование извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности (далее — Извещение) обеспечивается кадастровым инженером. В Извещении, помимо прочего, должны быть указаны почтовый адрес и адрес электронной почты кадастрового инженера для направления участниками общей долевой собственности возражений в отношении местоположения машино-места, а также дата окончания приема таких возражений. Срок направления возражений должен составлять не более 30 календарных дней со дня опубликования Извещения.

Местоположение машино-места будет считаться согласованным в том случае, если по истечении установленного срока возражения участников общей долевой собственности будут отсутствовать.

Также принятым законом закреплена возможность выдела участником общей долевой собственности в судебном порядке своей доли в натуре при наличии таких возражений.

Санкт-Петербург наделен полномочиями РФ по проведению государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий в отношении объектов капитального строительства

4 декабря 2024 года вступил в силу [Федеральный закон](#) от 23 ноября 2024 года № 404-ФЗ «О внесении изменения в статью 4-2 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым осуществляется передача городу федерального значения Санкт-Петербургу части полномочий Российской Федерации по проведению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объектов капитального строительства, указанных в п. 5.1 ч. 1 ст. 6 ГрК РФ (уникальных объектов, объектов метрополитена, культурного наследия федерального значения и других, за исключением объектов обороны страны и безопасности государства, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, и объектов федеральных ядерных организаций), строительство или реконструкцию которых предполагается осуществить на территории Санкт-Петербурга без привлечения средств федерального бюджета.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Как отмечалось в пояснительной записке к [законопроекту](#), передача полномочий РФ городу Санкт-Петербургу обусловлена статусом города федерального значения, ввиду чего с учетом особенностей организации региональных органов государственной власти и градостроительной деятельности в городах федерального значения допускаются исключения, когда законодатель может устанавливать специальные нормы. Такое исключение ранее было предусмотрено для Москвы.

Указанные полномочия будет реализовывать Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» (ГАУ «ЦГЭ»).

Указанные изменения позволят сократить сроки реализации приоритетных для Санкт-Петербурга проектов, что, в свою очередь, будет способствовать его более динамичному развитию и улучшению качества жизни горожан с учетом существующей градостроительной ситуации и особенностей регионального законодательства в области градостроительства и охраны объектов культурного наследия.

Уточнены особенности регулирования земельных отношений в РФ

2 ноября 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ № 1483](#), которым уточняются особенности регулирования земельных отношений в РФ в 2022–2024 годах, определенные [Постановлением Правительства РФ от 9 апреля 2022 года № 629](#).

В частности, устанавливается дополнительное условие, допускающее продажу без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду и предназначенных для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд и отдыха (рекреации) либо для осуществления производственной деятельности или нужд промышленности.

Для продажи таких земельных участков необходимо будет обеспечить соблюдение следующих условий:

1. отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании земельного участка;
2. наличие в градостроительных регламентах, установленных правилами землепользования и застройки, испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне, в границе которой расположен земельный участок.

Вместе с тем дополнен перечень условий, которые должны быть предусмотрены в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного российским физическим и юридическим лицам в целях производства продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях санкций иностранных государств:

1. запрет на изменение ВРИ такого земельного участка;
2. условие об одностороннем отказе арендодателя от договора в случае неиспользования земельного участка;
3. условие о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Повышение платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН

С 1 января 2025 года вступает в силу [Приказ Росреестра](#) от 28 октября 2024 года № П/0335/24 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

В частности, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости за 1 единицу в рублях для юридических лиц в виде бумажного документа составит 5 100 руб., в виде электронного документа — 1 400 руб. соответственно.

Существенно возрастут тарифы, в том числе на создание электронной выписки с помощью ФГИС ЕГРН. Например, если юридическое лицо планирует получить за год не более 1 000 таких документов, то перечислит 232 000 руб. вместо текущих 3 650 руб., а если до 10 000 выписок — то 1 740 000 руб. вместо нынешних 18 240 руб.

Министром России предложен интеграцию в законодательство РФ мастер-планов развития городов

6 ноября 2024 года на федеральном портале проектов нормативных правовых актов был размещен [законопроект](#), разработанный Минстроем России, согласно которому предлагается изложить ст. 28.1 ГрК РФ в новой редакции, закрепив требования к структуре и содержанию мастер-планов развития городов.

Согласно предложенным изменениям мастер-планом признается генеральный план, который, наряду с положением о территориальном планировании, содержит материалы, предусмотренные ч. 1 ст. 28.1 ГрК РФ в редакции законопроекта, а именно:

1. положения о развитии территории;
2. положение о территориальном планировании;
3. карту (карты) зонирования территории;
4. эскизы планируемых к размещению объектов местного значения, за исключением линейных объектов, если такой раздел предусмотрен заданием на подготовку мастер-плана развития территории;
5. план реализации мастер-плана развития территории.

Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, субъекты РФ и муниципальные образования все чаще прибегают к разработке мастер-планов как к более гибким инструментам пространственного планирования города или агломерации. При этом отмечается отсутствие единства понимания сущности института мастер-планирования и установленных требований к его составу.

Внедрение предложенного документа позволит значительно сократить стоимость и сроки работ по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, а также положительно повлияет на стабилизацию экономической ситуации, достижение темпов и показателей развития страны в целом.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Министр России предложил предоставить региональным органам возможность внесения изменений в документацию, утвержденную ФОИВ

6 ноября 2024 года на федеральном портале проектов нормативных правовых актов был размещен [проект](#) постановления Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 4 августа 2020 года № 1171».

Разработчики указанного проекта отмечают правовую неопределенность, возникающую при необходимости размещения объектов регионального значения в границах территории, в отношении которой документация по планировке территории утверждена ФОИВ.

В рамках текущего регулирования внесение изменений и признание такой документации утратившей силу осуществляется ОМСУ муниципальных образований, применительно к территориям которых утверждена данная документация.

В то же время региональные органы власти не указаны в качестве органов, уполномоченных утверждать документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения, что не позволяет регионам в полной мере реализовывать свои права. В связи с этим разработчики проекта предлагают предоставить региональным органам возможность внесения изменений в документацию, утвержденную ФОИВ.

Перечень сведений, содержащихся в ЕГРЗ, предлагается расширить

6 ноября 2024 года на федеральном портале проектов нормативных правовых актов был размещен [проект](#) постановления Правительства РФ «О внесении изменения в постановление Правительства РФ от 24 июля 2017 года № 878».

С 2018 года в РФ функционирует единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее — ЕГРЗ), до включения сведений в который не допускается выдача заключения экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий.

Постановлением Правительства РФ «О порядке формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» от 24 июля 2017 года № 878 были утверждены, в частности, состав сведений ЕГРЗ, состоящий из определенных подразделов, один из которых касается сведений о представленной для проведения экспертизы проектной документации.

Проектом постановления предлагается расширить перечень сведений, содержащихся в указанном подразделе, а именно дополнить его сведениями о результатах применения способов обоснования соответствия архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений и мероприятий по обеспечению безопасности зданий, сооружений и процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, требованиям, установленным [Техническим регламентом](#).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Реализация данных норм позволит обеспечить оператору ЕГРЗ возможность формировать и предоставлять заинтересованным органам и организациям информацию о гарантированном соблюдении безопасности технических решений.

В Госдуму РФ внесен 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.

Утверждены параметры ФИНВ

Напомним, что летом был принят законопроект о масштабной налоговой реформе, в соответствии с которым налог на прибыль для компаний, применяющих общую ставку, с 1 января 2025 года повышается с 20 до 25%.

Повышение ставки уравновесилось дополнительными налоговыми стимулами.

В частности, с 1 января 2025 года вводится федеральный инвестиционный вычет по налогу на прибыль (ФИНВ).

ФИНВ предполагает возможность уменьшать федеральную часть налога на прибыль на инвестиции в основные средства и нематериальные активы.

Базовые параметры ФИНВ закреплены в НК РФ:

- федеральную часть налога на прибыль можно уменьшить на сумму в размере до 50% от стоимости инвестиций в основные средства и нематериальные активы;
- после применения ФИНВ сумма налога к уплате в федеральный бюджет не может быть ниже суммы налога, исчисленной по ставке 2% (в 2025–2030 годах — 3%);
- право на вычет может быть передано иному лицу в рамках одной группы (при условии передачи налогоплательщику данных налогового учета и копий документов, подтверждающих сумму инвестиций);
- неиспользованный вычет переносится на будущие периоды, при этом Правительство РФ может ограничить период для переноса вычета;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- сохраняется право на амортизацию объектов, в отношении которых был применен ФИНВ, а также на применение в отношении них амортизационной премии (амортизация начисляется исходя из первоначальной стоимости объекта за вычетом примененного ФИНВ и амортизационной премии);
- решение об использовании права на ФИНВ необходимо закрепить в учетной политике;
- отдельные лица не смогут применить вычет: добровольные резиденты, участники СЗПК, кредитные организации, а также производители отдельных подакцизных товаров (этилового спирта, спиртосодержащей продукции, алкогольной продукции, пива, табачной продукции, жидкостей для электронных систем доставки никотина, табака и сахаросодержащих напитков);
- при реализации или ином выбытии (кроме ликвидации) объекта, в отношении которого был использован ФИНВ, ранее чем по истечении пяти лет с момента ввода его в эксплуатацию (за исключением случаев, когда выбытие произошло после истечения срока полезного использования) сумма налога на прибыль, не уплаченная в связи с применением ФИНВ в отношении такого объекта, восстанавливается к уплате в бюджет.

