

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Ноябрь 2025 года



35
ЛЕТ
В РОССИИ



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

Для того чтобы первыми узнавать о последних изменениях, вы можете [подписаться](#) на наши новостные рассылки и присоединиться к нашему телеграм-каналу [«ДРТ | Налоги и право»](#).



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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив

[Подробнее](#)

Большой осенний налоговый закон подписан

[Подробнее](#)

Правительство утвердило постановление о реестре резидентов международной территории опережающего развития (МТОР)

[Подробнее](#)

Правительство утвердило порядок предоставления налогового вычета инвесторам в рамках механизма СЗПК

[Подробнее](#)

ВС подтвердил расширенные права налоговых органов при проведении камеральных проверок

[Подробнее](#)

ФНС напомнила об изменении порядка присвоения ИНН

[Подробнее](#)

Власти Москвы уточнили срок применения отдельных льгот по налогу на имущество организаций

[Подробнее](#)

Власти одобрили правила раскрытия засекреченных данных ЕГРЮЛ без участия юридического лица

[Подробнее](#)

Депутаты от «Справедливой России» внесли в Госдуму законопроект о периоде охлаждения для сделок с недвижимостью

[Подробнее](#)

Минфин подготовил проект приказа, исключаящий ОАЭ из перечня офшорных зон с 1 января 2026 года

[Подробнее](#)

ЕС добавил Россию в черный список стран с высоким риском отмывания денежных средств

[Подробнее](#)

Минфин предлагает оптимизировать составление консолидированной отчетности для промежуточных звеньев группы

[Подробнее](#)

ЦБ намерен ввести требования к корпоративной отчетности, расширив и дифференцировав состав сведений

[Подробнее](#)

ФНС планирует изменить форму декларации по НДС

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

ФНС утвердила порядок подачи консолидированной финансовой отчетности в ГИРБО

[Подробнее](#)

Правительство предложило изменить подход к расчету налога на имущество организаций, которые владеют едиными недвижимыми комплексами (ЕНК)

[Подробнее](#)

Создан единый реестр объектов культурного наследия

[Подробнее](#)

Механизм вовлечения водного объекта в оборот федеральных земель и земель в границах береговой полосы

[Подробнее](#)

Москва утвердила результаты кадастровой оценки и перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

[Подробнее](#)

Разработаны требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин: учет расходов на обеспечение безопасности объектов топливно-энергетического комплекса

[Подробнее](#)

Минфин: учет расходов на оценку безвозмездно полученного имущества

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: НДС при неденежном вкладе в имущество, НДС с курсовой разницы при факторинге, особенности отдельного учета НДС

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

АС Забайкальского края: вычет процентов по кредитам, использованным для финансирования взаимозависимых лиц

[Подробнее](#)

АС Забайкальского края: резерв по сомнительным долгам, сформированный в отношении дебиторской задолженности взаимозависимых лиц

[Подробнее](#)

АС Тюменской области: порядок исчисления базы по НДС при передаче объектов недвижимости в счет выплаты действительной стоимости доли при выходе участников

[Подробнее](#)

КС РФ признал незаконным автоматическое повышение НДС в случае отмены права на использование льготы

[Подробнее](#)

9-й ААС: переквалификация оборудования снегоплавильного комплекса в недвижимость

[Подробнее](#)

АС Центрального округа: начисление налога на имущество у застройщика в отношении объектов незавершенного строительства, на месте которых были построены многоквартирные дома

[Подробнее](#)

АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области: применение региональной инвестиционной льготы в отношении объекта, который был введен в эксплуатацию у предыдущего собственника и пока не используется в предпринимательской деятельности, неправомерно

[Подробнее](#)

9-й ААС: начисление страховых взносов и НДФЛ на вознаграждение подрядчикам, через которые компания привлекала трудовые ресурсы

[Подробнее](#)

ВС РФ утвердил новый обзор практики

[Подробнее](#)

Дополнительная экспертиза в деле о самовольной постройке

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 17 ноября 2025 года [№ 416-ФЗ](#) «О внесении изменений в статьи 83 и 84 части первой Налогового кодекса Российской Федерации» принят и опубликован 19 ноября 2025 года

Закон об упрощении налогового учета иностранных компаний

Документом отменяется обязанность иностранных организаций представлять в налоговые органы заявления и иные документы в целях постановки на учет при открытии счета в банке.

Федеральный закон от 17 ноября 2025 года [№ 419-ФЗ](#) «О внесении изменений в статью 327-6 Трудового кодекса Российской Федерации» принят и опубликован 19 ноября 2025 года

Работодателям расширили перечень оснований для сокращения численности иностранных работников

Авторы закона напомнили, что с 2014 года субъекты РФ получили правомочие ежегодно устанавливать ограничения на привлечение иностранных работников, прибывающих в Россию на основании визы.

В частности, в ряде субъектов РФ установлены запреты на привлечение иностранных граждан, работающих на основании патента, по отдельным видам экономической деятельности. При этом работодателям предписано в установленный срок привести численность используемых ими иностранных работников в соответствие с такими ограничениями.

Невыполнение данной обязанности влечет за собой для юридических лиц наложение штрафа в размере от 800 тыс. до 1 млн руб.

Вместе с тем действующее трудовое законодательство не содержит специального основания для прекращения трудового договора с иностранным гражданином в целях соблюдения и исполнения региональных нормативных правовых актов.

В связи с этим закон включил в перечень специальных оснований для прекращения трудового договора с иностранным гражданином случай, когда работодатель обязан сократить численность иностранных работников в исполнение нормативных правовых актов субъекта РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Большой осенний налоговый закон подписан

28 ноября Президент РФ подписал закон, вносящий многочисленные изменения в НК РФ.

Этим законом предлагается:

- повышение ставки НДС;
- сокращение ИТ-льгот;
- повышение тарифов страховых взносов для представителей МСП;
- снижение порога по доходам плательщиков УСН для перехода на уплату НДС;
- новое условие для освобождения от налогообложения прибыли КИК, являющихся активными холдинговыми/субхолдинговыми компаниями;
- новое основание для признания сделок контролируемыми;
- изменение правил определения расходов на приобретение участия в ЭЗО;
- введение технологического сбора;
- продление отдельных мер, введенных ранее в связи с приостановлением СОИДН, и др.

Более подробно о поправках — см. наш [обзор](#).

Источник: *официальный сайт Госдумы РФ*

Правительство утвердило постановление о реестре резидентов международной территории опережающего развития (МТОР)

[Реестр](#) будет функционировать в электронном виде и содержать сведения о резиденте, виде его экономической деятельности, соглашении об осуществлении деятельности на МТОР. Статус резидента и нахождение в реестре позволят организациям получать меры государственной поддержки. Отвечать за ведение ресурса будет управляющая компания МТОР.

