

ОГЛАВЛЕНИЕ

Об авторе	8
Полные и сокращенные названия использованных документов.	10
Глава 1. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СУБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.1. Субъекты строительной деятельности	11
1.2. Договоры долевого участия	14
1.2.1. Почему важно заключать ДДУ, а не договор инвестирования	14
1.2.2. Условия для привлечения денежных средств по ДДУ	19
1.2.2.1. Уплата взносов в компенсационный фонд	19
1.2.2.2. Счета эскроу и проектное финансирование	21
1.2.3. Требования к застройщику, работающему по ДДУ	27
1.2.3.1. Общие требования	27
1.2.3.2. Требования к руководству застройщика	29
1.2.3.3. Требование увеличить уставный капитал	30
1.2.3.4. Требование иметь опыт работы и называться «специализированным застройщиком»	31
1.2.3.5. Требование строить в пределах одного разрешения	33
1.2.3.6. Требование иметь один банк для расчетов	34
1.2.3.7. Размер собственных средств, нормативы финустойчивости и другие требования ч.2 ст.3 Закона № 214-ФЗ	35
1.2.3.8. Ограничения трат денежных средств	37
1.2.3.9. Требование раскрывать информацию	50
1.2.3.10. Специальные условия для рекламы	55
1.2.3.11. Требования для смешанного строительства	55
1.2.4. Требования, которым должны соответствовать ДДУ	56
1.2.4.1. Цена договора: вознаграждение застройщика и экономия	57
1.2.4.2. Сроки оплаты цены договора и сдачи объекта	64
1.2.4.3. Способы получения долевых средств. Счета эскроу	66
1.2.5. Что будет в случае несоблюдения норм Закона № 214-ФЗ?	69
1.3. Договоры уступки	71

1.4. Договор простого товарищества	72
1.4.1. Вклад в товарищество земельным участком	73
1.4.2. Вклад в товарищество полученным кредитом на строительство	74
1.4.3. Вклад в товарищество деловой репутацией	76
1.5. Договоры подряда	78
1.6. Членство в СРО для строительных организаций	79
1.6.1. На какие строительные работы не требуется членство в СРО?	80
1.6.2. Как вступить в СРО?	81
1.6.3. Новые обязанности членов СРО и взносы в компенсационный фонд	83
1.6.4. Нужно ли членство в СРО застройщику?	84
1.6.4.1. Если на застройщика возложены функции техзаказчика	85
1.6.4.2. Если на застройщика возложены функции генподрядчика	88
1.6.5. Налоговые проблемы, если нет членства в СРО	94
1.6.6. Учет взносов, уплачиваемых в СРО.	94
1.7. Обособленные подразделения в строительстве.	97
1.7.1. Признаки обособленных подразделений	97
1.7.2. Уплата налогов при наличии подразделения на стройке	100
1.7.2.1. Налог на прибыль	100
1.7.2.2. Как посчитать налог, уплачиваемый в субъект РФ.	102
1.7.2.3. Уплата НДФЛ.	103

Глава 2. ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ:

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ БУХГАЛТЕРУ	105
2.1. Документы, подтверждающие расходы на строительство	105
2.2. Нужна ли смета в строительстве?	110
2.2.1. Как по сметам ищут сомнительных поставщиков?	112

Глава 3. УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.	116
3.1. Сдача работ: поэтапно и в конце договора.	116
3.1.1. Определение поэтапной сдачи работ	116
3.1.2. Если договором предусмотрена поэтапная сдача работ	120
3.1.2.1. Доходы при поэтапной сдаче работ	120
3.1.2.2. Расходы при поэтапной сдаче работ	120

3.1.3. Если работы сдаются в конце строительства.	122
3.1.3.1. Доходы по долговременным договорам без выделения этапов.	122
3.1.3.2. Расходы по долговременным договорам без выделения этапов.	124
3.2. ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»	124
3.2.1. Кто применяет ПБУ 2/2008.	124
3.2.2. Доходы и расходы по ПБУ 2/2008	126
3.2.3. Признание выручки и расходов в отчете о финансовых результатах.	128
3.2.3.1. Если финансовый результат договора определить невозможно	128
3.2.3.2. Если финансовый результат договора определить можно.	129
3.2.4. Отражение операций на счетах учета.	136
3.2.5. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности	137
3.2.6. Если организация не применяет ПБУ 2/2008	138
3.2.6.1. Признание выручки на дату подписания акта	138
3.2.6.2. Признание выручки по мере готовности	139
3.3. Резерв на гарантийный ремонт	140
3.3.1. Как создать резерв?	141
3.3.2. Можно ли не создавать резерв?	146
3.3.3. Гарантийные удержания	147
3.4. Учет стройматериалов, временных зданий и сооружений	151
3.4.1. Подрядчик выполняет работы из материалов генподрядчика (заказчика).	151
3.4.1.1. Подрядчик получает права собственности на стройматериалы	151
3.4.1.2. Стройматериалы переданы подрядчику на давальческой основе	153
3.4.2. Учет временных зданий и сооружений	154
3.4.2.1. Титульные и нетитульные здания и сооружения	155
3.4.2.2. Учет временных зданий и сооружений	160
Глава 4. УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ЗАСТРОЙЩИКА	162
4.1. Застройщик с функциями инвестора и генподрядчика	162
4.1.1. Если застройщик строит для себя без сторонних дольщиков и инвесторов.	163
4.1.1.1. Строительство хозяйственным способом	163

