



Застройщик-инвестор

ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ В СФЕРЕ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПРИ
ДОЛГОСРОЧНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

План презентации:

1. Статистика банкротств в строительстве
2. Причины
3. Варианты решения

Рост числа банкротств в сфере строительства



Основные причины

- Устойчивое снижение потребительского спроса
- Низкие темпы роста ипотечного кредитования
- Медленное снижение ключевой ставки
- Нерешенные вопросы в налогообложении при долгосрочном строительстве



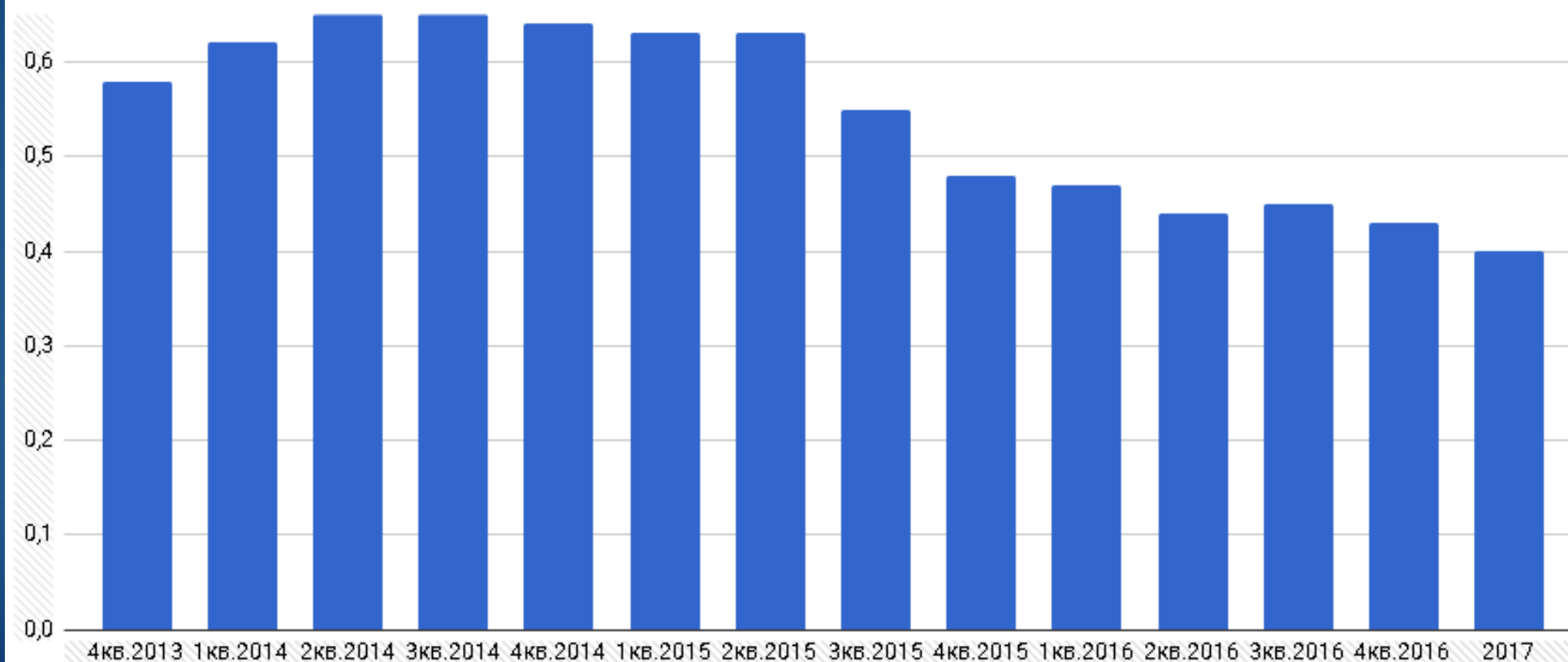
Проблемы застройщика-инвестора

1. Пересчет доли НДС
2. Источник покрытия просроченного НДС (более 3х лет)
3. Проценты по кредитам на строительство
4. Налог на непроданное имущество

Проблема 1:

Необходимость квартального перерасчета долей площади и НДС

Динамика изменения собственной доли площадей



Основания для ежеквартального пересчета НДС

Статьи НК, разъяснения МИНФИНА

- ▶ - пункт 2 статьи 171 НК РФ;
- ▶ - пункт 6 статьи 171 НК РФ;
- ▶ Письмо Минфина России от 18.10.2011 № 03-07-10/15;
- ▶ Письма Минфина России от 26.11.2014 № 03-07-11/60111, от 11.03.2015 № 03-07-08/12672;

Судебная Практика

- ▶ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.08.2015 № Ф05-9420/2015 по делу № А40-151994/2014;
- ▶ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.07.2016 по делу № А07-27886/2015
- ▶ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.10.2016 № Ф09-8784/16 (Определением от 03.02.2017 № 309-КГ16-19662 отказано в передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ)

Круговорот НДС в камеральных проверках



Решение проблемы

- ▶ Пересчет и восстановление НДС при вводе в эксплуатацию
- ▶ Возмещение НДС в срок более 3х лет, когда доля НДС определена окончательно

Проблема 2:

Невозмещенный НДС более 3х лет

Последствие

- ▶ Увеличение убытков
Застройщика-Инвестора

Решение

- ▶ Возмещать НДС из бюджета в
срок более 3х лет

ИЛИ

- ▶ Относить НДС в прочие
расходы

Основания для отнесения НДС более 3х лет на убытки

- ▶ Письмо Минфина России от 10 октября 2017 г.
N 03-03-06/1/66086
- ▶ Постановление Арбитражного суда Московского округа
от 22 августа 2016 г. по делу N А40-209073/2015