Напомним, в числе преференций, предусмотренных для резидентов МТОР, — ставка налога на прибыль 0% и пониженные страховые взносы в размере 7,6% в течение 10 лет, гарантии стабильности на срок до 15 лет, включающие сохранение условий по налогообложению, землепользованию, градостроительной деятельности и мерам государственной поддержки даже в случае их изменения в стране в целом.

Источник: *официальный сайт Правительства РФ*

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Правительство утвердило порядок предоставления налогового вычета инвесторам в рамках механизма СЗПК

Предполагается, что [решение](#) позволит запустить механизм возмещения затрат в форме налогового вычета на создание, модернизацию и реконструкцию объектов транспортной, энергетической, коммунальной, социальной и цифровой инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционных проектов.

Налоговый вычет будет применяться к налогу на прибыль, налогу на имущество и земельному налогу, уплаченным в связи с реализацией проекта. Его размер составит до 50% затрат на строительство объектов обеспечивающей инфраструктуры, которые используются для реализации инвестиционного проекта, и до 100% — на объекты сопутствующей инфраструктуры. При этом размер вычета не должен превышать суммы уплаченных налогов.

Для того чтобы получить его, компании должны представить в Минэкономразвития России документы, подтверждающие размер понесенных затрат.

Источник: официальный сайт Правительства РФ

ВС подтвердил расширенные права налоговых органов при проведении камеральных проверок

В конце октября ВС РФ [подтвердил](#) право налоговых органов требовать от представителей бизнеса дополнительные документы при проведении камеральных проверок.

Суд вынес соответствующее определение в деле о споре компании с налоговыми органами, которые в ходе камеральной проверки затребовали дополнительные документы, обосновывающие причины расхождений в налоговых декларациях.

В деле речь идет о компании, у которой налоговая инспекция в ходе камеральной проверки выявила несоответствие заявленной в расчете по НДФЛ суммы с выписками со счетов компании.

В компании объяснили, что разница в суммах была сформирована за счет выплат, которые не облагаются налогом. При этом доказательства она не предоставила, сославшись на то, что у инспекции нет полномочий запрашивать дополнительные документы в ходе камеральных проверок.

ВС РФ согласился с инспекцией и отметил, что налоговый орган во всех случаях сомнений в правильности уплаты налогов и тем более — обнаружения признаков налогового правонарушения обязан воспользоваться предоставленным ему правомочием истребовать у плательщика необходимую информацию (документы).

Источник: Forbes

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





ФНС напомнила об изменении порядка присвоения ИНН

С 1 января 2026 года вступает в силу [приказ ФНС России](#), который утверждает в новой редакции порядок и условия присвоения, применения, а также изменения ИНН.

Корректировка связана с изменениями, внесенными в отдельные положения ст. 11, 83 и 84 НК РФ, и касаются документа, подтверждающего постановку на учет. Вместо свидетельства и уведомления о постановке на учет или снятия с него с начала следующего года будет выдаваться выписка из ЕГРН. Ранее выданные документы сохраняют свою силу и по-прежнему подтверждают ИНН.

Структура ИНН и методика расчета контрольного числа, а также структура и условия присвоения КПП не меняются.

Изменения лишь коснулись третьего и четвертого знаков ИНН, что явилось следствием перехода ряда региональных УФНС России на двухуровневую систему управления.

Источник: Консультант Плюс

Власти Москвы уточнили срок применения отдельных льгот по налогу на имущество организаций

В частности, [поправки](#) продлили до 2035 года действующую льготу по налогу на имущество для управляющих организаций агропродовольственных кластеров в отношении объектов недвижимого имущества, входящих в имущественные комплексы агропродовольственных кластеров.

Одновременно поправки ограничили до 31 декабря 2029 года срок применения льготы для гостиниц, которая разрешает уменьшать налоговую базу на кадастровую стоимость увеличенной на коэффициент 2 минимальной площади номерного фонда гостиницы, включенной в реестр классифицированных средств размещения.

Также до 31 декабря 2029 года ограничен срок применения льготы для административно-деловых и торговых центров, которые вправе уплачивать налог в размере 25% от исчисленной суммы налога.

Источник: Бух.1С

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Власти одобрили правила раскрытия засекреченных данных ЕГРЮЛ без участия юридического лица

[Поправки](#) подготовил Минфин России. Они предполагают, что доступ к сведениям может быть возобновлен ФНС России, когда основания для ограничений устранены.

По действующему механизму ограничений доступа к сведениям о юридическом лице в ЕГРЮЛ данные могут быть засекречены по заявлению компании, если их доступность несет санкционные риски.

В пояснительной записке к законопроекту, который разработал Минфин России, говорится, что избыточное ограничение доступа к информации зачастую вступает в конфликт с интересами хозяйствующих субъектов и органов государственной власти.

В распоряжении Минфина России есть реестр компаний, в отношении которых применяются или могут быть применены санкции — данные по ним могут быть скрыты в ЕГРЮЛ. Сам реестр ведет ФНС России. Сейчас доступ к сведениям из ЕГРЮЛ может быть ограничен по заявлению юридического лица «в целях нераспространения чувствительной с точки зрения возможности введения санкций информации». Запрет продолжает действовать, пока юридическое лицо не направит в ФНС России соответствующее заявление.

Предложенные изменения предусматривают, что «в случае прекращения оснований для ограничения доступа к сведениям о юридическом лице такой доступ возобновляется регистрирующим органом. Заявления юридического лица при этом не потребуются.

Источник: Forbes

Депутаты от «Справедливой России» внесли в Госдуму законопроект о периоде охлаждения для сделок с недвижимостью

Изменения предполагается внести в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с [законопроектом](#) при покупке квартиры денежные средства будут замораживаться на неделю и переводиться продавцу только после регистрации объекта на нового собственника.

Новый механизм предполагает использование защищенного счета или банковского аккредитива — формы безналичных расчетов, предусматривающей гарантию исполнения сторонами своих обязательств.

По мысли авторов инициативы, в течение семи дней владелец сможет оценить свое решение на предмет возможного влияния мошенников и при необходимости отказаться от сделки.

Источник: «Парламентская газета»

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минфин подготовил проект приказа, исключаящий ОАЭ из перечня офшорных зон с 1 января 2026 года

Напомним, с 1 января 2026 года должно начать применяться СОИДН между Россией и ОАЭ.

Подробнее о нем см. наш [специальный выпуск](#).

Ведомство отметило, что соглашение отвечает последним требованиям, предъявляемым к подобного рода договорам, а именно, содержит положения, направленные на противодействие злоупотреблениям его положениями, гарантирует недопущение налоговой дискриминации, регулирует процедуру разрешения налоговых споров и определяет методы устранения двойного налогообложения.

