

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости

Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Февраль 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
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Справедливая налоговая система, увеличение налоговых вычетов:
ключевые тезисы послания В. Путина Федеральному Собранию

[Подробнее](#)

1 февраля 2024 года вступили в силу поправки к ряду федеральных
законов

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект, направленный на защиту прав
пострадавших участников долевого строительства

[Подробнее](#)

В Госдуме РФ рассматривается законопроект, направленный на
обеспечение законных интересов граждан при государственной
регистрации прав на принадлежащее им недвижимое имущество

[Подробнее](#)

Применять механизмы ГЧП предлагается для реконструкции не только
государственных, но и частных промышленных предприятий

[Подробнее](#)

Продлено действие Постановления Правительства РФ от 9 апреля 2022
года № 629

[Подробнее](#)

Правительство РФ утвердило новые правила подготовки документации
по планировке территории

[Подробнее](#)

Механизм СЗПК снова хотят скорректировать

[Подробнее](#)

Механизм ЗПИФ планируют усовершенствовать

[Подробнее](#)

Предлагается скорректировать порядок представления отчетов о
движении средств на зарубежных счетах

[Подробнее](#)

ФНС России усилит контроль над крупными должниками

[Подробнее](#)

Власти готовят закон об уплате штрафов за нарушение специальных мер,
предусмотренных указами Президента РФ

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения контролирующих органов



ФНС России: обесценение основных средств учитывается при исчислении среднегодовой стоимости для целей расчета налога на имущество

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

ВРИ не соответствует реальному использованию расположенного на земельном участке объекта недвижимости: как применять недавно опубликованное постановление КС РФ?

[Подробнее](#)

Налоговые органы оспорили применение повышающего коэффициента к торговым центрам, вычет затрат на благоустройство сквера, списание стоимости объекта незавершенного строительства

[Подробнее](#)

Налоговая инспекция применила к займам от компании, зарегистрированной в Люксембурге, правила недостаточной капитализации и оспорила вычет процентов

[Подробнее](#)

Налоговая инспекция применила правила недостаточной капитализации к займам от косвенного иностранного участника, признав вычет процентов неправомерным

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: приобретение права требования по завышенной стоимости с последующим выводом денежных средств в иностранную юрисдикцию: последствия по уплате налога у источника

[Подробнее](#)

Капитализация процентов в тело займа приравнивается к выплате: необходимо уплатить налог у источника

[Подробнее](#)

Строительные работы, выполняемые застройщиком по ДДУ, не освобождаются от уплаты НДС

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Справедливая налоговая система, увеличение налоговых вычетов: ключевые тезисы послания В. Путина Федеральному Собранию

В ежегодном послании В. В. Путина Федеральному Собранию Президент РФ предложил модернизировать российскую налоговую систему.

Отметим [ключевые тезисы](#):

- необходимо продумать подходы к более справедливому распределению налогового бремени в сторону лиц с более высокими личными и корпоративными доходами;
- одновременно необходимо стимулировать представителей бизнеса, которые вкладывают средства в развитие, а также в реализацию инфраструктурных и социальных проектов;
- также необходимо предотвратить использование некоторыми компаниями различных методов ухода от уплаты налогов или занижения налоговых платежей;
- налоговую нагрузку на семьи нужно снизить, в том числе за счет механизма вычетов (в послании упоминались увеличение стандартных вычетов на детей; повышение порога годового дохода для получения права на этот вычет; введение вычетов для тех, кто проходит диспансеризацию и успешно сдает нормативы ГТО, а также единого вычета на вложения граждан в долгосрочные финансовые инструменты);

- для стимулирования обновления производственных мощностей предприятий обрабатывающей промышленности предложено повысить «супервычет» на российское оборудование и НИОКР с 1,5 до 2;
- для некрупных компаний, которые были вынуждены использовать схемы налоговой оптимизации и дробить бизнес, предложено [провести](#) амнистию (гарантировать при условии перехода на работу «вбелую» отсутствие штрафов и пеней за прошлые периоды);
- поручено предусмотреть механизм плавного увеличения налоговой нагрузки для компаний, переходящих с УСН на общий режим налогообложения;
- представителям «некрупного бизнеса» предложено предоставить право на кредитные каникулы один раз в пять лет.

