

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Октябрь 2023 года





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

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

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



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Механизм эскроу-счетов предлагается распространить на ИЖС

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект о совершенствовании механизма комплексного развития территорий (КРТ)

[Подробнее](#)

Утверждена форма декларации по налогу на сверхприбыль

[Подробнее](#)

Правила трансфертного ценообразования могут ужесточиться

[Подробнее](#)

Правительством РФ дополнены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

[Подробнее](#)

Дополнен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору

[Подробнее](#)

Правительство РФ включило в программу льготного кредитования строительство инфраструктуры горнолыжных курортов, парков развлечений и аквапарков

[Подробнее](#)

Фонд «Институт экономики города» предложил ввести плату для застройщиков на строительство социальных объектов

[Подробнее](#)

Урегулирование особенностей выдела доли в праве общей собственности в натуре

[Подробнее](#)

Алексей Сазанов рассказал о ближайших налоговых планах

[Подробнее](#)

Обновлены формы заявлений на получение разрешения Правительственной комиссии

[Подробнее](#)

Обновлена форма расчета налогового агента по налогу на доходы у источника

[Подробнее](#)

Минфин России готов минимизировать налоговый эффект от расширения «черного» списка

[Подробнее](#)

Минфин России прорабатывает инициативу, связанную с начислением налога на имущество представителей бизнеса исходя из кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения контролирующих органов

Минфин России: дата признания доходов от продажи недвижимого имущества для целей исчисления налога на прибыль

[Подробнее](#)

Минфин России: особенности учета застройщиком в целях исчисления налога на прибыль доходов и расходов в рамках договоров участия в долевом строительстве

[Подробнее](#)

Минфин России: уплата налога на прибыль при выполнении работ по выносу (переносу, переустройству) основных средств (сетей) из зоны застройки, финансируемых из бюджетов РФ

[Подробнее](#)

Минфин России: определение налоговой стоимости долей участия, полученных участником в результате ликвидации дочерней компании

[Подробнее](#)

ФНС России разъяснила некоторые аспекты по уплате налога на имущество организаций в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

Минфин России: восстановление принятого к вычету НДС по затратам на капитальные вложения в объекты основных средств, если в бухгалтерском учете определяется убыток от их обесценения

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС застройщиком — генеральным подрядчиком в отношении апартаментов

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС в отношении коммунальных услуг, предоставляемых наймодателем жилых помещений нанимателю по стоимости, превышающей стоимость приобретения этих услуг у ресурсоснабжающих организаций

[Подробнее](#)

Минфин России разъяснил некоторые особенности исчисления и уплаты налога на сверхприбыль

[Подробнее](#)

Минфин России: «добровольный» взнос для получения разрешения Правительственной комиссии при приобретении акций (долей) можно учесть в расходах по налогу на прибыль

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

ВС РФ: рекультивация со сроком дольше аренды земель не доказывает своевременное устранение нарушений

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: вычет расходов, связанных с содержанием объектов ЖКХ, используемых в качестве служебного жилья

[Подробнее](#)

АС Свердловской области: при прощении займа учредителем возникает внереализационный доход

[Подробнее](#)

АС Саратовской области: проценты и курсовые разницы по контролируемой задолженности

[Подробнее](#)

19-й ААС: исчисление налога у источника в отношении сверхпредельных процентов, задолженность по уплате которых зачтена в счет оплаты увеличения капитала

[Подробнее](#)

ВС РФ: фактическое право получателя на проценты по субординированному займу и применение СОИДН с Сингапуром

[Подробнее](#)

АС Московского округа: отсутствие разрешения Правительственной комиссии стало причиной признания недействительной сделки купли-продажи объектов недвижимости

[Подробнее](#)

10-й ААС: сделка по купле-продаже недвижимости при несоблюдении требований антикризисных указов недействительна

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Механизм эскроу-счетов предлагается распространить на ИЖС

В Госдуму РФ внесен [пакет законопроектов](#) о внедрении механизма эскроу-счетов в индивидуальное жилое строительство (ИЖС).

Подрядчик по ИЖС будет **вправе** заключить договор строительного подряда с использованием эскроу-счета при применении типовой проектной документации или домокомплектов, включающих в себя материалы, относящиеся к продукции отечественной промышленности.

В этом случае подрядчик должен будет раскрыть информацию о себе и строительстве объекта ИЖС в единой информационной системе жилищного строительства.

Размещенные на эскроу-счетах средства будут застрахованы по аналогии со счетами для расчетов по договорам долевого участия в строительстве — максимальная сумма возмещения по ним составит 10 млн руб.

Эксперты положительно оценивают предложенные поправки, но только в долгосрочной перспективе.

Помимо правового регулирования, предлагается внести изменения в порядок обложения подрядчиков НДС — если подрядчики строят объект ИЖС по договору с физическим лицом с использованием эскроу-счетов, то выполненные ими работы будут освобождены от уплаты НДС.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В Госдуму РФ внесен законопроект о совершенствовании механизма комплексного развития территорий (КРТ)

[Проект](#) федерального закона, внесенный на рассмотрение в Госдуму РФ, предполагает внесение изменений в ГрК РФ и иные законодательные акты с целью уравнивания юридических лиц, обеспечивающих реализацию решения о комплексном развитии территории, и лиц, с которым заключены договоры о комплексном развитии территории, в правах и обязанностях при выполнении отдельных этапов комплексного развития территории.

Существует практическая проблема в том, что в рамках действующего правового регулирования юридические лица, которые обеспечивают реализацию проекта КРТ без заключения договора, не наделены всей совокупностью прав, в том числе на самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории; обращение к правообладателям сетей электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи для заключения договора о подключении (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к таким сетям.