Теперь Правительство РФ утвердило [конкретные параметры вычета](#).

Налогоплательщики, имеющие право на ФИНВ

Таковыми являются налогоплательщики, **основным видом экономической деятельности которых, по данным ЕГРЮЛ по состоянию на 1 января 2024 года**, является один из следующих (по ОКВЭД):

- добыча полезных ископаемых;
- обрабатывающие производства, за исключением производства пищевых продуктов, напитков и табачных изделий;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха;
- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания;
- научные исследования и разработки;
- деятельность в сфере телекоммуникаций и в области информационных технологий.

Таким образом, строительная отрасль не подпадает под данные параметры и, следовательно, не может применить ФИНВ.

Размер ФИНВ

ФИНВ будет равен **3%** от суммы расходов на инвестиции в основные средства и нематериальные активы (ранее предполагалось 6%).

Срок переноса неиспользованного остатка ФИНВ

Он составит **десять** последующих налоговых периодов.

Категории основных средств, в отношении которых применяется ФИНВ

«**Машины и оборудование**, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты», относящиеся к **III–X амортизационным группам**, за исключением некоторых транспортных средств (исключение не распространяется на налогоплательщиков, основным видом деятельности которых является деятельность гостиниц и предприятий общественного питания).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Категории нематериальных активов, в отношении которых применяется ФИНВ

Исключительные права на изобретение, полезную модель или промышленный образец, внесенные в соответствующий государственный реестр РФ при получении патента.

Понятие группы для целей передачи права на ФИНВ

В периметр группы будут попадать:

- **прямые/косвенные участники** налогоплательщика с долей участия более 50%;
- **прямые/косвенные дочерние компании** налогоплательщика, если доля его участия в них составляет более 50%;
- **прямые/косвенные сестринские компании** налогоплательщика, если доля участия общего учредителя — более 50%.

Решение об использовании ФИНВ принимается в отношении конкретного объекта основных средств/нематериальных активов.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: налогообложение доходов, полученных в связи с переносом и переустройством объектов основных средств

НК РФ предусматривает освобождение от обложения налогом на прибыль доходов, полученных в виде результатов работ по переносу и переустройству объектов основных средств, принадлежащих налогоплательщику, выполненных сторонними организациями в связи с созданием/реконструкцией иного объекта государственной или муниципальной собственности, полностью или частично финансируемых за счет бюджета.

Ведомство еще раз [напомнило](#), что указанная льгота не распространяется на компенсацию расходов по переносу, осуществленных самим налогоплательщиком.

Такие доходы учитываются в налоговой базе по общим правилам, при этом также сохраняется право на вычет сопутствующих расходов.

Письмо Минфина России от 4 октября 2024 года № 03-03-06/1/96300

Минфин России: международная компания вправе переносить убытки, полученные ее российским обособленным подразделением до редомициляции

НК РФ предусматривает возможность переноса налогоплательщиками (в том числе международными компаниями) убытков, которые были получены и исчислены ими по правилам, установленным гл. 25 НК РФ, в предыдущие налоговые периоды, первым из которых для международных компаний является период с даты редомициляции.

В связи с этим полученные международной компанией до редомициляции убытки, которые были учтены ею в соответствии с личным законом иностранной компании, не соответствуют установленным НК РФ критериям и **не могут** быть перенесены на будущее.

Что касается убытков, полученных обособленным подразделением, через которое иностранная организация осуществляла деятельность в РФ до ее регистрации в качестве международной компании, то в этой части Минфин России выразил нижеследующее мнение.

Согласно [ст. 50](#) НК РФ положения, в соответствии с которыми обязанность по уплате налогов реорганизованного юридического лица исполняется его правопреемником, применяются также при определении принадлежности прав и обязанностей иностранной организации, получившей статус международной компании.

В связи с этим убытки, накопленные обособленным подразделением, через которое иностранная организация осуществляла деятельность в РФ до редомициляции, при условии их соответствия установленным НК РФ критериям **могут** быть учтены международной компанией для целей налогообложения прибыли организаций, если они ранее не учитывались для целей налогообложения.

Письмо Минфина России от 18 сентября 2024 года № 03-12-11/8921

Актуальное для сектора недвижимости
Конструктор новостей

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: признание контролируруемыми сделок между взаимозависимыми лицами, одно из которых образовано по законодательству иностранного государства, но действует через постоянное представительство в РФ

НК РФ предусматривает особенности признания контролируемыми внутрироссийских сделок между взаимозависимыми лицами — они квалифицируются в качестве контролируемых при наличии хотя бы одного из перечисленных в НК РФ [обстоятельств](#) (использование сторонами разных ставок налога на прибыль, применение одной из сторон сделки ЕСХН, освобождение одной из сторон от исполнения обязанностей плательщика налога на прибыль и проч.) и при [условии](#), что сумма доходов по таким сделкам за соответствующий календарный год превышает 1 млрд руб.