Госдума РФ и Правительство РФ должны в ближайшее время представить по данному вопросу конкретный комплекс предложений.

При этом в дальнейшем уже с учетом принятых изменений основные параметры налоговой системы вплоть до 2030 года должны быть зафиксированы, что, как отметил В. В. Путин, обеспечит стабильные и предсказуемые условия для реализации инвестиционных проектов.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



1 февраля 2024 года вступили в силу поправки к ряду федеральных законов

[Федеральный закон № 438-ФЗ](#) направлен на урегулирование вопросов, связанных с установлением и изменением границ населенных пунктов и территориальных зон, в том числе при наличии их пересечения с границами земельных участков.

Указанный федеральный закон вносит поправки в:

- ГрК РФ;
- ЗК РФ;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- иные федеральные законы.

По мнению субъектов права законодательной инициативы, данный закон позволит устранить препятствия для подготовки документов, содержащих описание местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон, и наполнения ЕГРН сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности и гармонизации сферы земельно-имущественных отношений.

В Госдуму РФ внесен законопроект, направленный на защиту прав пострадавших участников долевого строительства

13 февраля 2024 года Законодательное собрание Ленинградской области внесло в Госдуму РФ [проект](#) федерального закона, который предполагает увеличение количества механизмов восстановления прав пострадавших участников долевого строительства.

Так, авторы законопроекта предлагают введение двух новых оснований для исключения проблемных объектов долевого строительства из соответствующего единого реестра проблемных объектов — заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению строительства проблемных объектов, а также вступление в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно пояснительной записке к проекту на примере опыта Ленинградской области частные инвесторы, взявшиеся достроить и ввести в эксплуатацию проблемные объекты, смогут получить преференции, включая содействие местных органов по изменению градостроительных регламентов в отношении принадлежащих таким инвесторам земельных участков или получить публичный земельный участок без проведения торгов. Применение указанного механизма восстановления прав пострадавших участников строительства на территории Российской Федерации позволит уменьшить количество объектов незавершенного строительства, признанных проблемными.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В Госдуме РФ рассматривается законопроект, направленный на обеспечение законных интересов граждан при государственной регистрации прав на принадлежащее им недвижимое имущество

[Законопроект](#) предусматривает внесение ряда изменений в законодательство, направленных на обеспечение законных интересов граждан при государственной регистрации прав на недвижимое имущество. По сути, он представляет собой продолжение политики так называемой «дачной амнистии», которая была начата с принятием Федерального закона от 1 сентября 2006 года № 93-ФЗ с целью упрощения оформления прав граждан на объекты недвижимости.

Согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен упрощенный порядок государственного кадастрового учета и регистрации прав на земельные участки для индивидуального строительства, садоводства и т. д. Однако, несмотря на более чем 15 млн заявителей, значительная часть недвижимости на таких участках не может быть зарегистрирована из-за временных и финансовых затрат граждан, поскольку для регистрации каждого вспомогательного объекта требуется выполнение кадастровых работ, подготовка декларации об объекте и осуществление государственной регистрации прав.

До введения ГрК РФ в 2007 году технический учет объектов недвижимости считался действительным. В связи с этим законопроектом предлагается распространить правила Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» на вспомогательные объекты (сарай, бани и т. д.), учтенные в составе домовладений. Это позволит зарегистрировать их на основе технических паспортов и иных документов.

Законопроектом также предлагается распространить упрощенный порядок регистрации на дома блокированной застройки, поскольку граждане, использующие такие дома, могут осуществить регистрацию своих прав только в судебном порядке, так как в отношении домов, построенных в период с 1850 по 1999 годы, отсутствуют правоустанавливающие документы.

