

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости
Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Сентябрь 2024 года



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

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

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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив	Подробнее	Проверки Росфинмониторинга в отношении объектов недвижимости будут конфиденциальными	Подробнее
В НК РФ снова планируют принять поправки	Подробнее	ППК «Роскадастр» предлагается наделить полномочиями по выполнению комплексных кадастровых работ	Подробнее
ЦБ РФ может изменить правила налогообложения ЗПИФ	Подробнее	Процедуры подключения энергопринимающих устройств были изменены	Подробнее
Минфин России предложил не присоединяться к глобальному минимальному налогу	Подробнее	Правительство РФ расширило перечень случаев, когда для строительства и реконструкции линейных объектов не нужна документация по планировке территории	Подробнее
Крупным инвесторам могут продлить возможность меняться землей с государством	Подробнее	Уточнен порядок ведения федерального реестра незавершенных объектов строительства	Подробнее
Минфин России призвал ЦБ РФ ослабить регулирование ипотеки на строящееся жилье	Подробнее	Обязательную маркировку строительных материалов могут ввести уже 1 марта 2025 года	Подробнее
Правительство РФ утвердило случаи, когда уведомления об открытии/закрытии зарубежных счетов нерезидентов, входящих в МГК, представляться не будут	Подробнее	Порядок формирования схемы расположения земельного участка будет изменен	Подробнее
Минстрой России предлагает закрепить процедурные сроки изменений генеральных планов и правил землепользования и застройки в ГрК РФ	Подробнее	Реорганизация Департамента строительства г. Москвы	Подробнее

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин России: исчисление НДС и налога на прибыль при строительстве апарт-отелей

[Подробнее](#)

Минфин России: выявление признаков дробления бизнеса в деятельности застройщика

[Подробнее](#)

Налоговые органы еще раз разъяснили, в каком случае выплаты иностранным лицам за оказание услуг/выполнение работ не отражаются в расчете налогового агента

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление НДС и ведение раздельного учета при безвозмездной передаче объектов, относящихся к объектам недвижимости, органу местного самоуправления

[Подробнее](#)

Минфин России: обложение НДС в том случае, если застройщиком изменено функциональное назначение объекта капитального строительства

[Подробнее](#)

Росреестр разъяснил особенности кадастрового учета и регистрации прав на вспомогательные здания

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

19-й ААС: занижение цены реализации земельного участка
взаимозависимому физическому лицу (ИП)

[Подробнее](#)

Арбитражный суд г. Москвы: правомерность учета в составе расходов
остаточной стоимости ликвидированных зданий

[Подробнее](#)

9-й ААС: учет результатов переоценки (по мнению инспекции, при
проведении переоценки были допущены ошибки)

[Подробнее](#)

АС Московского округа: возврат налога в случае исключения объекта
недвижимости из перечня объектов, облагаемых исходя из кадастровой
стоимости

[Подробнее](#)

АС Приморского края: исчисление налога у источника на проценты при
замене долгового обязательства на новое при заключении соглашения
о новации

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Статус налоговых и правовых инициатив

Реквизиты законопроекта	Краткое содержание
Законопроект № 633966-8 Принят в первом чтении	<p>Предлагается ввести обязанность регистрировать права на здания или сооружения, возведенные на земельных участках, сразу после завершения строительства.</p> <p>Застройщик должен будет поставить такие объекты на кадастровый учет и оформить права на них. Использовать объекты, для строительства которых не нужно разрешение, можно будет только после их регистрации.</p> <p>Также законопроект обязывает застройщика регистрировать права на объекты долевого строительства в течение 30 дней (если объект строился без привлечения средств дольщиков, то застройщик должен будет зарегистрировать права на него не позднее чем через шесть месяцев после постановки многоквартирного дома на кадастровый учет).</p> <p>Помимо этого, регистрацию прав на основании сделок с землей предлагается приостанавливать, если не установлены границы участка. Также приостановят учет и регистрацию права на здания и сооружения, построенные на таком участке.</p> <p>В случае принятия поправки вступят в силу 1 марта 2025 года.</p>
Законопроект № 677502-8 Принят в первом чтении	<p>Законопроектом предусматривается сокращение сроков действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с двух лет до одного года (за исключением случая, когда решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка содержит указание на необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка и его перевода из одной категории земель в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка).</p>
Законопроект № 625978-8 Принят в первом чтении	<p>Законопроектом предусматривается возможность открывать эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве без личного присутствия физических лиц.</p> <p>При этом дистанционное открытие таких счетов будет возможно лишь в случае проведения идентификации клиента и подтверждения достоверности сведений о нем. Для этого могут использоваться надлежащим образом заверенные копии документов, единая система идентификации и аутентификации, а также информация из информационных систем органов государственной власти, СФР, Федерального фонда ОМС или государственной информационной системы, определенной Правительством РФ.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Реквизиты законопроекта	Краткое содержание
Законопроект № 659095-8 Принят в первом чтении	<p>Правительство РФ сможет определять типовые условия договора о реконструкции и капитальном ремонте существующих линейных объектов.</p> <p>В настоящее время реконструкция и капитальный ремонт существующего линейного объекта производятся в соответствии с договором, заключаемым правообладателем существующего линейного объекта (далее — Правообладатель) с застройщиком или техническим заказчиком (далее — Договор). При этом в Договор должны быть включены условия, закрепленные в ч. 12 ст. 52.2. ГрК РФ.</p> <p>Однако в настоящее время органы исполнительной власти субъектов РФ и организации сталкиваются с рядом проблем при заключении Договоров, связанных с увеличением сроков согласования сторонами существенных условий, в частности, условий по возмещению застройщиком затрат Правообладателю, а также с закреплением обязательств сторон по урегулированию отношений с владельцами объектов технологически присоединенных к существующим линейным объектам.</p> <p>Следовательно, законопроект должен способствовать разрешению выше обозначенной проблемы за счет применения типовых условий, устанавливаемых Правительством РФ. При этом предполагается, что актом Правительства РФ дополнительно будут детализованы условия, приведенные в ч. 12 ст. 52.2. ГрК РФ.</p>
Законопроект № 659262-8 Принят в первом чтении	<p>Законопроект подготовлен в целях совершенствования процедуры торгов при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>В пояснительной записке к законопроекту указывается, что процедуры подготовки и организации аукциона, а также его проведение устарели, в частности, сроки выполнения отдельных процедур являются избыточными. Указанный порядок не изменялся с 2015 года, в связи с чем законопроектом предлагается:</p> <ul style="list-style-type: none">• сократить срок, в течение которого должно размещаться извещение о проведении аукциона до даты проведения аукциона до 14 дней;• установить возможность уполномоченному органу вносить в извещение о проведении аукциона изменения в целях исправления технических ошибок, не связанных с существенными условиями договора, до даты окончания приема заявок на участие в аукционе;• сократить срок подписания направленных победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка до 14 дней.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В НК РФ снова планируют принять поправки

