

# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

## Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха  
Сентябрь 2023 года



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

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

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



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Законопроект о реализации ОННП 2.0 уже в Госдуме РФ

[Подробнее](#)

Единая предельная величина базы для страховых взносов на 2024 год может вырасти на 16%

[Подробнее](#)

Налоговая инспекция будет собирать информацию о строительстве жилых домов по договорам о комплексном развитии территории

[Подробнее](#)

Утверждены критерии классификации строений и сооружений как объектов вспомогательного назначения

[Подробнее](#)

Планы территориального планирования и зонирования земельного участка будут объединены в один документ

[Подробнее](#)

Новые поправки в ГрК РФ

[Подробнее](#)

Правительство РФ утвердило правила работы единой информационной системы «Стройкомплекс.РФ»

[Подробнее](#)

Минфин России заявил о проработке ограничения оттока капитала через дружественные страны

[Подробнее](#)

Разработан проект порядка рассмотрения уведомления о применении участниками СЗПК налогового вычета

[Подробнее](#)

Законопроект о возможности обжалования приостановления регистрации недвижимости

[Подробнее](#)

Изменения в судебной экспертизе самовольных строений

[Подробнее](#)

Утвержден порядок согласования архитектурно-градостроительного облика

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект о компенсационном озеленении

[Подробнее](#)

Меры, принятые в связи с недружественными действиями иностранных государств, могут быть продлены

[Подробнее](#)

Утвержден порядок ведения справочников для налогового мониторинга

[Подробнее](#)

Правительственная комиссия увеличила «налог на выход»

[Подробнее](#)

ЦБ РФ снова разъяснил порядок применения ограничительных валютных указов

[Подробнее](#)

СМИ: Бельгия и Норвегия больше не обмениваются финансовой информацией с Россией

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Разъяснения контролирующих органов

---

Минфин России разъяснил, как отражать налог на сверхприбыль в бухгалтерском учете

[Подробнее](#)

---

Минфин России: учет налога на сверхприбыль в консолидированной финансовой отчетности

[Подробнее](#)

---

Минфин России: определение суммы резерва по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности, выраженной в иностранной валюте

[Подробнее](#)

---

ФНС России определила порядок уплаты налога на прибыль от продажи имущества компанией-банкротом

[Подробнее](#)

---

Минфин России: срок владения долями (акциями) в случае реорганизации в форме присоединения

[Подробнее](#)

---

ФНС России разъяснила порядок возврата излишне уплаченного налога у источника в отношении дивидендов, выплаченных резидентам недружественных стран

[Подробнее](#)

---

ФНС России: сроки начала применения рыночной стоимости земельного участка, если она была утверждена вместо кадастровой

[Подробнее](#)

---

ФНС России: о порядке налогообложения помещений, расположенных в административно-деловых и торговых центрах

[Подробнее](#)

---

Минфин России: уплата НДС в отношении возмещения убытка, полученного арендатором земельных участков от субарендатора, деятельность которого вызвала ухудшение качества земли

[Подробнее](#)

---

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Судебная практика



---

КС РФ разъяснил особенности согласования генерального плана в отношении земель лесного фонда

[Подробнее](#)

---

ВС РФ: налоговая реконструкция в рамках применения ст. 54.1

[Подробнее](#)

---

ВС РФ: момент вычета застройщиком входного НДС, относящегося к нежилой недвижимости

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Законопроект о реализации ОННП 2.0 уже в Госдуме РФ

Напомним, сравнительно недавно были опубликованы [налоговые планы](#) Минфина России на ближайшую перспективу.

Спустя день одновременно с проектом бюджета в Госдуму РФ был внесен [законопроект](#) о реализации этих планов.

Одно из ключевых изменений — обещанные меры, компенсирующие рост налоговой нагрузки в связи с приостановлением СОИДН.

Они включают в себя применение тех же льгот (освобождение или льготная ставка), которые ранее предоставлялись на основании СОИДН, действие которого было приостановлено. Послабления будут применяться в отношении следующих видов выплат:

- процентных доходов, выплачиваемых экспортно-кредитным агентствам и банкам по долговым обязательствам, возникшим до приостановления действия СОИДН;
- лизинговых платежей по договорам, заключенным до 5 марта 2022 года, за воздушные суда (включая вспомогательные силовые установки и/или авиационные двигатели), зарегистрированные или подлежащие регистрации в ГРГВС РФ; при этом, если в такие договоры после приостановления СОИДН были внесены изменения, то послабления применяются к той сумме лизинговых платежей, которая не превышает величину, определенную на основании ранее действовавших положений договора;

- выплат за предоставление права на трансляцию ведущих международных и иностранных спортивных событий, а также права пользования международным развлекательным и спортивным контентом;



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- лицензионных платежей по заключенным до приостановления действия СОИДН лицензионным договорам за предоставление права пользования программным обеспечением и иными нематериальными активами, не имеющими аналогов на российском рынке;
- доходов от реализации морских судов, зарегистрированных РМРС и находящихся на территории РФ.