В связи с этим Минфин России предложил исключить ОАЭ из перечня офшорных зон (приказы Минфина России № [35н](#) и № [86н](#)) с 1 января 2026 года.

Источник: федеральный портал проектов нормативных правовых актов

ЕС добавил Россию в черный список стран с высоким риском отмывания денежных средств

Об этом [говорится](#) в пресс-релизе, опубликованном на сайте ЕК.

Внесение России в черный список ЕС вынудит финансовые организации усилить проверку всех транзакций и заставит банки предпринять дополнительные действия для снижения рисков.

Источник: Forbes

Минфин предлагает оптимизировать составление консолидированной отчетности для промежуточных звеньев группы

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

Им предлагается разрешить организациям, являющимся промежуточными звеньями в структуре группы, чья консолидированная финансовая отчетность (КФО) не имеет значимую ценность для пользователей, не составлять такую отчетность.

Для этого должны быть соблюдены определенные условия:

- организация не является эмитентом ценных бумаг, допущенных к организованному торгам;
- организация уведомила участников организации о намерении не составлять КФО, а такие участники выразили согласие с таким намерением;
- информация, отражающая финансовое положение, финансовые результаты деятельности и изменения финансового положения организации, включается в КФО, которую раскрывает другая организация, входящая в группу.

Как отмечает Минфин России, принятие поправок будет способствовать снижению административной нагрузки на организации, входящие в группу, и повышению качества КФО.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Предусмотрены и определенные исключения — новый порядок не будет распространяться на кредитные и клиринговые организации; организации, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список; акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности.

Новые нормы должны вступить в силу 1 марта 2026 года.

Источник: официальный сайт Минфина России

ЦБ намерен ввести требования к корпоративной отчетности, расширив и дифференцировав состав сведений

[Согласно планам ЦБ РФ](#), новации предлагается распространить на публичные акционерные общества, а также компании с объемом бондов в обращении от 50 млрд руб., если они включены в первый или второй уровень биржевого листинга.

В годовом отчете эмитенты, по мнению ЦБ РФ, должны сообщать не только о текущей деятельности, но и о планах на будущее. В документе должна быть глава о корпоративном управлении, информация о том, как компания соблюдает принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления. Эмитенты, чьи ценные бумаги включены в котировальные списки первого или второго уровня, будут раскрывать информацию о достижении целей устойчивого развития.

Компании будут вправе самостоятельно определять последовательность и порядок расположения в годовом отчете требуемой информации, а также включать в годовой отчет иную информацию, использовать российские и международные рекомендации и стандарты подготовки годового отчета.

Кроме того, регулятор планирует установить, что отчет эмитента раскрывается одновременно с консолидированной финансовой отчетностью. Предельный срок для обнародования документа за 12 месяцев будет составлять 120 дней после даты окончания отчетного года, а за шесть месяцев — 60 дней с даты завершения периода.

Еще одна инициатива регулятора — поэтапное внедрение требования о раскрытии корпоративной отчетности в машиночитаемом формате. В ближайшей перспективе в нормативном документе ЦБ РФ будет установлено, что в отчете эмитента за 12 месяцев показатели устойчивого развития должны раскрываться как в человекочитаемом формате, так и в машиночитаемом — XBRL.

Источник: «Интерфакс»

ФНС планирует изменить форму декларации по НДС

ФНС России подготовила проект [новой формы](#) декларации по НДС.

Напомним, действующая форма декларации по НДС и соответствующие ей электронные форматы утверждены Приказом ФНС России от 5 ноября 2024 года № [ЕД-7-3/989@](#).

Вместе с тем с 2026 года вступят в силу поправки к НК РФ, которые:

- повышают общую ставку НДС;
- предусматривают поэтапное снижение порога доходов для плательщиков УСН в целях исчисления НДС и др.

В связи с этим ФНС России подготовила проект приказа, который содержит поправки к форме декларации по НДС.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Предполагается, что новая форма декларации по НДС и перечисленные электронные форматы необходимо будет применять начиная с представления отчетности за I квартал 2026 года.

Источник: Бух.1С

ФНС утвердила порядок подачи консолидированной финансовой отчетности в ГИРБО

С 1 сентября 2025 года обязательным стало размещение показателей консолидированной финансовой отчетности (КФО) в государственном информационном ресурсе бухгалтерской (финансовой) отчетности (ГИРБО).

В частности, аудиторская организация, составившая аудиторское заключение о КФО либо документ о проверке, представляет эти документы в налоговый орган по месту своего нахождения в целях формирования ГИРБО. Это касается аудиторских заключений о годовой КФО начиная с отчетности за 2025 год, а в отношении аудиторских заключений либо документов о проверке промежуточной КФО — начиная с отчетности за 2026 год.

В связи с этим ФНС России [утвердила](#):

- порядок представления аудиторского заключения о КФО либо иного документа, составляемого по результатам проверки промежуточной КФО, и уведомления о представлении названных аудиторского заключения либо документа о проверке;
- состав сведений, позволяющих идентифицировать аудиторскую организацию и аудируемое лицо, перечень контрольных показателей, указываемых в уведомлении о представлении аудиторского заключения о КФО либо иного документа, составляемого по результатам проверки промежуточной КФО;
- перечень контрольных показателей, указываемых в уведомлении о представлении аудиторского заключения о КФО либо иного документа, составляемого по результатам проверки промежуточной КФО;
- формат представления уведомления о представлении аудиторского заключения о КФО либо иного документа, составляемого по результатам проверки промежуточной КФО, в электронной форме;
- порядок заполнения уведомления о представлении аудиторского заключения о КФО либо иного документа, составляемого по результатам проверки промежуточной КФО.

Приказ вступит в силу 1 января 2026 года.

Источник: Гарант

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Правительство предложило изменить подход к расчету налога на имущество организаций, которые владеют едиными недвижимыми комплексами (ЕНК)

[По замыслу регулятора](#), если в ЕНК хотя бы одно здание используется для торговых или административно-деловых целей, на него будет распространяться механизм налогообложения исходя из кадастровой стоимости.

Согласно действующим нормам налогом исходя из кадастровой стоимости облагаются только непосредственно офисные и торговые центры, включенные в единый реестр недвижимости, и без учета вспомогательных объектов. Если поправки будут приняты, то вся остальная недвижимость (склады, хозяйственные и производственные помещения и т. д.), входящая в единый комплекс, будет также облагаться исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, для большинства владельцев торговых и офисных центров новый подход может привести к увеличению налоговой нагрузки.