Проектом также предусматривается уточнение положений об общем имуществе собственников недвижимости и «гаражной амнистии» о порядке оформления гаражей различной этажности. Изменения направлены на упрощение процедур по регистрации общего имущества и четкое определение порядка оформления гаражей различной этажности.

В целом предлагаемые изменения в законодательстве направлены на обеспечение законных интересов обладателей недвижимости и более эффективную государственную регистрацию прав на соответствующие объекты.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Применять механизмы ГЧП предлагается для реконструкции не только государственных, но и частных промышленных предприятий

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), предусматривающий возможность реконструкции частных промышленных объектов через механизмы ГЧП. Предлагаемые изменения направлены на распространение практики ГЧП-проектов не только на объекты государственной собственности, но и на частные промышленные сооружения при условии соблюдения определенных требований, основным из которых является участие предприятия в обеспечении технологического суверенитета России.

Еще одно требование заключается в том, что частный партнер должен нести не менее 15% общих расходов по проекту, в то время как участие государства ограничится менее чем 50%, а остальные средства будут привлечены в виде займа. Проекты ГЧП также будут обязаны соответствовать требованиям обеспечения технологического суверенитета и структурной адаптации экономики, а также предусматривать объем финансирования реконструкции объекта не менее 10 млрд руб.

В целях соблюдения принципов конкуренции и обеспечения прозрачности процедур законопроект № 567438-8 предусматривает заключение соглашения о ГЧП в рамках механизма «частной инициативы». Этот подход позволит частным инвесторам представлять свои предложения и заключать соглашения в случае отсутствия интереса со стороны других заинтересованных лиц.

Разработчики законопроекта № 567438-8 подчеркнули, что изменения обеспечивают возможность для реализации проектов по созданию импортозамещающей продукции в различных отраслях промышленности, включая фармацевтику и химию, ведь без бюджетной поддержки подобные инициативы в настоящее время остаются недоступными для инвесторов.

Продлено действие Постановления Правительства РФ от 9 апреля 2022 года № 629

6 февраля 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ № 102](#), которым продлено действие временных Правил о предоставлении гражданам или юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без торгов до конца 2024 года для производства импортозамещающей продукции, а также иных правил, ранее действовавших до 31 декабря 2023 года включительно.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Правительство РФ утвердило новые правила подготовки документации по планировке территории

Правительство РФ приняло [Постановление от 2 февраля 2024 года № 112](#), утверждающее Правила подготовки документации по планировке территории. Эти правила предусматривают подготовку документации на основании решений уполномоченных федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, а также процедуры принятия решений по утверждению, изменению, отмене или признанию частей документации не подлежащими применению. Основной причиной введения этих правил стали изменения, внесенные в ГрК РФ Федеральным законом от 10 июля 2023 года № 305-ФЗ.

Правила конкретизируют положения ГрК РФ, устанавливая порядок подготовки документации и процедур утверждения. Ключевые положения указанных правил включают в себя:

- введение рекомендуемой формы задания для разработки документации по планировке территории, осуществляемой на основании решений уполномоченных органов;
- возможность подачи заявления о подготовке документации в электронной форме, в том числе через Единый портал государственных услуг;
- установление оснований для отказа в подготовке документации;
- установление порядка согласования с уполномоченными органами и сроков рассмотрения заявлений;

- введение согласительных совещаний при отказе в согласовании с возможностью урегулирования разногласий;
- установление порядка внесения изменений в документацию и требования к материалам для включения в заявление;
- создание возможности отмены документации при принятии решения об отмене красных линий;
- установление процедуры признания отдельных частей документации не подлежащими применению;
- установление порядка подготовки и утверждения проекта планировки территории для исторических поселений федерального и регионального значения.

