

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости
Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Май 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

Налоговая реформа на шаг ближе — законопроект внесен в Госдуму РФ [Подробнее](#)

Минфин России: ограничение на перенос убытков прошлых лет будет продлено до конца 2030 года [Подробнее](#)

Льгота, предусматривающая возможность освобождения от уплаты НДФЛ при переоформлении активов КИК на контролирующих лиц, продолжит действовать и в 2024 году [Подробнее](#)

1 мая 2024 года вступил в силу Федеральный закон «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Подробнее](#)

Правительство РФ утвердило правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства [Подробнее](#)

Уточнен порядок взаимодействия сторон при осуществлении федерального строительного надзора [Подробнее](#)

Предлагается расширить полномочия Правительства РФ по установлению случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации [Подробнее](#)

Минстрой России предложил изменить подход к проведению государственной экспертизы проектной документации [Подробнее](#)

Москомэкспертиза будет отказывать в выдаче положительного заключения проектной документации в отношении «микрорайон» [Подробнее](#)

Актуализирован навигатор, содержащий справочную информацию о действующих ограничительных мерах экономического характера [Подробнее](#)

Правительство РФ определило правила представления отчетности по зарубежным счетам в рамках МГК [Подробнее](#)

ФНС России утвердила новые формы уведомлений об иностранных счетах [Подробнее](#)

Упрощенный порядок регистрации МК может быть продлен [Подробнее](#)

Акции ЭЗО после перевода владения в Россию останутся заблокированными, если они были заблокированы ранее [Подробнее](#)

Президент РФ разрешил изымать активы США в РФ в ответ на изъятие российских активов [Подробнее](#)

Россия и Малайзия подписали новое СОИДН [Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения контролирующих органов

Минфин России: уплата НДФЛ с доходов в виде материальной выгоды в связи с приобретением ценных бумаг, которые будут получены в 2024 году

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС при передаче прав и обязанностей по договору займа в денежной форме

[Подробнее](#)

Минфин России: порядок исчисления базы по НДС в отношении работ, цена которых включает сумму процентов, уплаченных исполнителем

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС при заключении безвозмездного опциона, предусматривающего право потребовать передачи ценных бумаг

[Подробнее](#)

Минфин России: налогообложение имущества, полученного безвозмездно от учредителя, в случае его последующей передачи третьим лицам

[Подробнее](#)

Минфин России: вычет убытка от ликвидации дочернего общества, если доли в таком обществе непрерывно принадлежали налогоплательщику более пяти лет

[Подробнее](#)

Минфин России: частичное приостановление СОИДН не тождественно его прекращению

[Подробнее](#)

Минфин России: срок хранения документов, подтверждающих убытки прошлых лет

[Подробнее](#)

Минстрой России в письме от 8 мая 2024 года № 26477-СМ/08 разъяснил особенности процедуры корректировки рабочей документации

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

АС Западно-Сибирского округа: сумма займа, прощенного материнской компанией из ОАЭ, включена во внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Северо-Западного округа: вычет процентов по займу от иностранного косвенного участника

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: нецелевое использование средств дольщиков — на рефинансирование займов, на оплату агентских услуг

[Подробнее](#)

АС Западно-Сибирского округа: капитализация процентов в тело займа приравнивается к выплате – необходимо уплатить налог у источника

[Подробнее](#)

9-й ААС: возврат налога в случае исключения объекта недвижимости из перечня объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

АС Московского округа: спор о правомерности освобождения храма от уплаты налога на имущество в Московской области

[Подробнее](#)

АС Московской области: сделка по перечислению средств иностранному кредитору в обход валютных ограничений признана недействительной, а полученная иностранным лицом сумма взыскана в доход РФ

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Налоговая реформа на шаг ближе — законопроект внесен в Госдуму РФ

На прошлой неделе в СМИ появились некоторые детали готовящейся налоговой реформы, а уже в этот понедельник [законопроект](#) поступил на рассмотрение Госдумы РФ.

Рассмотрим ключевые инициативы.

НДФЛ

Как и обсуждалось, в части уплаты НДФЛ предложена пятиступенчатая шкала ставок:

- для доходов до 2,4 млн руб. ставка останется на уровне 13%;
- от 2,4 до 5 млн руб. — 15%;
- от 5 до 20 млн руб. — 18%;
- от 20 до 50 млн руб. — 20%;
- свыше 50 млн руб. — 22%.

Как и сейчас, уплачивать налог по более высокой ставке необходимо будет не со всей суммы дохода, а с превышения над пороговым уровнем.

Ставки 13%/15% сохранятся для следующих доходов (при этом прогрессивная шкала начнет применяться при доходах свыше 2,4 млн руб.):

- налоговая база по операциям продажи имущества (за исключением ценных бумаг);
- проценты по банковским вкладам;

- дивиденды;
- страховые выплаты по договорам страхования и по пенсионному обеспечению;
- налоговая база по операциям с ценными бумагами;
- налоговая база по операциям реализации долей в уставном капитале российских организаций, акций, облигаций и инвестиционных паев, к которым в общем случае применяется освобождение по сроку владения (как мы понимаем, в данном пункте речь идет о ситуации, когда налогоплательщик теряет право на освобождение в связи с превышением порога по доходам в 50 млн руб.);
- налоговая база по операциям РЕПО, объектом которых являются ценные бумаги;
- налоговая база по операциям займа ценными бумагами;
- налоговая база по доходам по операциям с ценными бумагами и по операциям с производными финансовыми инструментами, учитываемым на индивидуальном инвестиционном счете (при исчислении можно будет применить инвестиционный вычет в виде положительного финансового результата по операциям на ИИС);
- налоговая база по доходам по операциям с ЦФА в виде выплат, не связанных с выкупом ЦФА, если решением о выпуске таких ЦФА предусмотрена выплата дохода в сумме, равной сумме дивидендов, полученных лицом, выпустившим такие ЦФА.

Участники СВО в части выплат за работу в зоне военных действий будут уплачивать НДФЛ по существующим ставкам (13% и 15% на сумму свыше 5 млн руб.).

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Уточняются некоторые стандартные вычеты: вводится вычет для лиц, успешно сдавших нормативы ГТО и прошедших диспансеризацию, а также в два раза увеличиваются вычеты на второго и каждого последующего ребенка; при этом порог, по достижении которого вычеты не применяются, увеличивается с 350 до 450 тыс. руб.