Источник: «Ведомости»

Создан единый реестр объектов культурного наследия

Совет Федерации РФ одобрил [законопроект](#) о создании единого реестра объектов культурного наследия на базе Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

В системе будет размещена информация об объектах культурного наследия, нуждающихся в восстановлении. В частности, в ЕИСЖС войдут сведения о местонахождении памятников, их инвестиционном

потенциале, охранных обязательствах и ограничениях использования, а также о мерах государственной поддержки инвесторов.

В настоящее время данные сведения в разрозненном виде содержатся на региональных порталах субъектов РФ, однако такие порталы есть не в каждом регионе, а объем размещаемых сведений различается, что не позволяет потенциальным инвесторам получить полную картину и оценить рентабельность проектов.

Новая система будет содержать сведения о техническом состоянии объектов, правах на них, возможностях их использования и реализуемых мероприятиях по их сохранению. Информацию в ЕИСЖС будут передавать региональные органы охраны объектов культурного наследия и Росреестр.

Инвентаризация всех нуждающихся в восстановлении объектов культурного наследия будет проведена до 1 июля 2026 года.

Механизм вовлечения водного объекта в оборот федеральных земель и земель в границах береговой полосы

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#) об уточнении механизма вовлечения водного объекта в оборот федеральных земель и земель в границах береговой полосы.

Действующее законодательное регулирование предусматривает передачу земельных участков из государственной в муниципальную собственность без учета общих оснований разграничения государственной собственности, закрепленных [ст. 3.1](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ. Передаче подлежат земельные участки, предоставленные в аренду, в отношении которых проводятся

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





мероприятия по вовлечению в хозяйственный оборот в рамках государственных программ.

Изменения, предусмотренные законопроектом, направлены на сокращение объема передаваемых земель. Так, согласно новой редакции [ст. 39.30](#) ЗК РФ устанавливается запрет на передачу из федеральной собственности:

- лесных участков в составе земель лесного фонда;
- земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения (за исключением земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав таких территорий);
- земельных участков, которые могут находиться исключительно в федеральной собственности;
- земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности.

Кроме того, вопреки общему запрету на предоставление земельных участков в границах земель общего пользования, законопроект предусматривает возможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в границах береговой полосы водного объекта общего пользования при условии обеспечения свободного доступа к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Москва утвердила результаты кадастровой оценки и перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

Департамент городского имущества Москвы [утвердил](#) результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, машино-мест и объектов незавершенного строительства. При этом земельные участки оценке не подлежали.

Кадастровая стоимость в этот раз выросла во всех основных сегментах коммерческой недвижимости.

Распоряжение вступает в силу в начале декабря, спустя месяц после опубликования. Новая оценка применяется с 1 января 2026 года, а значит, налоги по новой кадастровой стоимости будут начисляться уже в 2027 году.

Кроме того, Правительство Москвы утвердило [перечень](#) объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. По данным новой оценки будут рассчитываться земельный налог, арендная плата за городские участки, штрафы за нецелевое использование и другие платежи.

Проверить включение объекта в перечень можно будет на сайте Департамента экономической политики Москвы.

Оспорить включение недвижимости в перечень можно в судебном. По данным Росреестра, в 2025 году суды удовлетворяли 9 из 10 таких исков заявителей, а суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости по результатам подобных споров снизилась более чем на треть.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разработаны требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка

Росреестр разработал [проект](#) приказа, определяющий требования к определению границ земельного участка и предлагающий установить их бессрочно.

Согласно указанному документу Росреестр намерен исключить положение о периоде действия требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения и машино-места.

В предыдущей версии документа данные требования действовали до 31 декабря 2026 года.

В пояснительной записке уточняется, что согласно письму Минэкономразвития России от 3 июня 2025 года № Д26и-17257 предыдущая версия приказа может быть признана не содержащей обязательные требования, в связи с чем из постановляющей части приказа срок его действия исключается.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин: учет расходов на обеспечение безопасности объектов топливно-энергетического комплекса

Налогоплательщик вправе учитывать все расходы при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций при соответствии их [установленным критериям](#).

Если расходы осуществлены организацией в целях обеспечения собственной безопасности, включая расходы на приобретение объектов основных средств, такие расходы могут быть включены в состав расходов либо подлежат списанию через механизм начисления амортизации.

[Письмо Минфина России от 11 августа 2025 года № 03-03-06/77457](#)

Минфин: учет расходов на оценку безвозмездно полученного имущества

В целях налогообложения прибыли доходы в виде безвозмездно полученного имущества/работ, услуг/имущественных прав признаются внереализационными (за некоторыми [исключениями](#)).

Оценка таких доходов осуществляется **исходя из рыночных цен**, но не ниже остаточной стоимости — по амортизируемому имуществу и не ниже затрат на производство/приобретение — по иному имуществу/работам/услугам.

Ведомство пояснило, что если налогоплательщик получает имущество в безвозмездное пользование, то он обязан включить в состав внереализационных доходов сумму, эквивалентную рыночной стоимости права пользования этим имуществом.

Такая стоимость определяется на основе рыночных цен на аренду аналогичного имущества.

При этом расходы на оценку стоимости права пользования учитываются в прочих расходах, связанных с производством и реализацией.

[Письмо Минфина России от 30 сентября 2025 года № 03-03-06/3/94337](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

НДС

Минфин разъясняет: НДС при неденежном вкладе в имущество, НДС с курсовой разницы при факторинге, особенности раздельного учета НДС

НДС при неденежном вкладе в имущество

Минфин России пояснил, что передача имущества в качестве вклада в имущество (без увеличения уставного капитала) облагается НДС.

При этом у получающей имущество стороны нет права на вычет НДС, исчисленного передающей стороной.

[Письмо Минфина России от 16 сентября 2025 года № 03-07-11/90102](#)

НДС с курсовой разницы при факторинге

Минфин России рассмотрел запрос одного из банков касательно порядка определения налоговой базы в следующей ситуации:

- банк (фактор) приобретает у экспортера денежное требование к иностранному контрагенту, выраженное в иностранной валюте;
- права требования приобретаются по номиналу (стоимость приобретения равна сумме денежного требования);
- все расчеты осуществляются в рублях;
- банк получает комиссию, которая в полном объеме включается в базу по НДС.

Несмотря на отсутствие добавленной стоимости, в случае роста курса иностранной валюты у банка возникает положительный курсовой эффект в виде разницы между рублевой оценкой денежного требования на дату его погашения и дату приобретения.

Возникает вопрос — должен ли такой курсовой эффект облагаться НДС?

Минфин России напомнил, что согласно НК РФ факторинговые компании уплачивают НДС с разницы между суммой дохода при прекращении/погашении денежного требования и суммой расходов на приобретение этого требования.