По мнению Минфина России, если сделка осуществляется между взаимозависимыми лицами, одно из которых образовано в соответствии с законодательством иностранного государства, но действует через постоянное представительство в РФ, то создается ситуация, когда местом регистрации или налогового резидентства конечных получателей доходов являются территории разных государств или территорий.

В связи с этим правила, предусмотренные для внутрироссийских сделок, к такой ситуации неприменимы.

Соответственно, в этом случае необходимо руководствоваться [общими критериями](#) признания сделок контролируемыми.

Письмо Минфина России от 26 июня 2024 года № 03-12-12/1/59174



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

КС РФ не будет проверять правомерность вычета стоимости ликвидированных объектов незавершенного строительства

КС РФ должен был проверить на соответствие Конституции РФ [абз. 1 пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ](#), а также [п. 5 ст. 270 НК РФ](#).

[Запрос](#) в КС РФ был направлен в рамках рассмотрения спора по делу № [А40-95914/2020](#).

В центре данного спора — вопрос о вычете стоимости ликвидированного объекта незавершенного строительства.

По мнению налоговой инспекции, такие расходы не должны уменьшать налоговую базу, поскольку:

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

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика, но кассация решила отправить дело на новое рассмотрение.

В ходе нового рассмотрения налогоплательщик заявил ходатайство о направлении в КС РФ запроса о проверке конституционности положений ст. 270 и 265 НК РФ.

Тогда АС г. Москвы удовлетворил ходатайство, назвав отказ в вычете стоимости незавершенного строительства «**наказанием за неудачу при ведении предпринимательской деятельности**».

Тем не менее позднее запрос был отозван.

Суд объяснил это тем, что по данному вопросу была опубликована [позиция](#) ВС РФ, суть которой сводится к тому, что вычет расходов, понесенных в рамках строительства, которое по объективным причинам не смогло завершиться, обоснован (необоснованными могут считаться только те затраты, которые продолжали осуществляться уже после очевидной нецелесообразности строительства).

15-ый ААС: приобретение имущества по цене ниже рыночной формирует экономическую выгоду, признаваемую внереализационным доходом

Налогоплательщик приобрел производственный комплекс и земельные участки.

В ходе проверки налоговая инспекция установила следующие обстоятельства:

- приобретенные налогоплательщиком активы ранее принадлежали ряду компаний, в отношении которых была введена процедура банкротства;
- эти активы были приобретены контрагентом налогоплательщика в рамках банкротных процедур за 218 млн руб., в то время как рыночная стоимость активов, по данным отчета оценщика, составляла 328 млн руб.;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- затем налогоплательщик выкупил указанные активы у своего контрагента за 20 млн руб., что в 11 раз меньше стоимости, по которой активы были приобретены контрагентом в рамках предыдущей сделки, и в 16,5 раз меньше рыночной стоимости активов.

В итоге налоговая инспекция пришла к выводу, что вследствие приобретения активов по цене ниже рынка налогоплательщиком была получена экономическая выгода, которая квалифицируется в качестве безвозмездно полученного имущества и должна быть включена во внереализационный доход.

Налоговая инспекция:

- включила разницу между рыночной ценой приобретенного имущества и фактическими расходами налогоплательщика на приобретение этого имущества в налогооблагаемый доход;
- пересчитала расходы в виде амортизации также исходя из рыночной цены имущества;
- пересчитала обязательства по налогу на имущество, вновь приняв за основу расчета рыночную оценку.

Суды двух инстанций поддержали позицию инспекции, сделав следующие выводы:

- несмотря на отсутствие юридических признаков взаимозависимости, налогоплательщик и его контрагент были способны оказывать влияние на условия сделки, в связи с чем с учетом [п. 7 ст. 105.1 НК РФ](#) они являются взаимозависимыми лицами (судом учтены фактор «хорошего знакомства» учредителей; взаимное финансирование; наличие «общих» сотрудников; связи с группой, в которую входит контрагент; использование одних IP-адресов);
- в силу взаимозависимости на дату приобретения активов налогоплательщику была известна их реальная рыночная цена;