Льготы будут применяться **при отсутствии взаимозависимости** между российским плательщиком и иностранным получателем, а также при подтверждении наличия у иностранного получателя **фактического права на доход**.

Также устанавливается ставка 0% для доходов, полученных иностранными лицами — лизингодателями по договорам об урегулировании страховых или претензионных требований, при соблюдении следующих условий:

- такие требования возникли из заключенных до 5 марта 2022 года договоров аренды/лизинга воздушных судов (включая вспомогательные силовые установки и/или авиационные двигатели);
- такие воздушные суда зарегистрированы или подлежат регистрации в ГРГВС РФ;
- договоры об урегулировании требований предусматривают переход права собственности к российской организации;
- для осуществления урегулирования с иностранными компаниями-лизингодателями выделяются средства Фонда национального благосостояния;

- российская организация и иностранный лизингодатель не являются взаимозависимыми лицами;
- иностраннй лизингодатель предоставил сертификат резидентства и подтверждение наличия фактического права на доход.

Все вышеуказанные послабления будут применяться ретроспективно начиная с 8 августа 2023 года.

## Единая предельная величина базы для страховых взносов на 2024 год может вырасти на 16%

В 2024 году предельная величина может составить 2 225 000 руб., что на 16% больше, чем в [текущем](#) году (1 917 000 руб.).

Соответствующий [проект](#) постановления Правительства РФ размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Напомним, по достижении этой величины «включается» регрессивная ставка страховых взносов — 15,1% вместо 30%.

Если постановление будет принято в текущем виде, то шанс применить льготный тариф останется только для сотрудников с довольно высокой заработной платой — в среднем от 185 тыс. руб. в месяц.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Налоговая инспекция будет собирать информацию о строительстве жилых домов по договорам о комплексном развитии территории

С 1 января 2024 года необходимо будет [сообщать](#) в налоговую инспекцию о выдаче разрешений на строительство жилых (многоквартирных) домов на участках, приобретенных (предоставленных) в собственность для осуществления жилищного строительства на основании договора о комплексном развитии территории.

То же касается изменения даты выдачи и прекращения действия разрешений.

На днях ФНС России установила формат таких сведений, форму для их подачи, а также правила ее заполнения и представления.

## Утверждены критерии классификации строений и сооружений как объектов вспомогательного назначения

[Постановлением Правительства РФ](#) введены четкие критерии для определения того, какие строения и сооружения могут считаться объектами вспомогательного использования.

Согласно новым правилам строения и сооружения могут быть признаны вспомогательными, если они соответствуют хотя бы одному из следующих условий:

- они строятся на одном участке земли с основным объектом и предназначены для обслуживания этого основного объекта. При этом строительство таких объектов должно быть предусмотрено проектной документацией, разработанной для основного объекта;
- они строятся для эксплуатации основного объекта или выполнения функции его обслуживания. Эти объекты не должны быть особо опасными, технически сложными или уникальными. Их общая площадь не должна превышать 1 500 кв. м, и они не требуют установления санитарно-защитных зон. Кроме того, они должны располагаться на земельных участках, граничащих с участком основного объекта, или иметь технологическую связь с ним;
- они находятся на участке земли, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, садоводства для личных нужд граждан, включая сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы. Эти объекты не могут иметь более трех надземных этажей и не должны превышать высоту в 20 м.

Постановление вступило в силу 1 сентября 2023 года.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Планы территориального планирования и зонирования земельного участка будут объединены в один документ

С 1 сентября 2023 года начнет действовать часть новых [изменений в законодательстве](#), направленная на упрощение выдачи разрешений на строительство и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. Основная идея заключается в сокращении списка необходимых документов и процедур для данного процесса, что позволит уменьшить бюрократическую нагрузку.

В рамках этих изменений план территориального планирования и план зонирования земельного участка будут объединены в единый документ. Это упростит процесс согласования этих документов и сократит временные затраты на получение разрешений.

Решение о переходе к использованию единого документа будет находиться в ведении регионов, которые также будут устанавливать порядок подготовки этого документа. Правительство РФ будет участвовать в утверждении этого порядка.

Помимо объединения документов, предусматривается создание цифровых реестров для документов, необходимых для строительных проектов, и перечня требований к строительству. Также внесены изменения, исключающие ненужные и устаревшие нормы в процедурах согласования строительства.

Другие важные изменения включают в себя возможность экспертного сопровождения результатов инженерных изысканий до их направления на экспертизу, что ускорит процесс получения разрешений. Также установлено требование о выдаче разрешения на строительство

и разрешения на ввод в эксплуатацию после внесения соответствующих сведений в информационные системы.

Кроме того, изменения касаются сокращения сроков согласования различных документов: генеральных планов, правил землепользования и застройки, а также документации по планировке территории.