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), которым предлагается скорректировать НК РФ.

Рассмотрим ключевые нововведения.

Налог на прибыль

ФИНВ

Напомним, с 1 января 2025 года появляется новый вид инвестиционного вычета — федеральный инвестиционный вычет (ФИНВ).

Подробнее см. в нашем [специальном выпуске](#).

Первоначально предполагалось, что объекты, в отношении которых применен ФИНВ, не подлежат амортизации.

Согласно новому законопроекту налогоплательщики сохраняют возможность амортизировать объекты основных средств и нематериальные активы, в отношении которых было принято решение об использовании ФИНВ.

Первоначальная стоимость таких объектов будет уменьшаться на величину ФИНВ.

Одновременно исключается возможность применения ФИНВ к тем объектам, при формировании первоначальной стоимости которых был использован повышающий коэффициент.

Напомним, что не так давно был опубликован проект постановления Правительства РФ, предусматривающий конкретные параметры ФИНВ.

В частности, величину ФИНВ предлагается установить на уровне 6% от суммы инвестиций в основные средства и нематериальные активы.

При такой сравнительно небольшой величине отсутствие возможности амортизировать оставшуюся после применения ФИНВ сумму инвестиций эффективно инструмента вызывала вопросы, что, по-видимому, и стало предпосылкой для принятия новых поправок.

Доходы в виде процентов

Предлагается увеличить с 15% до 20% ставку налога на прибыль организаций в отношении доходов в виде процентов по государственным и муниципальным ценным бумагам, а также обращающимся облигациям российских организаций.

Налог на имущество организаций

Предлагается установить льготу в отношении линий электропередачи, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов классом напряжения до 35 кВт включительно, а также предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудования вне зависимости от класса напряжения.

Кроме того, предлагается продлить до 1 января 2030 года возможность для компаний уменьшать налог на имущество на сумму инвестиций в строительство инфраструктуры воздушного транспорта, а также судоходных и портовых сооружений.

НДС и УСН

Налогоплательщики, применяющие УСН или ЕСХН и освобожденные от исполнения обязанностей плательщика НДС, не должны будут составлять счета-фактуры.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





При перерегистрации бизнеса в новом регионе придется уплачивать налог по УСН по ставке, предусмотренной для старого региона (если она была выше), в течение еще трех налоговых периодов (это поправка нацелена на борьбу с «налоговой миграцией» — перерегистрацией бизнеса в регионах, предоставляющих льготные ставки по УСН).

На 2025 год коэффициент-дефлятор для применения пороговых значений по УСН будет установлен равным 1.

Страховые взносы

Вносятся изменения в порядок применения субъектами МСП пониженных тарифов страховых взносов в размере 15% в отношении выплат, превышающих МРОТ.

Теперь льготный тариф будет применяться к ежемесячным выплатам, превышающим полтора МРОТ (сейчас — один МРОТ).

ЦБ РФ может изменить правила налогообложения ЗПИФ

Как [сообщают](#) СМИ, ЦБ РФ ведет переговоры с Минфином России и ФНС России о возможном изменении налогообложения закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ).

