

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.
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 судов;
 - Налог на прибыль организаций. Договора с длительным циклом производства 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 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 2025-2027 годах.
2. Федеральные законы, регулирующие деятельность застройщиков.
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. Можно ли учитывать убыток при строительстве многоквартирного дома: мнение 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: мнение 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 города, связанных с разработкой предпроектной и конкурсной документации, передача части площадей (квартир, машино-мест) в готовом объекте администрации.
4. Учет расходов на приобретение земельных участков для строительства или их аренду.
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.