Переходный период продлится до 1 сентября 2024 года и будет использован для подготовки технических возможностей для учета строящихся объектов.

## Новые поправки в ГрК РФ

Опубликован [законопроект](#), предусматривающий изменения в ст.ст. 7 и 53 ГрК РФ.

Для объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, строительный контроль будет осуществляться органами государственной власти данного субъекта или организациями, находящимися в их ведении.

Вводится запрет на заключение субконтрактов для обеспечения строительного контроля на объектах капитального строительства. Это связано с тем, что компании, привлеченные к строительному контролю, могут привлечь соисполнителей, которые не несут прямой ответственности перед заказчиками услуг по строительному контролю, что может привести к размыванию ответственности за качество выполненных работ.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Для объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств федерального бюджета и связанных с транспортной инфраструктурой, строительный контроль будет обеспечиваться органами, подчиненными Минстрою России. Отдельные объекты транспортной инфраструктуры будут контролироваться органами, подчиненными Минтрансу России.

Эти изменения направлены на повышение эффективности строительного контроля и оптимизацию процессов в сфере строительства и реконструкции объектов.

Публичное обсуждение законопроекта закончилось 28 сентября 2023 года.

## Правительство РФ утвердило правила работы единой информационной системы «Стройкомплекс.РФ»

С 1 сентября 2023 года вступили в силу [поправки](#) в ГрК РФ, которые предусматривают создание единой государственной информационной системы жилищного строительства «Стройкомплекс.РФ».

Предполагается, что данная информационная система обеспечит полную прозрачность долевого строительства для граждан и всех участников жилищной сферы. К ней также смогут обращаться за сведениями застройщики, контролирующие органы, органы власти, профессиональные участники жилищного рынка.

Для застройщиков и контролирующих органов в системе предусмотрен личный кабинет, с помощью которого они смогут размещать проектные декларации, информацию о строящихся объектах и иные документы.

## Минфин России заявил о проработке ограничения оттока капитала через дружественные страны

Заместитель министра финансов Алексей Моисеев [сообщил](#), что российские власти рассматривают варианты восстановления мер валютного контроля, включая ограничение оттока капитала через дружественные страны.

За принятие мер выступает Минфин России, ЦБ РФ — против.

Предполагается, что меры позволят сдерживать временные колебания валютного курса.

О конкретных инициативах пока не сообщается.

## Разработан проект порядка рассмотрения уведомления о применении участниками СЗПК налогового вычета

Напомним, летом прошлого года был принят [закон](#), в соответствии с которым участники СЗПК получили право на налоговый вычет.

Суть такого вычета заключается в праве участников СЗПК уменьшать подлежащие уплате в бюджет суммы налога на прибыль, налога на имущество и земельного налога на величину фактически произведенных затрат, в отношении которых законодательство о регулировании СЗПК предусматривает меры поддержки.

Для применения налогового вычета Минэкономразвития России [должно](#) представить в ФНС России **уведомление**, в котором должны быть отражены следующие сведения:

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- реквизиты налогоплательщика — участника СЗПК;
- перечень объектов учета, затраты по которым будут возмещаться за счет вычета;
- общая сумма возмещаемых затрат с распределением по видам объектов учета;
- распределение суммы вычета по налогам;
- кадастровые номера объектов недвижимости и земельных участков, в отношении которых будут применены вычеты по налогу на имущество и земельному налогам.

Налоговый вычет будет применяться в порядке, установленном в уведомлении, начиная с периода, следующего за годом, в котором такое уведомление представлено.

Минэкономразвития России опубликовало проект порядка рассмотрения такого уведомления.

Для получения налогового вычета участникам СЗПК будет необходимо не позднее 1 сентября года, предшествующего году предполагаемой даты начала применения налогового вычета, предоставить в Минэкономразвития России соответствующее уведомление и пакет документов, аналогичный тому, который предоставляется для получения участником СЗПК субсидий.

При принятии положительного решения, связанного с предоставлением налогового вычета, Минэкономразвития России не позднее 15 декабря года, предшествующего году предполагаемой даты начала применения налогового вычета, направляет в ФНС России уведомление о налоговом вычете.

В случае отказа организация-претендент на вычет будет оповещена о решении в тот же срок.

## Законопроект о возможности обжалования приостановления регистрации недвижимости

Росреестр разработал и опубликовал [законопроект](#), которым предлагается введение возможности обжалования приостановки государственной регистрации недвижимости до судебного разбирательства. В настоящее время такой процедуры законодательством не предусмотрено, что создает дополнительную нагрузку на судебную систему, хотя некоторые споры могли бы быть урегулированы во внесудебном порядке.

