8 (495) 698-63-64
8 (800) 234-55-22
seminar@finkont.ru
www.finkont.ru

Долевое строительство с использованием эскроу-счетов и строительный подряд. Налогообложение и бухгалтерский учет у застройщиков, техзаказчиков и подрядчиков

В ходе курса рассматриваются правовые аспекты ДДУ, с учётом изменений в законодательстве в 2025 году, модели налогового учета у застройщиков и подрядчиков, изменения в правилах бухгалтерского учета застройщиков с учётом новых ФСБУ, сложные вопросы учета отдельных видов затрат, альтернативные экономико-правовые модели строительства.

Дата проведения: Открытая дата

Вид обучения: Курс повышения квалификации

Формат обучения: Дневной

Срок обучения: 2 дня

Продолжительность обучения: 16часов

Место проведения: г. Москва, ул. Золотая, д. 11, бизнес-центр «Золото», 5 этаж. Всем участникам высылается подробная схема проезда на семинар.

Для участников предусмотрено:

Методический материал, кофе-паузы.

Документ по окончании обучения: По итогам обучения слушатели, успешно прошедшие итоговую аттестацию по программе обучения, получают Удостоверение о повышении квалификации в объеме 16 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

Для кого предназначен

Главных бухгалтеров, финансовых директоров, аудиторов, юристов строительных организаций.

Результат обучения

В результате обучения на курсе слушатели узнают:

- Меры антикризисной поддержки строительной отрасли в 2025 году.
- Изменения в Законе «О договорах долевого участия»-в 2024-2025 гг.-Все о досрочном раскрытии эскроу-счетов.
- Учет и налогообложение застройщиков при использовании эскроу-счетов.
- Сложные вопросы составления отчетности. Почему стройку для дольщиков отражают в оборотных активах.
- Расходы на содержание застройщика в свете требований ФСБУ 5/2019.
- Какие суммы можно списывать на стоимость стройки, а что учитывают за счет вознаграждения.
- Можно ли включить в стоимость стройки расходы на рекламу и проценты по кредитам, стоимость сетей и обременений.
- Как учитывать давальческие стройматериалы, и могут ли застройщики по новым ФСБУ вести счет 08.
- Как применять ПБУ 2/2008, чтобы увеличить прибыль.
- Взаиморасчеты с подрядной организацией, если она заключила договор долевого участия с застройщиком.
- Вопросы совмещения и разделения функций застройщика, технического заказчика и генподрядчика.

Это мероприятие можно заказать в корпоративном формате (обучение сотрудников одной компании).

Программа обучения

День 1.

Договоры участия в долевом строительстве и эскроу-счета.

- Возможность заключения ДДУ с разделением цены на «оплату услуг» и «возмещение затрат».
- Возможности для зачета и иных способов прекращения денежных обязательств по оплате цены ДДУ без перемещения денег.
- Совмещение ДДУ с договорами «бронирования». Возможно ли заключение договоров «бронирования», предусматривающих уплату денег.
- Совмещение ДДУ с предварительными договорами.
- Заключение ДДУ через опцион.
- Права на денежные средства, поступающие на счета эскроу. Моменты перехода «прав» на деньги на счетах эскроу (моменты оплаты для целей налогообложения). Можно ли средства, поступившие на счета эскроу, рассматривать как целевое финансирование застройщика?
- «Досрочное» (до получения РВ) раскрытие эскроу в части средств. Возможно ли это?
- Возможно ли заключение ДДУ и строительство без использования эскроу-счетов (без открытия и/или без движения денег по эскроу) и каковы ограничения.
- Кассовые чеки-при продаже квартир и раскрытии эскроу счетов.

Когда застройщик вне сферы регулирования 214-ФЗ.