- [судебная практика](#) свидетельствует о том, что территориальные налоговые органы вправе корректировать цену по сделке между взаимозависимыми лицами, не подпадающей под критерии контролируемой сделки, если использование нерыночной цены привело к получению налогоплательщиком налоговой выгоды;
- при этом с учетом [позиции](#) ВС РФ многократное занижение цены сделки в совокупности с очевидной взаимозависимостью сторон в полной мере доказывает факт получения необоснованной налоговой выгоды;
- цена приобретения имущества был в 16,5 раз ниже рыночной, что с учетом [п. 1 ст. 41 НК РФ](#) свидетельствует о возникновении у налогоплательщика дохода в виде экономической выгоды;
- такой доход квалифицируется в соответствии с [п. 8 ст. 250 НК РФ](#) как доход в виде безвозмездно полученного имущества, оцениваемый исходя из рыночных цен (в спорном деле — как разница между рыночной ценой и ценой приобретения по договору с контрагентом);
- установленные в НК РФ методы не позволяют определить рыночную цену приобретенного имущества, однако с учетом сформированной судебной практики допустимо использование отчета оценщика;
- налоговая инспекция правомерно использовала отчет оценщика, подготовленный в рамках банкротных процедур первоначальных собственников актива, при этом налогоплательщик не воспользовался правом ходатайствовать о назначении судебной экспертизы рыночной стоимости.

В итоге все доначисления были признаны судом правомерными.

[Постановление 15-го ААС от 13 ноября 2024 года по делу № А32-39315/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС г. Москвы: исчисление налога у источника с процентов по договору купли-продажи паев ЗПИФов на условиях коммерческого кредита

Российское общество (РусКо) приобрело у кипрской компании (КипрКо) паи четырех ЗПИФов недвижимости на условиях коммерческого кредита.

При выплате процентов по коммерческому кредиту налог у источника не удерживался на основании положений СОИДН между РФ и Кипром.

Впоследствии договор купли-продажи паев был расторгнут.

Налоговая инспекция пришла к выводу, что на самом деле выплачиваемый доход представлял собой доход от использования российской недвижимости, в соответствии с условиями СОИДН облагаемый у источника выплаты.

Как указала инспекция, РусКо фактически выполняла функции «транзитера» по перечислению доходов от ЗПИФов в пользу КипрКо под видом процентов:

- она была создана незадолго до заключения сделки по приобретению паев;
- у нее не было никаких активов или деловой репутации;
- полученные доходы РусКо практически в полном объеме (92%) перечисляла КипрКо под видом процентов;
- иных доходов у нее не было;
- несмотря на формальную передачу паев, контроль над ними сохранился у КипрКо, о чем свидетельствует наличие в договоре купли-продажи нетипичных положений

(возможность его расторжения в одностороннем порядке, после чего ранее уплаченные проценты остаются в собственности КипрКо; запрет на частичную оплату суммы задолженности по договору купли-продажи);

- с учетом размера ставки по коммерческому кредиту и доходности приобретенных паев было изначально понятно, что доходы по паям не позволят в будущем окупить их полную стоимость и получить экономический эффект;
- не были разумно обоснованы причины расторжения договора купли-продажи паев — из представленных документов следовало, что состав арендаторов недвижимости ЗПИФов почти не менялся, а сама аренда приносила высокий и стабильный доход;
- после расторжения договора купли-продажи паев деятельность РусКо была фактически прекращена.

При этом КипрКо не была фактическим получателем дохода:

- она также была создана незадолго до заключения сделки;
- паи были приобретены ею у еще одной кипрской компании и в тот же день проданы РусКо;
- весь полученный от РусКо доход она перечисляла под видом займов аффилированным лицам;
- ее административные расходы были минимальны;
- источником финансирования ее деятельности выступала компания на Сейшелах, а владение ею осуществлялось через структуру международного фонда, для которой характерна максимальная конфиденциальность и сокрытие информации о владельцах траста и их доходах.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Суд согласился с тем, что доход, полученный от использования недвижимого имущества на территории РФ, выводился в низконалоговую юрисдикцию под видом расчетов по договору купли-продажи ценных бумаг (на условиях коммерческого кредита) без удержания налога как с процентных доходов иностранной компании, так и с доходов от купли-продажи инвестиционных паев, полученных от источника на территории РФ.

Также суд согласился с тем, что льготы, предусмотренные СОИДН между Россией и Кипром, к данной ситуации неприменимы, поскольку иностранная организация являлась лишь промежуточным звеном в расчетах, фактически не получала выгоду от дохода, зачисленного на ее счета, а лишь обеспечивала транзитное перечисление денежных средств в интересах бенефициарных собственников дохода.

Судя по тексту решения, налог у источника был исчислен по ставке 20% с суммы процентных доходов, перечисленных в адрес кипрского продавца паев.

Напомним, что это уже второе дело, связанное с выводом за пределы РФ доходов по паям ЗПИФов под видом процентов.

В первом деле (№ [A56-22968/2024](#)), где, к слову, фигурирует та же группа компаний, суд также поддержал налоговую инспекцию.

[Решение АС г. Москвы от 7 ноября 2024 по делу № А40-99081/24-116-777](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

АС Западно-Сибирского округа: переквалификация трубопроводов в недвижимое имущество

Общество квалифицировало технологические трубопроводы в качестве движимого имущества.

