



**Гаращенко Ольга**  
ECCON GROUP



**Побежимов Сергей**  
ECCON GROUP



**Бровкина Наталья**  
ECCON GROUP



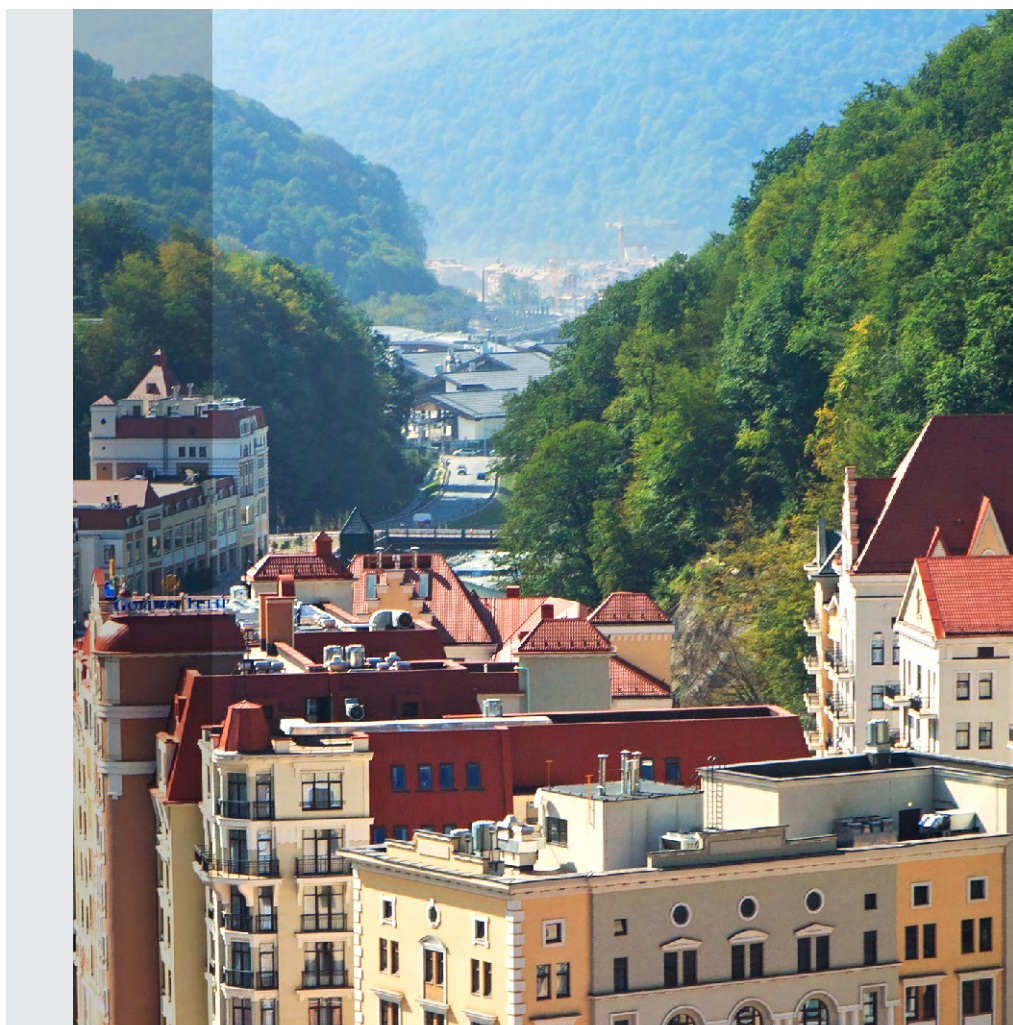
**Левицкая Наталья**  
Девелоперская  
компания «Создатели»



**Андреева Оксана**  
Hutton Development



**Рыбалкина Валентина**  
Банк ДОМ.РФ



## КРАСНАЯ ПОЛЯНА

3–4 сентября 2020 | 10.00 – 17.00

ДВУХДНЕВНЫЙ СЕМИНАР-ПРАКТИКУМ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

# Финансирование, бухгалтерский учёт и налогообложение деятельности застройщиков в 2020 году

## ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ:

- Актуальные вопросы в условиях проектного финансирования.
- Бухгалтерский, налоговый и управленческий учёт у застройщиков. Особенности учёта при работе с эскроу.
- Налогообложение застройщиков (НДС, НП, УСНО).



