



**Гарашченко Ольга**  
ECCON GROUP



**Бровкина Наталья**  
ECCON GROUP

**ДВУХДНЕВНЫЙ СЕМИНАР-ПРАКТИКУМ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

**КРАСНАЯ  
ПОЛЯНА**

ДЛЯ ФИНАНСОВЫХ ДИРЕКТОРОВ И ГЛАВНЫХ БУХГАЛТЕРОВ

# **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УЧЕТА, НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ПОСТРОЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН У ЗАСТРОЙЩИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## **ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ:**

- ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ УЧЕТА НА МЕТОДИКУ УЧЕТА У ЗАСТРОЙЩИКОВ.
- ОСОБЕННОСТИ ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ У ЗАСТРОЙЩИКА В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ.
- АКТУАЛЬНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ПОЗИЦИИ ПО ОСНОВНЫМ НАЛОГАМ У ЗАСТРОЙЩИКОВ: НДС, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ, УСНО, НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО.
- НАЛОГОВЫЕ РИСКИ В ЖИЛИЩНОМ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

**8/9**

**СЕНТЯБРЯ**

**ОЧНО / В ЗАПИСИ**



### Первый день

#### Регистрация участников, приветственный кофе

I

#### Законодательное регулирование долевого строительства на территории РФ: основные требования и актуальное состояние

II

#### Бухгалтерский учет и отчетность у застройщиков долевого строительства в условиях проектного финансирования

- Бухгалтерский учет финансовых результатов у застройщика при использовании эскроу-счетов. Две основные модели учета: агентские отношения (целевое финансирование, экономия) и ДДУ = Услуги (работы) застройщика (равномерное признание, метод «в течение периода времени»).
- Факторы, влияющие на выбор метода расчета финансового результата застройщика. Влияние методов на показатели бухгалтерской отчетности.
- Особенности составления годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год. Полный состав необходимых раскрытий/пояснений к отчетности в соответствии с законодательством.
- Особенности учетной политики застройщиков на 2022 г.
- Влияние новых стандартов бухгалтерского учета 2021-2022 гг. на учет деятельности застройщиков.

III

#### Особенности бухгалтерского учета при расчете финансового результата застройщика в виде экономии по окончании строительства

- **Учет затрат.** 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 и других видов затрат. 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.
- Особенности учетной политики застройщика по учету затрат и себестоимости.
- **Учет расчетов с дольщиками,** особенности учетной политики. 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.
- Полная сводная схема корреспонденции счетов учета у застройщика, привлекающего средства на счета эскроу и исчисляющего финансовый результат в виде экономии.
- **Расчет финансового результата от деятельности застройщика в виде экономии.**
- 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 учетной политики застройщика, исчисляющего финансовый результат в виде экономии. Ключевые точки принятия решений.

#### Обед и деловое общение

IV

#### Особенности учета застройщика при признании выручки методом «в течение периода времени» (равномерный метод)

- **Расчет финансового результата от деятельности застройщика при методе равномерного признания («в течение периода времени»)** – от теории к практике.
- Практика применения метода «в течение периода времени» в МСФО в России. Перспективы применения при вступлении в силу ФСБУ «Доходы».
- Особенности применения застройщиком способа «по мере готовности» (ПБУ 2/2008). Алгоритм расчета финансового результата. Возможные подходы к разработке методики и ее практическая реализация. Схемы учета и корреспонденции счетов.
- Особенности учетной политики застройщика, применяющего метод расчета «в течение периода времени». Ключевые точки принятия решений. Перестройка информационной системы.

I

### Договорные отношения сторон у застройщиков долевого строительства. НДС в девелопменте жилой и коммерческой недвижимости. Налоговые споры.

- Типовые и модифицированные схемы отношений сторон в инвестиционно-строительном процессе.
- Особенности построения договорных отношений между участниками – **застройщик без генподрядчика**; застройщик, совмещающий функции; работа «хозспособом» и иные модификации.
- Налогообложение НДС у застройщика в долевом строительстве. 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/нежилой недвижимости по ДКП;
  - при передаче жилой недвижимости по ДДУ;
  - при передаче нежилой недвижимости непромышленного/производственного 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 производственного и непромышленного назначения.
- Налогообложение НДС при передаче апартментов 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. Особенности заполнения декларации по 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

II

### Налогообложение налогом на прибыль у застройщиков в долевом строительстве. Обзор налоговых споров

- Налог на прибыль. 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.
- Особенности учетной политики для налогообложения у застройщиков.
- Особенности составления налоговой декларации по налогу на прибыль.

III

### Применение застройщиками упрощенной системы налогообложения (УСНО). Особенности переходных периодов

- 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.

продолжение на стр. 4

- Учет затрат при переходе застройщика с ОСНО на УСНО и при переходе с УСНО на ОСНО.
- Особенности налогообложения при наличии рассрочки в ДДУ и при реализации по ДКП.
- Налоговые риски объединения компаний на УСНО в группу аффилированных лиц.

## IV

### Прочие вопросы развития налоговой практики у застройщика в условиях изменения моделей финансирования строительства

- Налогообложение застройщиков налогом на имущество организаций. Особенности исчисления налога. Последние изменения законодательства.
- Применение ККТ застройщиком, привлекающим деньги дольщиков.

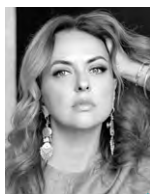
## Об организаторе

АКГ «Эксклюзив Консалтинг» (ЕССОН 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 ЕССОН 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.

## Методолог ЕССОН 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 14 лет.

## Регистрация

8–9 сентября 2022 года

Красная поляна

Двухдневный семинар-практикум для застройщиков

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УЧЕТА, НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ПОСТРОЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН У ЗАСТРОЙЩИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стоимость участия:

### ОЧНОЕ УЧАСТИЕ

• 38 000 руб.

- Участие в семинаре;
- Методический материал;
- Подключение в чат ЕССОН;
- Видеозапись.

кофе-паузы и обед  
включены в стоимость

### ВИДЕОЗАПИСЬ

• 25 000 руб.

- Видеозапись;
- Методический материал;
- Подключение в чат ЕССОН.

5%

Дополнительная скидка 5%, если от компании два и больше участников

50%

Скидка предоставляется при участии сразу в двух семинарах\*

**СОВРЕМЕННЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ В РОССИИ: БИЗНЕС-МОДЕЛИ, ПРАВОВЫЕ И НАЛОГОВЫЕ АСПЕКТЫ**

7 сентября 2022 Красная поляна  
(читайте на [esson.ru](http://esson.ru))

\* скидка 50% предоставляется на семинар с меньшей стоимостью



ЧАТ «ЕССОН»

Все участники подключаются в профессиональный Telegram чат «ЕССОН», где уже более 300 профессионалов обсуждают актуальные вопросы и делятся своим опытом.

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

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

E-mail: [info@esson.ru](mailto:info@esson.ru). Контактный тел.: +7 (495) 255-41-23. Место проведения: г. Сочи (точный адрес уточняется).