Помимо указанных недостатков, законопроектом предлагается ввести возможность реализации проектов КРТ на основании уже разработанной и утвержденной документации по планировке территории, что позволит существенно сократить сроки и стоимость реализации таких проектов.

Кроме того, предлагается синхронизировать реализацию КРТ и программы по развитию инфраструктуры, предусмотреть возможность распространить на проекты КРТ правила о согласовании реконструкции линейных объектов в рамках ст. 52.2 ГрК РФ.

В законопроект включено также положение, устанавливающее требование о размещении в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности принятых решений о КРТ, заключенных договоров о КРТ и иных сведений.

Также законопроект предусматривает корректировку ч. 6 ст. 67 ГрК РФ в целях установления возможности принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки исключительно до дня принятия решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, поскольку в рамках существующей процедуры принятие таких решений до дня утверждения документации по планировке территории может оказывать значительное влияние на существенные условия реализации проекта КРТ.

26 октября 2023 года ответственным комитетом было принято решение о представлении законопроекта в Совет Госдумы РФ.

Утверждена форма декларации по налогу на сверхприбыль

[Закон](#) о введении налога на сверхприбыль был подписан в августе этого года — более подробно см. в нашем [специальном выпуске](#).

Недавно ФНС России [утвердила](#) форму декларации по налогу на сверхприбыль.

Декларация состоит всего из нескольких листов, в ней необходимо будет указать:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- прибыль за 2018, 2019, 2021 и 2022 годы;
- сумму обеспечительного платежа и реквизиты платежного документа, на основании которого был перечислен такой платеж;
- данные балансовой стоимости активов на конец 2018, 2019, 2021 и 2022 годов (если налогоплательщик планирует воспользоваться положениями, позволяющими исчислить налог исходя из налоговой базы, не превышающей половины прибыли за 2022 год);
- данные о величине прибыли реорганизованной организации (в том случае, если была реорганизация).

Помимо самой формы декларации, предлагается также утвердить формат ее представления и порядок ее заполнения.

Срок представления декларации — 25 января 2024 года, дата уплаты налога — 28 января 2024 года.

Напомним, декларацию не нужно будет представлять налогоплательщикам, у которых сумма исчисленного налога равна нулю, то есть когда:

- средняя арифметическая величина прибыли за 2021 год и прибыли за 2022 год оказалась не более средней арифметической величины прибыли за 2018 год и прибыли за 2019 год;
- средняя арифметическая величина прибыли за 2021 год и прибыли за 2022 год оказалась не более 1 млрд руб.

Также напомним, что недавно Минфин России [подтвердил](#), что в случае уплаты в октябре-ноябре 2023 года обеспечительного платежа в размере

половины от суммы исчисленного налога на сверхприбыль и при использовании права на налоговый вычет в размере обеспечительного платежа обязанность по уплате налога по состоянию на 28 января 2024 года признается исполненной.

Правила трансфертного ценообразования могут ужесточиться

Как сообщают [СМИ](#), обсуждение соответствующих поправок в НК РФ ведется между Минфином России, ФНС России и представителями крупного бизнеса.

Что предлагается:

- определять штраф за недоплату налога по причине применения нерыночных цен в размере 40% от суммы корректировки налоговой базы (а не от суммы неуплаченного налога, как сейчас);
- применять в качестве рыночной цены не максимальную и минимальную границу интервала рыночных цен, а медианное значение;
- признавать доход нерезидента, полученный по контролируемым сделкам в связи с применением нерыночных цен, дивидендами и облагать его налогом у источника по ставке 15% (secondary adjustment);
- предусмотреть раскрытие всей цепочки поставок по внешнеторговым сделкам с товарами из [перечня](#) Минпромторга России — для этого предлагается поменять форму уведомления о контролируемых сделках

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





- (в частности, необходимо будет раскрывать цены и условия последующих реализаций таких товаров, а также рентабельность иностранных контрагентов);
- предусмотреть обязанность представления финансовой отчетности иностранных компаний, участвующих в цепочке поставок;
- увеличить глубину проверки соблюдения правил трансфертного ценообразования с трех до пяти лет;
- увеличить штрафы за неподачу отчетности по трансфертному ценообразованию (например, в случае принятия поправок штрафы за неподачу уведомления вырастут с 5 тыс. до 1 млн руб.).

Наряду с этими нормами, направленными на усиление администрирования контролируемых сделок, предлагаются и некоторые положительные для налогоплательщиков изменения, в том числе:

- введение института предварительного добровольного обсуждения наличия/отсутствия рисков трансфертного ценообразования в контролируемых сделках (аналог ICAP в странах ОЭСР) — мнение налоговых органов при этом не будет обязательным для применения;
- возможность заключать соглашения о ценообразовании не только по будущим, но и по уже состоявшимся сделкам;
- снижение государственной пошлины за заключение соглашения с 2 до 1 млн руб.

Текст [законопроекта](#) (102 страницы) опубликован на сайте Госдумы РФ.

Правительством РФ дополнены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

Правительство РФ [установило](#), что земельный участок, находящийся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, может быть предоставлен без проведения торгов в собственность или аренду юридическому лицу, которое в соответствии с решением высшего должностного лица субъекта РФ уполномочено на реализацию масштабного инвестиционного проекта, отвечающего критериям, установленным законом субъекта РФ, и предусматривающего строительство стадиона и иных объектов спорта, а также обязанность этого лица выполнить за свой счет работы по сносу расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости, находящихся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, до заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Постановление вступило в силу 2 октября 2023 года.

