

**Программа спецкурса**  
**«Строительные организации.**  
**Актуальные вопросы бухгалтерского учета и**  
**налогообложения»**

**(40 академических часов)**

**Тема 1. Инвестиционно-строительная деятельность**

1. Отраслевые особенности в области права, налогообложения и бухгалтерского учета
  - Капитальное строительство объектов производственного назначения. Законодательство РФ.
  - Жилищное строительство и законодательство РФ.
  - Участники капитального строительства, их основные функции и взаимоотношения. Совмещение нескольких функций в одном лице.

**Тема 2. Учет и налогообложение в подрядных строительных организациях**

1. Применение эскароу-счетов для индивидуального жилищного строительства
2. Затраты строительного производства. Классификация затрат. Методы производственного учета затрат строительной продукции.
3. Обеспечение строительства материалами:
  - материалы подрядчика; материалы заказчика;
  - передача материалов на давальческой основе;
  - учет недостач материалов и естественной убыли;
  - документооборот по учету материалов;
  - учет оборачиваемых материалов (опалубка, леса и т.д.)
4. Расходы по возведению временных зданий и сооружений. Оформление форм № КС-8, № КС-9.
5. Расходы на гарантийный ремонт; учет сумм гарантийных платежей, удержанных заказчиком. Учет гарантийных обязательств. Резерв на гарантийный ремонт.
6. Затраты по аннулированным договорам и потери от брака в строительстве.
7. Правоотношения генподрядчика и субподрядчика. Услуги генподрядчика (расходы по организации работ на строительной площадке). Особенности учета у генерального подрядчика.
8. Признание доходов по договорам строительного подряда и методы определения финансового результата с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008):
  - объекты бухгалтерского учета по договорам;
  - признание доходов и расходов по договору;
  - признание финансового результата;
  - раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.
9. Бухгалтерский и налоговый учет незавершенного производства: распределение расходов на прямые и косвенные; распределение прямых расходов на остатки незавершенного производства и готовой продукции.
10. Документальное оформление сдачи-приемки работ, услуг. Оформление № КС-2 и № КС-3. Типичные ошибки.
11. Возникает ли у генподрядчика обособленное подразделение, если он выполняет работы в другом регионе и отправляет в командировку на стройплощадку своих работников.
12. Расчеты с бюджетом году по налогам:
  - Налог на добавленную стоимость. Момент возникновения налоговой базы, если заказчик уклоняется от подписания акта № КС-2: Различные мнения Минфина РФ, мнение арбитражных судов;
  - Налог на прибыль организаций. Договора с длительным циклом производства строительных работ;
  - Налог на имущество организаций;
  - Транспортный налог;
  - Земельный налог.
13. Налогообложение подрядчиков, работающих с эскароу-счетами в сфере ИЖС.
14. Актуальная арбитражная практика у подрядных строительных организаций.

**Тема 3. Особенности учета у технического заказчика**

1. Учет источников финансирования.
2. Учет капитальных затрат. Структура капитальных вложений:

- Затраты до и после получения разрешения на строительство;
  - Затраты после окончания строительства;
  - Затраты, не включаемые в капитальные вложения.
3. Понятия «инвентарная», «первоначальная» и «балансовая» стоимость. Формирование стоимости строительства объекта недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете. Учет затрат:
    - на приобретение земельных участков под строительство;
    - на расселение;
    - по арендной плате за землю, отведенную под строительство;
    - по оплате налога на землю в период строительства.
  4. Обеспечение строительства материалами.
  5. Учет временных титульных зданий и сооружений.
  6. Приемка работ по договору строительного подряда.
  7. Расходы по выполнению функций технического заказчика.
  8. Определение финансового результата. Отражение в бухгалтерском учете и налогообложение финансового результата от реализации инвестиционного проекта.
  9. Актуальная арбитражная практика у технических заказчиков.

#### **Тема 4. Особенности учета у застройщика**

1. Учет и налогообложение при использовании счетов эскроу в 2026-2028 годах.
2. Федеральные законы, регулирующие деятельность застройщиков в РФ.
3. Налогообложение у застройщиков апарт-отелей.
4. Новые направления использования денежных средств дольщиков.
5. Выставление застройщиками сводных счетов-фактур инвесторам (дольщикам). Расчет передаваемого НДС, если дольщики - юрлица и их несколько.
6. Порядок отражения средств, поступающих от дольщиков.
7. Порядок отражения в учете доходов застройщика.
8. Учет и налогообложение операций по обременению.
9. Определение налоговой базы по НДС и для налога на прибыль организаций. Можно ли учитывать убыток при строительстве многоквартирного дома по мнению Верховного суда РФ.
10. Налог на имущество организаций у застройщиков в отношении жилых домов и жилых помещений, не учитываемых в бухгалтерском учете в качестве объектов основных средств.
11. Особенности применения застройщиками коэффициента 2 при расчете земельного налога по мнению Верховного суда РФ.
12. Актуальная арбитражная практика у застройщиков.

#### **Тема 5. Учет и налогообложение у организации – инвестора**

1. Источники финансирования: собственные средства, заемные средства.
2. Учет расходов по займам.
3. Учет расходов на договорные обременения: финансирование объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, инженерных сетей для нужд государственных и муниципальных органов власти, компенсация затрат, связанных с разработкой предпроектной и конкурсной документации, передача части площадей (квартир, машино-мест) в построенном доме администрации.
4. Учет расходов на приобретение земельных участков для строительства или для аренды.
5. Расходы на благоустройство территории.
6. Переуступка прав на инвестиционный взнос и объект недвижимости.
7. Отражение в учете законченного строительством объекта.
8. Формирование первоначальной стоимости построенного объекта. Плата за присоединение к электросетям. Государственная регистрация объектов недвижимости. Начисление амортизации.
9. Учет построенного объекта, предназначенного для продажи.
10. Учет операций по реализации объекта незавершенного строительства.
11. Расчеты с бюджетом по НДС у инвесторов.
12. Новое в налоге на имущество организаций у инвесторов.
13. Актуальная арбитражная практика у инвесторов.

#### **Тема 6. Учет и налогообложение у организации – инвестора-застройщика-заказчика-подрядчика**

1. Выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления.
2. Расчет налоговой базы по НДС при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления.
3. Условия принятия НДС к вычету при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления.
4. Составление счетов-фактур.
5. Заполнение новых форм налоговых деклараций по НДС.
6. Актуальная арбитражная практика у лиц, совмещающих функции.

#### **Тема 7. Элементы учетных политик у участников строительной деятельности**

1. Учетная политика для инвесторов.
2. Учетная политика для заказчиков-застройщиков.
3. Учетная политика для подрядчиков.