



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

Президенту
Ассоциации «Национальное
объединение строителей»

А.Н. Глушкову

КОординатор по СФО

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

28.04.2020 № 56/2020

На № _____ от _____

О мерах поддержки строительной отрасли

Уважаемый Антон Николаевич!

В соответствии с действующей редакцией Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемом в связи с применением упрощенной системы налогообложения, не включаются средства целевого финансирования в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов.

Данное положение Налогового кодекса РФ не учитывает новую модель финансирования долевого строительства многоквартирных домов с применением счетов эскроу.

Согласно разъяснениям Министерством финансов Российской Федерации (в письмах № 03-03-06/1/65573 от 27.08.2019, № 03-11-06/2/77017 от 08.10.2019, № 03-11-06/2/97886 от 13.12.2019) средства участников долевого строительства, зачисленные на счета эскроу, не могут учитываться застройщиком в качестве средств целевого финансирования поскольку фактически строительство осуществляется за счет кредитных средств. По этой причине средства участников долевого строительства должны быть учтены застройщиком в качестве доходов и на эти средства начисляется налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Министерством финансов РФ подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования», в соответствии с которым предлагается внести изменения в абзац 13 подпункта 14

пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса РФ путем отнесения к средствам целевого финансирования, которые не учитываются при определении налоговой базы, имущества: «в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика либо на счетах эскроу средств участников долевого строительства и (или) инвесторов. В случае, если средства участников долевого строительства аккумулируются на счетах эскроу, то расходы организации-застройщика, которые, должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования».

По указанному законопроекту проведены публичные обсуждения в сроки с 05.12.2019 по 18.12.2019 Министерством экономического развития России сделан вывод о достаточном обосновании решения проблемы способом, предложенным законопроектом (заключение № 7368-АХ/Д26и от 12.03.2020).

Комплекс ограничительных мероприятий, направленных на борьбу с новой коронавирусной инфекцией (COVID-2019) негативно сказался на такой социально значимой отрасли экономики как строительство многоквартирных домов. В условиях экономического спада требуется принятие мер экстренного реагирования в целях поддержки застройщиков и оптимизации налоговой нагрузки при строительстве многоквартирных домов.

В связи с изложенным, предлагаю Ассоциации «Национальное объединение строителей» выступить с инициативой о скорейшем принятии указанного законопроекта, что послужит действенной мерой поддержки строительной отрасли в условиях экономического спада в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-2019).

Приложение:

1. Проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования» (ID проекта 02/04/12-19/00097838).
2. Письма № 03-03-06/1/65573 от 27.08.2019, № 03-11-06/2/77017 от 08.10.2019, № 03-11-06/2/97886 от 13.12.2019



М.В. Федорченко

Проект

Внесен Правительством
Российской Федерации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 251 ЧАСТИ ВТОРОЙ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ ОТНЕСЕНИЯ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, АККУМУЛИРОВАННЫХ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, К СРЕДСТВАМ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Статья 1