В то же время регулятор стремится сохранить существующий режим налогообложения для розничных паевых инвестиционных фондов (ПИФ): открытых (ОПИФ), биржевых (БПИФ) и интервальных (ИПИФ). ЦБ РФ также не планирует пересматривать режим налогообложения и для розничных ЗПИФ, «где большое количество клиентов» и которые «активно используют выплаты».

Изменения могут коснуться тех фондов, которые используются для оптимизации налогов.

Минфин России предложил не присоединяться к глобальному минимальному налогу

Напомним, что несколько лет назад была начата двухкомпонентная международная налоговая реформа. Ее суть:

- принципиально новый подход к распределению прав на налогообложение доходов между юрисдикциями в условиях цифровой экономики (Pillar 1);
- гарантия уплаты минимального налога международными компаниями (Pillar 2). Минимальная ставка налога на прибыль по правилам GloBE составляет 15%.

Механизм Pillar 2, одобренный большинством стран — участников объединения, начал действовать с 1 января 2024 года.

На днях стало [известно](#), что Минфин России счел пока нецелесообразным присоединение России ко второму элементу глобальной налоговой реформы из-за прекращения сотрудничества с ОЭСР.

По условиям Pillar 2, если Россия присоединяется к этому компоненту, то дополнительный налог (top-up tax) за недоплачивающие зарубежные дочерние компании по приоритетному правилу должен быть уплачен в России, так как здесь зарегистрирована материнская компания.

В то же время существует вторичное правило: если страна, налоговым резидентом которой является материнская компания группы, не присоединилась к правилам GloBE или же у самой материнской компании эффективная ставка ниже 15%, то недостающий налог за дочерние компании в других юрисдикциях или за саму материнскую компанию могут добрать другие страны присутствия группы — в данном случае страны, где ведут деятельность операционные компании российских МГК.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Ведомство считает, что если Россия по первичному правилу будет собирать налог с материнской компании МГК, компенсируя недоплату налога до 15% в зарубежной юрисдикции, то другие страны проигнорируют это и соберут фактически тот же налог с дочерних компаний, как если бы Россия не присоединялась к правилам исчисления глобального минимального налога.

Крупным инвесторам могут продлить возможность меняться землей с государством

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

Речь идет о заключении договора мены одного или нескольких участков для реализации масштабных инвестиционных проектов или размещения социальных, инфраструктурных, коммунальных и культурных объектов.

Соответствующие особенности, действующие до конца 2024 года, предлагается закрепить в ЗК РФ на регулярной основе.

Минфин России призвал ЦБ РФ ослабить регулирование ипотеки на строящееся жилье

Напомним, в марте 2024 года ЦБ РФ значительно повысил надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам на новостройки для заемщиков с предельной долговой нагрузкой выше 80%.

Такое повышение регулятор объяснил тем, что растет доля заемщиков, которые для первоначального взноса берут необеспеченные потребительские кредиты, что негативно сказывается на уровне их закредитованности.

Теперь в [Минфине России](#) считают, что ЦБ РФ стоит снизить надбавки к капиталу банков при выдаче ипотечных кредитов на строящееся жилье по договорам долевого участия. Об этом заявила заместитель директора Департамента финансовой политики ведомства Ольга Доронина на XXI Международном банковском форуме Ассоциации «Россия». При замедлившихся темпах выдач сохранение жестких требований к капиталу нецелесообразно, полагают в Минфине России. Как заявила журналистам в кулуарах форума заместитель председателя ведомства Ольга Полякова, ЦБ РФ пока отказываться от данного вида регулирования не готов.

Правительство РФ утвердило случаи, когда уведомления об открытии/закрытии зарубежных счетов нерезидентов, входящих в МГК, представляться не будут

Напомним, российские компании, входящие в одну МГК с юридическими лицами — нерезидентами, с 1 июля 2024 года [обязаны](#) уведомлять налоговые органы о счетах таких нерезидентов в иностранных банках и представлять отчеты о движении средств по указанным счетам.

Недавно с учетом этих изменений [были обновлены формы](#) отчетов о движении средств по зарубежным счетам, а также [формы](#) уведомлений об открытии/закрытии зарубежных счетов.

И если в отношении отчетов о движении денежных средств Правительство РФ четко определило, когда по нерезидентам — участникам МГК их подавать не нужно (в частности, если более 50% активов МГК находится за рубежом), то в отношении уведомлений об открытии/закрытии счетов вопрос урегулирован не был.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Теперь Правительство РФ опубликовало постановление, определяющее случаи, когда представление уведомлений об открытии/закрытии счетов нерезидентов — участников МГК не потребуется:

- если более 50% активов МГК находится за пределами территории РФ;
- если юридическое лицо — резидент не участвует прямо или косвенно в капитале или иным образом не контролирует юридических лиц — нерезидентов, входящих с ним в одну МГК;
- в капитале юридического лица — резидента не участвуют прямо или косвенно или иным образом не осуществляют контроль за его деятельностью юридические лица — нерезиденты, входящие с ним в одну МГК.