Среди других изменений:

- освобождение от уплаты НДФЛ для доходов от продажи долей/акций, непрерывно принадлежащих налогоплательщику более пяти лет, претерпит существенные изменения: освободиться будет только доход в сумме до 50 млн руб. в год — если этот порог будет превышен, то НДФЛ придется уплатить; также будет сделана оговорка, согласной которой освобождением смогут воспользоваться только налоговые резиденты РФ;
- фиксированный платеж с прибыли КИК составит 5 млн руб. **за каждую КИК** (сейчас — 5 млн руб. за все КИК).

Налог на прибыль

Налог на прибыль для компаний, применяющих общую ставку, предлагается повысить с 20% до 25%.

Для ИТ-компаний в 2025–2027 годах ставка налога составит 5% (далее, видимо, ожидается переход ИТ-компаний на общую ставку, если в дальнейшем не будет принято решение о сохранении льготы).

Повышение ставки планируется уравновесить дополнительными налоговыми стимулами. В частности, предлагается:

- ввести федеральный инвестиционный вычет по налогу на прибыль (ФИНВ);
- усовершенствовать инвестиционный вычет по налогу на прибыль и сделать его бессрочным;
- повысить с 1,5 до 2 коэффициент, применяемый к амортизации высокотехнологичного оборудования, расходам на НИОКР, а также расходам на «реестровое» программное обеспечение;
- продлить режим региональных инвестиционных проектов для организаций, подлежащих включению в реестр.

В части ФИНВ законопроект предусматривает следующий порядок его применения:

- федеральную часть налога на прибыль можно будет уменьшить на сумму в размере до 50% от стоимости инвестиций в основные средства и нематериальные активы;
- после применения ФИНВ сумма налога к уплате не может быть ниже суммы налога, исчисленной по ставке 2% (3% — в 2025–2030 годах);
- право на вычет может быть передано иному лицу в рамках одной группы;
- параметры вычета установит Правительство РФ;
- неиспользованный вычет переносится на будущие периоды;
- амортизация по объектам, в отношении которых был использован вычет, не начисляется;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- отдельные лица не смогут применить вычет (добровольные резиденты, участники СЗПК, производители подакцизных товаров (кроме автомобилей, жидкой стали, этана, СПГ и др.), кредитные организации).

МСП

Одна из ключевых инициатив — признание налогоплательщиков, применяющих УСН, плательщиками НДС, если их доходы превышают 60 млн руб.

Таким налогоплательщикам будет предоставлена альтернатива: уплачивать НДС по общей ставке (10%/20%) с возможностью вычета входного НДС или по ставке 5% для доходов до 250 млн руб. и 7% для доходов в диапазоне 250–450 млн руб. в год, но уже без права на вычет входного НДС.

Если налогоплательщик выберет ставку 5%/7%, то он должен будет представить в налоговые органы соответствующее заявление, при этом поменять свое решение он не сможет в течение 12 последовательных налоговых периодов по НДС.

Таким налогоплательщикам по-прежнему будет доступна ставка НДС 0% для некоторых операций (экспорт, международная перевозка и проч.), однако право на вычет входного НДС, связанного с такими операциями, не сохранится.

Среди других изменений для представителей малого и среднего бизнеса:

- увеличение порога режима УСН по доходам до 450 млн руб., по стоимости основных средств — до 200 млн руб.;
- отмена переходных ставок единого налога по УСН;

- снижение тарифа страховых взносов по выплатам в пользу физических лиц свыше МРОТ с 15% до 7,6% для средних и малых обрабатывающих производственных компаний (за исключением производства напитков, табачных изделий, нефтепродуктов, металлургического производства и ряда других отраслей).

Налог на имущество

Для дорогостоящих объектов недвижимости (кадастровая стоимость выше 300 млн руб.) субъекты РФ смогут вводить ставку налога в размере до 2,5%.

НДПИ

Предлагается увеличить ставку НДПИ:

- на железную руду — в 1,15 раза за счет применения в формуле коэффициента 0,067 вместо 0,048;
- на калийные соли — за счет применения коэффициента Крента в размере 8,8;
- на природные алмазы и другие драгоценные и полудрагоценные камни — с 8% до 8,4%;
- на апатит-штаффелитовую руду — с 82 до 90 руб. за 1 т;
- на уголь — за счет применения при расчете нового коэффициента Кэнрг (дополнительная надбавка к ставке в размере 10% от превышения цены в морских портах Дальневосточного федерального округа над установленным пороговым значением);
- на апатит-магнетитовую руду — с 207 до 218 руб. за 1 т;

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- на маложелезистую апатитовую руду — с 132 до 145 руб. за 1 т;
- на апатит-нефелиновую, апатитовую и фосфоритовую руду — в 2,21 раза за счет увеличения коэффициента Крента с 7 до 15,5;
- на полупродукты, содержащие в себе один или несколько драгоценных металлов, получаемые по завершении комплекса операций по добыче драгоценных металлов, — за счет увеличения суммы налога на показатель Кдрм.

Акцизы

Предлагается:

- ввести акциз на фармацевтическую субстанцию спирта с одновременным предоставлением полного вычета акциза на спирт, использованный для производства лекарств (конкретный перечень лекарств и медицинских изделий для предоставления вычета будет утверждать Правительство РФ);
- ввести акциз на жидкий никотин с одновременным предоставлением сырьевого вычета при производстве никотинсодержащей продукции;
- ввести акциз на природный газ, используемый для производства аммиака (ставка составит 2 400 руб. за 1 тыс. м3).

Амнистия при дроблении

При добровольном отказе от дробления в 2025 и 2026 годах налоги, штрафы и пени за 2022–2024 годы применяться не будут; при этом амнистия не будет распространяться на уже вступившие в силу решения налоговых органов.

Под дроблением бизнеса будет пониматься «разделение единой предпринимательской деятельности между несколькими формально самостоятельными лицами (организациями, индивидуальными предпринимателями), в отношении которых осуществляется контроль одними и теми же лицами, направленное исключительно или преимущественно на занижение сумм налогов путем применения специальных налоговых режимов».

По подсчетам Минфина России, повышение налоговой нагрузки [должно принести](#) в бюджет около 2,6 трлн руб. дополнительных доходов в 2025 году.

Минфин России: ограничение на перенос убытков прошлых лет будет продлено до конца 2030 года

В соответствии с текущими [положениями](#) НК РФ ограничение на перенос убытков прошлых лет (не более 50% от налоговой базы текущего периода) действует до 31 декабря 2026 года.