Дополнен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору

Минстрой России [дополнил](#) перечень индикаторов риска: с 8 октября 2023 года новым индикатором является наличие у органа строительного надзора информации о неполучении застройщиком разрешения на ввод

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



объекта в эксплуатацию по истечении 120 календарных дней со дня выдачи застройщику, техническому заказчику заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 ГрК РФ требованиям проектной документации и/или информационной модели.

Правительство РФ включило в программу льготного кредитования строительство инфраструктуры горнолыжных курортов, парков развлечений и аквапарков

Теперь в рамках этой [программы](#) инвесторы смогут получить льготный кредит не только на строительство гостиниц и многофункциональных комплексов, но и на создание круглогодичных парков развлечений, аквапарков и инфраструктуры горнолыжных курортов.

Средства можно будет направить на строительство или реконструкцию. При этом парки развлечений и аквапарки должны быть рассчитаны на 1 млн посетителей в год, а горнолыжные курорты — на 450 тыс. посетителей в год.

Показатели должны быть достигнуты через два года после ввода объекта в эксплуатацию.

Также предусматривается возможность субсидирования синдицированного кредита.

Фонд «Институт экономики города» предложил ввести плату для застройщиков на строительство социальных объектов

Эксперты фонда [предлагают](#) в рамках эксперимента взимать инфраструктурный сбор в крупнейших городах-миллионниках в течение трех лет.

Предполагается, что средства пойдут на строительство, реконструкцию, а также благоустройство и ремонт школ и детских садов. Размер этой платы может дифференцироваться в зависимости от наличия свободных мест в уже существующих детских учреждениях и школах.

Подобные сборы существуют и в других странах. К примеру, в Австралии, Великобритании и США размер сбора варьируется от 0,6% до 3,1% от средней стоимости строительства 1 кв. м жилья.

Урегулирование особенностей выдела доли в праве общей собственности в натуре

В исполнение Постановления КС РФ от 18 апреля 2023 года № 18-П по делу о проверке конституционности ч. 3 ст. 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» соответствующий [законопроект](#) был направлен в комитет Госдумы РФ по государственному строительству и законодательству 13 октября 2023 года.

Указанным законопроектом предполагается введение процедуры согласования местоположения машино-места на плане этажа или части

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения — на плане здания либо сооружения), образуемого путем выдела доли в праве общей собственности на помещения, здания, сооружения, посредством извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и проведении согласования местоположения образуемого машино-места с участниками общей долевой собственности.

Положения законопроекта позволят в полной мере расширить возможности граждан на реализацию своего права на осуществление выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, в рамках Федерального закона № 315-ФЗ, а также будут стимулировать к завершению выдела долей в праве общей долевой собственности на помещения, предназначенные для размещения машино-мест.

Законопроект предусматривает процедуру согласования местоположения машино-места, что не предполагает необходимость получения согласия всех участников общей долевой собственности на выдел доли в праве общей долевой собственности на помещение в натуре, что противоречит установленным на сегодняшний день нормам п. 1 ст. 247, п. 3 ст. 252 и п. 3 ст. 2872 ГК РФ, в связи с чем Постановление № 18-П должно исполняться без установления конкретной даты до завершения выдела в натуре всех долей в праве общей долевой собственности на помещение, предназначенное для размещения транспортного средства, которые фактически являются машино-местами, а впоследствии должны быть внесены и соответствующие изменения в регулирование.

Алексей Сазанов рассказал о ближайших налоговых планах

Заместитель министра финансов Алексей Сазанов встретился с представителями бизнеса и ответил на вопросы, касающиеся планов в области налоговой политики.

Приведем [ключевые тезисы](#):

- повторного введения налога на сверхприбыль компаний и других резких изменений государственной налоговой политики, в том числе роста ставок, на будущий год не планируется;
- повышение ставок НДФЛ в 2024 году также не планируется;
- в ноябре будет принят законопроект о смягчении последствий от приостановления СОИДН (он уже прошел первое чтение, мы рассказывали о нем в нашем новостном выпуске от [29 сентября 2023 года](#)) — поправки будут применяться ретроспективно с 8 августа 2023 года, сейчас решается вопрос о расширении перечня доходов, для которых будут сохранены прежние правила (в частности, доходы от международной перевозки и фрахта);
- переговоры с ОАЭ по новому СОИДН продолжаются, если новое соглашение будет подписано, то далее будет обсуждаться исключение ОАЭ из «черного» списка;
- BEPS 2.0: в течение следующего года будет проводиться мониторинг ситуации и действий со стороны других стран, какие-либо решения по этому вопросу будут приниматься не раньше осени 2024 года;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





- прорабатываются масштабные поправки в области трансфертного ценообразования — планируется расширить круг взаимозависимых лиц, увеличить глубину проверки, повысить штрафы (до 40% от корректировки налоговой базы), усовершенствовать подход к определению рыночной цены (использовать медианное значение интервала рыночных цен/рентабельности), взимать налога у источника с суммы корректировок по трансфертному ценообразованию — подробно мы рассказывали об этой инициативе в выпуске от [20 октября 2023 года](#);
- для того чтобы минимизировать случаи использования внутригрупповых услуг в качестве инструмента вывода прибыли за рубеж, рассматривается обложение вознаграждения за такие услуги налогом у источника по ставке 15% (текст инициативы пока не опубликован и не очень понятно, какие конкретно услуги она затронет);
- расширенный «интервал безопасной гавани» по процентным ставкам действует до конца 2023 года — Минфин России готов обсуждать его продление, если это будет необходимо и обоснованно, при этом сохранение 0% в качестве нижней границы интервала видится избыточным;
- ведомство готово обсуждать возможность продления освобождения от штрафов за непредоставление документов в отношении КИК в условиях действующих зарубежных санкций.