- Инвестиционные взаимоотношения и т. наз. «инвест-контракты». Признаки. Последствия признания инвестиционного характера отношений в случае банкротства застройщика (Определение ВС от 22.08.22). Можно ли «инвестировать» путем заключения ДДУ?
- Строительство объектов, не признаваемых ОДС (производственного назначения и др виды) - критерии.
- Строительство на арендованной земле (новая статья 10.1 в законе 39-ФЗ).
- Строительство объектов за свой счет для последующей продажи или для собственного использования в хозяйственной деятельности.
- Финансирования строительства через корпоративные взаимоотношения (через взносы в уставный капитал застройщика или в паевой фонд в потребительских кооперативах (ЖСК)).
- Подрядная модель (строительство на земле, принадлежащей дольщику).
- Агентская модель (строительство «за счет» дольщика).
- Модели совместной деятельности между дольщиками и между дольщиками и застройщиком (простое товарищество).

Налогообложение у застройщика.

- Моменты «реализации» у застройщика. Правовое значение «разрешения на ввод». Правовое значение передаточных актов. Возникновение прав собственности на ОДС и риски застройщика
- Модель без применения льгот по НП (целевое финансирование пп. 14) п. 1 ст. 251 НК РФ) и НДС (пп. 23.1) п. 3 ст. 149 НК РФ). Доходы, расходы, финансовые результат.
- Модель с использованием налоговых льгот для налога на прибыль в отношении целевого финансирования (пп. 14) п. 1 ст. 251 НК РФ), но без льготы по НДС. Применяется ли льгота по НДС по услугам застройщика (пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ)?
- Возможно ли объектом обложения (НП, НДС, единый налог) признавать «экономию застройщика»? В договорах с единой ценой, в договорах с разделением цены. Дата признания дохода («экономических выгод») и моментов реализации в этом случае Варианты. Позиции ФНС и МФ.
- Агентская модель учета (застройщик в роли посредника, работающего за счет дольщика). Допустимо ли применение агентской модели учета при наличии ДДУ.

Налоговый учет некоторых видов расходов, связанных со строительством.

- Влияние ограничений по ст. 18 Закона 214-ФЗ на формирование расходов, «признаваемых» в целях налогообложения.
- Расходы при строительстве объектов инфраструктуры и передаче их муниципалитетам (две модели налогового учета).
- Расходы на обеспечение функционирования технических объектов, остающихся в ведении застройщика (локальные объекты тепло и электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, коммуникации и т.п.).
- Расходы на индивидуальную отделку квартир. Отчисления в компенсационный фонд и прочее.
- Расходы на устранение недостатков после сдачи объекта дольщику и/или после получения РВ.
- Корректировка цены ДДУ для целей налогообложения по результатам обмера площади.

День 2.

Налогообложение и бухгалтерский учет у застройщиков, техзаказчиков и подрядчиков в 2025 году.

- Особенности применения строительной организацией ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» и ФСБУ 5/2019 «Запасы». Комментарии и-разъяснения.-
- Организация учета основных средств, в-связи с-применением с-2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства».-
- Федеральный стандарт ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»-— особенности учета у-Застройщика и-Заказчика в-соответствии со-спецификой строящихся объектов. Ведение учета при строительстве хозяйственным способом.-