Согласно предложению заинтересованные лица могут подать заявление в течение 30 дней с момента приостановки. После этого апелляционная комиссия имеет 30 дней на рассмотрение. Если приостановление оказывается законным, но уведомление о нем составлено не полностью, комиссия информирует об этом руководителя и дает детальные объяснения в своем решении. Основная цель законопроекта — сокращение нагрузки на суды и предоставление сторонам возможности разрешить споры до обращения в суд.

Общественное обсуждение законопроекта завершилось 19 сентября 2023 года.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Изменения в судебной экспертизе самовольных строений

Минюст России предлагает внести [изменения](#), согласно которым судебные экспертизы по самовольным строениям будут поручаться исключительно государственным судебно-экспертным учреждениям.

Ведомство выразило опасения относительно проведения экспертиз в частных учреждениях, которые могут проводить их на коммерческой основе. Это, по их мнению, может привести к легализации самовольных строений, которые представляют угрозу для жизни людей или искажают облик объектов культурного наследия, особенно если речь идет о пристройках к таким объектам.

Для того чтобы предотвратить такие ситуации, авторы законопроекта предлагают поручить проводить судебные экспертизы по самовольным строениям исключительно государственным учреждениям. В пояснительной записке к законопроекту подчеркивается, что сотрудники государственных судебных экспертных организаций должны соответствовать определенным квалификационным требованиям, включая наличие высшего образования и специальной подготовки в соответствующей области, а также прохождение аттестации.

Общественное обсуждение законопроекта закончилось 3 октября 2023 года.

## Утвержден порядок согласования архитектурно-градостроительного облика

С 1 сентября 2023 года вступило в силу [постановление Правительства РФ](#), утвердившее требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правила его согласования.

Согласно документу в градостроительном регламенте могут быть установлены требования к различным характеристикам объекта, в частности, цветовым решениям, отделочным или строительным материалам, используемым для создания внешнего облика объекта, подсветке фасадов, а также размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях.

Для согласования архитектурно-градостроительного облика объекта инициатор подает в уполномоченный орган местного самоуправления заявление и отдельные разделы сметной документации: пояснительную записку, схему планировочной организации земельного участка и объемно-планировочные и архитектурные решения.

Срок проверки документов составляет один рабочий день со дня их получения. В том случае, если архитектурно-градостроительный облик не соответствует требованиям, указанным в градостроительном регламенте, уполномоченный орган муниципалитета выносит решение об отказе в согласовании.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты





## В Госдуму РФ внесен законопроект о компенсационном озеленении

В середине сентября Госдума РФ провела предварительное рассмотрение [законопроекта](#) о внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды». Его цель — установить обязанность субъектов РФ принимать законодательные акты о «компенсационном озеленении» — возмещении вреда в натуральной форме, причиненного уничтожением или повреждением зеленых насаждений на территории городских населенных пунктов, путем их восстановления.

Средства на восстановление предлагается брать из бюджетов субъектов РФ, от граждан и юридических лиц, в чьих интересах или по чьей вине произошло нарушение требований по защите зеленых насаждений.

В пояснительной записке к законопроекту указывается, что введение подобных мер является необходимым шагом для улучшения экологической ситуации, бережного отношения к природным ресурсам и повышения качества жизни граждан в городах.

## Меры, принятые в связи с недружественными действиями иностранных государств, могут быть продлены

Минэкономразвития России [разработало](#) законопроект, который предусматривает продление на 2024 год мер по:

- проведению общего собрания акционеров, а также участников хозяйственных обществ в форме заочного голосования по наиболее важным вопросам;
- ограничению права на доступ к информации о деятельности АО;
- сохранению возможности в «подсанкционных» обществах не образовывать совет директоров;
- параллельному импорту и др.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Утвержден порядок ведения справочников для налогового мониторинга

Для совершенствования информационного взаимодействия между налоговым органом и налогоплательщиком при проведении налогового мониторинга разработана единая цифровая методологическая модель — Цифровой Налоговый кодекс.

В рамках нее утверждены справочник [контрольных процедур, регистров и статей НК РФ](#) для проведения налогового мониторинга. Они предназначены для использования в прикладной подсистеме «Налоговый мониторинг» АИС «Налог-3» и в информационных системах налогоплательщиков.

Предполагается, что внедрение Цифрового Налогового кодекса существенно [упростит](#) проведение налогового мониторинга, снизит уровень неопределенности и риски при начислении налогов на стороне налогоплательщика.

## Правительственная комиссия увеличила «налог на выход»

Напомним, лица недружественных стран временно не могут выйти из российских активов — такие сделки фактически возможны только с разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

Подробно мы рассказывали о «правилах игры» при продаже недружественными лицами российских активов в одном из [наших обзоров](#).

Для получения разрешения «на выход» требуется направление «добровольного» взноса в бюджет.

В начале октября Минфин России [уведомил](#), что размер взноса будет увеличен.

На днях был опубликован соответствующий [документ](#).

По новому решению, сумма взноса должна будет составлять не менее 15% от рыночной стоимости соответствующих активов.