### Регистрация участников, приветственный кофе

**Изменения законодательства в долевом строительстве в 2020 году. Практика успешного проектного финансирования от экспертов.**

**Информационное обеспечение деятельности застройщика: при проектном финансировании и для целей эффективного управления бизнесом**

Взаимосвязь бюджетирования, управленческого и бухгалтерского учета в единую автоматизированную информационную систему (ЕИС).

Влияние финансово-юридических структур, модели бизнеса и выполняемых функций (застройщик, генеральный подрядчик, технический заказчик, управляющая компания и др.) на модели бухгалтерского учета и отчетности в организации и в группе.

### Кофе-пауза и деловое общение

**Особенности модели бухгалтерского учета и отчетности в связи с переходом на эскроу-счета. Палитра мнений.**

Теоретические основы модели учета у застройщиков: квалификация отношений сторон по договору долевого участия (ДДУ).

Определение финансового результата у застройщиков до применения эскроу-счетов. Исторический подход – экономия по окончании строительства. Сводная схема расчета финансового результата застройщика в виде экономии. Варианты применения расчета дохода застройщика в виде экономии по окончании строительства.

Модификация модели учета у застройщика в связи с изменением законодательства. Палитра мнений об изменении модели учета у застройщиков, привлекающих средства на эскроу счета: агентские отношения (целевое финансирование), ДДУ = ДКП, ДДУ = Услуги застройщика (работы). Практика применения МСФО у застройщиков, работающих по 214-ФЗ в России. Особенности бухгалтерского учета (учетной политики) при привлечении средств дольщиков с использованием эскроу-счетов.

Бухгалтерский учет отношений с дольщиками:

- Учет заключенных ДДУ;
- Учет поступлений денежных средств по ДДУ на счета эскроу;
- Учет задолженности по ДДУ с дольщиками;
- Учет раскрытия счетов-эскроу и поступления средств на счета застройщика;
- Учет передачи объектов долевого строительства дольщикам;
- Учет рассрочки платежей по ДДУ (после раскрытия эскроу-счетов);
- Учет расчетов с дольщиками при изменении цены ДДУ.

Позиция контролирующих органов по учету средств на счетах эскроу у застройщика.

Сводная схема учета деятельности застройщика, привлекающего средства на счета эскроу. Корреспонденции счетов.

### Обед и деловое общение

Бухгалтерский учет финансовых результатов у застройщика при использовании эскроу-счетов – варианты и методы. Факторы, влияющие на выбор метода расчета финансового результата застройщика. Влияние методов на показатели бухгалтерской отчетности застройщика. Схемы учета и корреспонденции счетов.

Особенности применения застройщиком способа «по мере готовности». Алгоритм расчета финансового результата. Рассмотрение модели расчета в формате EXCEL и в программе 1С (на примере разработки ECCON GROUP).

Подходы к организации учета затрат у застройщика с использованием различных счетов (08, 20, 23, 25, 26). Варианты закрытия счетов затрат.

Особенности бухгалтерского учета процентов по кредитам у застройщиков.

Особенности учета расходов после ввода объекта в эксплуатацию.



**Налогообложение и учет НДС в девелопменте жилой и коммерческой недвижимости. Налоговые споры по НДС**

Типовые и модифицированные схемы отношений сторон в инвестиционно-строительном процессе. Особенности договорных отношений между участниками.

Особенности НДС у застройщика в долевом строительстве: основы сформировавшегося подхода к налогообложению. НДС у застройщика: модификация налоговой позиции при использовании эскроу-счетов. Применение льготы по НДС. Определение «услуг застройщика». Обсуждение влияния исключения из 214-ФЗ понятия «услуги застройщика». Обоснование возможности применения льготы по НДС в связи с реформой законодательства. Актуальная позиция налоговых органов в отношении применения льготы по НДС к услугам застройщика.

