

№ 10 (184) октябрь

ЭКОНОМИКА

И УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В НОМЕРЕ

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ХОЗЯЙСТВЕННО-ДОГОВОРНАЯ ПРАКТИКА
НАЛОГИ И ПРАКТИКА ИХ НАЧИСЛЕНИЯ
СТРАХОВАНИЕ
ОТЧЕТНОСТЬ
РАЗНОЕ
ПО ПРОСЬБЕ ЧИТАТЕЛЕЙ
СПРАВОЧНИК

2013

Оглавление

Организация строительства

Как появление понятия «технический заказчик» повлияло на порядок учета в строительной отрасли? *Д. А. Бессонов, к. э. н.*.....3

Капитальное строительство

Перечень утративших силу решений Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.....8

Хозяйственно-договорная практика

Организация профессионального обучения 10

Налоги и практика их начисления

О земельном налоге..... 22

О налоге на недвижимое имущество. 29

Страхование

Обзор ответов по вопросам применения дополнительных тарифов страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации 34

Отчетность

Инвентаризация..... 40

Разное

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства 54

По просьбе читателей

О новой редакции ст. 60 Градостроительного кодекса РФ с 1 июля 2013 года..... 67

Ответы на вопросы 72

Справочник

Производственный календарь на 2014 год 75

Организация строительства

Как появление понятия «технический заказчик» повлияло на порядок учета в строительной отрасли?

Д. А. Бессонов
к. э. н., аудитор

С момента появления в строительной терминологии нового субъекта — «технического заказчика»¹ у многих бухгалтеров возник вопрос о порядке отражения операций строительной отрасли в регистрах бухгалтерского и налогового учета, а именно: у кого на балансе должен учитываться объект незавершенного строительства, чья деятельность освобождена от обложения НДС, чьи доходы не подлежат обложению налогом на прибыль. Попробуем разобраться, что же на самом деле произошло, и как это повлияло на порядок бухгалтерского и налогового учета.

Суть нововведения

Чтобы понять смысл внесенных нормативных изменений, обратимся к положениям закона, которым было введено понятие «технический заказчик», которое обозначает лицо, уполномоченное застройщиком *от его имени* заключать договоры и осуществлять иные действия². Введенное понятие «технический заказчик» заменило собой понятие «заказчик», которое представляло собой «лицо, уполномоченное застройщиком»³.

Т.е. в основном изменения свелись к указанию на то, что технический заказчик должен действовать только от имени застройщика, т.е. произошло уточнение порядка оформления гражданско-правовых отношений между данными субъектами.

Теперь попробуем разобраться, как эти нововведения отразились на порядке бухгалтерского и налогового учета.

Определения

Не секрет, что одни и те же понятия разными отраслями законодательства могут трактоваться по-разному. В результате легко запутаться в хитросплетениях «путей и дорожек» законов. Дабы избежать этого, приведем понятия субъектов строительной индустрии из разных отраслей законодательства и сопоставим их значения в следующей таблице:

1 Пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.

2 Подпункт в) пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3 Пункт 3 статьи 47 Градостроительного кодекса РФ (ред. от 21.07.2011).

Таблица 1
Сопоставление определений субъектов строительства в разных отраслях законодательства

	Градостроительное законодательство	Бухгалтерское законодательство	Налоговое законодательство
Застройщик	Лицо, владеющее земельным участком для строительства (на любом виде права) и обеспечивающее на нем строительство ¹ .	Лицо, организующее строительство и осуществляющее контроль за его выполнением ² . Данное определение эквивалентно понятию «лицо, осуществляющее строительство» в рамках градостроительного законодательства.	Для целей начисления НДС ³ под застройщиком понимается лицо, владеющее земельным участком для строительства (на любом виде права) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства ⁴ . Таким образом, данное определение лишь отчасти соответствует определению, приведенному в Градостроительном кодексе РФ, и не имеет ничего общего с определением из отрасли бухгалтерского учета. Для целей расчета налога на прибыль ⁵ под застройщиком понимается лицо ⁶ , которое владеет земельным участком для строительства (на любом виде права) и: • либо привлекает денежные средства участников долевого строительства (в случае привлечения средств дольщика) ⁷ . Т.е. определение в точности соответствует определению для целей начисления НДС; • либо обеспечивает на нем строительство и привлекает средства инвесторов ⁸ . Т.е. определение почти в точности соответствует определению для целей градостроительного строительства, кроме условия о привлечении средств инвесторов.
Технический заказчик/заказчик	Лицо-посредник, которое действует от имени застройщика и по его поручению (оно не принимает на себя обязательства по заключенным им договорам, обязательства возникают у застройщика и его контрагентов по договорам) ⁹ .	Это тот же застройщик, но он так называется по отношению к подрядной организации ¹⁰ . Следовательно, данное определение не имеет ничего общего с понятием «технический заказчик» в области градостроительства.	Нет такого субъекта.

<p>Лицо, осуществляющее строительство (ген. подрядчик¹¹)</p>	<p>Является непосредственным организатором работ по строительству, а также контролирует качество их выполнения¹².</p>	<p>Нет такого субъекта.</p>	<p>Нет такого субъекта.</p>
<p>Лицо, выполняющее виды работ по строительству (подрядчик)</p>	<p>Непосредственно выполняет отдельные виды работ по строительству¹³.</p>	<p>Нет такого субъекта.</p>	<p>Нет такого субъекта.</p>

- 1 Пункт 16 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.
- 2 Пункт 1.4 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160).
- 3 Подпункт 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.
- 4 Статья 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 5 Подпункт 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса РФ.
- 6 Пункт 1 статьи 11 Налогового кодекса РФ.
- 7 Статья 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 8 Пункт 16 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.
- 9 Пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.
- 10 Пункт 1.4 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160).
- 11 Письмо Минрегиона России от 26.01.2012 N 1416-ДП/08.
- 12 Пункт 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.
- 13 Пункт 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

Отметим, что в рамках Градостроительного кодекса РФ застройщик вправе выступать в роли и технического заказчика¹, и лица, осуществляющего строительство². А лицо, осуществляющее строительство, может выступать и в роли подрядчика, непосредственно выполняющего технологические операции по строительству. Т.е. другими словами, застройщик может быть и техническим заказчиком, и генеральным подрядчиком и подрядчиком в одном лице.