Указанные изменения направлены на повышение эффективности и единообразия процессов в сфере планировки территории, а также отражают перераспределение полномочий органов власти субъектов РФ и муниципалитетов к Правительству РФ. В результате введения данных правил ожидается более прозрачный и согласованный подход к разработке и изменению документации по планировке территории, что способствует более эффективному использованию городского пространства.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





Механизм СЗПК снова хотят скорректировать

Глава Комитета по экономической политике Максим Топилин и заместитель председателя Совета Федерации Николай Журавлев подготовили [законопроект](#), который может скорректировать механизм СЗПК. Среди основных положений:

- в части требований к условиям заключения СЗПК предлагается оценивать «новизну» инвестиционного проекта на основании разрешения на строительство, выданного в отношении основного объекта инвестиционного проекта;
- в части предоставления меры государственной поддержки в виде субсидии предлагается ограничивать ее объем стоимостью строительства объектов инвестиционного проекта, подтвержденной положительным заключением по результатам технологического и ценового аудита и проверки достоверности определения сметной стоимости и фактически понесенными затратами.

Механизм ЗПИФ планируют усовершенствовать

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

Его положения направлены на повышение эффективности механизма ЗПИФ, паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов.

Среди предлагаемых законопроектом поправок:

- закрепление возможности определения в правилах доверительного управления инвестиционных паев разных классов;
- возможность последующей переквалификации фонда для квалифицированных инвесторов в фонды для неквалифицированных инвесторов;
- увеличение предельных сроков существования фонда (с 15 до 49 лет с возможностью продления);
- возможность совмещения деятельности по доверительному управлению активами ЗПИФ с деятельностью по управлению личными фондами;
- специальные требования к перечню объектов инвестирования для фондов, правилами доверительного управления которых предусматривается извлечение дохода от пользования имуществом, составляющим активы такого фонда.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Предлагается скорректировать порядок представления отчетов о движении средств на зарубежных счетах

Проект соответствующего [документа](#) размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Он разработан в исполнение [недавних нововведений](#), предусматривающих обязанность российских компаний уведомлять налоговые органы о счетах юридических лиц — нерезидентов и движениях по ним, если указанные нерезиденты входят с ними в одну международную группу компаний.

Проектом документа устанавливаются правила представления соответствующей отчетности.

ФНС России усилит контроль над крупными должниками

«Известия» [сообщают](#), что в январе ведомство разослало письмо территориальным инспекциям с требованием ежемесячно предоставлять данные о налогоплательщиках с задолженностью свыше 50 млн руб.

Список «должников» будет вестись в отношении физических и юридических лиц, а также ИП.

Цель таких мер — контроль за своевременностью, полнотой и эффективностью взыскания налоговых долгов, а также анализ необходимости предоставления должникам государственной поддержки.

Власти готовят закон об уплате штрафов за нарушение специальных мер, предусмотренных указами Президента РФ

Как сообщают [СМИ](#), Минюст России с прошлого года курирует разработку законопроекта, который должен будет ввести ответственность за нарушение специальных мер, предусмотренных контрсанкционными указами Президента РФ.

Речь идет в том числе о введении в КоАП РФ отдельной статьи об ответственности за нарушение специальных мер.

Отмечается, что представители крупного бизнеса также знают о подготовке такого регулирования.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

ФНС России: обесценение основных средств учитывается при исчислении среднегодовой стоимости для целей расчета налога на имущество

Налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как среднегодовая стоимость этого имущества (кроме объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости).

Для целей определения среднегодовой стоимости используется остаточная стоимость, сформированная в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, при этом организация проверяет их на обесценение и учитывает изменение балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36.

Такая проверка является обязанностью организаций, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФСБУ 6/2020 и МСФО 36. В связи с этим, [по мнению ведомства](#), при определении базы по налогу на имущество организаций как среднегодовой стоимости в отношении объектов основных средств, проверенных на обесценение, организация должна учитывать изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



ВРИ не соответствует реальному использованию расположенного на земельном участке объекта недвижимости: как применять недавно опубликованное постановление КС РФ?