Минстрой России предлагает закрепить процедурные сроки изменений генеральных планов и правил землепользования и застройки в ГрК РФ

Минстрой России подготовил законопроект, направленный на решение проблемы затягивания органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов РФ сроков проведения процедур по внесению изменений в генеральные планы (далее — генплан) и правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ).

Текст законопроекта размещен на [федеральном портале проектов нормативных правовых актов](#).

В пояснительной записке к законопроекту отмечается, что сроки проведения процедур, связанных с внесением изменений в генпланы и ПЗЗ, варьируются от 75 (Саратовская область) до 893 дней (Камчатский край) в отношении генпланов и от 80 дней (Севастополь) до 720 дней (Республика Коми) — в отношении ПЗЗ.

Подобное затягивание сроков негативно сказывается на инвестиционно-строительном цикле и реализации социально значимых программ, в связи с чем Минстрой России предлагает закрепить следующие сроки:

Генплан	ПЗЗ
Срок принятия и опубликования решения о подготовке проекта внесения изменений в генплан;	Срок осуществления проверки проекта ПЗЗ, представленного комиссией по подготовке проекта ПЗЗ;
Срок представления главе местной администрации результатов работы согласительной комиссии;	Срок направления проекта ПЗЗ главе муниципального образования либо в комиссию на доработку (часть 10 статьи 31 ГрК РФ);
Срок принятия главой местной администрации решений, предусмотренных частью 12 статьи 25 ГрК РФ;	Срок внесения комиссией изменений в проект ПЗЗ с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний и представления данного проекта главе местной администрации (часть 15 статьи 31 ГрК РФ);
Срок утверждения изменений в генплан.	Срок утверждения изменений в ПЗЗ (статья 32 ГрК РФ).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Проверки Росфинмониторинга в отношении объектов недвижимости будут конфиденциальными

20 сентября 2024 года в Госдуму РФ был внесен [законопроект](#), предусматривающий принятие поправок к [Федеральному закону от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](#) в части порядка предоставления правообладателю информации о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости.

В настоящее время по запросу правообладателя ему предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, права на который у него зарегистрированы, за исключением запроса сведений органами, осуществляющими оперативно-разыскную деятельность.

Перечень данных исключений предлагается расширить проведением проверок Росфинмониторинга в отношении объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

ППК «Роскадастр» предлагается наделить полномочиями по выполнению комплексных кадастровых работ

25 сентября 2024 года Госдума РФ приняла в первом чтении [законопроект](#), которым предлагается закрепить за ППК «Роскадастр» функции по осуществлению комплексных кадастровых работ (далее — ККР) с изменением порядка их финансирования за счет средств федерального бюджета взамен субсидий, предоставляемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в порядке софинансирования соответствующих расходных обязательств.

Законопроектом определены виды ККР в зависимости от их значения, заказчика и бюджета, за счет средств которого осуществляется их финансирование:

- федерального значения;
- регионального значения;
- местного значения.

При этом законопроектом предусматривается выделение ККР федерального значения в самостоятельный вид. Порядок и критерии определения перечня кадастровых кварталов, на территориях которых предусматривается выполнение ККР федерального значения, будут устанавливаться Правительством РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Процедуры подключения энергопринимающих устройств были изменены

4 сентября 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ № 1150](#) «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861» (далее — Постановление № 1150).

Постановлением № 1150 обновлены правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг.

В частности:

- определен порядок направления сетевой организацией в адрес заявителя проекта договора при отсутствии стандартизированной тарифной ставки;
- установлена возможность для собственников энергопринимающих устройств по соглашению с иными владельцами энергопринимающих устройств снизить объем максимальной мощности собственных энергопринимающих устройств с одновременным перераспределением объема снижения максимальной мощности в пользу иных владельцев от объема максимальной мощности, указанной в документах о технологическом присоединении энергопринимающих устройств к объектам электросетевого хозяйства сетевой организации или в соответствующем объеме части максимальной мощности на центре питания;

- установлена возможность опосредованного подключения энергопринимающих устройств, обеспечивающих энергоснабжение линий, сооружений, средств связи, средств теле- и радиовещания, максимальная мощность которых составляет не более 150 кВт.

Правительство РФ расширило перечень случаев, когда для строительства и реконструкции линейных объектов не нужна документация по планировке территории

16 сентября 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации было опубликовано [Постановление Правительства РФ № 1264](#) «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 12 ноября 2020 года № 1816», которым дополнили перечень случаев, при которых для строительства и реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории (далее — ДПТ).

Согласно новым правилам разработка ДПТ не потребуется для коммуникационных коллекторов — подземных сооружений для размещения и обслуживания инженерных сетей и кабелей различного назначения.

По мнению заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, принятое постановление приведет к сокращению сроков проектирования и строительства коммуникационных коллекторов, что позволит значительно сократить общие сроки ввода в эксплуатацию объектов недвижимости.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Уточнен порядок ведения федерального реестра незавершенных объектов строительства

25 сентября 2024 года на официальном интернет-портале правовой информации опубликовано [Постановление Правительства РФ № 1300 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»](#), разработанное с целью уточнения порядка ведения федерального реестра незавершенных объектов строительства, а также правовых последствий включения таких объектов в федеральный и региональный реестры.

