**Налоговая проблематика строительной отрасли**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Проблематика** | **Описание проблематики (подробное)** | **Предложения по внесению изменений/дополнений нормы законодательства РФ (в т.ч. подзаконные нормативные акты).**  **Прим: c указанием конкретной нормы законодательства и предлагаемой формулировкой** |
| 1. | **Налог на добавленную стоимость** | | | |
| 1.1. | НДС с отделочных работ при оказании услуг застройщика по ДДУ. |  |  |
| 1.2. | Обложение НДС при продаже коммерческой недвижимости/машино-мест в составе многоквартирного дома по ДДУ. |  |  |
| 1.3. | Обложение НДС при продаже коммерческой недвижимости/машино-мест в составе здания с апартаментами по ДДУ (актуально к прошлым периодам, чтобы понимать исторические риски). |  |  |
| 1.4. | Момент вычета НДС застройщиками (в т.ч. по истечении 3-х летнего срока). |  |  |
| 1.5. | Налогообложение апартаментов по разрешению на строительство, полученному до 2024 г.  Дольщики (собственники апартаментов) имеют право как самостоятельно проживать, так и сдавать номер в аренду. На момент передачи номера дольщику решение о дальнейшем использовании может быть собственником еще не принято, либо он может его впоследствии изменить. Есть риск признания такого использования апартамента коммерческим и доначисления НДС застройщику. |  |  |
| 1.6. | Заявление вычетов НДС при долгострое. |  |  |
| 1.7. | Уплата НДС с аванса за счет собственных средств при госконтракте. Аванс перечисляется на спецсчет, подрядчик получает денежные средства только после выполнения работ, но для целей НДС аванс считается полученным в момент перечисления на спецсчет, и подрядчик вынужден платить НДС за счет собственных средств до момента реального получения денежных средств. |  |  |
| 1.8. | Обложение НДС строительства для собственных нужд (возводятся временные вспомогательные объекты: склады, офисы, производственные и бытовые помещения для собственных нужд строителя). |  |  |
| 1.9. | Налогообложение НДС уступки права требования по уплаченным авансам в рамках договоров подряда. |  |  |
| 1.10. | Восстановление и вычетов НДС с авансов при переводе долга на нового подрядчика. |  |  |
| 1.11. | Наличие правовой неопределенности в вопросе освобождения от НДС услуг застройщика (подпункт 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ). Налоговый кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Закон № 214-ФЗ, а также иные нормы законодательства РФ не содержат понятия «услуги застройщика» и не определяют, что конкретно относится к услугам застройщика. |  |  |
| 2. | **Налог на прибыль организаций** | | |
| 2.1. | Отсутствие регламентированного и однозначно верного подхода по определению финансового результата застройщиками для целей налога на прибыль организаций.  На практике различные варианты. Например, по моменту ввода объекта в эксплуатацию, по моменту передачи квартир участникам ДДУ. |  |  |
| 2.2. | Учет входящего подрядного НДС при расчете финансового результата при выставлении сводного счета-фактуры инвестору-юридическому лицу. |  |  |
| 2.3. | Учет затрат по нереализованному (не давшему результаты) проекту. |  |  |
| 2.4. | Обновление 214-ФЗ в части затрат застройщика, которые могут быть покрыты за счет средств дольщиков (раньше была ст. 18 – при эскроу не действует). |  |  |
| 2.5. | Учет расходов после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию (например, благоустройство территории, которое сделать необходимо, но невозможно сделать зимой). |  |  |
| 2.6. | Порядок применения раздельного учета по расходам застройщика. Когда выручка будет только по истечении нескольких лет, а в текущем периоде это лишь разовые операции, по сдаче в аренду земельного участка или проценты по займам. При этом НК требует расходы, относящиеся как к облагаемым, так и не облагаемым операциям разделять в момент получения права на вычет и способ только один – размер выручки. |  |  |
| 2.7. | Порядок отражения расходов на возведение ДДУ, если проект предусматривает передачу объекта с отделкой и мебелью. |  |  |
| 2.8. | Отражение расходов по социальным объектам, которые сдаются обычно после объектов ДДУ. |  |  |
|  | Невозможность учета расходов (утилизации убытков) по объектам инфраструктуры, передаваемым государству по итогам реализации проекта. |  |  |
| 2.9. | Учет расходов на компенсации банкам для предоставления дольщикам льготной ипотеки. |  |  |
| 2.10. | Классификация затрат на субподрядные работы – прямые или косвенные расходы. |  |  |
| 2.11. | Разграничение ремонта и реконструкции. |  |  |
| 2.12. | «Северная проблематика»: завезенная в удаленные труднодоступные районы техника по завершении строительства не вывозится (затраты на ее транспортировку превышают стоимость этой техники), крайне ограниченный круг поставщиков и подрядчиков. |  |  |
| 2.13. | Обоснованность расходов нового подрядчика на уступку права денежного требования по договору или «места» в договоре подряда. |  |  |
| 2.14. | Прекращение обязательств по поставке оборудования, попавшего под санкции. Безнадежная задолженность |  |  |
| 2.15. | Признание доходов и расходов по договорам строительного подряда с длительным циклом. |  |  |
| 2.16. | Учет в составе расходов затрат застройщиков (инвесторов) на создание объектов недвижимости, безвозмездно передаваемых в государственную (муниципальную) собственность, в рамках договора о развитии территории, в объеме, указанном в таком договоре.  Проблематика касается, когда фактическая площадь квартир, подлежащих передаче нанимателям, изменяется. |  |  |
| 2.17. | Дата отражения расходов на создание инфраструктуры и социальных объектов.  Убыток, который будет получен в последующих налоговых периодах (после определения финансового результата), не имеет источника для погашения в целях налогообложения. |  |  |
| 3. | **Налог на имущество** | | |
| 3.1. | Статус апартаментов в качестве объекта жилой недвижимости. |  |  |
| 3.2. | Несвоевременная регистрация объекта недвижимости в ЕГРН (по причинам, не зависящим от застройщика) **→** уплата налога на имущество. |  |  |
| 4. | **Земельный налог** | | |
| 4.1. | Неясность порядка налогообложения земельных участков рамках строительства ИЖС (применение ставки 1,5% по земельным участкам под жилищным строительством (вместо 0,3%), а также применение коэффициентов). |  |  |
| 5. | **Иное** | | |
| 5.1. | Проблема отсутствия в договорах четкого алгоритма передачи результатов работ – этапность, ежемесячная сдача –приемка |  |  |
| 5.2. | Составление актов в произвольной форме и отсутствие четкой идентификации конкретных работ, передаваемых по актам Заказчику |  |  |
| 5.3. | Определение принадлежности временных зданий и сооружений и налоговые риски, связанные с некорректными формулировками контрактов |  |  |
| 5.4. | Цикл жизни компаний. По завершении строительства «квартала» ООО «Застройщик» ликвидируется/бросается |  |  |