Согласно НК РФ базой по налогу на имущество организаций для некоторых объектов является их кадастровая стоимость.

В частности, к таким объектам отнесены торговые центры (комплексы) и помещения в них. Причем здание [причисляют](#) к такой категории, в том числе если одним из видов разрешенного использования (далее — ВРИ) земли под ним является размещение торговых объектов.

В 2020 году КС РФ [рассматривал](#) вопрос о конституционности вышеназванной нормы и признал, что налоговую базу нельзя определять по кадастровой стоимости только лишь из-за соответствующего ВРИ земли, независимо от предназначения и фактического использования здания.

Позже ФНС России [предписала](#) нижестоящим органам обеспечить исполнение данного постановления и в случае оспаривания налогоплательщиком применения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости на основании позиции суда, а также направление в каждом случае запроса в уполномоченный орган об обоснованности включения сведений в соответствующий перечень.

Недавно ФНС России обратилась к КС РФ за разъяснениями.

Ведомство пыталось выяснить:

- применять ли указанную позицию к налоговым периодам, предшествующим дате вынесения постановления КС РФ;
- как действовать в ситуации, когда налогоплательщики не обращались в суд по вопросу исчисления налога на имущество в аналогичной ситуации по объектам, включенным в соответствующие региональные перечни до принятия постановления КС РФ.

КС РФ указал, что после опубликования его постановления нельзя включать в соответствующие перечни здания без учета их предназначения и фактического использования.

Если налогоплательщики инициировали судебный процесс до принятия постановления, то не исключена возможность пересмотра судебных актов по их обращениям.

Налогоплательщики, которые ранее обращались в суд, могут в судебном порядке потребовать исключить из перечня необоснованно внесенный объект.

При этом в любом случае судебные решения по такого рода спорам не могут затрагивать налоговых обязательств, уже возникших на момент вступления в силу постановления, в том числе приводить к возврату сумм, уже уплаченных налогоплательщиками, из бюджетов.

[Определение КС РФ от 30 января 2024 года № 8-О-Р «О разъяснении Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П по делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации»](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





Налоговые органы оспорили применение повышающего коэффициента к торговым центрам, вычет затрат на благоустройство сквера, списание стоимости объекта незавершенного строительства

Налоговый орган оспорил:

- применение повышающего коэффициента амортизации 2 к торговым центрам (коэффициент применялся налогоплательщиком по причине эксплуатации торгового центра в условиях повышенной сменности и контакта с агрессивной средой — котельными);
- вычет затрат на благоустройство сквера (дорожки, клумбы, скамейки и пр.);
- вычет расходов в виде стоимости ликвидированного объекта незавершенного строительства (торговый центр).

Суд поддержал доводы налогового органа.

Повышающий коэффициент

Суд отметил, что повышенной сменностью считается работа в три и более смены, при этом у налогоплательщика было только две смены.

Кроме того, группа основных средств «здания» вообще не может быть отнесена к многосменному режиму, так как рассчитана на круглосуточную эксплуатацию.

В части довода о контакте объекта с агрессивной средой суд отметил, что выполнение техники безопасности эксплуатации опасного объекта приводит к тому, что агрессивная среда за пределы оборудования, непосредственно контактирующего с агрессивной средой, не выходит.

Поскольку налогоплательщиком были соблюдены все нормы безопасности, есть страховка, то угрозы аварии нет, ввиду чего применение повышающего коэффициента по причине контакта с агрессивной средой также необоснованно.

Расходы на благоустройство

Налогоплательщик полагал, что такие расходы можно отнести к маркетинговым, поскольку они направлены на формирование благоприятного имиджа компании.