Налоговый орган квалифицировал трубопроводы в качестве объектов недвижимого имущества и доначислил обществу налог на имущество. По мнению инспекции, трубопроводы следует относить к недвижимому имуществу на основании следующих признаков:

1. технологические трубопроводы представляют собой протяженную сеть трубопроводов, соединенных с помощью сварки, имеющих отдельно стоящие, монолитные, железобетонные фундаменты — эстакады и постаменты, обеспечивающие трубопроводам стационарность и прочную связь с землей;
2. демонтаж эстакад (являющихся пусть даже самостоятельными объектами основных средств и объектами недвижимого имущества, основным функциональным предназначением которых, однако, является основание для прокладки трубопроводов) также причинит несоразмерный ущерб функциональному назначению технологических трубопроводов;
3. трубопроводы спроектированы и построены в рамках индивидуальных проектов по строительству технологических комплексов, следовательно, использование трубопроводов, входящих в единый комплекс конструктивно сочлененных предметов, образующих технологический трубопровод, на иных объектах в том же виде не представляется возможным.

Общество возражало против доводов инспекции по следующим основаниям:

1. перемещение трубопроводов, их демонтаж и дальнейшая сборка, в том числе во исполнение требований промышленной безопасности, возможны без ущерба их назначению;
2. методом сварки соединены участки труб и элементов трубопроводов в каждом отдельном технологическом трубопроводе, а не несколько трубопроводов между собой;
3. технологические трубопроводы смонтированы совместно с иным оборудованием, при этом все единицы технологического оборудования признаны налоговым органом движимым имуществом независимо от их расположения, а значит, трубопроводы также должны признаваться движимым имуществом;
4. согласно плану приватизации изначальная передача трубопроводов обществу в составе машин и оборудования подтверждает правомерность признания трубопроводов в составе движимого имущества.

Суд встал на сторону налогового органа. Среди основных аргументов:

1. в соответствии с проектом в состав трубопроводов входят сваренные между собой трубопроводы отдельных участков, которые обеспечивают их устойчивую технологическую связь с другими объектами завода;
2. крепление трубопроводов произведено на опорах, которые представляют собой металлические конструкции, основания которых забетонированы на уровне земли;



Судебная практика

Налог на имущество

3. в силу отраслевых требований к устройству и безопасной эксплуатации технологических трубопроводов трубопроводы относятся к сооружениям;
4. высокая стоимость строительно-монтажных работ в общей стоимости трубопроводов свидетельствует о невозможности их перемещения без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;
5. результаты судебной экспертизы подтверждают, что все спорные объекты являются объектами капитального строительства.

[Постановление АС Западно-Сибирского округа от 14 ноября 2024 года по делу № А45-22268/2023](#)

ВС РФ: льготная ставка для арендодателей, если основной вид деятельности был изменен на требуемый условиями льготы

Налогоплательщик претендовал на применение в 2022 году льготной ставки налога на имущество (0,1%), предусмотренной региональным законодательством.

Одно из условий льготы — согласно данным ЕГРЮЛ по состоянию на 1 апреля 2022 года основным видом деятельности налогоплательщика должна быть «Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества» (ОКВЭД 68.20.21).

Налоговая инспекция сочла применение льготы неправомерным, поскольку по состоянию на 1 апреля 2022 года по данным ЕГРЮЛ в качестве основного был указан иной вид деятельности.

Основной вид деятельности был изменен на предусмотренный условиями льготы только 28 апреля 2022 года, до этого он был указан в качестве дополнительного вида деятельности.

Налогоплательщик уверял, что он фактически осуществлял требуемый вид деятельности и до 28 апреля 2022 года.

Кроме того, именно этот вид деятельности был указан в бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Тем не менее суд решил, что положения закона не могут толковаться расширительно.

Поскольку по состоянию на 1 апреля 2022 года в ЕГРЮЛ в качестве основного был указан иной вид деятельности, применение льготы неправомерно.

[Определение ВС РФ от 2 ноября 2024 по делу № А57-24043/2023](#)

АС Уральского округа: исчисление НДФЛ при получении в дар от близкого родственника коммерческой недвижимости

Дочь получила в дар от своей матери (ИП) объекты коммерческой недвижимости.

На момент оформления договора дарения дочь не являлась ИП, однако на момент регистрации перехода права собственности в ЕГРН уже имела статус ИП.

НДФЛ при получении этих объектов исчислен не был — дочь воспользовалась освобождением, предусмотренным для получения недвижимого имущества в дар от близкого родственника (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



По мнению же налоговой инспекции, которая провела в отношении ИП выездную проверку, указанная льгота неприменима к ситуации, когда в дар передается имущество, используемое для ведения коммерческой деятельности.