Минфин России [сообщил](#), что поддерживает продление срока действия ограничения до конца 2030 года — соответствующее предложение будет внесено в законопроект о реализации основных направлений налоговой политики на 2025 год и плановый период 2026 и 2027 годов.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 19 февраля 2024 года № 03-03-05/14467

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Льгота, предусматривающая возможность освобождения от уплаты НДФЛ при реоформлении активов КИК на контролирующих лиц, продолжит действовать и в 2024 году

Напомним, в 2022 и в 2023 годах от уплаты НДФЛ [были освобождены](#) доходы в виде имущества (кроме денежных средств) и имущественных прав, полученных в собственность от иностранных компаний/иностраных структур без образования юридического лица.

Эти доходы освобождались от налогообложения вне зависимости от способа их приобретения в собственность от иностранной организации/иностранной структуры без образования юридического лица (купля-продажа, безвозмездная передача, обмен и т. д.).

Для применения льготы необходимо было обеспечить соответствие следующим условиям:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года налогоплательщик должен был являться контролирующим лицом и/или учредителем иностранного лица, от которого получен актив;
- по состоянию на 1 марта 2022 года переданный налогоплательщику актив должен был принадлежать такому иностранному лицу;
- одновременно с декларацией налогоплательщик должен был представить заявление в свободной форме о применении освобождения, указав характеристики полученного актива;
- к заявлению необходимо было приложить документы, содержащие сведения о стоимости актива по данным учета передающей стороны на дату их получения налогоплательщиком.

Чуть позднее были расширены возможности для безналогового получения имущества/имущественных прав от КИК — освобождением также смогли воспользоваться близкие родственники физического лица, являвшегося контролирующим лицом КИК по состоянию на 31 декабря 2021 года, если им был передан контроль над такой КИК и они являлись ее контролирующими лицами по состоянию на 31 декабря 2022 года, при условии, что на дату прекращения контроля физического лица в отношении него действовали зарубежные санкции.

Долгое время шли разговоры о необходимости продления срока действия льготы, так как по объективным причинам не всем удалось ею воспользоваться.

И вот наконец 29 мая [Федеральный закон](#) «О внесении изменений в статьи 217 и 284.2 части второй НК РФ», сохраняющий льготу на 2024 год, был подписан Президентом РФ.

Важно отметить, что ранее обсуждалось, что периметр льготы будет сокращен за счет ее распространения только на российские активы, однако окончательная редакция закона никаких уточнений в этой части не содержит.

Это означает, что льгота будет применяться на прежних условиях.

Помимо непосредственного продления срока действия льготы, важные поправки внесены и в порядок определения срока владения российскими активами, полученными от КИК, для целей применения освобождения по сроку владения при их последующей реализации:

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- срок владения имуществом, полученным физическим лицом от КИК с применением льготы и **находящимся на территории РФ**, будет увеличиваться на непрерывный срок нахождения такого имущества в собственности КИК, но не более срока, в течение которого это физическое лицо непрерывно до момента получения такого имущества являлось контролирующим лицом КИК;
- такой же порядок определения срока владения предусмотрен и для **акций/долей российских организаций**.

Аналогичные положения по исчислению срока предусматриваются и для налога на прибыль — в части **акций/долей российских организаций**, полученных налогоплательщиком в качестве вклада в уставный капитал от физического лица, которое, в свою очередь, получило такие акции/доли от КИК с применением вышеуказанной льготы. Срок владения такими акциями/долями в этом случае будет увеличиваться на:

- непрерывный срок нахождения акций/долей в собственности КИК до момента их получения физическим лицом, но не более срока, в течение которого это физическое лицо непрерывно до момента получения такого имущества являлось контролирующим лицом КИК;
- непрерывный срок нахождения акций/долей в собственности самого физического лица до момента их передачи организации в качестве вклада в уставный капитал.

Для применения такого порядка определения срока владения требуется соблюдение дополнительного условия: с момента внесения акций/долей в уставный капитал налогоплательщика и до момента их продажи физическое лицо, от которого они были получены, должно непрерывно являться единственным акционером/участником.

Поправки в части определения срока владения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2024 года.

1 мая 2024 года вступил в силу Федеральный закон «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[Федеральным законом](#) изменен порядок регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости, сведения о которых составляют государственную тайну.

Если для государственной регистрации прав на объект недвижимости представлены документы, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, а их опубликование может привести к разглашению последней, тогда государственной регистрации подлежит только право собственности публично-правового образования на такой объект недвижимости.

В отношении существующих записей в ЕГРН закон позволяет провести процедуру погашения соответствующей записи по заявлению лица, в пользу которого зарегистрировано соответствующее право (ограничение/обременение), если это может привести к разглашению государственной тайны, но только при условии наличия государственной регистрации права собственности публично-правового образования.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Также Правительство РФ в исполнение соответствующего федерального закона должно утвердить перечень видов объектов, находящихся в государственной собственности (за исключением земельных участков), в отношении которых не производится государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, сведения о которых составляют государственную тайну. Право собственности публично-правового образования будет считаться возникшим в силу федерального закона.

Кроме того, федеральным законом изменяется порядок размещения публичной кадастровой карты. С 1 мая 2024 года публичная кадастровая карта вместо сайта Росреестра размещается на портале пространственных данных Национальной системы пространственных данных.

Правительство РФ утвердило правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства

17 мая 2024 года было опубликовано [Постановление Правительства РФ № 614](#) (далее — Постановление № 614), изданное в исполнение ст. 57.5 ГрК РФ, регулирующей информационную модель объекта капитального строительства (далее — ОКС).

Согласно п. 10.3 ст. 1 ГрК РФ информационная модель ОКС представляет собой совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об ОКС, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и/или сноса ОКС.

Постановление № 614 содержит требования к составу сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства для каждого этапа:

- 1) этап выполнения инженерных изысканий;
- 2) этап архитектурно-строительного проектирования;
- 3) этап строительства, реконструкции;
- 4) этап эксплуатации.

Формирование и ведение информационной модели ОКС обеспечиваются определенным кругом субъектов, а именно застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и/или лицом, ответственным за эксплуатацию ОКС.

Данные правила вступают в силу 1 сентября 2024 года и действуют до 1 сентября 2030 года.

Уточнен порядок взаимодействия сторон при осуществлении федерального строительного надзора

1 сентября 2024 года вступают в силу поправки к [положению](#) о федеральном строительном государственном надзоре. Изменения коснутся способов и сроков подачи и получения документов.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Контролируемое лицо может подать извещение о начале работ, а также получить заключение о соответствии построенного и реконструированного объекта установленным требованиям или решение об отказе в выдаче такого заключения через «Госуслуги» или информационную систему Ростехнадзора. При этом в определенных случаях (например, для соблюдения государственной тайны) указанные документы подаются и получаются на бумажном носителе. За счет использования электронных систем существенно сократился срок направления контрольным органом заключения — с 10 до двух рабочих дней.