Обновлены формы заявлений на получение разрешения Правительственной комиссии

Минфин России [опубликовал](#) новые формы, с помощью которых заинтересованные лица могут составить заявление для получения разрешений на осуществление с лицами недружественных стран сделок, запрещенных президентскими указами №№ 79, 81, 95, 254, 618.

В соответствии с этими указами разрешение требуется для следующих сделок:

- предоставление резидентами займов в рублях лицам недружественных стран;
- предоставление резидентами нерезидентам займов в иностранной валюте (до конца марта при предоставлении займов в иностранной валюте лицам дружественных стран индивидуальное разрешение не требуется);
- сделки с ценными бумагами/долями;
- сделки с недвижимостью;
- погашение обязательств по займам/кредитам и ценным бумагам;
- выплата дивидендов.

Обновленные формы опубликованы на сайте Минфина России.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





Обновлена форма расчета налогового агента по налогу на доходы у источника

ФНС России [утвердила](#) новую форму налогового расчета сумм доходов, выплаченных иностранным организациям, и сумм удержанных налогов.

Форма доработана с учетом изменений, внесенных недавно в НК РФ, в частности:

- в связи с переходом на единый налоговый платеж изменен срок уплаты налога на доходы иностранных организаций — не позднее 28-го числа месяца, следующего за месяцем выплаты дохода;
- изменен срок представления налогового расчета: не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, — для расчетов за отчетные периоды; 25 марта — для расчета за налоговый период;
- расчет суммы налога, исчисленной в иностранной валюте, будет осуществляться на дату выплаты дохода иностранной компании (ранее — на дату уплаты налога).

Также в новой форме учтена позиция ВС РФ, согласно которой выплачиваемые иностранной организации доходы, признаваемые доходами от источников в РФ, в том числе не подлежащие налогообложению в РФ, отражаются в расчете налогового агента.

В связи с этим в обновленной форме появятся разделы 4 и 5, в которых будут указываться сведения о выплаченных иностранным лицам доходах, не подлежащих обложению налогом у источника в России.

Первый раз по обновленной форме необходимо будет отчитаться за период 2023 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минфин России готов минимизировать налоговый эффект от расширения «черного» списка

В середине июня этого года Минфин России [включил](#) недружественные страны в налоговый «черный» список.

Обновленная редакция вступила в силу 1 июля 2023 года.

Напомним, к этому списку «привязаны» многие налоговые льготы, которые в связи с расширением «черного» списка стали недоступны некоторым компаниям.

Практически сразу же после обновления списка появилась информация о том, что Минфин России проработает меры, направленные на минимизацию налогового эффекта.

На днях в СМИ появились некоторые подробности (часть из них ведомство также озвучило в одном из своих [писем](#)).

В частности, [предлагается до конца 2026 года зафиксировать применение «старого» «черного» списка](#) для следующих льгот:

- льготы на существенное участие (ставка налога 0%) при получении дивидендов от иностранных компаний ([пп. 1 п. 3 ст. 284 НК РФ](#) и [пп. 1.1 п. 3 ст. 284 НК РФ](#));
- освобождение от уплаты налога на прибыль при получении на безвозмездной основе имущества/имущественных прав от прямой/косвенной дочерней компании, расположенной в этих странах ([пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#));

- освобождение прибыли КИК от налогообложения по основанию признания их активными иностранными холдинговыми компаниями или активными иностранными субхолдинговыми компаниями ([п. 7 ст. 25.13-1 НК РФ](#)).

В отношении некоторых льгот Минфин России **четко дал понять, что не готов идти на уступки** — среди них:

- признание контролируемыми сделок с лицами из стран «черного» списка (в том числе невзаимозависимыми) в том случае, если сумма сделок с ними превысит 120 млн руб.;
- обложение операций по продаже долей/акций иностранных компаний, находившихся в собственности более пяти лет, налогом на прибыль по ставке 0%.

В то же время для этих льгот рассматривается возможность отложить начало применения новой редакции «черного» списка на 1 января 2024 года.

Поправки планируется внести в ближайшее время в готовящийся ко второму чтению [законопроект](#) на другую тему — о смягчении условия применения льгот международными холдинговыми компаниями.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Минфин России прорабатывает инициативу, связанную с начислением налога на имущество представителей бизнеса исходя из кадастровой стоимости

Минфин России в следующем году [оценит](#) возможность перехода на механизм расчета налога на любое недвижимое имущество организаций исходя из его кадастровой стоимости.

Об этом говорится в основных направлениях бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2024 и плановые 2025–2026 годы.

Представитель Минфина России отметил, что «в ближайшей перспективе такую меру вводить не планируется. Этот вопрос будет прорабатываться для оценки возможности такого перехода в более отдаленной перспективе».



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: дата признания доходов от продажи недвижимого имущества для целей исчисления налога на прибыль

Минфин России [напомнил](#), что доходы от продажи недвижимого имущества для целей исчисления налога на прибыль признаются на дату перехода права собственности, если до этого не было передачи данного имущества на основании передаточного акта или иного соответствующего документа.

В общем случае датой получения дохода для целей исчисления налога на прибыль признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества) в их оплату. При этом п. 1 ст. 39 НК РФ предусмотрено, что реализацией признается передача на возмездной основе права собственности.

ГК РФ установлено, что в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации (если иное не установлено). В связи с этим датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче.

При этом вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Факт регистрации права собственности подтверждает владение вещь приобретателем, то есть с этого момента вещь считается врученной.

Следовательно, на эту дату следует определять доходы от продажи недвижимого имущества (за исключением, если это имущество было ранее передано получателю).

Минфин России: особенности учета застройщиком в целях исчисления налога на прибыль доходов и расходов в рамках договоров участия в долевом строительстве

Налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести **раздельный** учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Расходы, произведенные в рамках целевого финансирования, в составе расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются.