В итоге инспекция начислила НДФЛ с рыночной стоимости объектов, определенной по результатам экспертной оценки.

Суды первой и апелляционной инстанций поддержали ИП, указав, что для применения льготы значение имеет лишь наличие близкого родства между дарителем и одаряемым независимо от способа использования подаренного имущества — в личных или коммерческих целях.

Однако суд кассационной инстанции согласился с начислением налога, сделав следующие выводы:

- положения НК РФ об освобождении от НДФЛ в случае получения имущества в дар от близких родственников подлежат применению в системном единстве с иными положениями, регулирующими налогообложение физических лиц, в том числе обладающих статусом ИП;
- если даритель — ИП дарит объекты коммерческой недвижимости, используемые для ведения предпринимательской деятельности, в пользу одаряемого — близкого родственника, который также использует подаренную недвижимость в предпринимательских целях, то полученная в порядке дарения недвижимость фактически квалифицируется в качестве предпринимательского внебюджетного дохода, подлежащего налогообложению;

- в период дарения имущества даритель (мать) являлась ИП, предметом дарения выступали объекты недвижимости, предназначенные для использования в рамках предпринимательской деятельности, а не для личных нужд;
- довод о том, что дочь не являлась ИП на дату договора дарения, не принимается, поскольку отсутствие государственной регистрации гражданина в качестве ИП само по себе не означает, что деятельность гражданина не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, если по своей сути она фактически является таковой; кроме того, на дату регистрации права собственности в ЕГРН статус ИП уже был получен;
- по факту полученное предпринимателем недвижимое имущество представляет собой активы, которые планируется использовать в целях извлечения прибыли.

В то же время, поскольку вопрос о корректности расчета налога в нижестоящих судах не рассматривался, дело было отправлено на новое рассмотрение.

Стоит также отметить, что ИП подала жалобу на решение суда кассационной инстанции в ВС РФ, так что не исключено, что вопрос применения освобождения при получении коммерческой недвижимости в дар от близких родственников станет предметом рассмотрения высшей судебной инстанцией.

[Постановление АС Уральского округа от 24 октября 2024 по делу № А50-28917/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС г. Москвы: debt push-down, завышение стоимости активов во избежание применения правил недостаточной капитализации

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

В ходе проверки были установлены следующие обстоятельства:

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

По мнению инспекции, за счет серии сделок между взаимозависимыми лицами затраты на приобретение долей в капитале налогоплательщика были переведены на него самого, благодаря чему кипрский участник получил возможность выводить прибыль от сдачи коммерческой недвижимости за рубеж под видом выплат по займу.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

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

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- группа компаний, в которую вошел налогоплательщик, ранее уже применяла аналогичную схему уклонения от уплаты налогов при приобретении другого актива (полагаем, что речь идет о деле № [A40-47086/2022](#)).

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

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

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

- для целей исчисления налога на имущества кадастровая стоимость объектов была установлена в размере рыночной стоимости (имелось соответствующее судебное решение), при этом, по данным оценки, кадастровая стоимость была в 10 раз ниже рыночной;
- в отношении оценщика, привлеченного налогоплательщиком, выявлены факты, свидетельствующие о нарушении им законодательства в области оценочной деятельности (проводившие оценку эксперты обладали негативной репутацией, систематически не соблюдали требования, предъявляемые к оценщикам, подготовленные ими отчеты не проходили проверку в СРО);

- в ходе проверки инспекцией была проведена экспертиза по определению рыночной стоимости, в результате которой было установлено, что величина собственного капитала на конец каждого отчетного/налогового периода приобретала отрицательное значение;
- налогоплательщиком не были представлены пояснения, которые могли бы обосновать значительные расхождения между восстановительной, кадастровой и рыночной стоимостью здания.

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

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

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

[Решение АС г. Москвы от 2 декабря 2024 по делу № A40-155125/24-140-1186](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС Кемеровской области: при конвертации задолженности по займу в уставный капитал внереализационный доход не формируется

У российского общества имелась непогашенная кредиторская задолженность перед своим участником в размере около 1,5 млрд руб., которая образовалась по договорам займа, аренды и поставки.

В дальнейшем было принято решение об увеличении уставного капитала с 10 тыс. до 1,5 млрд руб.

Увеличение уставного капитала было одобрено общим собранием участников, также были внесены необходимые изменения в учредительные документы.

Оплата дополнительного вклада была осуществлена посредством зачета долга общества перед участником.

Общество применило положения [пп. 3 п. 1 ст. 251 НК РФ](#) и не включило в налогооблагаемый доход сумму дополнительного вклада в уставный капитал, оплаченного посредством зачета встречных однородных требований.