4.1.1.2. Строительство с привлечением стороннего подрядчика	171
4.1.2. Если застройщик строит для себя с привлечением дольщиков и инвесторов	172
4.1.2.1. Реализация в отношении дольщиков и инвесторов.	173
4.1.2.2. Учет собственного строительства и НДС с СМР	175
4.2. Застройщик с функциями генподрядчика (без функций инвестора)	176
4.2.1. Учет строительства на счете 08	176
4.3. Застройщик в «чистом виде»: без функций инвестора и генподрядчика	180
4.3.1. Особенности бухучета и налогообложения застройщика-заказчика	181
4.3.1.1. Учет затрат на строительство: счета 08, 76, 86	181
4.3.1.2. Налоговый учет целевых средств. Отражение в отчетности	184
4.3.1.3. Обложение НДС услуг застройщика	188
4.3.1.4. Передача объекта дольщикам. Документы и сводный счет-фактура	194
4.3.2. Если функции заказчика и застройщика разделены	198
4.3.2.1. Учет у заказчика	199
4.3.2.2. Учет у застройщика	200
4.4. Если застройщик и инвестор заключили договор простого товарищества	202
4.4.1. Проблемы учета простого товарищества	202
4.4.1.1. Отражение вкладов в договор простого товарищества	202
4.4.1.2. Отражение общих дел товарищества	203
4.4.2. Расчетный счет товарищества.	206
4.4.3. Налог на прибыль товарищества	207
4.4.4. Начисление и вычет НДС по деятельности товарищества.	208
4.5. Уступка доли в строительстве.	210

Глава 5. СЛОЖНЫЕ ВОПРОСЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ

СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА	213
5.1. Стоимость стройки и расходы на содержание застройщика	213
5.2. Проценты по кредитам на строительство	219

5.3. Расходы на проектную документацию	222
5.3.1. Проектная документация – нематериальный актив . . .	225
5.3.2. Формирование стоимости строительства до получения разрешения на строительство	228
5.4. Обременения.	229
5.5. Строительство трансформаторной подстанции и тепловых сетей	233
5.6. Плата за присоединение к действующим электрическим сетям	234
5.7. Расходы на благоустройство территории	235
5.8. Расходы на земельный участок.	237
5.8.1. Постройки на земельном участке, подлежащие сносу	239
5.8.1.1. Если постройки официальные	239
5.8.1.2. Если постройки самовольные.	241
5.9. Реклама и расходы на привлечение дольщиков (инвесторов)	242
5.10. Расходы и поступления денег после ввода здания в эксплуатацию	244

Глава 6. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

С ПОСТРОЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	248
6.1. Нужно ли с незавершенного строительства платить налог . .	250
6.2. Движимые и недвижимые объекты	252

ГЛАВА 7. ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ СО СТРОИТЕЛЯМИ 255

7.1. Договор подряда со строителем вместо трудового	255
7.1.1. Преимущества и риски заключения договоров подряда	255
7.1.2. Основные отличия договора подряда от трудового . .	256
7.1.3. Удаленная работа решит проблемы	258
7.2. Вахтовый метод работы строителей	259
7.2.1. Что признается вахтой в строительстве	259
7.2.2. Дополнительные выплаты вахтовикам	261

Приложение 1

Требования к застройщикам, осуществляющим строительство по ДДУ	265
---	-----

Приложение 2

Регистры для применения ПБУ 2/2008	269
--	-----



Об авторе

Митюкова Э.С. с 2001 года начала преподавать бухучет и работать главным бухгалтером в крупном многопрофильном холдинге. В 2003 году получила степень кандидата наук, начала печататься в СМИ и выиграла конкурс «Бухгалтерский оскар» в журнале «Главбух», в котором работала в последующие годы.

Является автором более 20 книг, свыше 100 статей и комментариев по вопросам бухучета и налогообложения. С 2005 года проводит семинары и видеоконференции. Ее лекции каждый год посещают свыше 5000 слушателей. По данным журнала «Семинар для бухгалтера», вошла в десятку лучших лекторов России, является преподавателем ИПБ России.