Минфин России [напомнил](#), что ст. 18 федерального закона об участии в долевом строительстве установлен перечень целей, на которые застройщик может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками. Данный перечень является закрытым.

Таким образом, если произведенные застройщиком затраты соответствуют перечню, такие расходы признаются для целей налогообложения произведенными в рамках целевого финансирования и не учитываются в целях исчисления налога на прибыль.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: уплата налога на прибыль при выполнении работ по выносу (переносу, переустройству) основных средств (сетей) из зоны застройки, финансируемых из бюджетов РФ

Субсидии, полученные на осуществление (компенсацию) расходов, которые признаются для целей исчисления налога на прибыль, учитываются в составе внереализационных доходов по мере осуществления и признания данных расходов или одновременно, если к моменту их получения данные расходы уже произведены и признаны в налоговом учете.

Минфин России [сообщил](#), что дополнительного обложения налогом на прибыль в связи с получением денежных средств из бюджета на финансирование работ по переносу, переустройству объектов основных средств, принадлежащих налогоплательщику, не возникает.

Что касается получения собственником объектов основных средств (сетей) результатов работ в связи с выносом (переносом, переустройством) данных сетей из зоны застройки, Минфин России сообщил, что такие доходы не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль с учетом пп. 11.2 п. 1 ст. 251 НК РФ.

Также не учитываются для целей налогообложения доходы в виде имущества, безвозмездно полученного организацией, в том случае, если законодательством РФ на данную организацию возложена обязанность по принятию в собственность такого имущества.

Таким образом, НК РФ уже предусмотрены нормы, позволяющие нивелировать налоговые последствия для ресурсоснабжающих

организаций, возникающие при переносе (переустройстве) объектов основных средств (сетей), принадлежащих им на праве собственности.

Минфин России: определение налоговой стоимости долей участия, полученных участником в результате ликвидации дочерней компании

При ликвидации дочерней организации у участника этой организации возникает доход, который определяется исходя из рыночной цены полученного им от дочерней организации имущества/имущественных прав за вычетом фактически оплаченной стоимости участия в дочерней организации и величины внесенных им вкладов в имущество дочерней организации (за вычетом вкладов, возвращенных такому участнику).

При этом имущество/имущественные права, полученные участником в целях налогообложения прибыли, принимаются к учету по рыночной стоимости.

Таким образом, если при ликвидации от дочерней компании получены доли участия в другой организации, то они принимаются у участника к учету по рыночной стоимости, определенной на момент получения доли.

При дальнейшей реализации полученной доли доход от продажи уменьшается на цену ее приобретения и на сумму расходов, связанных с их приобретением и реализацией.

Минфин России [подтвердил](#), что в рассматриваемом случае цена приобретения доли будет равна налоговой стоимости полученных при ликвидации имущественных прав, то есть рыночной стоимости доли.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на имущество

НДС

ФНС России разъяснила некоторые аспекты по уплате налога на имущество организаций в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости

Ведомство [напомнило](#), что перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, ежегодно определяется субъектами на очередной налоговый период. Речь идет, в частности, об административно-деловых, торговых центрах, помещениях в них.

При этом ведомство подчеркнуло, что определение оснований для включения в перечень таких объектов, в том числе единого недвижимого комплекса, и выявление фактического использования объектов недвижимости относятся к компетенции органов субъектов, а не налоговых органов.

Особенности налогообложения исходя из кадастровой стоимости применяются независимо от состава объектов, в том числе включающих сооружения, поскольку иное не предусмотрено гл. 30 НК РФ. ФНС России также напомнило, что по вопросам порядка определения характеристик единого недвижимого комплекса следует обращаться в Росреестр, а не в ФНС России.

Минфин России: восстановление принятого к вычету НДС по затратам на капитальные вложения в объекты основных средств, если в бухгалтерском учете определяется убыток от их обесценения

Минфин России [сообщил](#), что у налогоплательщика отсутствует обязанность по восстановлению принятого к вычету НДС по затратам на капитальные вложения в объекты основных средств в том случае, если в годовой бухгалтерской отчетности отражен убыток от обесценения таких капитальных вложений.

Минфин России: исчисление НДС застройщиком — генеральным подрядчиком в отношении апарт-отелей

Ведомство [пояснило](#), что услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, согласно которым объектом строительства являются апартаменты для проживания физических лиц, освобождаются от уплаты НДС, если такие объекты приобретаются физическими лицами для личного (индивидуального, семейного) использования.

В связи с этим получаемые застройщиком от участников долевого строительства денежные средства в счет оплаты указанных услуг в налоговую базу по НДС не включаются.

При этом освобождение от уплаты НДС не распространяется на работы по строительству объекта долевого строительства, выполняемые



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов НДС

застройщиком при строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

Поэтому денежные средства, полученные застройщиком в порядке возмещения затрат на строительство объекта долевого строительства, включаются в базу по НДС как оплата (частичная оплата), полученная в счет предстоящего выполнения работ.

В то же время необходимо учитывать, что расчеты по договорам долевого участия производятся с использованием счетов эскроу.

Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты — бенефициару.

Таким образом, предоплата/оплата в счет выполненных работ считается полученной застройщиком в тот момент, когда у него возникло право на получение размещенной на счете эскроу суммы денежных средств.

Напомним, что с 1 января 2024 года вступают в силу [поправки](#), согласно которым услуги компаний — застройщиков апарт-апартаментов в рамках долевого строительства исключены из списка освобожденных от уплаты НДС.