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты

## Валютные ограничения

### ЦБ РФ снова разъяснил порядок применения ограничительных валютных указов

Разъяснения касаются применения Указа Президента РФ от 5 марта 2022 года № [95](#) (далее — Указ).

Напомним, данным указом был введен временный порядок исполнения обязательств по кредитам и займам перед лицами недружественных государств.

Он применяется в отношении долговых обязательств резидентов, а также РФ, субъектов РФ, муниципальных образований по кредитам и займам, финансовым инструментам перед иностранными кредиторами из недружественных государств.

Порядок [распространяется](#) на исполнение обязательств в размере, превышающем 10 млн руб. в месяц (или эквивалент в иностранной валюте по официальному курсу ЦБ РФ на первое число месяца).

Регулятору задали вопрос, касающийся применения Указа в том случае, когда общая сумма обязательств перед лицом недружественной страны превышает 10 млн руб., однако резидент разбивает эту сумму на несколько траншей для того, чтобы причисляемая каждый месяц сумма была менее 10 млн руб.

ЦБ РФ не дал четкого ответа на поставленный вопрос.

Регулятор напомнил, что под обязательствами следует понимать совокупный размер всех **обязательств** должника перед всеми иностранными кредиторами в календарный месяц.

Если сумма таких обязательств превышает 10 млн руб. за календарный месяц, то исполнение должником обязательств **перед любым лицом недружественной страны** требует соблюдения порядка, установленного данным Указом, **независимо от суммы, которая причитается конкретному иностранному кредитору.**

Также ЦБ РФ прокомментировал возможность прекращения обязательств зачетом.

Регулятор подчеркнул, что «принимая во внимание цели принятия [Указа](#) и учитывая единые для исполнения обязательств и зачета встречного требования правовые последствия, выражающиеся в прекращении таких обязательств», обход ограничений недопустим.

В связи с этим прекращение обязательств способом, отличным от исполнения обязательств, требует получения разрешения ЦБ РФ или Минфина России по согласованию с ЦБ РФ.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Изменения в законодательстве и новые законопроекты

## Международные аспекты



### СМИ: Бельгия и Норвегия больше не обмениваются финансовой информацией с Россией

Как [сообщают СМИ](#), Федеральная государственная служба финансов Бельгии и Министерство финансов Норвегии перестали делиться финансовой информацией с российскими налоговыми органами.

Однако стоит отметить, что на данный момент эти страны не исключены из официального [перечня](#) государств, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией.

В последний раз перечень менялся осенью прошлого года (более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от [6 декабря 2022 года](#)). Тогда из него были исключены Швейцария и Острова Кайман.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

### Минфин России разъяснил, как отразить налог на сверхприбыль в бухгалтерском учете

Напомним, 4 августа 2023 года [закон](#) о налоге на сверхприбыль был подписан Президентом РФ.

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

Налог на сверхприбыль подлежит уплате в 2024 году, при этом эффективную ставку налога можно уменьшить вдвое в случае перечисления обеспечительного платежа по налогу в октябре-ноябре 2023 года.

В связи с этим возникает закономерный вопрос — в каком периоде и как налогоплательщики должны отражать обязательства по уплате налога на сверхприбыль в бухгалтерском учете?

На днях Минфин России на него [ответил](#).

Сумма налога и обеспечительного платежа по этому налогу должна отражаться в регистрах бухгалтерского учета записями 2023 года, а фактические расчеты с бюджетом — записями 2024 года.

№	Содержание записи	По дебету	По кредиту
<b>Записи 2023 года</b>			
1	Признание оценочного обязательства по уплате налога на сверхприбыль (в сумме, определенной налогоплательщиком, с учетом намерений относительно обеспечительного платежа и реализации права на вычет)	99 «Прибыли и убытки»	96 «Оценочные обязательства»
2	Перечисление обеспечительного платежа в бюджет	68 «Расчеты по налогам и сборам»	51 «Расчетные счета»
3	Изменение величины оценочного обязательства (при необходимости) производится на конец 2023 года	99 «Прибыли и убытки»	96 «Оценочные обязательства»
<b>Записи 2024 года</b>			
4	Признание обязательства по налогу на сверхприбыль (по налоговой декларации)	96 «Оценочные обязательства»	68 «Расчеты по налогам и сборам»
5	Признание суммы обеспечительного платежа по налогу на сверхприбыль суммой уплаченного налога на сверхприбыль	68 «Расчеты по налогам и сборам»	68 «Расчеты по налогам и сборам»
6	Уплата налога на сверхприбыль	68 «Расчеты по налогам и сборам»	51 «Расчетные счета»

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

Аналитический учет по синтетическим счетам 68 «Расчеты по налогам и сборам», 96 «Оценочные обязательства» и 99 «Прибыли и убытки» должен обеспечивать формирование как минимум показателей, касающихся объектов бухгалтерского учета, связанных с уплатой налога на сверхприбыль.