По мнению же налоговой инспекции, было проведено две операции:

- внесение дополнительного вклада в уставный капитал, освобождаемое от налогообложения;
- прекращение долгового обязательства иным способом (списание сумм кредиторской задолженности в связи с совпадением должника и кредитора в одном лице), которое с учетом [п. 18 ст. 250 НК РФ](#) приводит к формированию внереализационного дохода.

Также инспекция обратила внимание на следующие факты, дополнительно подтверждающие необходимость налогообложения спорного дохода:

- ранее общество учитывало для целей налогообложения расходы, при несении которых сформировалась зачетная в счет уплаты дополнительного вклада задолженность;
- внесение вклада должно быть направлено на пополнение активов общества и не может преследовать в качестве единственной цели прекращение ранее возникших обязательств;
- произведенный зачет взаимных требований фактически не внес дополнительную долю в уставный капитал, а активы общества не были увеличены за счет реальных денежных средств, имущества или имущественных прав.

Суд принял решение в пользу налогоплательщика, сделав следующие выводы:

- оплата уставного капитала общества с ограниченной ответственностью при увеличении уставного капитала путем зачета требований к обществу допускается законом, а способ исполнения обязательств является правом участников правоотношений;
- возможность внесения дополнительного вклада в уставный капитал посредством зачета встречных требований была предусмотрена уставом общества;
- зачет не может подменяться прекращением обязательства в связи с совпадением должника и кредитора в одном лице ([ст. 413 ГК РФ](#)) и прощением долга ([ст. 415 ГК РФ](#)), поскольку зачет ([ст. 410 ГК РФ](#)) является самостоятельным способом прекращения обязательств;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





- прекращение обязательств взаимозачетом следует считать реальным исполнением обязательств по оплате задолженности — отсутствуют основания для применения [п. 18 ст. 250 НК РФ](#), касающегося ситуации списания кредиторской задолженности;
- по общему правилу списание кредиторской задолженности не предполагает предоставления встречного однородного требования, а производится, в частности, при истечении срока исковой давности, прощении долга, ликвидации кредитора и аналогичных обстоятельствах;
- «списание задолженности» и «погашение задолженности» представляют собой два разных понятия, содержащих противоположные экономические категории;
- списанная с баланса задолженность относится на результаты хозяйственной деятельности и отражается в доходах или расходах организации, в то время как погашение задолженности меняет структуру баланса, но не влияет на доходы и расходы организации;
- разделение зачета на две самостоятельные хозяйственные операции, как это предлагает осуществить налоговая инспекция, противоречит правовой природе зачета как способа прекращения встречных требований.

[Решение АС Кемеровской области от 23 октября 2024 по делу № А27-12558/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





АС Свердловской области: сумма прощенного единственным акционером долга по займу не признается внереализационным доходом

Налогоплательщик привлек заем от своего единственного акционера, который впоследствии простил долг.

На основании положений пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (освобождение от налогообложения доходов в виде имущества/имущественных прав, полученных от участника с долей не менее 50%) налогоплательщик не включил сумму прощенного долга во внереализационный доход.

Налоговая инспекция с таким подходом не согласилась.

По ее мнению, при прекращении долгового обязательства путем прощения долга не происходит передачи имущества или имущественных прав, поэтому оснований для освобождения нет.

Суд в этом вопросе поддержал налогоплательщика, поскольку:

- денежные средства, ранее полученные по договору займа и остающиеся в распоряжении заемщика на дату прощения долга для целей налогообложения прибыли, признаются безвозмездно полученным имуществом;
- на момент прощения долга кредитор являлся единственным акционером налогоплательщика — условия для применения освобождения были выполнены;
- каких-либо претензий к оформлению соглашений о прощении долга у налоговой инспекции не было.

Стоит отметить, что в последнее время вопрос квалификации прощения долга учредителем поднимается довольно часто.

Минфин России последовательно придерживается мнения о том, что при прощении долга возникает внереализационный доход (см. письма от 15 июля 2024 года № [03-03-06/1/65619](#), от 27 октября 2023 года № [03-03-06/1/102472](#) и от 3 марта 2023 года № [03-03-07/17993](#)).

Судебная практика довольно противоречива.

В рассмотренном деле суд поддержал налогоплательщика, однако есть и примеры судебных дел, в которых решение было принято в пользу налоговой инспекции (дела №№ [A40-287296/2023](#), [A12-32927/2022](#) и [A08-11701/2022](#)).

[Решение АС Свердловской области от 30 октября 2024 по делу № А60-26085/2024](#)

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

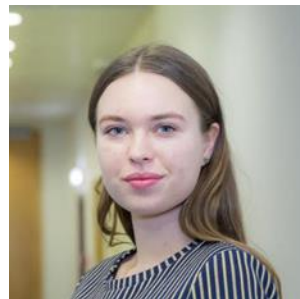


Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

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»