Если право требования/стоимость приобретения права требования выражены в иностранной валюте, однако расчеты осуществляются в рублях, то база по НДС формируется как превышение рублевой суммы, полученной новым кредитором от должника, над суммой расходов в рублях на приобретение указанного требования.

Иными словами, из письма можно сделать вывод о том, что такой курсовой эффект, полученный при факторинге исключительно за счет изменения курса, облагается НДС.

Напомним, ранее Ассоциация факторинговых компаний (АФК) [попросила](#) власти устранить несправедливое налогообложение бумажной прибыли от операций по международному факторингу.

[Письмо Минфина России от 4 сентября 2025 года № 03-07-11/86533](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Особенности раздельного учета НДС

При одновременном осуществлении облагаемой и не облагаемой НДС деятельности налогоплательщики должны вести раздельный учет, суть которого сводится к следующему:

- входной НДС, напрямую относящийся к облагаемым операциям, принимается к вычету;
- входной НДС, напрямую относящийся к необлагаемым операциям, к вычету не принимается и учитывается в расходах по налогу на прибыль;
- входной НДС, относящийся одновременно к облагаемым/необлагаемым операциям, принимается к вычету/учитывается в расходах пропорционально сумме дохода от соответствующей деятельности.

В то же время у налогоплательщиков есть возможность не вести раздельный учет по «общим» расходам, если доля совокупных расходов, связанных с необлагаемой деятельностью, не превышает 5% от общей величины совокупных расходов.

По мнению Минфина России, при определении величины совокупных расходов, связанных с необлагаемой деятельностью, учитываются:

- прямые расходы, непосредственно связанные с необлагаемой деятельностью;
- часть расходов, которые одновременно связаны с облагаемой и необлагаемой деятельностью («общих» расходов).

При этом такие «общие» расходы можно распределить между облагаемой/необлагаемой деятельностью исходя из пропорции, для расчета которой могут быть использованы показатели, выбранные налогоплательщиком и утвержденные им в учетной политике (сумма прямых расходов, численность персонала, фонд оплаты труда, стоимость основных фондов и иные).

[Письмо Минфина России от 29 сентября 2025 года № 03-07-11/93968](#)

Источник: Гарант



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Забайкальского края: вычет процентов по кредитам, использованным для финансирования взаимозависимых лиц

Компания привлекала кредиты по ставкам, привязанным к ключевой ставке ЦБ РФ (ключевая ставка +1,6–2,75%), а затем значительную часть этих средств направляла на выдачу беспроцентных займов и/или займов под более низкий процент своим взаимозависимым лицам.

Налоговая инспекция пришла к выводу о том, что проценты по привлеченным кредитам не могут учитываться в расходах, поскольку не связаны с деятельностью, направленной на получение дохода.

Более того, такие операции вели к заведомым убыткам, так как компания платила высокие проценты банку, не получая адекватного дохода от размещения этих средств.

Компания не согласилась с этими выводами и представила суду детальное обоснование своей кредитной политики:

- подавляющее большинство кредитных средств было направлено на финансирование основной деятельности (покрытие кассовых разрывов, выплату разовых платежей за право пользования новыми участками недр, участие в аукционах, на выплату заработной платы и пр.);
- один из привлеченных кредитов был направлен на финансирование сделки по приобретению 100%-ной доли в другой компании, владеющей перспективным месторождением.

Суд поддержал налогоплательщика.

Так, вычет процентных расходов по кредиту, направленному на приобретение актива, был признан обоснованным.

Интересно, что одним из составных элементов сделки было приобретение компанией прав требования по процентному займу, в отношении которого затем было подписано соглашение об отмене начисления процентов.

Однако суд счел, что изменение условий возмездного займа новым кредитором на беспроцентный «не нивелирует экономическую обоснованность произведенных расходов в рамках управленческого решения».

Также суд сделал вывод о том, что налоговая инспекция не вправе оценивать целесообразность и эффективность бизнес-решений.

В отношении кредитов, направленных на выдачу займов взаимозависимым лицам по ставкам ниже рыночных, решение было принято в пользу налогового органа.

Суд в целом согласился с тем, что предоставление льготных займов, в том числе аффилированным лицам, под более низкий процент может быть продиктовано экономическими интересами группы, что нельзя признать экономически обоснованным применительно к конкретному проверяемому налогоплательщику.

В то же время суд счел, что компания представила достаточные доказательства (заявления на получение кредитов, реестры целевого использования кредитных денежных средств, платежные поручения) того, что кредиты были привлечены для финансирования собственной деятельности, а не для выдачи займов взаимозависимым лицам.

[Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 23.10.2025 по делу № А78-1530/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Забайкальского края: резерв по сомнительным долгам, сформированный в отношении дебиторской задолженности взаимозависимых лиц

Компания создавала резерв по сомнительным долгам.

Налоговая инспекция в ходе проверки обнаружила, что почти вся сумма резерва связана с дебиторской задолженностью взаимозависимых лиц, и оспорила вычет расходов на формирование резерва.

Среди аргументов инспекции:

- компания не вела никакой претензионно-исковой работы, что противоречило логике поведения добросовестного кредитора, действительно стремящегося вернуть свои денежные средства;
- несмотря на просроченные долги, компания продолжала оказывать услуги и отгружать товары тем же взаимозависимым контрагентам, тем самым искусственно увеличивая дебиторскую задолженность, которая сразу же признавалась сомнительной и списывалась в резерв;
- у компании имелись встречные кредиторские обязательства перед этими же контрагентами — она могла провести взаимозачет и значительно уменьшить размер дебиторской задолженности, но не делала этого, что позволяло формировать резерв на полную, а не на чистую сумму долга;
- в представленных документах (налоговых регистрах и расчетах резерва) были обнаружены суммовые расхождения, однако компания не представила налоговому органу справку-расчет формирования резерва.

Суд принял решение в пользу инспекции, сделав следующие выводы:

- право на создание резерва — это мера поддержки государства для добросовестного налогоплательщика, который объективно утратил возможность вернуть свои денежные средства, в данной же ситуации компания сама создала и контролировала ситуацию с невозвратом долга;
- резерв создавался не для страхования реальных рисков, а исключительно с целью уменьшения налоговых обязательств;
- с точки зрения извлечения дохода сделка, по которой изначально не ожидается оплата, является убыточной — компания как коммерческая организация не должна была целенаправленно совершать убыточные операции, финансируя деятельность других лиц за свой счет без намерения получить прибыль;
- даже при формальном соответствии условиям ст. 266 НК РФ компания использовала этот механизм не по назначению, злоупотребив предоставленной ей льготой.

[Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 23.10.2025 по делу № А78-1530/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Тюменской области: порядок исчисления базы по НДС при передаче объектов недвижимости в счет выплаты действительной стоимости доли при выходе участников

В 2022 году два участника вышли из состава учредителей компании.