Новыми основаниями для исключения объекта незавершенного строительства из федерального реестра являются:

1. списание объекта в установленном законодательством порядке;
2. передача из федеральной собственности в региональную или муниципальную собственность.

При этом управленческое решение о целесообразности передачи объекта незавершенного строительства из федеральной собственности в собственность субъекта РФ или муниципальную собственность принимается в том случае, если:

1. подтверждается целесообразность завершения строительства или сноса объекта незавершенного строительства органом исполнительной власти РФ или органом местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен объект незавершенного строительства;
2. имеется согласие главного распорядителя бюджетных средств на передачу объекта незавершенного строительства.

Обязательную маркировку строительных материалов могут ввести уже 1 марта 2025 года

[Предполагается](#), что регистрация участников оборота строительных материалов в информационной системе маркировки начнется 1 марта 2025 года.

После этого, с 1 апреля 2025 года, нанесение средств идентификации станет обязательным для упакованных в потребительскую упаковку цемента, гипса, извести и сухих строительных смесей, а с 1 сентября 2025 года — для герметиков, монтажных пен, шпатлевки и мастики.

Напомним, что с 15 марта по 1 декабря 2024 года в России проходит добровольный эксперимент по маркировке средствами идентификации отдельных видов строительных материалов.

Порядок формирования схемы расположения земельного участка будет изменен

В настоящее время схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории формируется с использованием сайта Росреестра или других технологических и программных средств.

12 сентября 2024 года Росреестр представил [проект приказа](#), который позволит формировать схему расположения земельного участка в электронном виде с помощью федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных». В связи с этим предлагается отменить плату за подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане на сайте Росреестра.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Реорганизация Департамента строительства г. Москвы

16 сентября 2024 года мэром Москвы было подписано [Постановление Правительства Москвы](#) № 2094-ПП «О реорганизации Департамента строительства города Москвы».

Теперь структура органов исполнительной власти г. Москвы в сфере строительства будет состоять из двух департаментов:

- 1. Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры** будет отвечать за строительство объектов дорожно-мостового строительства, метрополитена, железнодорожного транспорта, транспортно-пересадочных узлов и наземного городского пассажирского транспорта, инженерно-коммунальной инфраструктуры, координации деятельности участников процесса обращения с отходами строительства и сноса в г. Москве.
- 2. Департамент гражданского строительства** г. Москвы будет курировать строительство и реконструкцию объектов по программам адресной инвестиционной программы (АИП) Москвы: «Развитие образования города Москвы», «Развитие здравоохранения города Москвы», «Социальная поддержка жителей города Москвы», «Развитие культурно-туристической среды и сохранение культурного наследия», «Градостроительная политика», «Безопасный город».



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: исчисление НДС и налога на прибыль при строительстве апарт-отелей

Налогоплательщик обратился в Минфин России за получением разъяснений по вопросу налогообложения своей деятельности, связанной со строительством апарт-отелей, по причине [недавно внесенных в НК РФ изменений](#).

Ведомство напомнило, что с 1 января 2024 года услуги, оказываемые застройщиком на основании договоров долевого участия, предметом которых является строительство апарт-отелей, облагаются НДС.

Понятие услуг застройщика, оказываемых на основании договора участия в долевом строительстве, в НК РФ не содержится.

По мнению [Минфина России](#), при строительстве объектов, предназначенных для временного проживания (без права на постоянную регистрацию), в целях определения налоговой базы застройщик вправе отразить сумму своего вознаграждения в договоре или учетной политике.

Что касается налога на прибыль, то доходы застройщика в виде средств целевого финансирования, а также расходы, произведенные за счет этого источника, не учитываются.

Источник: Клерк.ру, письмо Минфина России от 27 апреля 2024 года № 03-07-11/39952

Минфин России: выявление признаков дробления бизнеса в деятельности застройщика

Ведомство напомнило, что при выявлении такого способа уклонения от уплаты налогов, как дробление бизнеса, налоговые органы руководствуются:

- общими подходами к доказыванию наличия признаков дробления бизнеса, изложенными в обзорах судебной практики (письма ФНС России от [16 июля 2024 года № БВ-4-7/8051@](#) и от [11 августа 2017 года № СА-4-7/15895@](#)), а также в разъяснениях по вопросам применения положений ст. 54.1 НК РФ ([письмо ФНС России от 10 марта 2021 года № БВ-4-7/3060@](#));
- актуальными правовыми позициями ВС РФ;
- складывающейся на основе данных подходов судебной практикой разрешения налоговых споров арбитражными судами.

Ведомство [отметило](#), что упомянутые признаки дробления бизнеса не являются исчерпывающими.

Применительно к деятельности застройщика ведомство отметило, что [ограничения](#) деятельности застройщика могут рассматриваться как законные случаи разделения бизнеса между юридическими лицами, контроль над которыми принадлежит одному лицу (группе лиц).