Программу проверки будут направлять не позднее дня, следующего за днем истечения срока ее формирования, который составляет 10 рабочих дней после поступления извещения о начале работ. Сейчас программу проверки направляют не позднее трех рабочих дней с даты ее утверждения, при этом сроков утверждения программы положение не содержит.

Предлагается расширить полномочия Правительства РФ по установлению случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации

6 мая 2024 года предварительно рассмотрен [законопроект](#), которым предлагается наделить Правительство РФ полномочиями по установлению случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации.

Указанный проект подготовлен в целях перехода на одноэтапное проектирование путем объединения рабочей и проектной документации для исключения необходимости разработки рабочей документации в отношении распределительных газопроводов и газопроводов-вводов, не относящихся к категории технически сложных, уникальных и особо опасных (далее — «линейные объекты»).

Согласно действующему законодательству для строительства линейных объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 МПа включительно, получение разрешения на строительство не требуется. В связи с чем в настоящее время разработка рабочей документации в отношении данных объектов создает излишние финансовые и временные затраты для застройщиков.

В пояснительной записке к законопроекту указывается, что расширение полномочий Правительства РФ позволит снизить указанные затраты.

Минстрой России предложил изменить подход к проведению государственной экспертизы проектной документации

На официальном сайте федерального портала проектов нормативных правовых актов размещен [проект постановления Правительства РФ](#) «О внесении изменений в Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и Правила формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства».

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минстрой России отмечает, что разработка проекта продиктована низким качеством экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в настоящее время, в связи с чем предлагается закрепить требования к экспертной организации о привлечении экспертов по всем необходимым направлениям деятельности для проведения экспертизы. Направление деятельности привлеченных экспертов должно соответствовать функциональному назначению объекта.

Также проектом предлагается закрепить возможность оперативного внесения изменений в проектную документацию в сроки и в порядке, которые установлены договором, но не позднее чем за 10 рабочих дней до окончания срока проведения государственной экспертизы.

Москомэкспертиза будет отказывать в выдаче положительного заключения проектной документации в отношении «микрoквартир»

Согласно письму Москомэкспертизы от 15 мая 2024 года [№ МКЭ-4-17/24/09-4091/24](#), активно распространяемому в новостных источниках, начиная с 7 мая 2024 года при экспертизе проектной документации будет выдаваться отрицательное заключение при размерах следующих площадей: однокомнатных квартир — менее 28 кв. м; двухкомнатных квартир — менее 44 кв. м.

Москомэкспертиза в своем письме ссылается на п. 5.2 Свода правил СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (далее — СП), которым заданы упомянутые выше минимальные размеры.

Данный СП включен в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (Приказ Росстандарта от 2 апреля 2020 года № 687). Важно, что Росреестр в своем [письме](#) от 5 марта 2021 года № 14-1578-ГЕ/21 высказывал мнение, что нарушения положений схожего СП для многоквартирных домов не являются основанием для приостановки кадастрового учета или регистрации прав, так как его исполнение не обязательно, а добровольно.

В письме подчеркивается, что упомянутые требования не применяются к объектам капитального строительства, по которым на 7 мая 2024 года уже имеется положительное заключение экспертизы или разрешение на строительство. Однако при выявлении подобного проектирования и получении положительных заключений негосударственной экспертизы будут приниматься меры вплоть до исключения из членства СРО авторов проектов, аннулирования аккредитации и аттестатов экспертов.

Актуализирован навигатор, содержащий справочную информацию о действующих ограничительных мерах экономического характера

Обновление [навигатора](#) осуществлено 12 апреля 2024 года.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Правительство РФ определило правила представления отчетности по зарубежным счетам в рамках МГК

В прошлом году были приняты [поправки](#), обязывающие российские компании, входящие в одну международную группу компаний (МГК) с юридическими лицами — нерезидентами, уведомлять налоговые органы о счетах таких нерезидентов в иностранных банках и представлять отчеты о движении средств по указанным счетам.

Поправки вступают в силу 1 июля 2024 года.

На днях Правительство РФ утвердило [правила](#) представления таких отчетов, а также обновило сами формы:

- отчета о движении денежных средств;
- отчета о переводах денежных средств без открытия банковского счета с использованием электронных средств платежа.

Когда отчет не представляется

Резиденты не будут представлять отчет в отношении МГК, более 50% активов которой находится за пределами РФ.

Отчет не будет представляться резидентами, которые не участвуют в капитале (не контролируют) нерезидентов, входящих с ними в одну МГК.

Также отчет не будет представляться резидентами, в капитале которых не участвуют (не осуществляют контроль) нерезиденты.

Кто представляет отчет

Отчет в отношении нерезидентов представляется материнской компанией МГК, являющейся резидентом.

Если материнская компания не является резидентом, то отчет представляется резидентом, на которого материнская компания возложит такую обязанность (уполномоченным участником МГК).

Порядок представления отчетов

В течение 30 дней после окончания отчетного полугодия резидент представляет отчет и подтверждающие документы.

Отчет о переводах средств без открытия банковского счета представляется по результатам отчетного полугодия, в котором сумма средств, зачисленных на электронное средство платежа, превысила сумму в 600 тыс. руб.

В документе также приводятся порядок заполнения бланков отчетов и формат их представления.

ФНС России утвердила новые формы уведомлений об иностранных счетах

Напомним, с 1 июля 2024 года вступят в силу [новые положения](#) закона о валютном регулировании.

Согласно изменениям юридические лица — резиденты, входящие в одну МГК с юридическими лицами — нерезидентами, должны уведомлять налоговые органы об открытии (закрытии) счетов (вкладов) и об изменении реквизитов счетов (вкладов) таких нерезидентов в банках и иных организациях финансового рынка, расположенных за пределами РФ.

В связи с этим ФНС России [подготовила](#) и утвердила [новые формы и форматы](#):

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- уведомления об открытии (закрытии) счета (вклада) в банке или иной организации финансового рынка, расположенных за пределами территории РФ;
- уведомления об изменении реквизитов счета (вклада) в банке или иной организации финансового рынка, расположенных за пределами территории РФ;
- уведомления о наличии счета в банке за пределами территории РФ, открытого в соответствии с разрешением, действие которого прекратилось.

Новые формы и форматы уведомлений вступят в силу 1 июля 2024 года.