В промежуточной отчетности за девять месяцев 2023 года объекты бухгалтерского учета, связанные с уплатой налога на сверхприбыль, должны отражаться в следующем порядке:

- величина оценочного обязательства — в составе оценочных обязательств;
- признанная расходом сумма оценочного обязательства — по статье «Прочее» отчета о финансовых результатах (после статей «в том числе текущий налог на прибыль» и «в том числе отложенный налог на прибыль»).

В годовой отчетности за 2023 год объекты бухгалтерского учета, связанные с уплатой налога на сверхприбыль, отражаются в следующем порядке:

- сумма обеспечительного платежа, перечисленная в бюджет — в составе дебиторской задолженности;
- величина оценочного обязательства — в составе оценочных обязательств;
- признанная расходом сумма оценочного обязательства — по статье «Прочее» отчета о финансовых результатах (после статей «в том числе текущий налог на прибыль» и «в том числе отложенный налог на прибыль»).

В случае существенности показатели об объектах бухгалтерского учета, связанных с уплатой налога на сверхприбыль, приводятся в отчетности обособленно, например, в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### Минфин России: учет налога на сверхприбыль в консолидированной финансовой отчетности

Не так давно ведомство [комментировало](#) порядок отражения налога на сверхприбыль в отчетности по российским стандартам (более подробно см. в выпуске от [15 сентября 2023 года](#)).

В новом информационном сообщении Минфин России [рассказал](#) о том, как, по его мнению, следует отражать новый налог в консолидированной финансовой отчетности.

Информация о налоге на сверхприбыль раскрывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», исходя из содержания которого налог на сверхприбыль рассматривается в качестве текущего налога.

Обязательство и расход по налогу на сверхприбыль подлежат отражению в консолидированной финансовой отчетности начиная с момента принятия закона о налоге на сверхприбыль, то есть в 2023 году.

В промежуточной консолидированной финансовой отчетности обязательство и расход по налогу подлежат отражению начиная с отчетности за девять месяцев 2023 года.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на сверхприбыль

Поскольку закон о налоге на сверхприбыль предусматривает возможность использования налогового вычета при условии внесения обеспечительного платежа, то при определении суммы обязательств и расхода по налогу на сверхприбыль, подлежащих отражению в отчетности за 2023 год, организация должна учитывать свои намерения, касающиеся внесения обеспечительного платежа и использования права на вычет.

Впоследствии, в случае изменения намерений организации, а также с учетом фактического перечисления/неперечисления обеспечительного платежа сумма обязательства и расхода по налогу на сверхприбыль может быть скорректирована на каждую отчетную дату до погашения обязательства по налогу на сверхприбыль.

## Налог на прибыль

### Минфин России: определение суммы резерва по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности, выраженной в иностранной валюте

Расходы на формирование резервов по сомнительным долгам [относятся](#) к внереализационным расходам.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам инвентаризации дебиторской задолженности, проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода.

Минфин России сообщил, что для целей формирования резерва дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, подлежит пересчету в рубли в соответствии с ее оценкой в бухгалтерском учете на дату проведения инвентаризации.

### ФНС России определила порядок уплаты налога на прибыль от продажи имущества компанией-банкротом

Ведомство напомнило о недавно опубликованном [постановлении](#) КС РФ, в котором рассматривался вопрос очередности уплаты налога на прибыль при продаже имущества банкротов.

Тогда КС РФ усомнился в допустимости приоритетной (до расчета с другими кредиторами) уплаты налога и поручил устранить правовую неопределенность в этом вопросе.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на прибыль

Далее был разработан [законопроект](#), в соответствии с которым было предложено относить требования по налогам, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, к текущим платежам и оплачивать их до расчета с конкурсными кредиторами, но после полного погашения долгов компании по заработной плате, накопившихся за время как после, так и до инициирования дела о несостоятельности организации.

В июле ФНС России опубликовала письмо, в котором разъяснила, как должен уплачиваться налог до устранения правового пробела на законодательном уровне.

Ведомство [отметило](#), что, принимая во внимание постановление КС РФ, исполнение обязательств по налогу на прибыль временно осуществляется в составе третьей очереди требований, однако возможны исключения из этого правила.

В частности, если покупатель аффилирован по отношению к должнику и кредиторам, то текущий налог на прибыль уплачивается перед требованиями кредитора.

Также ФНС России подчеркнула, что налоговый орган не обязан обращаться в суд с заявлением о включении налога на прибыль от реализации имущества в конкурсную массу — конкурсный управляющий самостоятельно исчисляет сумму подлежащего уплате налога на прибыль и подает декларацию по налогу на прибыль.

### Минфин России: срок владения долями (акциями) в случае реорганизации в форме присоединения

НК РФ предусматривает применение ставки налога на прибыль 0% в отношении прибыли от реализации долей (акций) при условии, что на дату продажи они непрерывно принадлежали налогоплательщику более пяти лет.