В качестве выплаты действительной стоимости их долей компания передала им два объекта недвижимости.

По итогам камеральной проверки налоговая инспекция сочла, что рыночная стоимость переданного имущества превысила действительную стоимость доли и указанное превышение должно быть включено в базу по НДС.

Компания же настаивала, что инспекция некорректно рассчитала действительную стоимость доли: расчет компании был основан на данных промежуточной отчетности (как это было предусмотрено уставом), в то время как инспекция определила действительную стоимость доли по данным отчетности за год, предшествующий выходу участников.

Также компания утверждала, что до выхода участников была проведена дооценка имущества, которая должна быть учтена при расчете действительной стоимости доли.

Суд принял решение в пользу инспекции:

- на основании [пп. 5 п. 3 ст. 39](#) и [пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ](#) объектом обложения НДС не признается передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества при выходе из этого общества;

- если же стоимость имущества, передаваемого участнику хозяйственного общества при выходе из общества, превышает первоначальный взнос, то сумма указанного превышения облагается НДС по ставке 20%;
- плательщиком НДС при передаче имущества участнику хозяйственного общества при выходе его из этого общества является сторона, передающая имущество;
- с учетом разъяснений налоговых органов ([письмо](#) Минфина России от 16 июля 2019 года № 03-07-11/52674) для указанных выше целей под первоначальным взносом понимается действительная стоимость доли участника;
- при определении действительной стоимости доли во внимание принимаются данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий дате перехода к обществу доли вышедшего участника;
- в общем случае бухгалтерская отчетность составляется за год, обязанности составлять промежуточную отчетность у компании не было;
- изменения в устав в части порядка определения действительной стоимости доли по данным промежуточной отчетности были внесены буквально за несколько дней до выхода участников — до внесения этих изменений устав предполагал использование данных годовой отчетности за предшествующий год;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

- дооценка имущества, на которую ссылается компания, не подтверждена: в бухгалтерской отчетности отсутствовали данные об увеличении добавочного капитала, компания не уплачивала увеличенный налог на имущество, не было доказательств оплаты услуг оценщика.

В итоге суд согласился с правоммерностью начисления НДС, при этом в качестве рыночной стоимости были использованы данные о кадастровой стоимости на дату передачи объектов бывшим участникам (отдельной оценки не проводилось).

[Решение АС Тюменской области от 24 октября 2025 года по делу № А70-19393/2025](#)

КС РФ признал незаконным автоматическое повышение НДС в случае отмены права на использование льготы

КС РФ рассмотрел жалобу крупного российского банка на положения п. 1 и 2 ст. 424 ГК РФ (установление цены договора), п. 1 ст. 168 НК РФ (предъявление продавцом НДС покупателю дополнительно к цене), а также пп. «а» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 265-ФЗ о внесении изменений в НК РФ (меняет условия предоставления льгот по уплате НДС для ИТ-компаний).

Суть спора

В 2019 году банк заключил sublicензионный договор на использование иностранного программного обеспечения (ПО) на три года: 2020, 2021 и 2022.

Стоимость лицензии была определена без учета НДС, поскольку на тот момент операции по предоставлению прав пользования любым ПО на основании лицензионных/сублицензионных договоров освобождались от обложения НДС.

В 2021 году поставщик в одностороннем порядке увеличил сумму вознаграждения на НДС, обосновав это изменением налогового законодательства — с 2021 года освобождение от уплаты НДС стало доступно только для ПО, включенного в реестр.

Банк доплачивать отказался, и тогда поставщик обратился в суд.

По итогам судебного разбирательства ВС РФ встал на сторону поставщика и обязал банк доплатить НДС и неустойку за просрочку оплаты.

Не согласившись с таким решением, банк подал жалобу в КС РФ.

Выводы КС РФ

КС РФ уделил большое внимание необходимости соблюдения баланса интересов сторон и их потребности в адаптации к меняющимся налоговым условиям.

Так, в общем случае, если стороны договора не предусмотрели специальные оговорки относительно возможности пересмотра цены в случае изменения налогового законодательства, то НДС выделяется расчетным способом (как если бы он был в установленном порядке предъявлен в рамках согласованной в договоре цены).

В то же время необходимость адаптации длящихся хозяйственных отношений к изменившимся нормативным условиям предполагает, что поставщик вправе рассчитывать на увеличение цены длящегося договора или на его расторжение.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

НДС

Однако автоматическое взыскание с покупателя, не имеющего права на вычет, дополнительного вознаграждения в размере НДС ведет к переложению на него некомпенсируемого имущественного бремени, а потому к нарушению равенства сторон договора.

В итоге КС РФ признал, что совокупное применение оспариваемых банком законодательных положений не соответствует Конституции РФ, ввиду чего в правовое регулирование должны быть внесены изменения, устраняющие этот пробел.

Также до внесения законодательных изменений КС РФ предложил временный порядок:

- если дальнейшее исполнение договора лишает поставщика того, на что он был вправе рассчитывать при его заключении, а покупатель, не имеющий права на вычет, отказался изменить договор или расторгнуть его, то поставщик вправе обратиться в суд с требованием об увеличении цены **в пределах половины** от суммы дополнительно возникающего налога;
- цена, согласованная в заключаемом договоре **с физическим лицом, не может быть изменена**, за исключением случаев, когда физическое лицо при заключении и исполнении договора осуществляет предпринимательскую деятельность;
- вопрос об увеличении цены применительно к отношениям, связанным с государственными и муниципальными закупками, **разрешается с учетом особенностей, установленных законодательством о контрактной системе в сфере закупок.**

Ранее вынесенные по спорному делу судебные решения должны быть пересмотрены с учетом позиции КС РФ.

Стоит отметить, что в своем постановлении КС РФ специально обратил внимание на то, что выявленный пробел законодательного регулирования **затрагивает широкий круг гражданско-правовых отношений, складывающихся на основании заключаемых договоров.**

Поэтому сделанные КС РФ выводы применимы не только к спорному делу (отмена льготы на ПО), но и к иным аналогичным ситуациям.

Таким образом, применение позиции КС РФ будет справедливо в том числе и к ситуации пересмотра цен заключаемых договоров в связи с увеличением с 2026 года ставки НДС с 20% до 22%.

[Постановление №41-П](#) по делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, пункта 1 статьи 168 Налогового кодекса РФ, а также подпункта «а» пункта 1 статьи 1 ФЗ от 31 июля 2020 года № 265-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





9-й ААС: переквалификация оборудования снегоплавильного комплекса в недвижимость

Налоговая инспекция провела выездную проверку и обнаружила, что компания (оказание услуг в сфере ЖКХ) в течение нескольких лет занижала налог на имущество, неправоммерно отнеся ряд капитальных объектов к движимому имуществу. Так, из движимого в недвижимое были переквалифицированы следующие объекты:

- снегоплавильные камеры — подземные железобетонные емкостные сооружения;
- узлы подачи стоков — канализационные насосные станции;
- напорные канализации — вертикальные подземные цилиндрические емкости из стеклопластика.