Упрощенный порядок регистрации МК может быть продлен

Минэкономразвития России разработало [законопроект](#), которым предлагается до 31 декабря 2025 года продлить упрощенные условия «переезда» в САР, включая:

- возможность подать копию (не оригинал) решения о редомициляции при регистрации международной компании (МК);
- в случае невозможности предоставить ряд требуемых документов — объяснить управляющей компании САР причины.

В соответствии с действующим законодательством срок действия послаблений истекает 1 июля 2024 года.

Акции ЭЗО после перевода владения в Россию останутся заблокированными, если они были заблокированы ранее

Напомним, что летом прошлого года был принят [закон](#), позволяющий российским бенефициарам экономически значимых обществ (ЭЗО) с иностранной структурой владения получить над ними прямой контроль.

Закон об ЭЗО [предполагает](#) определенную специфику вступления бенефициаров в прямое владение в том случае, если ЭЗО приобретает публичный статус, а акции иностранной холдинговой компании (ИХК) допущены к торгам российского организатора торговли. В этой ситуации лица, права которых на акции ИХК учитываются в российских депозитариях, вступают в прямое владение ЭЗО автоматически (без направления специального заявления).

В начале мая ЦБ РФ [утвердил](#) порядок вступления в прямое владение акциями ЭЗО, приобретающей публичный статус.

Комментируя данное решение регулятора, представитель ЦБ РФ сообщил, что акции будут зачисляться на те же счета, на которых учитываются права на бумаги у иностранного холдинга: если это счет «С», то новые бумаги будут зачислены именно туда. Таким образом, акции и депозитарные расписки ЭЗО после перевода прав владения ими от недружественных акционеров в Россию останутся заблокированными на счетах «С» и обособленными в депозитариях, если они были заморожены и обособлялись там до начала перевода.

Сейчас в перечень ЭЗО включены шесть организаций, в отношении пяти из них [началась](#) судебная процедура приостановки прав иностранных владельцев. По компаниям «Х5» и «Азбука вкуса» уже вынесены решения о приостановлении прав иностранных владельцев.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ разрешил изымать активы США в РФ в ответ на изъятие российских активов

Согласно [указу](#) американское имущество в России может быть использовано для компенсации ущерба от изъятия российского имущества в США.

Так, российский правообладатель (РФ или ЦБ РФ) может обратиться в российский суд для установления факта незаконного изъятия имущества со стороны США.

В том случае, если российский суд установит факт неправомерного изъятия имущества государственными и судебными органами США, он должен направить собранные сведения в Правительственную комиссию по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

После этого комиссия определит, какое имущество может быть **соразмерно** использовано для выплаты причиненного ущерба.

В указе отмечается, что для [возмещения ущерба](#) могут быть использованы:

- движимое и недвижимое имущество США или лиц США;
- принадлежащие США или их лицам ценные бумаги, доли в уставных капиталах российских юридических лиц;
- имущественные права, принадлежащие США или их лицам.

При этом под лицами США понимаются:

- граждане или резиденты США;

- иностранные лица, если местом их регистрации, преимущественного ведения хозяйственной деятельности или преимущественного извлечения прибыли от деятельности являются США;
- лица, которые находятся под контролем вышеуказанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации.

Как можно заметить, перечень лиц, которые будут считаться лицами США, очень широкий — в эту категорию попадают **в том числе российские компании**, контролируемые резидентами США (понятие контроля в указе не раскрывается).

Таким образом, по решению суда принадлежащее США и лицам США имущество/имущественные права могут быть изъяты в пользу РФ.

Правительство РФ в течение четырех месяцев должно внести в российское законодательство изменения, направленные на реализацию указа.

Россия и Малайзия подписали новое СОИДН

17 мая в г. Путраджая состоялось [подписание](#) нового СОИДН между Россией и Малайзией.

Действующее [СОИДН](#) было заключено в 1987 году и является старейшим налоговым договором из действующих. Оно предусматривает ставку налога на дивиденды и проценты в размере 15%, а роялти — 10%/15%.

Новый договор установит общую ставку налога у источника на дивиденды — 15%. Пониженная ставка в 10% будет предусмотрена для получателей, которые владеют не менее чем 25% капитала компании, выплачивающей дивиденды.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Также ставка в 10% будет действовать для:

- процентных доходов;
- роялти.

По дивидендам и процентам также предусмотрены исключения для правительств и государственных компаний.

Ратификация соглашения должна состояться до конца текущего года, чтобы его положения начали применяться с 1 января 2025 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов НДФЛ

Минфин России: уплата НДФЛ с доходов в виде материальной выгоды в связи с приобретением ценных бумаг, которые будут получены в 2024 году

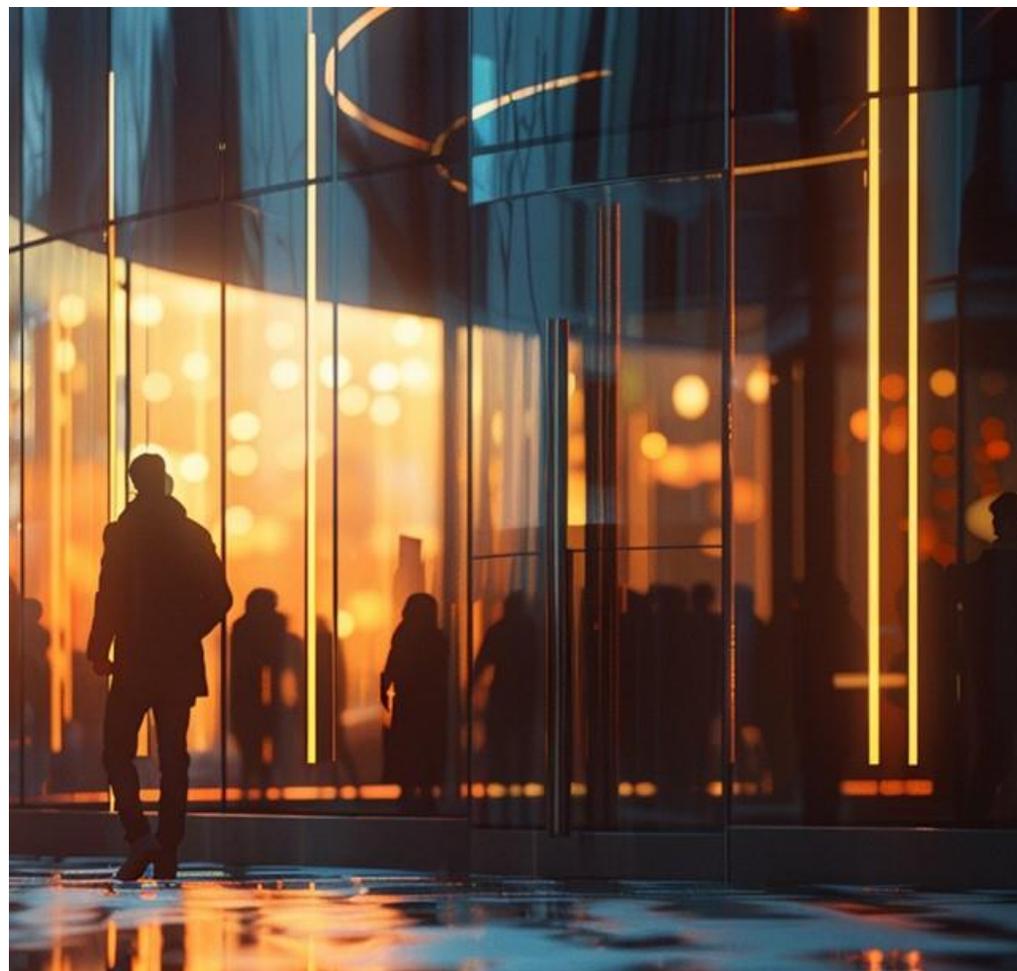
В соответствии с [нормами](#) НК РФ не облагаются НДФЛ доходы в виде материальной выгоды, полученные в 2021–2023 годах.