Долгое время обсуждался вопрос, как реорганизация (самого налогоплательщика или компании, чьи доли (акции) он продает) влияет на течение срока владения.

Не так давно этот вопрос был решен на уровне НК РФ.

В частности, ст. 284.2 НК РФ была дополнена п. 6, согласно которому срок владения долями (акциями) организаций, созданных в результате реорганизации в форме преобразования, выделения или разделения, исчисляется с даты приобретения налогоплательщиком долей (акций) реорганизованной организации.

Минфин России [обратил внимание](#) на то, что приведенное положение применяется только в отношении долей (акций) новых организаций, созданных в результате реорганизации **в форме преобразования, выделения или разделения**.

В случае же присоединения учредитель (акционер) присоединенной организации, которая прекратила свою деятельность в результате реорганизации в виде присоединения, получает доли (акции) в другой (реорганизованной) организации, которыми (которой) он ранее не владел.

В связи с этим срок владения акциями/долями присоединенной организации начинает отсчитываться заново с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов

## Налог у источника

### ФНС России разъяснила порядок возврата излишне уплаченного налога у источника в отношении дивидендов, выплаченных резидентам недружественных стран

Ведомство еще раз [напомнило](#), что возврат возможен только на специальный счет типа «С».

При анализе заявления на возврат удержанного налога налоговый орган должен убедиться, что лицо, претендующее на возврат налога, при заполнении заявления указало счет типа «С».

При указании иных счетов налоговый орган вправе отказать в возврате излишне удержанного налога.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты

# Разъяснения контролирующих органов

## Налог на имущество

### ФНС России: сроки начала применения рыночной стоимости земельного участка, если она была утверждена вместо кадастровой

В соответствии с действующими нормами НК РФ при изменении кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости учитываются **с даты начала их применения**.

ФНС России [сообщила](#), что этот порядок используется вне зависимости от того, **на какую дату** была определена рыночная стоимость.

То есть в любом случае новая стоимость учитывается с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

### ФНС России: о порядке налогообложения помещений, расположенных в административно-деловых и торговых центрах

Согласно НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении, в частности, административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений, а также нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых, в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Ведомство [напомнило](#), что если здание (строение, сооружение) определено административно-деловым центром или торговым центром (комплексом), то все помещения в нем подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости вне зависимости от отсутствия этих помещений в перечне объектов, облагаемых по кадастровой стоимости, и от брени их содержания.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Разъяснения контролирующих органов НДС



## Минфин России: уплата НДС в отношении возмещения убытка, полученного арендатором земельных участков от субарендатора, деятельность которого вызвала ухудшение качества земли

В письме [рассматривается](#) следующая ситуация.

Налогоплательщик сдал в субаренду земельный участок, при этом деятельность субарендатора привела к ухудшению качества земли.

Налогоплательщик решил, что, поскольку он обладает большим опытом, он будет самостоятельно проводить работы по восстановлению земель, получая компенсацию от субарендатора.

Возник следующий вопрос — является ли компенсация затрат на биологическую рекультивацию, полученная от лица, в результате деятельности которого произошло ухудшение качественных характеристик земель, объектом обложения НДС?

Минфин России сообщил, что возмещение убытков в налоговую базу по НДС у арендатора земельных участков не включается, поскольку не связано с оплатой реализуемых арендатором земельных участков работ (услуг).

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты





## КС РФ разъяснил особенности согласования генерального плана в отношении земель лесного фонда

КС РФ вынес [постановление](#), в котором разъяснил особенности согласования генерального плана для органов местного самоуправления. Суд указал, что последние не имеют права считать одобренным изменяющий границы лесного фонда проект генерального плана при непоступлении в установленный срок ответа от уполномоченного органа.

Согласно ст. 25 ГрК РФ после истечения срока, установленного для согласования проекта генерального плана, он считается согласованным. Однако в данном случае речь идет о лесном фонде, и его жизненно важная роль и значимость обязывают муниципалитет дожидаться или добиться получения ответа Рослесхоза перед тем, как включить его земли в границы населенного пункта.

КС РФ признал оспариваемую норму — ч.ч. 7 и 8 ст. 25 ГрК РФ — не противоречащими Конституции РФ. Суд также постановил пересмотреть решения муниципалитета, принятые по данному вопросу, несмотря на то что последний уже почти 15 лет действует в соответствии с новым генеральным планом, считая его утвержденным «по умолчанию».



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

**Судебная практика**

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль

### ВС РФ: налоговая реконструкция в рамках применения ст. 54.1

В 2014–2016 годах налогоплательщик приобретал у контрагентов для использования в своей деятельности товар — эмульгатор.

По мнению налогового органа, документооборот по сделкам был фиктивным, а контрагенты не могли исполнить свои обязательства, поскольку не вели реальной хозяйственной деятельности.