Так, могут быть созданы несколько организаций-застройщиков с целью привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости — каждого по отдельному градостроительному плану земельного участка, утвержденным проектам планировки территории или отдельным договорам о комплексном развитии территории.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Также деятельность принадлежащих контролирующему лицу (группе лиц) застройщика, банка, страховой компании, агропромышленного предприятия и иных юридических лиц, осуществляющих различные виды деятельности, не являющиеся частью единого технологического процесса, не может в совокупности признаваться дроблением бизнеса.

Источник: Консультант Плюс, письмо ФНС России от 22 августа 2024 года № ЗГ-2-2/12008@

Налоговые органы еще раз разъяснили, в каком случае выплаты иностранным лицам за оказание услуг/выполнение работ не отражаются в расчете налогового агента

Напомним, в прошлом году была утверждена [новая форма](#) расчета налогового агента.

В нее были включены новые разделы:

- Раздел 4. «Сведения о выплаченных иностранным организациям доходах, не подлежащих налогообложению (за исключением продажи товаров)»;
- Раздел 5. «Сведения о выплаченных иностранным организациям доходах от продажи товаров, не подлежащих налогообложению».

Таким образом, была прямо предусмотрена необходимость отражения в расчете информации о доходах иностранных лиц от российских источников, не облагаемых налогом в России.

Недавно Минфин России и ФНС России снова подтвердили ранее занятую позицию, согласно которой в расчете могут не отражаться:

- доходы, полученные иностранными лицами от сделок по внешнеторговым операциям, связанным с экспортом товаров на территорию РФ;
- доходы, полученные иностранными лицами от выполнения работ и оказания услуг за пределами территории РФ.

В частности, в двух последних разъяснениях речь шла о выплатах иностранным лицам за аренду имущества, расположенного за рубежом, и за оказание услуг морского агентирования — ведомства подтвердили, что такие выплаты в расчет налогового агента можно не включать.

В то же время было обращено внимание на то, что выплаты за оказание услуг/выполнение работ, осуществленные в адрес иностранных взаимозависимых лиц, с 1 января 2024 года облагаются налогом у источника и поэтому отражаются в расчете в обязательном порядке.

Ранее ФНС России [уже публиковала](#) похожие разъяснения.

Источник: Консультант Плюс

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: восстановление НДС и ведение раздельного учета при безвозмездной передаче объектов, относящихся к объектам недвижимости, органу местного самоуправления

Согласно [положениям](#) НК РФ передача на безвозмездной основе объектов основных средств органам местного самоуправления не признается объектом обложения НДС.

НДС, принятый к вычету организацией по таким основным средствам, подлежит восстановлению.

При этом [специальный порядок](#) восстановления НДС, относящегося к объектам недвижимости, используемым в необлагаемой деятельности, в данном случае неприменим — налог подлежит восстановлению к уплате в бюджет пропорционально остаточной стоимости переданного объекта.

Одновременно в целях общей процедуры ведения раздельного учета стоимость переданного на безвозмездной основе муниципальным органам имущества учитывается при [расчете пропорции](#) (доли доходов от необлагаемой деятельности).

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 29 июля 2024 года № 03-07-11/70404

Минфин России: обложение НДС в том случае, если застройщиком изменено функциональное назначение объекта капитального строительства

В рассматриваемой в [письме](#) ситуации застройщиком в 2024 году было изменено функциональное назначение объекта капитального строительства (на апартаменты).

В связи с этим были внесены корректировки в разрешение на строительство, полученное ранее (в 2017 году).

Возник следующий вопрос: освобождается ли застройщик от уплаты НДС?

Напомним, с 1 января 2024 года услуги застройщиков по договорам долевого участия, предметом которых являются помещения для временного проживания (без права на постоянную регистрацию), от уплаты НДС **не** освобождаются.

[Поправки](#) действуют в отношении услуг застройщиков, оказываемых при строительстве объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено начиная с 1 января 2024 года.

По мнению Минфина России, при внесении в 2024 году изменений в разрешение на строительство, выданное ранее, должна применяться новая редакция ст. 149 НК РФ — соответственно, в рассматриваемой ситуации услуги застройщика подлежат обложению НДС.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 2 августа 2024 года № 03-07-11/72485



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДС

Росреестр разъяснил особенности кадастрового учета и регистрации прав на вспомогательные здания

Как отмечается в [письме](#) Росреестра, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, которые отвечают критериям, установленным [Постановлением Правительства РФ](#) от 4 мая 2023 года № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (далее — Постановление № 703).

Однако понятие «строение» в ГК РФ в качестве объекта недвижимости прямо не упоминается, а Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты.

Несмотря на это, Росреестр обращает внимание, что в законодательстве РФ имеются положения, исходя из которых понятие «строение» является обобщенным понятием для зданий и сооружений, поэтому, по мнению Росреестра, в Постановлении № 703 под «строениями» в том числе подразумеваются «здания».

Таким образом, Росреестр допустил осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект капитального строительства вспомогательного использования — здание, которое отвечает критериям, установленным Постановлением № 703.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

19-й ААС: занижение цены реализации земельного участка взаимозависимому физическому лицу (ИП)

Налоговая инспекция по итогам проверки сделала вывод о занижении стоимости земельного участка при его продаже взаимозависимому физическому лицу.