Внести в часть вторую Налогового [кодекса](#) Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 32, ст. 3340; 2001, N 33, ст. 3413; 2002, N 22, ст. 2026; 2003, N 1, ст. 2, 6; N 28, ст. 2886; N 52, ст. 5030; 2004, N 27, ст. 2711; N 34, ст. 3520; 2005, N 1, ст. 30; N 24, ст. 2312; N 52, ст. 5581; 2006, N 31, ст. 3436, 3443; N 45, ст. 4627; 2007, N 1, ст. 31, 39; N 22, ст. 2563; N 31, ст. 3991, 4013; N 49, ст. 6045, 6071; N 50, ст. 6237, 6245; 2008, N 27, ст. 3126; N 48, ст. 5519; N 49, ст. 5723; N 52, ст. 6237; 2009, N 1, ст. 31; N 11, ст. 1265; N 29, ст. 3598; N 48, ст. 5731; N 51, ст. 6153, 6155; N 52, ст. 6455; 2010, N 19, ст. 2291; N 32, ст. 4298; N 47, ст. 6034; N 49, ст. 6409; 2011, N 1, ст. 9, 21; N 24, ст. 3357; N 27, ст. 3881; N 30, ст. 4575, 4583, 4587, 4597; N 45, ст. 6335; N 47, ст. 6610, 6611; N 48, ст. 6729; N 49, ст. 7037; 2012, N 19, ст. 2281; N 25, ст. 3268; N 41, ст. 5527; N 49, ст. 6751; N 53, ст. 7596; 2013, N 23, ст. 2866; N 40, ст. 5038; N 44, ст. 5640; N 51, ст. 6699; N 52, ст. 6985; 2014, N 8, ст. 737; N 16, ст. 1835, 1838; N 19, ст. 2313; N 26, ст. 3373; N 48, ст. 6647, 6657, 6663; 2015, N 1, ст. 13, 16, 32; N 10, ст. 1402; N 24, ст. 3377; N 48, ст. 6688, 6689, 6692; 2016, N 1, ст. 18; N 7, ст. 920; N 18, ст. 2504; N 27, ст. 4175, 4176; N 49, ст. 6844, 6848; 2017, N 15, ст. 2131; N 30, ст. 4446; N 40, ст. 5753; N 49, ст. 7307, 7314, 7316, 7318; 2018, N 1, ст. 20, 50; N 18, ст. 2568, 2575; N 32, ст. 5087, 5094; N 49, ст. 7496, 7499; N 53, ст. 8419; 2019, N 18, ст. 2225) следующие изменения:

[Абзац тринадцатый подпункта 14 пункта 1 статьи 251](#) изложить в следующей редакции:

"в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика либо на счетах эскроу средств участников долевого строительства и (или) инвесторов. В случае, если средства участников долевого строительства аккумулируются на счетах эскроу, то расходы организации-застройщика, которые, должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования;"

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на прибыль организаций.

Президент
Российской Федерации

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В СТАТЬЮ 251 ЧАСТИ ВТОРОЙ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ ОТНЕСЕНИЯ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, АККУМУЛИРОВАННЫХ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ,
К СРЕДСТВАМ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ"**

В соответствии с действующей редакцией [абзаца тринадцатого подпункта 14 пункта 1 статьи 251](#) Налогового кодекса Российской Федерации имущество, полученное в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов, относится к средствам целевого финансирования, не учитываемым при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций.

Новая редакция Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ), вступившая в силу 25 декабря 2018 года, предусматривает, что застройщик имеет право привлекать средства участников долевого строительства либо в случае, если им открыт счет в уполномоченном банке, операции по которому могут производиться в соответствии со [статьями 18 - 18.2](#) Федерального закона N 214-ФЗ, либо в случае, если средства участников долевого строительства депонируются на счете эскроу до окончания строительства.

При этом по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости допускается только с использованием счетов эскроу (за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют специальным критериям, установленным Правительством Российской Федерации).

Таким образом, средства участников долевого строительства, зачисленные на счета эскроу, не могут учитываться в качестве средств целевого финансирования, в связи с чем данные средства учитываются в целях исчисления налоговой базы по налогу на прибыль организаций в общеустановленном порядке.

[Законопроектом](#) предлагается внесение изменений в законодательство Российской Федерации о налогах и сборах в целях отнесения указанных средств участников долевого строительства к средствам целевого финансирования по аналогии со средствами, аккумулированными на счетах самого застройщика.

[Законопроект](#) соответствует положениям [Договора](#) о Евразийском экономическом союзе и положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В [законопроекте](#) отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

[Законопроектом](#) не предусматривается введение каких-либо административных и иных ограничений, а также возложение дополнительных обязанностей на субъекты предпринимательской и иной деятельности, способствующих увеличению их издержек.

Реализация [законопроекта](#) не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий и не оказывает влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Анализ правоприменительной практики выявил необходимость внесения изменений в законодательство Российской Федерации о налогах и сборах.

Аналогичные по содержанию проекты федеральных законов в настоящее время в палатах Федерального Собрания Российской Федерации на рассмотрении не находятся.

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 8 октября 2019 г. N 03-11-06/2/77017

Департамент налоговой и таможенной политики, рассмотрев обращение от 30 июля 2019 г. по вопросам применения упрощенной системы налогообложения, сообщает.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 346.15](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщики при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, учитывают доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248](#) Кодекса.