Суд же признал, что расходы на благоустройство не могут считаться обоснованными, поскольку сквер был безвозмездно передан в муниципальную собственность и не была доказана связь благоустройства сквера с привлечением покупателей в торговый центр.

Расходы на списание объекта незавершенного строительства

Суд отметил, что НК РФ предусматривается возможность вычета расходов, связанных с ликвидацией объектов незавершенного строительства, но не самой стоимости такого объекта.

К тому же, как было установлено в ходе проверки, спорный объект был не ликвидирован, а безвозмездно передан муниципалитету вместе с земельным участком, на котором он располагался.

[Постановление 19-ого ААС от 21 февраля 2024 года по делу № А35-4933/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Налоговая инспекция применила к займам от компании, зарегистрированной в Люксембурге, правила недостаточной капитализации и оспорила вычет процентов

Общество привлекало займы от компании, зарегистрированной в Люксембурге. Налоговая инспекция применила к таким займам правила недостаточной капитализации и оспорила вычет процентов.

Также инспекция оспорила учет курсовых разниц, исчисленных в отношении указанных долговых обязательств (как положительных, так и отрицательных).

Интересно, что прямой взаимозависимости между обществом и иностранным заимодавцем не было — на основе информации из различных баз данных (lbr.luxembourg, открытая база данных о регистрации субъектов права Люксембурга, база данных Bureau van Dijk) инспекция установила косвенную зависимость:

- собственниками заимодавца являлись два физических лица;
- эти два физических лица получали от общества займы;
- также они получали доход от учредителя общества;
- полученные в виде займов средства использовались для погашения обязательств перед российской компанией, конечными бенефициарами которой также выступают эти же два физических лица.

По мнению инспекции, такая косвенная зависимость свидетельствует о необходимости применения правил недостаточной капитализации.

Суд принял решение в пользу инспекции.

Важно отметить, что помимо указанных выше доводов суд принял во внимание также следующие обстоятельства (больше характерные для споров о перекапитализации займов в инвестиции):

- на протяжении ряда лет заемщик ни разу не погасил задолженность по договорам займов (уплата процентов не предусмотрена условиями договора до момента погашения займов);
- сумма выданных заемных средств из года в год увеличивалась, несмотря на отсутствие возврата ранее привлеченных займов;
- заимодавец не предъявлял требований по погашению долга и не получал какого-либо обеспечения исполнения обязательств, разделяя тем самым риски последующего использования обществом заемных денежных средств;
- постоянно пролонгировался срок действия договоров займа;
- общество не имело возможности погасить долг перед заимодавцем, так как поступившие по договорам займа денежные средства в крупных суммах впоследствии перечислялись связанной компании в оплату векселей, прав требования и по иным основаниям.

С учетом изложенного суд поддержал вывод о том, что «действительная общая воля сторон по договорам займа не имеет целью его возврат и получение процентов, а направлена на получение налоговой выгоды с использованием конструкции договора займа, тогда как фактические действия сторон в рамках исполнения договора свидетельствуют о наличии признаков транзита денежных средств.

[Постановление 12-ого ААС от 15 февраля 2024 года по делу № А57-22145/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль



Налоговая инспекция применила правила недостаточной капитализации к займам от косвенного иностранного участника, признав вычет процентов неправомерным

Налогоплательщик пытался оспорить решение инспекции, ссылаясь на Определение ВС РФ от 14 сентября 2020 года № 309-ЭС20-7376 (дело ООО «Мега-Инвест»).

В частности, по мнению налогоплательщика, при применении правил недостаточной капитализации необходимо учитывать не только формальное соответствие долговых обязательств определению контролируемой задолженности, но и наличие признаков злоупотребления правом.

Однако суд с таким подходом не согласился и поддержал налоговую инспекцию.

В случае привлечения займа от иностранной организации (прямого/косвенного участника или взаимозависимого с ним лица) и недостаточности капитализации заемщика правила недостаточной капитализации применяются по умолчанию и налоговый орган не должен доказывать наличие злоупотребления правом.