Возглавляет аудиторскую компанию «Академия успешного бизнеса», где ведет консалтинговые проекты, обучение и аудит, проводит семинары на тему «Строительство: все изменения по ДДУ и счетам эскроу. Налоги и отчетность застройщиков и подрядчиков». Подробная информация на сайте компании www.sba-consult.ru

ПОЛНЫЕ И СОКРАЩЕННЫЕ НАЗВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

Налоговый кодекс РФ – *НК РФ*

Гражданский кодекс РФ – *ГК РФ*

Градостроительный кодекс РФ – *ГрК РФ*

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» – *Закон № 214-ФЗ*

Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, – *ПБУ 1/2008*

Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н, – *ПБУ 2/2008*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, – *ФСБУ 5/2019*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, – *ФСБУ 6/2020*

Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, – *ПБУ 9/99*

Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, – *ПБУ 10/99*

Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденное Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н, – *ПБУ 14/2007*

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н, – *ПБУ 15/2008*

Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденное Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н, – *ПБУ 19/02*

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, – *ФСБУ 26/2020*

Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.1993 № 160) – *Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций*

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1, – *Классификация основных средств*

Глава 1.

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СУБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Субъекты строительной деятельности

Для того чтобы понять особенности бухгалтерского учета и налогообложения в строительстве, необходимо начать с его составляющих: определения правового положения тех, кто занимается строительством, или субъектов строительной деятельности (рис. 1.1).

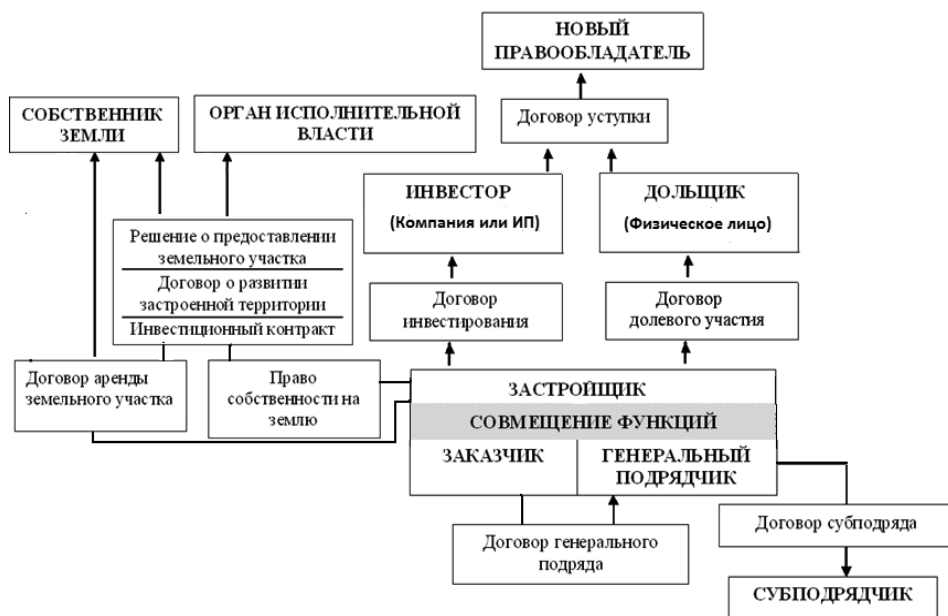


Рис. 1.1. Правовое положение субъектов строительной деятельности

Начнем с инвестора.

Правовые основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, определяются Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 39-ФЗ).

Под **инвестором** понимается физическое или юридическое лицо, осуществляющее капитальные вложения с использованием собственных или привлеченных средств. Вложения передаются уполномоченному лицу – заказчику – для строительства на основе договора, заключенного в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ). В качестве инвестиций могут выступать как денежные средства, так и иное имущество, в том числе имущественные права (ст.1 Закона № 39-ФЗ). Обычно инвестор передает заказчику денежные средства, реже – материалы.

Нельзя путать инвестора с **дольщиком**. Последний также осуществляет вклад, но деньгами и, как правило, в жилое строительство. Отношения с ним регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Деньги от инвесторов и дольщиков получает застройщик.

Определение понятия «застройщик» содержит ч.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), в соответствии с которой (если не учитывать случаи бюджетного финансирования) **застройщик** – это физическое или юридическое лицо (по договорам долевого участия – только юридическое), обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке (по праву собственности, договору аренды и пр.) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Застройщик может передать свои функции техническому заказчику. Либо он нанимает, как указано в ч.22 ст.1 ГрК РФ, технического заказчика для заключения договоров с исполнителями процесса строительства (подрядчиками, проектировщиками и т.д.).