Особенности налогообложение НДС у застройщика:

- при реализации жилой недвижимости по ДКП;
- при реализации нежилой недвижимости по ДКП;
- при передаче жилой недвижимости по ДДУ;
- при передаче нежилой недвижимости непромышленного назначения по ДДУ;
- при передаче нежилой недвижимости промышленного назначения по ДДУ.

Особенности организации учета входящего НДС у застройщика, привлекающего средства дольщиков. Организация учета НДС у застройщика в зависимости от вида и назначения помещений. Обоснование способов распределения сумм входящего НДС.

**Кофе-пауза и деловое общение**

Основные споры по НДС с налоговыми органами.

Развитие практики о применении льготы по НДС с услуг застройщика по нежилым помещениям в МКД. Понятие объектов промышленного и непромышленного назначения.

Налогообложение НДС передачи апартаментов дольщикам с учетом позиции контролирующих органов.

Налогообложение НДС передачи органам власти и иным лицам объектов социальной инфраструктуры.

Вычеты НДС по нежилым помещениям, остающимся в собственности застройщика. Новая судебная практика.

Обязательные элементы учетной политики по НДС.

Основные вопросы налоговых органов при проверке налогоплательщиков в строительстве.

**Обед и деловое общение****Налогообложения прибыли (ОСНО и УСНО) и налоговый учет у застройщиков в долевом строительстве (214-ФЗ). Налоговые споры по налогу на прибыль**

Налог на прибыль застройщика: основы сформировавшегося подхода к налогообложению.

Модификация налоговой позиции при использовании эскроу-счетов. Позиция контролирующих органов в отношении налогообложения ДДУ с эскроу-счетами.

Палитра мнений об изменении модели налогового учета у застройщика, привлекающего средства на эскроу: целевое финансирование, ДДУ=ДКП, ДДУ=Услуги (работы) застройщика?

Законодательные инициативы по урегулированию порядка учета средств дольщиков на счетах эскроу.

Сравнение подходов к применению финансового результата застройщика в налоговом учете: экономия, доходы-расходы, равномерный порядок признания дохода, в т.ч. с учетом позиции Минфина России.

Налог на прибыль у застройщика: сформировавшаяся позиция по экономии определения финансового результата по объекту строительства (МКД) или в разрезе участников долевого строительства.

Признание в налоговом учете перерасхода денежных средств дольщиков.

Признание в налоговом учете расходов после ввода объекта в эксплуатацию.

Включение в уменьшение экономии застройщика затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры и иных обременений. Оценка обоснованности использования средств дольщиков на инфраструктурные объекты и иные обременения.

Отражение в бухгалтерском и налоговом учете различного рода обременений. Оптимальный порядок учета затрат на объекты инфраструктуры с точки зрения налоговых последствий.

Изменения в НК РФ норм относительно строительства инфраструктурных объектов.

Застройщик на УСНО: основы сформировавшегося подхода к налогообложению. Модификация налоговой позиции при использовании эскроу-счетов. Позиция налоговых органов после реформирования законодательства о долевом строительстве относительно применения УСНО. Особенности исчисления налоговой базы при переходе с УСНО на ОСНО.

## Об организаторе

АКГ «Эксклюзив Консалтинг» (ECCON GROUP) с 2000 года способствует развитию строительной отрасли, находится в центре всех нововведений и прилагает усилия к формированию баланса интересов государства, бизнеса и неквалифицированных инвесторов – физических лиц. АКГ «Эксклюзив Консалтинг» (ECCON GROUP) по версии RAEX «Эксперт» занимает **33 место из более чем 4000** аудиторских компаний России.

Компания **более 15 лет** ведёт образовательную деятельность для главных бухгалтеров и руководителей финансово-экономических служб строительных и девелоперских компаний.

Успешно проведено **более 300 семинаров**, издано около десятка методических пособий, в том числе получившая широкое признание книга «Капитальное строительство: финансирование, учет и налогообложение».