[Постановление 14-ого ААС от 13 февраля 2024 года по делу № А44-4663/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

АС г. Москвы: приобретение права требования по завышенной стоимости с последующим выводом денежных средств в иностранную юрисдикцию: последствия по уплате налога у источника

Между банком и двумя взаимозависимыми лицами (РусКо1 и РусКо2) была осуществлена серия операций:

- РусКо1 уступила в пользу РусКо2 права требования по договору займа, выданного формально независимой российской компании (номинал права требования составил чуть более 400 млн руб., дисконт — 50%);
- спустя несколько дней РусКо2 уступила права требования банку, но уже по цене, равной номиналу (то есть за несколько дней стоимость права требования увеличилась почти вдвое);
- впоследствии часть полученных от банка денежных средств была переведена РусКо2 в адрес иностранной компании (БВО);
- через год РусКо2 была ликвидирована.

Налоговая инспекция пришла к выводу, что сделка по приобретению права требования была реализована через техническую компанию (РусКо2), при этом основной целью этой сделки было получение необоснованной налоговой выгоды за счет формирования банком резерва на возможные потери по ссудам (РВПС) и безналоговый вывод денежных средств за рубеж.

Суд первой инстанции поддержал инспекцию, сославшись на следующие факты:

- в относительно короткий промежуток времени цена права требования претерпела существенный рост — практически в два раза;
- операции по оплате совершены в один день с использованием счетов, открытых в банке;
- финансовое положение должника, право требования к которому являлось предметом сделки, было оценено как «плохое» — банк знал об этом еще до заключения сделки (согласно протоколу заседания, на котором было принято решение о приобретении права требования, долг был отнесен к категории «проблемные ссуды» с созданием резерва в размере 70%, впоследствии категория долга была понижена до уровня «безнадежные ссуды»);
- должник не осуществлял обслуживание долга, при этом банк не предпринимал никаких действий по взысканию задолженности, не обращался к поручителям, не обращал взыскание на заложенное имущество — такое поведение банка противоречит практике делового оборота в банковской сфере и свидетельствует об отсутствии у банка заинтересованности в возврате средств должником;
- РусКо2 не уплатила налог с прибыли, полученной от перепродажи права требования (в декларации была заявлена минимальная сумма прибыли);
- РусКо2 не осуществляла реальную предпринимательскую деятельность — операции по приобретению/перепродаже права требования были для нее единственными;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог у источника

- доводы банка о том, что увеличение стоимости права требования обусловлено дополнительным обеспечением (включая обеспечение в виде товарных знаков), не подтверждены документально — не представлен расчет действительного влияния каждого вида обеспечения на факт снижения риска невозвратности заемных средств, также не раскрыт порядок расчета цены приобретенного долга;
- взаимозависимость банка, РусКо2 и РусКо1 подтверждается юридической и корпоративной структурой, показаниями свидетелей, а также выводами, изложенными в решениях судов по гражданско-правовым вопросам;
- РусКо2 перечислила денежные средства иностранной компании в отсутствие какого-либо встречного представления, ввиду чего такое перечисление квалифицируется в качестве пассивного дохода, в отношении которого должен быть уплачен налог у источника;
- при этом денежные средства, перечисленные РусКо2 в адрес иностранной компании (Британские Виргинские острова), в действительности представляли собой часть имущества банка — именно банк выступал экономическим источником такой выплаты, и он же должен в этой ситуации выступать в качестве налогового агента;
- доводы банка о том, что выплата представляла собой погашение ранее полученного от иностранной компании займа, не нашли документального подтверждения.

В итоге суд отказал в вычете отчислений в РВПС в части спорного права требования, а также согласился с начислением налога у источника (по ставке 20%).

[Решение АС г. Москвы от 31 января 2024 года по делу № А40-163953/23-75-392](#)

Капитализация процентов в тело займа приравнивается к выплате: необходимо уплатить налог у источника

Российское общество привлекло от кипрской компании заем.