Налоговая служба настаивала, что эти объекты по своим характеристикам являются недвижимым имуществом (капитальными сооружениями), так как они прочно связаны с землей, их перемещение невозможно без нанесения несоразмерного ущерба, а их создание требовало получения разрешительной документации и соблюдения градостроительных норм.

В результате инспекция доначислила предприятию налог на имущество на общую сумму около 29 млн руб.

Суд принял решение в пользу инспекции, сделав следующие выводы:

- спорные объекты представляют собой инженерно-строительные объекты, возведенные с помощью строительно-монтажных работ, имеют фундаменты, подземные части и несущие конструкции;
- их функциональное назначение — неотъемлемая часть комплексной системы утилизации снежных масс;

- строительно-техническая экспертиза подтвердила, что все спорные объекты имеют прочную связь с землей и их перемещение без разрушения и утраты назначения невозможно;
- тот факт, что объекты не зарегистрированы в ЕГРН, не имеет значения, поскольку важны именно физические характеристики объекта, а не факт его кадастрового учета;
- заключение, предоставленное налогоплательщиком, не может быть использовано в качестве доказательства, поскольку составлено без соблюдения процессуальных норм.

[Постановление 9-го ААС от 18 ноября 2025 года по делу № А40-136826/2024](#)

АС Центрального округа: начисление налога на имущество у застройщика в отношении объектов незавершенного строительства, на месте которых были построены многоквартирные дома

Крупный застройщик завершил строительство жилого комплекса и ввел в эксплуатацию девять многоквартирных домов. Однако в ЕГРН сохранялись записи об объектах незавершенного строительства, которые юридически перестали существовать после ввода домов в эксплуатацию. Налоговая инспекция, руководствуясь данными реестра, начислила компании налог на имущество.

Инспекция настаивала, что до момента официального снятия объектов незавершенного строительства с кадастрового учета компания обязана уплачивать налог, несмотря на физическое прекращение их существования.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

Суд принял решение в пользу компании, сделав следующие выводы:

- с момента ввода многоквартирных домов в эксплуатацию и их постановки на кадастровый учет объекты незавершенного строительства перестали существовать физически и юридически как самостоятельные объекты налогообложения;
- после передачи квартир дольщикам по актам приема-передачи, но до момента государственной регистрации их права собственности, налогооблагаемыми объектами являются эти самые квартиры — до регистрации прав дольщики уплачивают налог на имущество организаций должна компания-застройщик, но только за те квартиры, права на которые еще не переоформлены;
- один и тот же физический объект (квартира) не может одновременно облагаться налогом на имущество организаций (у застройщика) и налогом на имущество физических лиц (у дольщика).

[Постановление АС Центрального округа от 1 ноября 2025 года по делу № А84-8049/2023](#)

АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области: применение региональной инвестиционной льготы в отношении объекта, который был введен в эксплуатацию у предыдущего собственника и пока не используется в предпринимательской деятельности, неправомерно

В споре рассматривается вопрос применения льготы, предусмотренной законом г. Санкт-Петербурга.

Суть этой льготы заключается в освобождении от обложения налогом на имущество организаций, состоящих на учете в Санкт-Петербурге и осуществивших в течение не более трех любых календарных лет подряд начиная с 1 января 2015 года вложения на общую сумму не менее 300 млн руб., в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в расчет общей суммы вложений.

Право на применение льготы возникает с первого числа первого месяца календарного года, следующего за календарным годом, по результатам которого общая сумма вложений составит не менее 300 млн руб., и действует два налоговых периода.

При этом под вложениями понимаются объекты недвижимого имущества при условии, что они приняты к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, введены в эксплуатацию и используются организацией, осуществившей вложения, на территории Санкт-Петербурга.

Налогоплательщик заявил применение этой льготы в отношении объекта недвижимости — многофункционального центра, приобретенного по договору купли-продажи будущей вещи.

Размер заявленной льготы превысил 3,4 млрд руб.

Налоговая инспекция по результатам камеральной проверки пришла к выводу о том, что права на льготу нет, поскольку:

- ввод здания в эксплуатацию был осуществлен предыдущим собственником, при этом исходя из буквального прочтения одним из условий применения льготы является ввод объекта в эксплуатацию организацией, которая осуществила вложения;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

- комитет финансов г. Санкт-Петербурга ранее разъяснял, что в расчет суммы вложений для применения льготы не включаются расходы на приобретение объектов недвижимого имущества, которые были введены в эксплуатацию предыдущими собственниками;
- в проверяемые периоды объект не использовался для заявленных деловых, административных или коммерческих целей.

Суд поддержал инспекцию.

Суд подчеркнул, что цель предоставления льготы — стимулировать новые инвестиции и экономическую активность — в данном случае не была достигнута, так как объект в проверяемые периоды не использовался и не принес доход, обложение которого могло бы компенсировать бюджету предоставленную преференцию.

Тем самым предоставление льготы в указанном случае нарушило бы баланс публичных и частных интересов.

[Решение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28 октября 2025 года по делу А56-51558/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





9-й ААС: начисление страховых взносов и НДФЛ на вознаграждение подрядчикам, через которые компания привлекала трудовые ресурсы

Налогоплательщик оказывал полный комплекс складских логистических услуг для крупных сетевых клиентов.

Для исполнения договоров с заказчиками он привлекал двух субподрядчиков, которые предоставляли ему услуги по комплектации товара, погрузке-разгрузке, администрированию складских процессов, подбору персонала, уборке помещений.

По итогам выездной проверки налоговая инспекция пришла к выводу, что субподрядчики не были реальными хозяйствующими субъектами, а прикрывали трудовые отношения с «неформальными работниками».

В итоге инспекция «сняла» вычеты по НДС, а также начислила страховые взносы и НДС на сумму вознаграждения, перечисленного субподрядчикам.

Общая сумма доначислений превысила 500 млн руб.

Инспекция привела следующие аргументы:

- у субподрядчиков не было необходимых ресурсов для самостоятельного выполнения работ (недостаточно персонала, основных средств, складских помещений);
- налогоплательщик и субподрядчики действовали как единый хозяйствующий субъект под общим контролем, что подтверждается совпадением IP-адресов, пересечением кадров, транзитом денежных средств;

- по своей экономической сути вознаграждение субподрядчикам представляет собой выплату заработной платы «в конвертах».