Минфин России: исчисление НДС в отношении коммунальных услуг, предоставляемых наймодателем жилых помещений нанимателю по стоимости, превышающей стоимость приобретения этих услуг у ресурсоснабжающих организаций

Минфин России [сообщил](#), что операции по предоставлению наймодателем жилых помещений нанимателю коммунальных услуг по стоимости, превышающей стоимость приобретения этих услуг у ресурсоснабжающих организаций, облагаются НДС в общеустановленном порядке. Это связано с тем, что такие операции не поименованы в п. 2 ст. 146 и ст. 149 НК РФ, который устанавливает перечень операций, не признаваемых объектом обложения НДС.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Разъяснения по иным обязательным взносам и платежам

Минфин России разъяснил некоторые особенности исчисления и уплаты налога на сверхприбыль

Напомним, 4 августа 2023 года закон о налоге на сверхприбыль был подписан Президентом РФ.

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

По общему правилу ставка налога составит 10%, при этом предусмотрена своего рода скидка в случае ранней уплаты налога посредством обеспечительного платежа.

Скидка предоставляется через механизм налогового вычета: налог можно будет уменьшить на сумму обеспечительного платежа по налогу, внесенного в октябре-ноябре 2023 года.

Размер такого вычета составит не более половины от суммы налога.

Одновременно этот же обеспечительный платеж с даты наступления срока уплаты налога (28 января 2024 года) будет признаваться суммой уплаченного налога.

Таким образом, по сути, налог можно будет уплатить в 2023 году по эффективной ставке 5%.

Такой механизм «скидки за раннюю уплату» используется в налоговых правоотношениях впервые, ввиду чего некоторые налогоплательщики выражали беспокойство по поводу его практической реализации, ожидая подтверждение правильного понимания концепции от Минфина России.

Недавно ведомство в своем письме [подтвердило](#), что в случае

перечисления в октябре-ноябре обеспечительного платежа в размере половины от суммы исчисленного налога при использовании права на налоговый вычет в размере обеспечительного платежа обязанность по уплате налога по состоянию на 28 января 2024 года признается исполненной.

Минфин России: «добровольный» взнос для получения разрешения Правительственной комиссии при приобретении акций (долей) можно учесть в расходах по налогу на прибыль

Напомним, лица недружественных стран временно не могут выйти из российских активов — такие сделки фактически возможны только с [разрешения](#) Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ (подробнее см. в [выпуске от 9 октября 2023 года](#)).

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

По мнению Минфина России, если платеж, указанный в решении Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в России, является неотъемлемым и обязательным условием совершения сделки по приобретению акций (долей), такие расходы могут учитываться в целях уплаты налога на прибыль.

Минфин России [напомнил](#), что такие расходы следует учитывать как расходы, связанные с приобретением акций (долей), в общеустановленном порядке согласно ст.ст. 268 и 280 НК РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





ВС РФ: рекультивация со сроком дольше аренды земель не доказывает своевременное устранение нарушений

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ [напомнила](#), что нельзя досрочно расторгнуть договор по требованию арендодателя земли только потому, что контрагент существенно нарушил соглашение при условии, когда арендатор устранил последствия такого нарушения в разумный срок.

В рассматриваемом споре компания сдала земельные участки сельскохозяйственного назначения в аренду. Впоследствии надзорный орган выявил нарушения условий использования таких участков арендатором. Компанию как собственника оштрафовали, после чего в суде она потребовала расторгнуть договор аренды, так как арендатор нарушил не только земельное законодательство, но и условия договора.

Три инстанции отказали в иске, однако ВС РФ отправил дело на новое рассмотрение, указав, что предоставленный арендатором проект рекультивации земель не указывает на исправление последствий нарушения им условий договора в разумный срок, так как проект предусматривает производство работ только после расторжения договора аренды.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Волгоградской области: вычет расходов, связанных с содержанием объектов ЖКХ, используемых в качестве служебного жилья

История рассмотрения спора: три инстанции в пользу налогового органа, ВС РФ отправил дело на новое рассмотрение, при новом рассмотрении — в пользу налогоплательщика

Общество отразило в декларациях по налогу на прибыль убыток, полученный по объектам обслуживающих производств и хозяйств (далее — «ОПХ»), сданным в аренду, а также по объектам ЖКХ, используемым в качестве служебного жилья.

Данный убыток был обусловлен учетом расходов по амортизации объектов ОПХ (здания гостиницы с пристроенным спортивным залом, столовой, бани с прачечной, помещений для проживания).

По мнению налогового органа, обществом не были соблюдены условия ст. 275.1 НК РФ, поскольку по указанным объектам ОПХ у общества при наличии расходов (сумм начисленной амортизации) в проверяемых периодах отсутствовали доходы от оказания услуг объектами ОПХ.

Суды трех инстанций поддержали налоговую инспекцию.

ВС РФ отменил решения судов и направил дело на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении суд принял решение в пользу налогоплательщика, основываясь на следующих фактах:

- налогоплательщик отразил доход от сдачи части спорных объектов в аренду, ввиду чего вывод инспекции об отсутствии дохода опровергается материалами дела;

- признав доходы от аренды в целях налогообложения прибыли в общеустановленном порядке, общество правомерно исходило из наличия у него права уменьшить полученные доходы на сумму амортизации сданных в аренду объектов недвижимого имущества;
- запрошенная инспекцией информация о расходах на обслуживание аналогичных объектов в принципе не нужна для обоснования вычета таких расходов;
- что касается объектов ЖКХ, амортизация которых также учитывалась налогоплательщиком в составе расходов, то такие объекты использовались для проживания сотрудников (собственных и работников подрядчиков) без взимания платы за проживание;
- общество было заинтересовано в том, чтобы привлечь иногородних сотрудников к работе на предприятии — в отсутствие предоставления служебного жилья такие работники самостоятельно не изменили бы место жительства;
- обязанность предоставить служебное жилье была предусмотрена трудовыми договорами с сотрудниками, а также гражданско-правовыми договорами с подрядчиками;
- ссылка налоговой инспекции на положения НК РФ, запрещающие вычет расходов, связанных с предоставлением имущества в безвозмездное пользование, в спорной ситуации неприменима — объекты ЖКХ в безвозмездное пользование не предоставлялись (встречное представление — выполнение трудовой функции сотрудниками, оказание услуг подрядными организациями);
- подрядчики подтвердили, что в отсутствие служебного жилья стоимость работ была бы пересмотрена в сторону увеличения;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

