

# 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
<a href="#">Федеральный закон от 29 ноября 2024 года № 416-ФЗ</a>	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 <a href="#">22 ноября 2024 года</a> .
<a href="#">Федеральные законы от 30 ноября 2024 года № 421-ФЗ и № 420-ФЗ</a>	Принят пакет законов об ужесточении ответственности за утечку персональных данных. Подробнее — в нашем новостном выпуске от <a href="#">27 ноября 2024 года</a> .
<a href="#">Федеральный закон от 30 ноября 2024 года № 446-ФЗ</a>	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.
<a href="#">Федеральный закон от 23 ноября 2024 года № 406-ФЗ</a>	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"><li>• 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;</li><li>• принудительными работами на срок до четырех лет;</li><li>• 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.</li></ul> 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



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## 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;



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](mailto:ykrylova@delret.ru)



**Юрий Халимовский**

**Директор**

Юридические услуги

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



**Ксения Корунова**

**Старший менеджер**

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

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



**Елизавета Миронова**

**Менеджер**

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

[emironova@delret.ru](mailto: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](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.

ООО «ДРТ Консалтинг»