



Ассоциация

**«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение саморегулируемых
организаций, основанных на членстве лиц,
осуществляющих строительство»**

ПРЕЗИДЕНТ

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

штамп регистрации

**Министерство финансов Российской
Федерации**

ул. Ильинка, д.9, Москва, 109097

**Аппарат Правительства Российской
Федерации**

Краснопресненская наб., д.2,
г. Москва, 103274

На № _____ от _____

Об исполнении пункта 4 Протокола совещания
от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр

В целях исполнения пункта 4 протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Мутко В.Л. от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр и в соответствии с письмом Минфина России от 29.10.2019 № 03-01-10/83109 Ассоциация «Национальное объединение строителей» направляет предложения о внесении изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс), направленных на совершенствование порядка и сроков начисления и уплаты налогов застройщиками при реализации проектов с использованием счетов эскроу.

В связи с переходом с 1 июля 2019 года на механизм привлечения денежных средств участников долевого строительства через счета эскроу при реализации проектов жилищного строительства изменился порядок расчетов застройщиков с участниками долевого строительства, а также порядок контроля за целевым использованием денежных средств. Денежные средства участников долевого строительства аккумулируются на счетах эскроу в банках и такие средства не могут быть использованы застройщиком в период строительства. Кроме того, не применяются требования статей 18-18.2 Федерального закона 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» о целевом использовании денежных средств застройщиком.

При этом в Налоговый кодекс не были внесены изменения, связанные с налоговым учетом доходов и расходов застройщиков. Согласно подпункту 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса не подлежат налогообложению средства

целевого финансирования, к которым относятся аккумулированные на счетах организации-застройщика средства дольщиков и (или) инвесторов. В связи с этим возникла неоднозначная ситуация, вследствие которой денежные средства участников долевого строительства, находящиеся в уполномоченном банке на счетах эскроу, могут не признаваться в целях налогообложения прибыли средствами целевого финансирования.

В целях недопущения двоякого толкования норм налогового законодательства и появления отрицательной правоприменительной практики, которая может привести к увеличению налоговой нагрузки на проекты жилищного строительства, считаем необходимым проработать вопрос о внесении изменений в Налоговый кодекс, предусматривающих отнесение денежных средств участников долевого строительства, размещенных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования в соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса.

Кроме того, в связи с многочисленными обращениями застройщиков, считаем необходимым дополнительно проработать вопрос, связанный с уплатой налога на имущество в отношении квартир в многоквартирных домах, в отношении которых не заключались договоры участия в долевом строительстве. После государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, такие квартиры становятся объектом налогообложения по налогу на имущество в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса. Однако данное имущество по сути является товаром, подлежащим реализации, а не объектом основных средств. В целях снижения необоснованной налоговой нагрузки на застройщиков считаем целесообразным рассмотреть вопрос о признании утратившим силу подпункта 4 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса.

Место для подписи

А.Н. Глушков