Кроме того, при налогообложении прибыли [не учитываются](#) доходы в виде сумм прекращенных в 2022–2023 годах отдельных видов обязательств.

Ведомство [пояснило](#), что освобождение от уплаты НДФЛ доходов в виде материальной выгоды в связи с приобретением ценных бумаг, которые будут получены налогоплательщиками в 2024 году и в последующие годы, не предусмотрено.

Также оно придерживается мнения, что оснований для продления действия на 2024 год и последующие годы вышеназванных льгот не имеется.

Источник: Гарант, Письмо Минфина России от 23 апреля 2024 года № 03-03-06/3/38043



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

Минфин России: исчисление НДС при передаче прав и обязанностей по договору займа в денежной форме

Между коммерческими организациями, применяющими общую систему налогообложения, был заключен договор о передаче прав и обязанностей займа.

В этой связи возникли следующие вопросы:

- Включаются ли в расчет пропорции для ведения отдельного учета денежные суммы при расчетах между сторонами по данному договору?
- Вправе ли участники сделки по передаче прав и обязанностей по договору займа не распределять входной НДС?

Ведомство [пояснило](#), что с учетом [положений](#) НК РФ операции по передаче заимодавцем другому лицу всех прав и обязанностей по договору займа в денежной форме не облагаются НДС.

В НК РФ содержится правило о [пропорциональном](#) распределении сумм входного НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым как в облагаемых, так и необлагаемых видах деятельности.

При определении указанной пропорции учитываются операции по передаче заимодавцем другому лицу всех прав и обязанностей по договору займа в денежной форме, совершенные за налоговый период.

Если доля расходов на необлагаемые операции не превышает 5% от общей суммы расходов, то отдельный учет входного НДС по расходам, относящимся одновременно к облагаемой и необлагаемой деятельности, можно не вести.

При этом в совокупных расходах на необлагаемую деятельность учитываются как расходы, непосредственно связанные с необлагаемой деятельностью, так и часть «общих» расходов, связанных одновременно с облагаемыми и необлагаемыми операциями.

Для определения доли «общих» расходов, приходящейся на необлагаемую деятельность, налогоплательщики вправе использовать такие показатели, как сумма прямых расходов, численность персонала, фонд оплаты труда, стоимость основных фондов и другие, утвержденные учетной политикой для целей налогообложения.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 27 марта 2024 года № 03-07-11/27533

Минфин России: порядок исчисления базы по НДС в отношении работ, цена которых включает сумму процентов, уплаченных исполнителем

При определении цены контракта с государственным заказчиком учитывались проценты, уплаченные исполнителем за пользование кредитными средствами.

Цена контракта была рассчитана следующим образом: цена изделий (с учетом НДС) плюс сумма уплаченных процентов (без учета НДС).

Возник следующий вопрос — должен ли исполнитель исчислить НДС с процентов за пользование кредитными средствами и уплатить его в бюджет за счет собственных средств или цена договора должна быть скорректирована таким образом, чтобы в ней учитывалась сумма процентов и уже с итоговой цены был исчислен НДС?



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

НДС

[Ведомство](#) не дало четкого ответа на вопрос, пояснив, что база по НДС в отношении работ, цена которых формируется в том числе с учетом стоимости товаров/работ/услуг, приобретаемых у других субъектов, определяется как договорная цена.

Таким образом, можно предположить, что в указанной ситуации НДС должен быть исчислен исполнителем с итоговой договорной цены, включающей в себя уплаченные исполнителем проценты.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 4 апреля 2024 года № 03-07-11/30868

Минфин России: исчисление НДС при заключении безвозмездного опциона, предусматривающего право потребовать передачи ценных бумаг

Ведомство опубликовало [письмо](#), в котором рассматривается следующая ситуация:

- компания планирует заключать опционные договоры, предусматривающие передачу второй стороне ценных бумаг (а именно акций) при наступлении определенных обстоятельств;
- уплата опционной премии не предусмотрена (опцион безвозмездный);
- планируемый к заключению опционный договор не признается производным финансовым инструментом в соответствии с терминами и определениями, предусмотренными НК РФ.

Таким образом, в рамках заключенного опционного договора компания будет осуществлять реализацию акций, если вторая сторона такого договора потребует по нему исполнение.

Возник следующий вопрос — должен ли исчисляться НДС при заключении безвозмездного опциона?

Ведомство пояснило, что при заключении безвозмездного опционного договора, предусматривающего право второй стороны потребовать передачи ценных бумаг, передачи имущественных прав не происходит.

Соответственно, нет оснований для исчисления НДС.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 20 марта 2024 года № 03-07-11/24838

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: налогообложение имущества, полученного безвозмездно от учредителя, в случае его последующей передачи третьим лицам

В [соответствии](#) с НК РФ доход в виде имущества, безвозмездно полученного дочерней организацией от учредителя с не менее чем 50%-ной долей участия, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, но только в том случае, если в течение одного года со дня получения указанного имущества оно не передается третьим лицам.

[По мнению Минфина России](#), такая передача не ограничивается исключительно переходом права собственности.