Согласно [подпункту 1 пункта 1.1 статьи 346.15](#) Кодекса при определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в [статье 251](#) Кодекса. При этом перечень таких доходов является исчерпывающим.

В соответствии с [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251](#) Кодекса к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы, относятся средства целевого финансирования, в том числе имущество, полученное в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов.

При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Иных положений в отношении доходов в виде средств дольщиков и (или) инвесторов, получаемых организациями-застройщиками, предусматривающих право налогоплательщика их не учитывать при определении налоговой базы, [статьей 251](#) Кодекса не предусмотрено.

[Статьей 251](#) Кодекса не предусмотрено также производить уменьшение доходов в виде средств участников долевого строительства, получаемых организациями-застройщиками от уполномоченного банка, на сумму оплаты обязательств застройщика по кредитному договору с данным банком.

Поэтому доходом организации-застройщика является вся сумма выручки от реализации объектов долевого строительства, поступающая от участников долевого строительства как на счет организации-застройщика, так и на счет уполномоченного банка в погашение обязательств застройщика по кредитному договору.

Согласно [пункту 1 статьи 346.17](#) Кодекса при применении упрощенной системы налогообложения датой получения доходов организации признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

В связи с этим датой получения дохода организации-застройщика в части выручки от реализации объектов долевого строительства, направленной на погашение обязательств застройщика по кредитному договору с уполномоченным банком, будет являться дата подписания сторонами акта взаимозачета встречных требований.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН

08.10.2019

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 13 декабря 2019 г. N 03-11-06/2/97886

Департамент налоговой и таможенной политики, рассмотрев обращение по вопросу применения упрощенной системы налогообложения, сообщает.

В соответствии со [статьей 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно [пункту 1 статьи 346.15](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщики при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, учитывают доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248](#) Кодекса.

Согласно [подпункту 1 пункта 1.1 статьи 346.15](#) Кодекса при определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в [статье 251](#) Кодекса. При этом перечень таких доходов является исчерпывающим.

В соответствии с [абзацем тринадцатым подпункта 14 пункта 1 статьи 251](#) Кодекса к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы, относятся средства целевого финансирования, в том числе имущество, полученное в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов.

При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Иных положений в отношении доходов в виде средств дольщиков и (или) инвесторов, получаемых организациями-застройщиками, предусматривающих право налогоплательщика их не учитывать при определении налоговой базы, [статьей 251](#) Кодекса не предусмотрено.

[Статьями 2 и 15.4](#) Федерального закона N 214-ФЗ предусматривается также иной механизм финансирования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с которым организации-застройщику предоставляется кредитной организацией целевой кредит на обеспечение строительной деятельности, а привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальном счете эскроу, открытом в этой кредитной организации.

В связи с этим в случае, если при осуществлении указанной строительной деятельности налогоплательщик не аккумулирует средства дольщиков на своих счетах, то он не вправе применять норму [абзаца тринадцатого подпункта 14 пункта 1 статьи 251](#) Кодекса.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН

13.12.2019

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 27 августа 2019 г. N 03-03-06/1/65573

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение и сообщает следующее.

В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Для целей главы 25 "Налог на прибыль организаций" Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) исчерпывающий перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, установлен статьей 251 НК РФ.

Согласно абзацу тринадцатому подпункта 14 пункта 1 указанной статьи НК РФ к таким доходам относятся средства целевого финансирования, в частности имущество, полученное в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов. При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Также положениями Федерального закона N 214-ФЗ предусматривается иной механизм финансирования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с которым организации-застройщику предоставляется кредитной организацией целевой кредит на обеспечение строительной деятельности, а привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальном счете эскроу, открытом в упомянутой кредитной организации.

Учитывая изложенное, в случае если при осуществлении указанной строительной деятельности налогоплательщик использует средства целевого кредита и не использует средства дольщиков, он не вправе применять норму абзаца тринадцатого подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

Заместитель директора Департамента
А.А.СМИРНОВ

27.08.2019