## Спикеры



### Гаращенко Ольга

Основатель и генеральный директор ECCON GROUP. Аудитор с 2001 года, имеет единый квалификационный аттестат аудитора. Докторант DBA (Doctor of Business Administration) РАНХиГС, тема докторской диссертации: «Инновационные инструменты управления стоимостью долгосрочных проектов в строительстве». Руководитель рабочей группы по реформе ценообразования при Минстрое России. Автор образовательных программ и методических пособий для главных бухгалтеров и финансистов в сфере строительства с 2003 года. 20-летний опыт проектной работы в области методологии, системной интеграции и автоматизации управленческих процессов в строительстве.



### Левицкая Наталья

Финансовый консультант по проектному финансированию. Финансовый директор Девелоперская компания «Создатели».



### Андреева Оксана

Профессиональный главный бухгалтер многофункциональных строительных холдингах с 2006 г. (ГК «МР Групп», ГК «Хаттон Девелопмент» (Hutton Development)). Строительство микрорайонов, инженерной и социальной инфраструктуры, жилых и коммерческих объектов недвижимости.



### Рыбалкина Валентина

Руководитель направления подразделения кредитного администрирования проектного финансирования Банк ДОМ.РФ. Эксперт и методолог по структурированию и анализу сделок проектов жилищного строительства с крупнейшими девелоперами страны. Опыт работы более 15 лет в крупнейших банках страны, эксперт и методолог анализа рисков, в том числе в проектом финансировании.

## Методологи ECCON GROUP



### Побежимов Сергей

ИТ/ИС-архитектор ECCON GROUP; 30-летний опыт внедрений в крупнейших международных и российских строительных компаниях (АО «ДСК АВТОБАН», АО «УСК МОСТ», АО «ГЛАВСТРОЙ» и др.). Разработка ERP-систем, единых автоматизированных систем управления строительным бизнесом на платформе 1С.



### Бровкина Наталья

Главный методолог по бухгалтерскому и налоговому учету. Занимается разработкой и усовершенствованием положений УП для компаний строительной отрасли (подрядные организации, застройщики, ЖСК, УК, компании-инвесторы). Оказывает консультационные услуги, осуществляет методологическую поддержку внедрения автоматизированной Единой Информационной Системы в строительных холдингах на базе 1С. Является соавтором книг и автором многочисленных публикаций по профильной тематике. Стаж работы 12 лет.

## Регистрация

3–4 сентября 2020 | 10.00 – 17.00

## Двухдневный семинар-практикум для застройщиков

Красная поляна

### Стоимость участия:

#### ОЧНОЕ УЧАСТИЕ:

- **35 000 руб.**
- Методический материал;
- Журнал «LIFT», 2020.

кофе-паузы и обед  
включены в стоимость

#### ВИДЕОЗАПИСЬ:

- **21 000 руб.**
- Методический материал;
- Видеозапись семинара



#### ЧАТ «ECCON»

Все участники подключаются в профессиональный чат WhatsApp «ECCON», где уже более 150 профессионалов обсуждают актуальные вопросы и делятся своим опытом.



#### СИСТЕМА РАННЕГО БРОНИРОВАНИЯ:

**30%** 24 500 руб. до 01.08.2020

**20%** 28 000 руб. с 02.08–15.08.2020

+ **дополнительная скидка 5%**, если от компании два и больше участников

Оплата за участие производится по безналичному расчету, на основании **договора оферты** (для регистрации и получения счета необходимо подать заявку на сайте [econ.ru](http://econ.ru) или по указанным контактам).

**E-mail:** [info@econ.ru](mailto:info@econ.ru). **Контактный тел.:** +7 (495) 255-41-23.

**Место проведения:** г. Сочи, Роза Хутор, Горная Олимпийская Деревня, ул. Медовая, 6. Отель «RIDERS LODGE». Для участников семинара доступен спец тариф на проживание и питание. Бронировать номер можно самостоятельно по промо коду ECCON на сайте отеля <https://ridersfamily.ru>.

### ОЧНЫМ УЧАСТНИКАМ В ПОДАРОК ЖУРНАЛ LIFT



Журнал «LIFT» – деловое издание для руководителей финансово-экономических служб строительных компаний России. В фокусе внимания журнала явления, которые оказывают значительное влияние на состояние строительного бизнеса и отражают происходящие в нем глубинные изменения.