Если продолжить логику ведомства, то можно предположить, что последующая передача полученного от учредителя имущества в пользование (например, по договору аренды) приводит к утрате права на освобождение.

Ранее (еще в 2006 году) Минфин России уже [сообщал](#), что в случае передачи имущества в аренду/доверительное управление/пользование/зalog право на вышеуказанную льготу утрачивается.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 19 апреля 2024 года № 03-03-06/1/36613

Минфин России: вычет убытка от ликвидации дочернего общества, если доли в таком обществе непрерывно принадлежали налогоплательщику более пяти лет

Ведомство [отметило](#), что в общем случае убыток в сумме вклада в капитал дочерней организации, полученный в связи с ее ликвидацией, [учитывается](#) для целей налогообложения прибыли.

В то же время НК РФ предусматривает [специальные правила](#) определения налоговой базы при реализации или ином выбытии акций/долей, непрерывно принадлежавших налогоплательщику на праве собственности или на ином вещном праве более пяти лет.

При соблюдении установленных условий (доля недвижимости в активах) доходы от такой реализации/выбытия облагаются налогом на прибыль по ставке 0%.

По мнению ведомства, выбытие долей осуществляется и при ликвидации организации.

Соответственно, если налогоплательщик владел долями/акциями ликвидированного общества более пяти лет, то налоговые последствия ликвидации определяются с учетом вышеуказанных специальных правил.

Если продолжить мысль ведомства, то учесть убыток от ликвидации общества, участие в котором длится более пяти лет, не получится, так как налоговая база по операциям, облагаемым по ставке 0%, определяется отдельно от общей базы.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 19 марта 2024 года № 03-03-06/1/24388

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: частичное приостановление СОИДН не тождественно его прекращению

Согласно [нормам](#) НК РФ прибыль КИК в отдельных случаях (например, по критерию высокой эффективной ставки) может освободиться от налогообложения в России.

Условием применения данного послабления является нахождение такой КИК в государстве, с которым имеется СОИДН (за исключением [государств](#), не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения).

В контексте [частичного приостановления](#) СОИДН с недружественными странами возник следующий вопрос — доступно ли освобождение в отношении прибыли КИК, расположенных в таких странах?

Недавно Минфин России [подтвердил](#), что приостановление действует в отношении отдельных статей СОИДН, а не СОИДН целиком.

В связи с этим, по мнению ведомства, условие о нахождении КИК в стране, с которой имеется СОИДН, **считается соблюденным** для КИК, расположенных в странах, СОИДН с которыми частично приостановлен.

При этом освобождение недоступно для КИК, которые расположены в странах, включенных в перечень государств, не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения.

Напомним, что этот перечень недавно также пополнился некоторыми недружественными странами. В декабре прошлого года в него были включены США, Великобритания, Северная Ирландия, Швейцария, Германия, Латвия и Украина.

Источник: Консультант Плюс, письмо Минфина России от 12 февраля 2024 года № 03-12-11

Минфин России: срок хранения документов, подтверждающих убытки прошлых лет

Ведомство [пояснило](#), что если налогоплательщик воспользовался правом переноса убытков на будущее, то у него возникает обязанность хранить документы, подтверждающие объем понесенного убытка.

Причем налогоплательщик должен хранить соответствующие документы в течение всего срока, когда он уменьшает налоговую базу текущего налогового периода на суммы ранее полученных убытков вне зависимости от проведенных за периоды получения убытков выездных налоговых проверок.

Источник: Гарант, письмо Минфина России от 25 марта 2024 года № 03-03-06/2/26403

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Иные



Минстрой России в письме от 8 мая 2024 года № 26477-СМ/08 разъяснил особенности процедуры корректировки рабочей документации

[Минстрой](#) России обращает внимание, что в случае внесения в рабочую документацию изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным п. п. 1-5 ч. 3.8. ст. 49 ГрК РФ, приведение проектной документации в соответствие с такими изменениями, внесенными в рабочую документацию, не требуется при условии, что такие изменения в рабочей документации утверждены застройщиком, техническим заказчиком в порядке, предусмотренном ч. 15 ст. 48 ГрК РФ.

В этом случае изменения в рабочую документацию, утвержденные застройщиком, техническим заказчиком, признаются частью проектной документации.

Источник: Консультант Плюс, Письмо Минстроя России от 8 мая 2024 года № 26477-СМ/08



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



АС Западно-Сибирского округа: сумма займа, прощенного материнской компанией из ОАЭ, включена во внереализационный доход

Компания — резидент РФ (далее — РусКо) и ее 100%-ный участник из ОАЭ (далее — ОАЭКо) заключили ряд соглашений о прощении долга по нескольким займам (проценты + основной долг). Налоговая инспекция:

1. квалифицировала прощенный долг в качестве дохода РусКо на основании п. 8 ст. 250 НК РФ (безвозмездные поступления);
2. в связи с этим начислила налог на внереализационный доход РусКо;
3. не применила пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, поскольку:
 - в норме делается оговорка о том, что освобождение от уплаты налога не применяется в случае безвозмездного получения имущества от резидентов офшорных юрисдикций из перечня Минфина России;
 - фактическое поступление имущества/имущественных прав в адрес РусКо не произошло.

Налогоплательщик возражал против начислений, поскольку:

1. оговорка об офшорном участии сделана в абз. 3 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая организация — дочерняя компания);
2. в отношениях РусКо и ОАЭКо действует другое основание для освобождения — абз. 2 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая организация — материнская компания);

3. в абз. 2 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, подлежащем применению к сделкам ОАЭКо и РусКо, оговорки о неприменении освобождения при получении имущества от офшорных компаний нет;
4. также к РусКо применим абз. 4 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая сторона — физическое лицо), так как конечными владельцами РусКо и ОАЭКо являются российские граждане (в обоснование дана ссылка на Определение ВС РФ от 14 сентября 2020 года № 309-ЭС20-7376, дело компании «Мега-Инвест»).

Суд принял решение в пользу налоговой инспекции, поскольку:

1. при прекращении долгового обязательства путем прощения долга не происходит передача имущества или имущественных прав, поэтому положения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ неприменимы;
2. нормы пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ ни при каких обстоятельствах не могут применяться к получению имущества от резидентов офшорных юрисдикций, в том числе, когда имущество получено от иностранной материнской компании;
3. тот факт, что владельцы ОАЭКо являются российскими гражданами, не позволяет освободить внереализационный доход на основании абз. 4 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (безвозмездное получение имущество от акционера — физического лица).