- Учет затрат капитального характера и-связанных с-вводом объекта в-эксплуатацию. Учет затрат на-незавершенное строительство.-
- Особенности учета и-налогообложения специализированного застройщика с-учетом требований к-договорам долевого участия, заключенным в-соответствии с-федеральным законом №-214-ФЗ.-
- Сложные вопросы применения ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда». Рекомендации Министерства финансов РФ.-
- Актуальные изменения и-перспективы развития бухгалтерского учета. Обзор новых нормативных документов. Антикризисные меры 2025 года.-
- Новое в-налоговом администрировании в 2025 году.
- Поправки к-главе 25-НК РФ, связанные со-строительной сферой.-
- Сложные вопросы признания и-учета доходов по-договорам строительного подряда. Корректировка выполненных объемов работ. Документальное подтверждение доходов и-расходов: позиция ФНС России.-
- Прямые и-косвенные расходы строительной организации в-целях налогообложения. Учет возвратных материалов.-
- Членство в-СРО: налогообложение.-
- Особенности учета временных сооружений.-
- Беспроцентные займы, передача имущества в-пользование-— налоговые риски.-
- Формирование резервов по-сомнительным долгам, ремонту, гарантийным работам. Налоговый учет давальческих материалов.-
- Налог на-прибыль. Основные изменения. Типичные ошибки.-
- Корректировки налоговой базы в-связи с-пересмотром стоимостных положений договора.-
- Затраты по-аннулированным договорам и-потери от-брака в-строительстве.-
- Рекомендации по-формированию и-представлению налоговой декларации, в-том числе по-обособленным подразделениям. Возможность корректировок доходов и-расходов прошлых периодов без представления уточненных деклараций.-
- Налогообложение по-договору долевого строительства.-
- Особенности НДС. Порядок применения НДС инвесторами, застройщиками, заказчиками и-подрядчиками.-
- Формирование налоговой базы при различных ситуациях.-
- Объект обложения-— СМР для собственного потребления, выполненные хозспособом.-
- Порядок применения налоговых вычетов: по-подрядным работам, по-оборудованию к-установке, при возврате материалов и-пр. Необлагаемые налогом операции и-ведение раздельного учета входного НДС. Досрочное списание основных средств и-утилизация строительных материалов: восстанавливать-ли НДС.-
- Счета-фактуры и-требования к-их-оформлению, заполнение книг покупок и-продаж с-учетом последних разъяснений ФНС.-
- Представление декларации строительной организацией, особенности камеральных проверок НДС. ФНС об-эффективности применения комплекса фискального контроля АСК-2 «НДС».-
- Налог на-имущество строительной организации. Возможность уплаты налога по-выбранной инспекции. Перспектива расширения перечня объектов налогообложения с-базой «кадастровая стоимость». Квалификация объектов основных средств как недвижимого имущества: позиция ФНС России и-новый подход Верховного суда к-данному вопросу.-
- Порядок уведомления о-льготах и-начисления налогов к-уплате, сообщения об-исчисленных суммах транспортного и-земельного налогов. Изменения в-сроках уплаты налогов.-
- Особенности расчета земельного налога: изменения кадастровой стоимости и-налоговые последствия. Применение ставок налога, в-том числе в-период строительства, с-учетом позиции ВС-РФ-и-разъяснений Минфина, ФНС России.-

Преподаватели

СТАЖКОВА Мария Михайловна

Кандидат экономических наук, доцент РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, аттестованный преподаватель практик ИПБ России, член Института внутренних аудиторов и института Международного института внутренних аудиторов, независимый консультант-эксперт в сфере бухгалтерского и налогового учета, оптимизации налогообложения, финансового планирования, аттестованный специалист по МСФО и внутреннему контролю.

ДЫКОВ Алексей Викторович

Директор по организационному развитию ООО «Эталон-Инвест». Член Экспертного совета Комитета Госдумы по бюджету и налогам, эксперт Комитета по строительству «Деловая Россия», член Комитета по законодательству Клуба инвесторов Москвы.

Сфера профессиональных компетенций:

Сопровождение налоговых проверок и защита интересов компаний в судах, управление налоговыми рисками, реализация проектов реструктуризации холдинговой структуры бизнеса, сделок M&A и налогового планирования.

Имеет богатый опыт судебного представительства в арбитражных судах различных регионов России.

Практический опыт работы более 20 лет: из них 10 лет в девелопменте, 5 лет в нефтяной отрасли.

Образование:

Окончил юридический факультет СПбГУ по специальности «Юрист». Имеет первую степень MBA в Школе бизнеса Открытого университета Великобритании – профессиональный сертификат по менеджменту.