Была совершена следующая цепочка операций:

- налогоплательщик приобрел земельный участок за 150 тыс. руб.;
- затем налогоплательщик продал земельный участок взаимозависимому физическому лицу за 175 тыс. руб.;
- затем физическое лицо продало земельный участок другому физическому лицу за 26 млн руб.;
- часть полученных от продажи денежных средств в размере 22,9 млн руб. была возвращена налогоплательщику по договору дарения;
- полученная сумма не была учтена налогоплательщиком в составе доходов ввиду применения освобождения, предусмотренного пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ;
- физическое лицо применяло УСН, в связи с чем налог были исчислены им по ставке 6%.

По мнению инспекции, реальный доход налогоплательщика от продажи земельного участка составил 22,9 млн руб. — с этой суммы был доначислен налог на прибыль.

Суд согласился с налоговой инспекцией, поскольку:

- налогоплательщик и покупатель являлись взаимозависимыми лицами;
- итоговая цена продажи земельного участка независимому лицу в 148 раз превысила цену, по которой участок был продан налогоплательщиком;
- безвозмездно переданные налогоплательщику средства действительно представляли собой часть дохода от реализации земельного участка, поскольку у физического лица иных источников средств не было.

Тем не менее суд отметил, что приоритетным методом определения рыночной цены является метод сопоставимых рыночных цен.

В связи с этим сумма доначислений была пересчитана с учетом результатов экспертизы, по итогам которой цена составила 11,5 млн руб. (в два раза меньше).

[Постановление 19-го ААС от 27 сентября 2024 года по делу № А14-16021/2023](#)

Арбитражный суд г. Москвы: правомерность учета в составе расходов остаточной стоимости ликвидированных зданий

Налогоплательщик приобрел гостиничный комплекс.

Некоторое время этот гостиничный комплекс использовался для сдачи в аренду, а затем был снесен — на его месте было начато строительство штаб-квартиры налогоплательщика.

Остаточная стоимость ликвидированного объекта была учтена в составе внереализационных расходов.

По мнению инспекции, расходы на приобретение гостиничного комплекса были осуществлены в целях строительства нового офисного здания и должны быть включены в его первоначальную стоимость.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Суд поддержал налоговый орган, ссылаясь на следующие обстоятельства:

- единственной целью приобретения и ликвидации гостиницы являлось освобождение земельного участка для последующего строительства на нем нового офисного здания (планы о строительстве были известны еще до приобретения гостиничного комплекса, что подтверждается показаниями свидетелей, презентационными материалами, информацией с сайта налогоплательщика, договорами с подрядчиками на выполнение подготовительных работ);
- в силу отраслевого законодательства ликвидация основных средств для строительства нового объекта капитального строительства определяется в качестве этапа строительства нового основного средства;
- тот факт, что ликвидация гостиничного комплекса являлась этапом строительства, подтверждается проектной документацией и положениями подрядного договора;
- доводы налогоплательщика о том, что гостиничный комплекс приобретался как для целей нового строительства, так и для сдачи в аренду, не опровергают того, что целью ликвидации гостиничного комплекса было именно строительство нового офисного здания;
- спорные затраты подлежали учету в составе первоначальной стоимости нового основного средства и списанию через механизм амортизации, поскольку, являясь согласно НК РФ разновидностью расходов на ликвидацию основных средств, представляли собой часть затрат на создание нового основного средства.

[Арбитражный суд г. Москвы от 6 сентября 2024 года по делу № А40-63845/24-183-485](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



9-й ААС: учет результатов переоценки (по мнению инспекции, при проведении переоценки были допущены ошибки)

Налогоплательщик проводил переоценку основных средств с 2009 года, результаты которой влияли на базу по налогу на имущество.

Налоговая инспекция, проводя проверку за 2016–2018 годы, пришла к выводу о занижении налога на имущество.

Претензии были предъявлены к переоценке, проведенной в 2014 году — по мнению инспекции, эта переоценка была проведена с ошибкой.

С привлечением эксперта была определена альтернативная стоимость, которая была использована для перерасчета суммы налоговых обязательств.

Сумма недоимки по налогу на имущество составила более 300 млн руб.

Суд поддержал позицию налогоплательщика, руководствуясь следующими обстоятельствами:

- для оценки объектов налогоплательщиком была привлечена компания с огромным опытом и деловой репутацией — оценщик входил в перечень крупнейших оценочных и аудиторских компаний России, был включен Минфином России в перечень оценочных организаций, рекомендованных для проведения оценки рыночной стоимости активов, а также на протяжении 2017–2023 годов являлся аудитором отчетности ЦБ РФ;

- налоговая инспекция не доказала надлежащим образом недействительность отчета об оценке — он не был оспорен в судебном порядке, также не было установлено его несоответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности путем проведения экспертизы саморегулируемой организацией;
- тот факт, что оценка по результатам экспертизы более чем в три раза превышает кадастровую стоимость объектов, позволяет усомниться в ее достоверности;
- характер многих ответов эксперта на письменные возражения на заключение эксперта сводится к формальным отсылкам на отсутствие иных источников информации или использование предоставленных источников;
- налогоплательщик заказал рецензию на отчет эксперта, которая подтвердила, что эксперт провел исследование необъективно, не на научной и практической основе, не всесторонне и не в полном объеме (рецензия была выполнена профильным специалистом, состоящим в СРО оценщиков);
- по сути, инспекция предъявляет претензии в отношении операции 2014 года, в то время как налоговый контроль в отношении налога на имущество за 2014–2015 годы уже был проведен, а повторная выездная проверка не назначалась.