Правилами бухгалтерского учета также предусмотрено, что застройщик может выступать одновременно и в роли подрядчика, т.е. осуществлять строительство хозяйственным способом.

Порядок бухгалтерского учета

Объект незавершенного строительства (включая все связанные с ним затраты) отражается в регистрах бухгалтерского учета застройщика³. Таким образом, для целей бухгалтерского учета самое важное — это определить застройщика в терминологии бухгалтерского учета, которому соответствует «лицо, осуществляющее строительство» в терминах градостроительного законодательства (см. таблицу 1). Данное лицо, по сути, является генеральным подрядчиком или выполняет его функции (в т.ч. может являться и застройщиком при выполнении застройщиком функций по организации строительства и контролю за его выполнением)⁴.

Поскольку появление «технического заказчика» связано с уточнением характера оформления отношений между «застройщиком» и «заказчиком», то данное уточнение никоим образом не отразилось на порядке отражения операций в регистрах бухгалтерского учета. Единственное, что затронуло данное нововведение, — это порядок оформления первичных учетных документов⁵.

Таким образом, объект строительства в процессе осуществления работ по его возведению подлежит отражению на балансе генерального подрядчика, которым может выступать и сам застройщик.

Порядок налогового учета

В данном случае представляют интерес льготы по налогам, которые предоставляются субъектам строительства, т.к. во всех остальных случаях порядок расчета величины налогов не будет отличаться от других хозяйствующих субъектов, находящихся на том же режиме налогообложения.

В частности, возможность не уплачивать НДС предоставлена в отноше-

1 Пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.

2 Пункт 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

3 Пункты 1.4 и 3.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160).

4 Пункт 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ; пункт 4 Постановления Госстроя СССР N 132, Госплана СССР N 109 от 03.07.1987 «Об утверждении Положения о взаимоотношениях организаций - генеральных подрядчиков с субподрядными организациями».

5 Статьи 974 и 1008 Гражданского кодекса РФ.

нии услуг застройщика, оказываемых на основании договора участия в долевом строительстве объектов непроизводственного назначения¹. Кроме того, не облагаются НДС средства, полученные от дольщиков² или инвесторов³.

Налогом на прибыль не облагаются суммы, полученные застройщиком в виде средств дольщиков или инвесторов.

Таким образом, введение понятия «технический заказчик» не отразилось на порядке применения данных налоговых льгот. Изменения коснулись лишь порядка оформления счетов-фактур между техническим заказчиком и застройщиком⁴.

Заключение

Введение в законодательство о градостроении понятия «технический заказчик» никоим образом кардинально не изменило порядок бухгалтерского и налогового учета.

Таким образом, в регистрах бухгалтерского учета объект строительства в ходе его возведения подлежит отражению в составе капитальных вложений на балансе генерального подрядчика или лица, выполняющего его функции (включая застройщика в терминологии градостроительства).

Не подлежат обложению НДС услуги лица, владеющего земельным участком и привлекающего средства дольщиков (при этом совсем не обязательно это лицо должно организовывать строительство), а также средства, полученные от дольщиков или инвесторов.

Не подлежат обложению налогом на прибыль только суммы, привлеченные лицом, владеющим земельным участком, от дольщиков (независимо от того, организует ли это лицо строительство или нет), или от инвесторов при условии, что это лицо обеспечивает на нем строительство.

1 Подпункт 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

2 Письмо Минфина России от 20.11.2012 N 03-07-10/29.

3 Письмо Минфина России от 18.12.2012 N 03-03-06/1/661.

4 Письмо МФ РФ от 13.03.2012г. №03-07-11/7651.

Капитальное строительство

Перечень утративших силу решений Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства

Приложение
к постановлению Правительства РФ
от 27 июня 2013 г. № 546

Принятие Федерального закона от 21 декабря 2009 года №334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ввело в действие новую редакцию части 1 статьи 43 и части 8 статьи 47 Закона о кадастре, определившую, что с 1 января 2013 года положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства не применяются.

При этом на всей территории Российской Федерации государственный кадастровый учёт зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства будет осуществляться в соответствии с нормами Закона о кадастре.

В связи с этим ряд решений Правительства Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с организацией государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства и не соответствующих больше действующему порядку осуществления государственного кадастрового учёта, подлежит признанию утратившими силу.

Реализация положений постановления обеспечит приведение ряда нормативных правовых актов в соответствие с нормами действующего законодательства в сфере ведения государственного кадастра недвижимости.

Документ направлен на совершенствование законодательства в сфере земельных и имущественных отношений, а также на приведение нормативной правовой базы в сфере осуществления государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства в соответствие с Законом о кадастре.

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2000, № 50. ст. 4901).

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2004 г. №477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Рос-

сийской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2004, № 38, ст. 3803).

3. Пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 19 марта 2005 г. № 141 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2005, №13, ст. 1169), а также пункты 1 и 4 изменений, которые вносятся в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденных указанным постановлением.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2006 г. №818 «О внесении изменения в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. №921» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2007, № 1, ст. 274).

5. Пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 388 «О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. №921 и от 13 октября 1997 г. №1301» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2009, № 19, ст. 2345).

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 г. №644 «О внесении изменений в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 35, ст. 4576).