Впоследствии (спустя более чем 10 лет) было принято решение прекратить начисление процентов и присоединить задолженность по процентам к сумме основного долга.

По мнению налоговой инспекции, в момент такого присоединения произошла выплата процентов в неденежной форме, в связи с чем российское общество должно было уплатить налог у источника.

Суд поддержал вывод о том, что при присоединении процентов к сумме основного долга такие проценты считаются выплаченными.

Интересно, что применить освобождение по СОИДН (на тот момент действовала еще прежняя редакция СОИДН с Кипром, в соответствии с которой проценты освобождались от налогообложения) не удалось по следующим причинам:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

- сертификат резидентства заимодавца не был апостилирован;
- не был предоставлен документ, подтверждающий фактическое право заимодавца на процентный доход.

В части фактического получателя дохода общество пыталось утверждать, что письмо — подтверждение статуса фактического получателя не нужно, поскольку впоследствии кипрская компания уступила право требования займа другому российскому обществу, которому в итоге и был выплачен заем.

Однако суд с таким аргументом не согласился.

[Постановление 7-ого ААС от 8 февраля 2024 года по делу № А67-5356/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Строительные работы, выполняемые застройщиком по ДДУ, не освобождаются от уплаты НДС

Налогоплательщик выступал в качестве застройщика при строительстве многоквартирных договоров на основании ДДУ в строительстве.

Строительные работы выполнялись частично им самим (в актах приемки законченного строительством объекта по форме КС-11 налогоплательщик был поименован в качестве генерального подрядчика), частично — с привлечением подрядчиков.

Полученные от участников долевого строительства денежные средства не включались в базу по НДС — налогоплательщик применял освобождение от уплаты НДС, предусмотренное для услуг застройщика (пп. 23.1 п. 1 ст. 149 НК РФ).

Налоговая инспекция оспорила применение льготы и начислила НДС.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- из буквального толкования пп. 23.1 п. 1 ст. 149 НК РФ следует, что не облагается НДС операция, именуемая как «услуга застройщика», которая оказывается застройщиком на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;
- при этом понятия «услуга» и «работа» в налоговом законодательстве не тождественны;
- строительство многоквартирного дома является работой, при этом работы по строительству объекта долевого строительства, в том числе, если застройщик привлекает к их частичному выполнению

подрядчиков, являются операциями по реализации выполнения работ, которые от обложения НДС не освобождены;

- денежные средства, получаемые застройщиком от участников долевого строительства, не подлежат включению в базу по НДС при условии, что строительство в полном объеме осуществляется подрядными организациями без участия в строительстве застройщика;
- в случае же выполнения строительно-монтажных работ силами застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, являются оплатой работ по строительству объекта долевого строительства и, соответственно, включаются в базу по НДС;
- выводы инспекции подтверждаются многочисленными разъяснениями налоговых органов (письма Минфина России от 28 февраля 2020 года № 03-07-10/14470, от 3 августа 2021 года № 03-07-07/62228, от 22 июня 2023 года № 03-07-07/58085, от 19 сентября 2023 года № 03-07-07/89265) и судебной практикой (дела №№ А81-2826/2019, А76-28078/2022, А71-3163/2018).

Интересно, что налоговая инспекция согласилась отнести часть полученных средств к оплате услуг застройщика, исключив их из расчета недоимки.

Эта сумма была определена исходя из затрат налогоплательщика на аренду земельного участка, страхование гражданской ответственности застройщика, выполнение инженерных и лабораторных изысканий, а также экспертиз (справка о величине затрат была представлена самим налогоплательщиком).

[Постановление 5-ого ААС от 26 февраля 2024 года по делу № А59-7370/2022](#)

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



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Константин Фисунов

Старший юрист

Юридические услуги

kfisyunov@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
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»