[Постановление 9-го ААС от 17 сентября 2024 года по делу № А40-14902/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: возврат налога в случае исключения объекта недвижимости из перечня объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости

В 2017–2018 годах спорное здание было включено в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Позже включение данного здания в названный перечень было признано судом незаконным.

В 2022 году налогоплательщик обратился с заявлениями о возврате излишне уплаченного налога за 2017–2018 годы.

Налоговая инспекция посчитала, что налогоплательщик нарушил 3-летний срок для возврата.

Суд поддержал инспекцию и отметил, что 3-летний срок на обращение налогоплательщика за возвратом налога на имущество организаций и выплатой процентов был пропущен.

В частности, суд отметил, что опубликование нормативного правового акта, которым на очередной налоговый период (календарный год) утвержден перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, также происходит до начала налогового периода.

Таким образом, о возникновении оснований для взимания налога исходя из кадастровой стоимости налогоплательщик, как правило, узнает еще до наступления очередного налогового периода.

С учетом изложенного налогоплательщик имеет возможность заранее принять меры по защите своих прав, в том числе и после начала налогового периода, как в административном порядке — путем обращения за пересмотром результатов мероприятий по определению вида фактического использования объекта, так и в судебном порядке — путем оспаривания ненормативного правового акта об утверждении перечня объектов недвижимости.

В связи с этим 3-летний срок на обращение налогоплательщика за возвратом налога на имущество организаций и выплатой процентов при исключении объекта налогообложения из регионального перечня в судебном порядке должен исчисляться со дня исполнения налоговой обязанности за истекший налоговый (отчетный) период.

[Постановление АС Московского округа от 11 сентября 2024 года по делу № А40-250642/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

АС Приморского края: исчисление налога у источника на проценты при замене долгового обязательства на новое при заключении соглашения о новации

В 2013 году общество заключило шесть договоров займа с ИнКо (Кипр), по которым привлекло заемные средства под 12% годовых.

Впоследствии в 2018 году в отношении общества была введена процедура банкротства, а в 2019 году решением арбитражного суда было принято решение о включении задолженности по указанным выше займам (тело и проценты) в реестр требований кредиторов.

В дальнейшем произошла замена обязательств в соответствии с соглашением о новации — совокупная сумма долга (тело и проценты) были заменены новым займом.

По мнению налогового органа, в момент заключения соглашения о новации произошла выплата процентов в неденежной форме, в связи с чем у общества возникла обязанность по уплате налога у источника.

По мнению же общества, датой причисления процентов к сумме основного долга и, соответственно, получения дохода иностранным кредитором следует считать дату включения требований по займам в реестр требований кредиторов в рамках дела о банкротстве — 2019 год, который находится за пределами проверяемого периода.

По мнению суда, суммы причисленных к общей сумме долга (капитализированных) процентов являются выплаченными иностранной компании доходом и в соответствии с взаимосвязанными положениями ст. 309 НК РФ считаются объектом обложения налогом у источника независимо от формы, в которой были получены такие доходы.

Суд принял решение в пользу налоговой инспекции, опираясь на следующие факты:

- на основании соглашения о новации была сформирована новая ведомость банковского контроля, был присвоен уникальный номер кредитного договора;
- в результате замены соглашением о новации совокупной суммы основного долга и совокупной суммы начисленных процентов было произведено причисление к общей сумме долга (капитализация) суммы начисленных процентов;
- положения закона о несостоятельности и банкротстве не относятся к налоговому законодательству — они фиксируют дату (в целях неизменности установленных обязательств) для последующего удовлетворения требований кредиторов, но не создают для сторон новое долговое обязательство путем капитализации начисленных ранее процентов;
- факт включения долгового обязательства в реестр требований кредиторов не может изменять порядок налогообложения.

С учетом вышеперечисленного суд пришел к выводу, что присоединение суммы начисленных процентов к основному долгу и, как следствие, обязанность общества (налогового агента) по их уплате возникли в 2021 году при заключении соглашения о новации.

Штрафные санкции за неуплату налога у источника с суммы капитализированных процентов были снижены в четыре раза, принимая во внимание негативные последствия в связи с введением иностранными государствами экономических санкций в отношении РФ.

[Постановление АС Приморского края от 2 сентября 2024 года по делу № А51-4569/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Константин Фисунов

Старший юрист

Юридические услуги

kfisyunov@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

delret.ru

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

ООО «ДРТ Консалтинг»