

Особенности налогообложения у заказчика-застройщика

Руденко С.А.

Тюменская государственная академия мировой экономики, управления и права

Заказчик-застройщик значительно облегчает жизнь инвестора, оказывая услуги по организации и техническому надзору за строительством.

Содержание заказчиков-застройщиков производится за счет средств на финансирование капитального строительства. Расходы на содержание заказчиков-застройщиков в дальнейшем включаются в стоимость строящихся объектов.

В договоре участия в долевом строительстве определяется сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств непосредственно на оплату услуг застройщика. (п.1 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством определяется как разница между размером средств на содержание застройщика, заложенным в сметах, и фактическими затратами. Или, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству (с учетом затрат по собственному содержанию). Но тогда в договоре должно быть определено, что в случае образования экономии, таковая остается в распоряжении застройщика и является его доходом.

Иначе существуют риски, что дольщики могут потребовать ее возврата, поскольку она осталась от денежной суммы, переданной застройщику исключительно для строительства, и не была в процессе строительства израсходована.

Для исключения рисков признания средств целевого финансирования доходом заказчика-застройщика, организации необходимо вести учет

полученных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства.

У заказчика-застройщика соответственно возникает необходимость отдельного учета полученных средств дольщиков.

Аккумуляированные на счетах организации-застройщика средства дольщиков признаются целевым финансированием на основании договора долевого участия в строительстве только при выполнении следующих условий:

- в период осуществления строительства средства должны использоваться по назначению, определенному организацией или физическим лицом-источником целевого финансирования (пп.14.п.1ст.251 НК РФ);
- налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

При исчислении налога на прибыль в состав внереализационных доходов включается сумма превышения между договорной стоимостью и фактическими затратами по строительству объектов.[1]

При условии поэтапной сдачи объекта, заказчик определяет доходы и расходы, а соответственно и исчисляет налог на прибыль организаций по каждому сданному в эксплуатацию этапу.[3]

Порядок возмещения и уплаты НДС зависит от условий заключенного договора.

Если строительство осуществляется подрядными организациями без выполнения строительно-монтажных работ силами застройщика, то средства, получаемые застройщиком от дольщиков в порядке возмещения затрат застройщика на строительство объекта, не подлежат включению в налоговую базу по НДС у застройщика.[2] Однако денежные средства, получаемые застройщиком на оплату услуг застройщика, облагаются НДС в общеустановленном порядке. Если по окончании работ и передачи застройщиком дольщикам части объекта недвижимости, сумма денежных средств, полученных застройщиком от каждого дольщика, превышает затраты

застройщика по переданной части объекта недвижимости, то суммы превышения, остающиеся в распоряжении застройщика, подлежат налогообложению НДС.

При привлечении средств инвестора по договору инвестирования НДС, который застройщику предъявит подрядчик, к вычету можно принять только в части, приходящейся на строительство доли помещения застройщика. НДС, относящийся к доле расходов инвестора, застройщик должен перевыставить.

При определении налоговой базы при упрощенной системе налогообложения, в соответствии с п.1 ст. 346.17 НК РФ средства на содержание заказчика-застройщика учитываются при определении налоговой базы по единому налогу организацией –застройщиком на дату получения средств от инвестора.

Литература

1. Письмо Минфина РФ от 04.12.2008 № 03-03-06/1/665
3. Письмо Минфина РФ от 25.03.2008 № 03-07-10/02
2. Письмо Минфина РФ от 20.08.2007 № 03-03-06/1/578