В части переквалификации в трудовые отношения инспекция ссылалась на следующие факты:

- фактически привлеченные сотрудники работали у налогоплательщика, однако оформлялись либо в штат контрагентов (с минимальной заработной платой и выплатами «в конверте»), либо в качестве самозанятых;
- опрошенные инспекцией лица подтвердили факт трудоустройства именно у налогоплательщика;
- установлены факты формального перераспределения между налогоплательщиком и субподрядчиками без изменения их должностных обязанностей и фактического места нахождения рабочего места;
- результаты допроса подтвердили наличие выплаты «в конвертах»;
- правоотношения с «неформальными работниками» соответствовали трудовым: работники выполняли постоянную трудовую функцию (уборщики, грузчики, администраторы складов), подчинялись трудовому распорядку, были полностью интегрированы в производственный процесс компании.

Суд первой инстанции поддержал инспекцию, однако апелляция приняла решение в пользу налогоплательщика:

- субподрядчики осуществляли самостоятельную хозяйственную деятельность: были созданы задолго до начала правоотношений с налогоплательщиком, имели собственный штат сотрудников,

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Страховые взносы

- уплачивали значительные суммы налогов и страховых взносов, производили типичные для своей деятельности расходы, оказывали услуги иным крупным компаниям;
- налогоплательщик проявил должную осмотрительность при выборе субподрядчиков: были запрошены и проанализированы учредительные документы, проверены сведения в ЕГРЮЛ, по базам ФНС России (на дисквалификацию, массовость адреса), ФССП, использованы коммерческие сервисы (СПАРК);
- взаимозависимость не доказана: совпадение IP-адресов не является доказательством взаимозависимости, доказательства заключения сделок на нерыночных условиях не были представлены, влияние налогоплательщика на деятельность субподрядчиков не подтверждено;

- начисление НДФЛ и страховых взносов на вознаграждение, выплаченное субподрядчикам, неправомерно, поскольку НДФЛ и страховые взносы — это персонализированные платежи, они должны исчисляться с конкретных доходов, выплаченных конкретному физическому лицу в определенный период;
- наличие каких-либо трудовых отношений не доказано: не было трудовых договоров и приказов о приеме на работу, не доказано наличие выплат налогоплательщиком напрямую физическим лицам;
- результаты допросов (было опрошено 26 человек из 1 тыс.) не могут служить репрезентативным доказательством;
- инспекция использовала недопустимые доказательства — протоколы выемки электронных документов были составлены с грубыми нарушениями (изъятые файлы не были предъявлены понятым, не опечатаны, не пронумерованы).

В итоге апелляция отменила решение суда первой инстанции, признав неправомерность доначислений.

[Постановление 9-го ААС от 23 октября 2025 года по делу А40-42823/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ утвердил новый обзор практики

Президиум ВС РФ утвердил [Обзор](#) судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства. Документ содержит ряд важных положений:

- вид разрешенного использования земельного участка, предоставленного по договору аренды для строительства конкретного объекта, не подлежит изменению в целях строительства иного объекта;
- лицо, начавшее строительство объекта недвижимости в установленном законом порядке до изменения градостроительной документации, вправе завершить строительство и в дальнейшем использовать указанный объект и занятый им земельный участок в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования;
- уполномоченный орган не вправе отказать в заключении договора аренды на новый срок лицу, правомерно осуществившему строительство объекта недвижимости на предоставленном в аренду земельном участке, но до истечения срока аренды не получившему разрешения другого уполномоченного органа на его ввод в эксплуатацию в связи с прекращением договора аренды;
- существенное нарушение договора аренды публичного земельного участка, в том числе заключенного на срок более пяти лет, не является основанием для досрочного расторжения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок;
- при невозможности использования земельного участка в соответствии с его правовым режимом и целями предоставления вследствие наличия ограничений, которые не оговорены арендодателем при

заключении договора и не были заранее известны арендатору, у арендатора возникает право на возмещение убытков.

Дополнительная экспертиза в деле о самовольной постройке

Фабула

Департамент городского имущества Москвы и Правительство Москвы обратились в суд с иском к Обществу о признании надстройки самовольной постройкой и наложении обязательства привести здание в первоначальное состояние, обеспечить благоустройство освобожденной территории, провести техническую инвентаризацию здания, обеспечить его постановку на государственный кадастровый учет и признать отсутствующим право собственности на него.

Позиция нижестоящих судов

Согласно заключению назначенной судом строительно-технической экспертизы, спорное здание было реконструировано в нарушение строительных и пожарных норм и правил и создает угрозу жизни и здоровью граждан. Однако Общество заявило, что нарушения, выявленные экспертом, им были устранены. Дополнительная экспертиза устранение замечаний подтвердила.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал в связи с тем, что спорный объект не нарушает права и законные интересы других лиц, а также не представляет угрозы жизни и здоровью граждан.

В суде апелляционной инстанции истцы заявили ходатайство о проведении дополнительной экспертизы ввиду недостоверности выводов экспертов.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Общее

Суд в удовлетворении ходатайства отказал, а решение оставил без изменений, мотивировав это тем, что в первой инстанции уже была назначена экспертиза, которая исследовала данный вопрос, а также отметил, что если по результатам экспертизы по другому делу станут известны обстоятельства, имеющие значения для разрешения настоящего спора, истцы вправе обратиться с заявлением о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам.

Позиция вышестоящего суда

Суд кассационной инстанции отменил судебный акт суда апелляционной инстанции, направив дело на новое рассмотрение, [указав](#) следующее:

- апелляционное определение не соответствует принципам правовой определенности и окончательности судебного решения. Пересмотр по вновь открывшимся обстоятельствам — исключительный механизм преодоления окончательности судебных актов, обусловленный неизвестностью суду обстоятельств, имеющих существенное значение для принятия правильного решения по существу спора;
- суд не отклонил доводы истцов о необходимости исследования вопроса о соответствии спорного объекта противопожарным нормам и правилам, наличии или отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан;
- не был рассмотрен вопрос о приостановлении производства по делу до получения результатов экспертизы, проводимой в рамках другого дела, или необходимости проведения по делу дополнительной экспертизы.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru

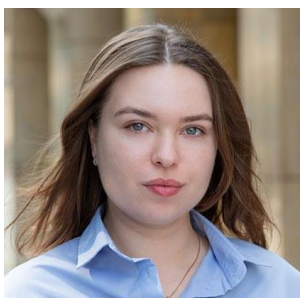


Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES



[Присоединяйтесь к нам
в социальных сетях](#)

delret.ru

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании, действующие под брендом «Деловые Решения и Технологии» (Группа ДРТ, [delret.ru/about](#)), не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одна из компаний Группы ДРТ не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.

ООО «ДРТ Консалтинг»