При этом стоимость эмульгатора у контрагентов была значительно выше стоимости реализации этой же продукции изготовителем.

Одна часть денежных средств, перечисленных налогоплательщиком в адрес контрагентов, в дальнейшем перечислялась со счетов данных организаций на счета изготовителя, а другая часть выводилась на счета организаций с признаками фирм-однодневок.

Таким образом, в действительности налогоплательщик приобретал товары напрямую у производителя, но проводил операции через технических поставщиков.

По итогам проверки налоговый орган оспорил всю сумму расходов по спорным сделкам, а также отказал в вычете всего входного НДС.

По сути, было установлено «дробление бизнеса» — искусственное распределение доходов между несколькими лицами с целью необоснованно применить УСН, и налоговый орган консолидировал доходы и исчислил налоги по общей системе налогообложения.

В праве на налоговую реконструкцию налогоплательщику было отказано.

Суды трех инстанций приняли решение в пользу налогового органа, а ВС РФ передал дело на новое рассмотрение.

В целом основные выводы ВС РФ можно свести к следующему:

- налоговые органы должны принимать меры для установления действительного размера налогового обязательства — иное привело бы к начислению налогов в большем размере, чем это установлено законом;
- налоговая реконструкция (исчисление недоимки исходя из наценки «технических» поставщиков) возможна при соблюдении следующих условий:
- в распоряжении налогового органа имеются доказательства, позволяющие установить реального исполнителя сделки;
- эти доказательства могут быть собраны как самим налоговым органом, так и при содействии налогоплательщика;
- реальный исполнитель сделки действовал в рамках легального оборота и уплатил связанные со сделкой налоги;
- налоговая реконструкция проводится как по налогу на прибыль, так и по НДС.

В рассматриваемом споре у налогового органа были документы, которые позволяли установить реального исполнителя сделки и определить действительный размер налогового обязательства.

В связи с этим ВС РФ дважды направлял дело на новое рассмотрение.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль



В целом данное дело в очередной раз подтверждает, что в рамках споров по ст. 54.1 НК РФ в ситуации, когда контрагенты явно имеют «технический» характер, шансом на уменьшение суммы доначислений может стать раскрытие информации о реальных сделках.

По результатам первого пересмотра дела была произведена частичная налоговая реконструкция на основании документов, предоставленных налогоплательщиком, и расчетов, произведенных налоговыми органами, — по мнению суда, данные в них совпадали.

Тем не менее суд отказал в консолидированном учете налогов.

Суммы налогов, уплаченные в отношении дохода от искусственно разделенной деятельности, были учтены при определении размера налоговой обязанности по общей системе налогообложения.

[Определение ВС РФ от 4 сентября 2023 года по делу № А40-131167/20-20-2033](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## НДС

### **ВС РФ: момент вычета застройщиком входного НДС, относящегося к нежилой недвижимости**

Налогоплательщик осуществлял строительство жилого дома с парковочными местами.

Расходы на строительство парковочных мест были произведены в 2013–2017 годах, а ввод дома в эксплуатацию был сделан в 2020 году (после истечения трех лет с момента осуществления расходов).

Налогоплательщик согласно своей учетной политике не принимал к вычету НДС по расходам на строительство парковочных мест до момента введения объекта в эксплуатацию.

После введения налогоплательщик заявил НДС к вычету, однако налоговые органы отказали ему в вычете из-за истечения трехлетнего срока.

Налогоплательщик аргументировал свою позицию тем, что до момента введения объекта в эксплуатацию не было известно количество парковочных мест, которые будут продаваться отдельно по договору купли-продажи (облагаемая НДС операция), а не по договору о долевом участии в строительстве (не облагаемая НДС операция).

Таким образом, налогоплательщик не знал, какую долю НДС он может принять к вычету.

Данная аргументация не была принята судом, так как в данных обстоятельствах налогоплательщик должен был изначально (до заключения договоров о долевом участии) принимать весь НДС по расходам на строительство парковочных мест к вычету, а после заключения договоров о долевом участии восстанавливать соответствующий НДС.

По мнению суда, позиция общества о возможности накопления сумм налоговых вычетов за весь период строительства и предъявление их по моменту ввода объекта в эксплуатацию напрямую противоречит положениям НК РФ.

[Определение ВС РФ от 19 сентября 2023 года по делу № А75-15098/2022](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

**Судебная практика**

Контакты

# Контактная информация



**Юлия Крылова**

**Директор**

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

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



**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)



**Константин Фисунов**

**Старший юрист**

Юридические услуги

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

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
контролирующих  
органов

Судебная практика

**Контакты**



# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании Группы ДРТ (АО ДРТ и его аффилированные лица) 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 одно из юридических лиц, входящих в Группу ДРТ, не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.

ООО «ДРТ Консалтинг»