

## СЕМИНАР-ПРАКТИКУМ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

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

# БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ У ЗАСТРОЙЩИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Гарашченко Ольга  
ECCON GROUP



Бровкина Наталья  
ECCON GROUP

**КРАСНАЯ  
ПОЛЯНА**

### ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ:

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

**7/8  
СЕНТЯБРЯ**

**ОЧНО / В ЗАПИСИ**

### Первый день

#### Регистрация участников, приветственный кофе

I

#### Застройщик долевого строительства и его роль в инвестиционно-строительном процессе в РФ

- «Кто есть кто» в строительстве с точки зрения Градостроительного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Закона № 214-ФЗ, Закона № 39-ФЗ, Закона о саморегулируемых организациях и других правовых норм РФ. Требования законодательства, регламентирующие деятельность каждого из субъектов инвестиционно-строительного процесса.
- Участники строительного процесса и их взаимоотношения, совмещение одним лицом обязанностей нескольких субъектов.
- Варианты схем организации договорных отношений в строительстве и особенности договорных отношений у каждого из участников.
- Особенности права, учета и налогообложения у субъектов инвестиционно-строительного процесса.
- Законодательное регулирование долевого строительства на территории РФ: основные требования и актуальное состояние.

II

#### Основные принципы ведения бухгалтерского учета и составления отчетности застройщиками жилищного строительства

- Теоретические основы модели учета у застройщиков: квалификация отношений сторон по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ). Две основные модели учета: агентские отношения (целевое финансирование, экономия) и ДДУ = Услуги (работы) застройщика (равномерное признание, метод «в течение периода времени»).
- Особенности бухгалтерского учета застройщика при привлечении средств дольщиков на счета эскроу.
- Факторы, влияющие на выбор метода расчета финансового результата застройщика. Влияние методов на показатели бухгалтерской отчетности.
- Особенности составления учетной политики застройщиками долевого строительства.

#### Обед и деловое общение

III

#### Особенности бухгалтерского учета у застройщика

- **Учет затрат.** Принципы определения объектов учета. Подходы к отражению затрат 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 общекапитальных затрат и других видов затрат. Учет затрат на строительство инфраструктурных объектов.
- Формирование себестоимости объектов долевого строительства - момент определения и методика расчета.
- Бухгалтерский учет процентов по целевым кредитам и займам застройщиков. Учет расходов после ввода объекта в эксплуатацию.
- Спорные вопросы применения застройщиками новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ).
- Особенности учетной политики застройщика по учету затрат и себестоимости.
- **Учет расчетов с дольщиками.** Позиция контролирующих органов по учету средств на счетах эскроу у застройщика. Особенности учетной политики.
- Отражение на счетах учета операций по расчетам 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.
- **Бухгалтерский учет финансовых результатов у застройщика.**
- Расчет финансового результата от деятельности застройщика в виде экономии. Сводная схема расчета финансового результата застройщика. 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.
- Расчет финансового результата от деятельности застройщика методом «в течение периода времени» (равномерный метод). 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. Ключевые точки принятия решений. Перестройка информационной системы.





I

### НДС в девелопменте жилой и коммерческой недвижимости. Налоговые споры

- 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/нежилой недвижимости по ДКП;
  - при передаче жилой недвижимости по ДДУ;
  - при передаче нежилой недвижимости непроизводственного/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 непроизводственного 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. 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 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 застройщиками 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.
- Учет затрат при переходе застройщика с ОСНО на УСНО и при переходе с УСНО на ОСНО.

продолжение на стр. 4

- 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» (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

Эксперт в области управления, бухгалтерского и налогового учета строительных организаций. Основатель и генеральный директор ECCON GROUP. Аудитор с 20-ти летним стажем. Доктор бизнес-администрирования (Doctor of Business Administration) РАНХиГС. Тема докторской диссертации – «Повышение эффективности предпринимательской деятельности в инвестиционно-строительных компаниях за счет внедрения единых автоматизированных систем управления». Автор образовательных программ, книг по экономике и управлению строительными проектами, учету, налогообложению и финансам 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 ECCON GROUP



### 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 15 лет.

## Регистрация

7–8 сентября 2023 года

Красная поляна

Двухдневный семинар-практикум для застройщиков

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ У ЗАСТРОЙЩИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стоимость участия:

### ОЧНОЕ УЧАСТИЕ

• 38 000 руб.

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

кофе-паузы и обед  
включены в стоимость

### ВИДЕОЗАПИСЬ

• 25 000 руб.

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



### СИСТЕМА РАННЕГО БРОНИРОВАНИЯ:

Условия по раннему бронированию уточняйте на странице мероприятия – [сайт eccon.ru](https://сайт.eccon.ru)



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СКИДКА 5%,  
если от компании два и больше участников



### ЧАТ «ЕССОН»

Все участники подключаются профессиональный Telegram чат «ЕССОН», где уже более 400 профессионалов обсуждают актуальные вопросы и делятся своим опытом.

\* 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](https://eccon.ru) или по указанным контактам).

**E-mail:** [info@eccon.ru](mailto:info@eccon.ru). **Контактный тел.:** +7 (495) 255-41-23. **Место проведения:** «ОТЕЛЬ 28», г. Сочи, курорт Роза Хутор, Горная Олимпийская деревня, ул. Сулимовка, 7.

Для участников семинара скидка 15% на проживание. Бронировать номер самостоятельно по промокоду "eccon" на сайте отеля <https://www.28hotel.ru> или по телефону +7 800 444 44 28, назвав промокод.