Проблема 3:

Проценты по кредитам как текущие расходы

Последствия

- ▶ Чрезмерная налоговая нагрузка
- ▶ Обязанность уплаты налога на прибыль при отсутствии фактической прибыли

Решение

- ▶ Включать проценты по кредиту в себестоимость

Основания для отнесения % на текущие расходы

НК

- ▶ Пункт 2.1 статьи 283 НК РФ
- ▶ Письмо Минфина России от 10.03.2015 № 03-03-10/12339 (направлено ФНС России для сведения и использования в работе Письмом от 23.03.2015 № ГД-4-3/4568@) и др.
- ▶ Приказ Минфина России от 06.10.2008 № 107н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008)»

Проблема 4:

Налог на построенные, но нереализованные апартаменты

Последствие

- ▶ Необоснованные расходы Застройщика

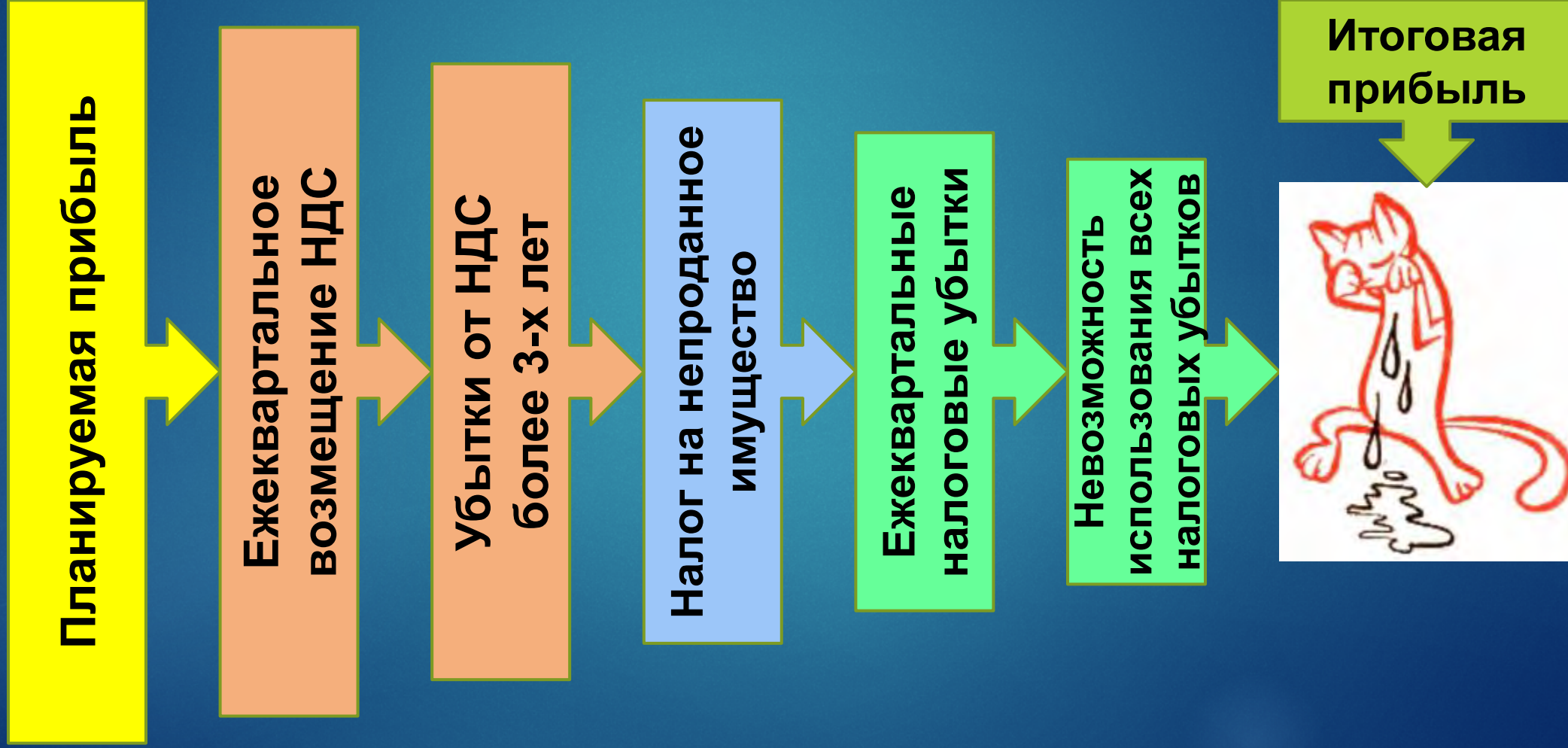
Решение

- ▶ Льготный период по налогу

ОСНОВАНИЯ

- ▶ Письмо Минфина России от 21.03.2016 № 03-05-04-01/15503
- ▶ Пункт 4 статьи 1.1 Закона г. Москвы от 05.11.2003 № 64 (ред. От 12.07.2017) «О налоге на имущество организаций»
- ▶ Пункт 4 статьи 1.1 Закона г. Москвы от 19.11.2014 № 51 (ред. От 28.09.2016) «О налоге на имущество физических лиц»

Причины снижения прибыли Застройщика



Подведение итогов

Основные проблемы

1. Пересчет доли НДС
2. Источник покрытия НДС более 3х лет
3. Проценты по кредитам на строительство
4. Налог на непроданное имущество

Решения

1. Учитывать только окончательную цифру
2. Возмещать из бюджета или относить в прочие расходы
3. Включать в себестоимость
4. Предоставлять льготный период