[Постановление АС Западно-Сибирского округа от 29 мая 2024 года по делу № А45-11993/2023](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

АС Северо-Западного округа: вычет процентов по займу от иностранного косвенного участника

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, налоговый орган не должен доказывать наличие злоупотребления правом.

[Постановление АС Северо-Западного округа от 30 мая 2024 года по делу № А44-4663/2023](#)

АС г. Москвы: нецелевое использование средств дольщиков — на рефинансирование займов, на оплату агентских услуг

История рассмотрения: первые две инстанции — в пользу налогоплательщика, кассация — на новое рассмотрение, при новом рассмотрении — в пользу налогового органа.

Налогоплательщик-застройщик использовал привлеченные от участников долевого строительства средства, в том числе на следующие цели:

- выплату займов, за счет которых были рефинансированы ранее привлеченные займы на приобретение земельных участков для жилищного строительства;
- выплату агентского вознаграждения за реализацию объектов долевого строительства.

По мнению налоговой инспекции, в этой части налогоплательщик использовал средства дольщиков не по целевому назначению, в связи с чем соответствующая сумма должна быть включена во внереализационный доход.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика.

Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение, постановив проверить расчеты сторон и установить действительную направленность фактического использования средств дольщиков.

При новом рассмотрении суд поддержал налоговую инспекцию, сделав следующие выводы:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- полученные от дольщиков денежные средства подлежат использованию застройщиком исключительно на строительство объекта недвижимости — перечень соответствующих расходов является закрытым;
- в спорном случае средства дольщиков использовались на погашение именно нецелевых (общехозяйственных) займов;
- привлеченные ранее целевые займы были исполнены (закрыты) путем погашения их нецелевыми займами — при прекращении целевых займов заимодавцы утратили право контроля за использованием средств;
- условия нецелевых займов не предусматривали какую-либо связь с целевыми займами и являлись новыми соглашениями — они не были направлены на приобретение земельных участков или возмещение затрат на их приобретение;
- расходование средств участников долевого строительства на погашение нецелевых займов, взятых внутри группы компаний, нельзя признать их целевым использованием.

В части агентского вознаграждения были сделаны следующие выводы:

- В связи с анализ движения денежных средств показал, что разница между полученными и израсходованными средствами (кроме целевых) составила почти 1,5 млрд руб. — это означает, что нецелевых поступлений за указанный период было недостаточно для покрытия всех нецелевых расходов;

- оплата агентских услуг не предусмотрена в закрытом перечне расходов, на которые застройщик вправе использовать средства дольщиков;
- действия агента, направленные на реализацию квартир, нежилых помещений, машиномест, гаражей, хозяйственных кладовых, апартаментов и др. (ведение переписок, заключение договоров, исследование рынка, консультации), никак не связаны со строительством объектов, указанных в договорах участия в долевом строительстве;
- до момента завершения строительства налогоплательщик не мог по своему усмотрению распоряжаться средствами дольщиков, поскольку в договорах долевого участия не был определен конкретный размер вознаграждения застройщика.

В связи с этим направление средств дольщиков на выплату агентского вознаграждения было также признано нецелевым использованием.

[Решение АС г. Москвы от 27 апреля 2024 года по делу № А40-302235/22-108-5103](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



АС Западно-Сибирского округа: 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:

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 АС Западно-Сибирского округа от 27 мая 2024 года по делу № А67-5356/2023](#)

9-й ААС: возврат налога в случае исключения объекта недвижимости из перечня объектов, облагаемых исходя из кадастровой стоимости

В период 2017–2018 годов 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 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 трехлетний срок для возврата.

Суд поддержал инспекцию и отметил, что трехлетний 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.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

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 трехлетний 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 9-й ААС от 16 мая 2024 года по делу № А40-250642/2023](#)

АС Московского округа: спор о правомерности освобождения храма от уплаты налога на имущество в Московской области

Налогоплательщик настаивал на том, что храм был предназначен только для проведения богослужений и не использовался для извлечения прибыли, следовательно, не являлся объектом основных средств в целях бухгалтерского учета, а значит и объектом налогообложения.

Суд не согласился с налогоплательщиком на основании следующих аргументов:

- на территории Московской области действует льгота по налогу на имущество в отношении религиозного имущества только для организаций, являющихся по статусу религиозными. Так как налогоплательщик не является религиозной организацией, льгота в отношении храма не может быть предоставлена;
- отсутствие фактов непосредственного использования храма при производстве продукции не доказывает отсутствие экономических выгод для налогоплательщика при использовании храма;
- тот факт, что общество не исчисляло амортизацию в отношении храма до настоящего времени не исключает возможное исчисление амортизации в будущем.

[Определение ВС РФ от 6 мая 2024 года № 305-ЭС24-2955](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



АС Московской области: сделка по перечислению средств иностранному кредитору в обход валютных ограничений признана недействительной, а полученная иностранном лицом сумма взыскана в доход РФ

В 2020 году общество — участник международной группы компаний — получило заем от взаимозависимой иностранной компании (Ирландия).

После принятия [Указа Президента РФ от 5 марта 2022 года № 95](#), которым установлена необходимость использования счета типа «С» для расчетов с лицами недружественных стран по займам либо получения разрешения Правительственной комиссии на прямой перевод средств, возврат долга был приостановлен.

Впоследствии общество, распродавая остатки товаров, заключило договор поставки с российским независимым покупателем.

Покупатель по поручению общества перевел оплату за товары в сумме 12,9 млрд руб. в адрес иностранного кредитора.

Суд признал такой способ взаиморасчетов недобросовестными действиями, направленными на вывод денежных средств из РФ в обход действующих ограничений, в том числе принимая во внимание следующие обстоятельства:

- осведомленность общества о специальных контрсанкционных экономических мерах;
- отсутствие доказательств невозможности самостоятельного принятия обществом исполнения по договору поставки;
- отсутствие доказательств невозможности погашения задолженности перед иностранным кредитором с использованием счета типа «С».

Суд пришел к выводу, что сделка совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка, защита которого обеспечивается в том числе применением специальных экономических мер.

В связи с этим сделка была признана недействительной.

Принимая во внимание, что сделка совершена в ущерб финансовой стабильности страны, суд применил специальные последствия недействительности сделки, предусмотренные [ст. 169 ГК РФ](#), и принял решение о взыскании с общества всей суммы, полученной иностранным кредитором (12,9 млрд руб.) по сделке, в доход РФ.

[Решение АС Московской области от 15 мая 2024 года по делу № А41-6043/2024](#)

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.