



**Гарашченко Ольга**  
ECCON GROUP



**Бровкина Наталья**  
ECCON GROUP



**Побежимов Сергей**  
ECCON GROUP

**ДВУХДНЕВНЫЙ СЕМИНАР-ПРАКТИКУМ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

**МОСКВА**

ДЛЯ ГЛАВНЫХ БУХГАЛТЕРОВ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЕЙ ГЛАВНЫХ БУХГАЛТЕРОВ И БУХГАЛТЕРОВ

# **БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЁТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ В 2021/2022 ГОДАХ**

## **ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ:**

- БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ У ЗАСТРОЙЩИКОВ
- ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ПРИ РАБОТЕ С ЭСКРОУ
- ФОРМИРОВАНИЕ НАЛОГОВОЙ ПОЗИЦИИ У ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО НДС, НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ И УСНО
- АКТУАЛЬНАЯ ПОЗИЦИЯ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ. НАЛОГОВЫЕ СПОРЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ

**11/12**  
**НОЯБРЯ**

**ОЧНО / В ЗАПИСИ**

**Первый день****Регистрация участников, приветственный кофе****Законодательное регулирование долевого строительства на территории РФ: основные требования и актуальное состояние****Особенности бухгалтерского учета и отчетности у застройщиков долевого строительства с связи с переходом на эскроу-счета**

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

Определение финансового результата у застройщиков до применения эскроу-счетов. Модификация модели учета 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 (работы) застройщика (равномерное признание).

Особенности бухгалтерского учета и учетной политики застройщика при привлечении средств дольщиков с использованием эскроу-счетов.

Учет расчетов с дольщиками. Позиция контролирующих органов по учету средств на счетах эскроу у застройщика.

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.

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.

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. Схемы учета и корреспонденции счетов.

Особенности применения застройщиком способа «по мере готовности». Алгоритм расчета финансового результата. Возможные подходы к разработке методики и ее практическая реализация.

Учет затрат на строительство. Принципы определения объектов учета. Подходы к отражению в бухгалтерской отчетности.

Подходы к организации учета затрат у застройщика с использованием различных счетов (08, 20, 23, 25, 26). Варианты закрытия счетов затрат. Учет и распределение общекapитальных затрат (общеквартальных, общеплощадочных и т.п.). Учет затрат на строительство инфраструктурных объектов.

Формирование себестоимости объектов долевого строительства – момент определения и методика расчета.

Особенности бухгалтерского учета процентов по кредитам и займам застройщиков. Учет расходов после ввода объекта в эксплуатацию.

**Важно!** По всем темам семинара создан уникальный методический материал (250 листов), который размещается на образовательной web-платформе ECCON GROUP, его можно скачать и распечатать. Данный материал полезен бухгалтерам в работе. При подготовке к каждому семинару материалы обновляются с учетом нововведений.

**Второй день****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 налогообложения НДС у застройщика в долевом строительстве: основы сформировавшегося подхода и его модификация в связи с переходом на эскроу-счета.

Применение льготы по НДС. Определение «услуг застройщика». Актуальная позиция контролирующих органов в отношении применения льготы по НДС к услугам застройщика.

Особенности налогообложения 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.

Налоговые споры по НДС у застройщиков. Основные вопросы налоговых органов при проверке налогоплательщиков в строительстве.

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

Налогообложение НДС при передаче апартаментов дольщикам с учетом позиции контролирующих органов.

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.

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

Проблема налогообложения НДС деятельности застройщика, совмещающего функции генподрядчика (подрядчика). Позиция контролирующих органов. Налоговые риски.

**Обед и деловое общение****Налогообложение прибыли (ОСНО и УСНО) у застройщиков в долевом строительстве. Обзор налоговых споров**

Налог на прибыль: основы сформировавшегося подхода к налогообложению деятельности застройщика долевого жилищного строительства и его модификация в связи с реформированием законодательства.

Особенности налогообложения застройщика налогом на прибыль с учетом внесенных в 2020 году изменений в НК РФ. Подходы к определению понятия «использование по целевому назначению» средств дольщиков, полученных после раскрытия эскроу-счетов.

Актуальная позиция контролирующих органов в отношении налогообложения ДДУ с эскроу-счетами с учетом внесенных в НК РФ изменений.

Спорные вопросы налогообложения. Определение финансового результата как экономии в целом по объекту строительства (МКД) или в разрезе участников долевого строительства. Признание в налоговом учете перерасхода денежных средств дольщиков.

Учет расходов после ввода объекта в эксплуатацию.

Налоговый учет процентов по целевым кредитам и займам застройщика.

Отражение в налоговом учете затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры и иных обременений. Оценка обоснованности использования средств дольщиков на инфраструктурные объекты. Оптимальный порядок учета затрат на объекты инфраструктуры с точки зрения налоговых последствий. Изменение налоговых норм относительно строительства инфраструктурных объектов.

Застройщик на УСНО: основы сформировавшегося подхода к налогообложению. Модификация налоговой позиции при использовании эскроу-счетов. Позиция контролирующих органов в отношении применения УСНО по ДДУ с эскроу и без эскроу. Методика расчета налоговой базы по УСНО у застройщика при определении экономии по окончании строительства. Особенности налогообложения при наличии рассрочки в ДДУ и при реализации по ДКП. Учет затрат при переходе застройщика на УСНО.

## 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.

Аудиторская компания «Эксклюзив Консалтинг» **20 лет** ведет аудиторскую деятельность со специализацией в строительстве, а также образовательную деятельность для главных бухгалтеров и руководителей финансово-экономических служб строительных и девелоперских компаний.

Успешно проведено **более 300 семинаров** в России и за рубежом. Компанией **издано 8 книг и методических пособий**, в том числе получившая широкое признание книга «Капитальное строительство: финансирование, учет и налогообложение».

## Спикер



### 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.

## Методологи ECCON GROUP



### Бровкина Наталья

Главный методолог по бухгалтерскому и налоговому учету. Занимается разработкой и совершенствованием 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.



### 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.

## Регистрация

11–12 ноября 2021 года

Москва

## Двухдневный семинар-практикум для застройщиков

Стоимость участия:

### ОЧНОЕ УЧАСТИЕ:\*

- **35 000 руб.**
- Методический материал;
- Подключение в чат ECCON;
- Журнал «LIFT», 2020;
- Видеозапись семинара.

кофе-паузы и обед  
включены в стоимость

### ВИДЕОЗАПИСЬ:

- **24 000 руб.**
- Методический материал;
- Подключение в чат ECCON;
- Электронная версия журнала LIFT;
- Видеозапись семинара.



### ЧАТ «ECCON»

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

5%

### Дополнительная скидка

если от компании два и больше участников

\* В случае введения на территории законодательных ограничений на посещение массовых мероприятий семинар состоится в онлайн-формате.

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

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

**Место проведения:** г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 7-9. Учебный центр «СТЕК», зал №8, этаж 2.

## 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.