- соответственно расходы, связанные с содержанием объектов ЖКХ, были направлены на обеспечение нормальных условий труда во время реализации инвестиционного проекта (строительство горно-обогатительного комбината);
- ошибочное отражение спорных сумм расходов в разделе декларации по налогу на прибыль организаций, относящемся к определению налоговой базы по объектам ОПХ, само по себе не может служить основанием для запрета на вычет таких расходов;
- положения ст. 275.1 НК РФ и предусмотренные ею ограничения не могут распространяться на подразделения, функционирующие в целях удовлетворения потребностей самого налогоплательщика как хозяйствующего субъекта;
- такие расходы учитываются в составе внереализационных при условии их соответствия общим критериям вычета расходов.

[Решение АС Волгоградской области от 16 октября 2023 года по делу № А12-27717/2021](#)

АС Свердловской области: при прощении займа учредителем возникает внереализационный доход

Налогоплательщик привлекал заемное финансирование от своего учредителя.

Впоследствии сумма задолженности по займу (тело займа плюс проценты) была прощена.

Прощеная сумма долга по процентам была отражена налогоплательщиком в составе внереализационных доходов, а вот в отношении тела займа налогоплательщик попытался воспользоваться освобождением, предусмотренным пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ.

Напомним, указанная норма позволяет освободить от налогообложения имущество, полученное от учредителя с долей участия более 50%.

Налоговая инспекция с таким подходом не согласилась и включила всю сумму прощенного тела займа (около 2 млрд руб.) в состав внереализационных доходов.

Суд первой инстанции поддержал инспекцию, принимая во внимание следующие обстоятельства:

- кредиторская задолженность, списанная в связи с истечением срока давности или по иным основаниям (за исключением прямо поименованных в НК РФ), признается доходом;
- прощения долга учредителем в указанном списке исключений нет;
- при прекращении долгового обязательства путем прощения не происходит передачи имущества/имущественных прав, поэтому положения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ в этом случае неприменимы.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Интересно, что налогоплательщик пытался сослаться также на мнение аудиторов, которые подтвердили правомерность освобождения.

Однако суд отметил, что «налоговый орган обладает самостоятельной компетенцией по проверке правильности исчисления и уплаты налогов и не связан заключениями иных организаций».

[Решение АС Свердловской области от 6 октября 2023 года по делу № А60-38805/2023](#)

АС Саратовской области: проценты и курсовые разницы по контролируемой задолженности

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 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 первой инстанции принял решение в пользу инспекции.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Важно отметить, что, помимо указанных выше доводов, суд принял во внимание также следующие обстоятельства (больше характерные для споров о переквалификации 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 по соответствующим основаниям.

[Решение АС Саратовской области от 11 октября 2023 года по делу № А57-22145/2022](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

19-й ААС: исчисление налога у источника в отношении сверхпределных процентов, задолженность по уплате которых зачтена в счет оплаты увеличения капитала

Российское общество привлекло заем от своего косвенного иностранного участника (Кипр).

Впоследствии была проведена реструктуризация группы:

было принято решение об увеличении уставного капитала общества и включении нового участника — кипрского заимодавца;

спустя месяц задолженность по займу была зачтена в счет оплаты в апреле 2019 года;

спустя еще два месяца сведения об изменении состава участников и об увеличении размера уставного капитала были внесены в ЕГРЮЛ.

По мнению общества, в момент проведения зачета кипрская компания еще не вошла в состав его участников (еще не были внесены изменения в ЕГРЮЛ), но при этом уже не являлась косвенным участником (до этого на зарубежном уровне были проведены сделки, результатом которых стал переход косвенного участия к двум физическим лицам).

В связи с этим, как указало общество, непосредственно в момент проведения зачета задолженность по займу контролируемой не являлась и оснований облагать сверхпределные проценты налогом у источника не было.

Суды двух инстанций с таким подходом не согласились и приняли решение в пользу инспекции, учитывая следующие обстоятельства:

- зачет задолженности по процентам в счет оплаты вклада в уставный капитал приравнивается к выплате процентов;
- на самом деле, у общества было еще одно соглашение о зачете, датированное более ранней датой, когда заимодавец еще не перестал быть косвенным участником, однако впоследствии общество попыталось выдать его за «ошибочно составленное»;
- общество не смогло пояснить, зачем потребовалось исправлять соглашение о зачете на новое, датированное более поздней датой, при том, что текст соглашений практически был идентичен;
- в момент подписания первоначального соглашения задолженность признавалась контролируемой, в связи с чем доначисление налога у источника правомерно.

Интересно, что при доначислении налога инспекция воспользовалась положениями СОИДН с Кипром (в редакции, действовавшей в 2019 году) и применила льготную ставку 5%.

[Постановление 19-й ААС от 17 октября 2023 года по делу № А14-17055/2022](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

ВС РФ: фактическое право получателя на проценты по субординированному займу и применение СОИДН с Сингапуром

Российский банк выплачивал проценты компании — налоговому резиденту Сингапура по субординированному займу и на основании СОИДН применял льготную ставку налога у источника 7,5% в 2016 году и освобождение от налогообложения в 2017 и 2018 годах.

В подтверждение этой позиции банк имел сертификат резидентства заимодателя и письма, в которых заимодатель подтверждал отсутствие признаков транзитности/конduitности и свое фактическое право на получение процентного дохода.

Налоговый орган оспорил применение льготы, посчитав, что налог должен удерживаться по стандартной ставке 20%, поскольку заимодатель не является фактическим получателем процентного дохода.

Суды трех инстанций поддержали налогоплательщика, согласившись, что сингапурская компания не являлась транзитной/конduitной, поскольку представляла собой международную торговую и финансовую платформу, представленную в разных странах, получала существенную прибыль в Сингапуре и значительные активы, имела высокий уровень экономического присутствия в Сингапуре (15 сотрудников, собственный офис).

Тем не менее ВС РФ [отменил](#) судебные акты предыдущих инстанций и направил дело на новое рассмотрение, отметив, что сингапурская компания действовала исключительно в качестве агента в интересах материнской компании в связи со следующим:

- сингапурская компания получила денежные средства для выдачи займа российскому банку от своей материнской компании (Каймановы острова) и в полном объеме перенаправляла ей процентные доходы в день их получения от банка (несмотря на довод о том, что таким образом оплачивались некие консультационные услуги материнской компании);
- сингапурская компания не отражала полученные проценты по займу в налоговых декларациях (в отчетность с 2016 по 2019 год были включены только суммы комиссионного вознаграждения, полученного от материнской компании за услуги по агентскому соглашению);
- в назначении платежей из Сингапура на Каймановы острова было указано «возврат для материнской компании», что в совокупности с финансовой отчетностью подтверждает реальное назначение произведенных платежей — перечисление процентного дохода по займу в адрес материнской компании.

Налоговые органы РФ получили эту информацию от компетентных органов Сингапура (предоставлены пояснения сингапурской компании, финансовая отчетность по стандартам МСФО, выписки по банковским счетам и др.).

По мнению суда, налоговый агент должен проверить наличие фактического права на доход, запросив у контрагента соответствующие доказательства, чего в данном случае сделано не было.

Кроме того, суд указал, что высокий уровень экономического присутствия и реальная предпринимательская деятельность не имеют правового значения в ситуации, когда в рамках конкретной сделки получатель дохода выполняет посреднические функции в интересах иного лица.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог у источника

Посреднический статус получателя независимо от иных обстоятельств автоматически означает отсутствие фактического права на доход.

[Определение ВС РФ от 4 октября 2023 года по делу № А40-121109/2022](#)



Иное

АС Московского округа: отсутствие разрешения Правительственной комиссии стало причиной признания недействительной сделки купли-продажи объектов недвижимости

Компания, единственным участником которой выступала организация, зарегистрированная в Германии, в августе 2022 года продала объекты недвижимости по договору купли-продажи, заключенному с ИП.

Со стороны компании договор подписал генеральный директор — гражданин Германии.

Впоследствии, после смены генерального директора и участника, компания обратилась в суд с иском о признании сделки купли-продажи недвижимости недействительной.

Компания утверждала, что реализованные по спорной сделке объекты имели для нее большую значимость, сама сделка является убыточной и была совершена в ущерб интересам компании.

Также компания отметила, что в отношении спорной сделки не было получено разрешение Правительственной комиссии, как того требует Указ Президента РФ от 1 марта 2023 года № 81.

Суд первой инстанции отказался признать сделку недействительной, однако суды апелляционной и кассационной инстанций с ним не согласились.

Вышестоящие судебные инстанции отметили, что в России действует особый порядок осуществления сделок с недвижимостью, влекущих за собой возникновение права собственности, совершаемых резидентами с лицами недружественных стран.

Актуальное для сектора недвижимости
Конструктор новостей



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



По умолчанию такие сделки запрещены и могут быть осуществлены только с разрешения Правительственной комиссии.

Поскольку на момент совершения сделки компания считалась лицом недружественного государства (ввиду наличия немецкого участника), то для совершения сделки было необходимо получить разрешение Правительственной комиссии.

Суды пришли к выводу о том, что стороны действовали в обход президентских указов — разрешение Правительственной комиссии получено не было.

В итоге сделка была признана недействительной и были применены последствия недействительности в виде двусторонней реституции.

[Постановление АС Московского округа от 23 октября 2023 года по делу № А41-101031/2022](#)

10-й ААС: сделка по купле-продаже недвижимости при несоблюдении требований антикризисных указов недействительна

10-й ААС рассмотрел кассационную жалобу [по делу](#) об оспаривании сделки по продаже ремонтно-технической базы, продавцом по которой выступало юридическое лицо, всеми долями в уставном капитале которого владело юридическое лицо из страны, совершающей недружественные действия.

После смены генерального директора продавец попросил суд, среди прочего, признать также сделку купли-продажи недвижимости недействительной.

Суды апелляционной и кассационной инстанций сошлись во мнении, что такая сделка должна быть признана недействительной, в результате чего применили двустороннюю реституцию. Суды обосновывали такое решение исходя из следующего:

- стороны договора в соответствии с положениями указов президента должны были получить разрешение специальной комиссии на сделку с недвижимостью и рассчитаться через счет типа «С», так как продавец — лицо, связанное со страной, совершающей недружественные действия, а покупатель являлся резидентом РФ;
- стороны договора не выполнили указанные требования, хотя знали о них. Данный вывод был сделан судами на основании того, что покупатель запросил указанное разрешение после подписания договора;
- сделка нарушила правовые акты, которые действовали на момент ее совершения.



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



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Константин Фисунов

Старший юрист

Юридические услуги

kfisunov@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.