

# Тема 7

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ В РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 7.1 Бухгалтерский учет при применении упрощенной системы налогообложения риэлтерских фирм.
- 7.2 Учет НДС на стройматериалы.
- 7.3 Учет купленного здания.
- 7.4 Бухгалтерский учет в долевом строительстве жилых домов.

# 7.1 Бухгалтерский учет при применении упрощенной системы налогообложения риэлтерских фирм

- Основные понятия:
- Специальные налоговые режимы
- Глава 26.2 НК РФ
- Порядок определения доходов и расходов
- Объект
- Налоговая база
- Ставка

# 7.2 Учет НДС на стройматериалы

Основные понятия:

- Цена сделки
- Налоговая декларация
- Платежный документ

# 7.3 Учет купленного здания

Основные понятия:

- 01 «Основные средства»
- 08 «Вложения во внеоборотные активы»

# 7.4 Бухгалтерский учет в долевом строительстве жилых домов

Основные понятия:

- Учетная политика организации
- Инвестор – заказчик
- 86 «Целевое финансирование и поступления»
- Простой инвестор
- 76 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами

совместной деятельности,  
распределяется между товарищами  
и облагается единым налогом в  
составе внереализационных  
доходов.

- ❖ Разница между доходами и расходами,  
полученная в рамках совместной  
деятельности, распределяется между  
товарищами и облагается единым  
налогом в составе внереализационных  
доходов.

По договору простого товарищества двое или несколько лиц обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Такое определение приведено в **пункте 1 статьи 1041 ГК РФ.**

✓ **п. 1 ст. 346.15 НК РФ**, «упрощенцы» включают в состав внереализационных те доходы, которые поименованы в **статье 250 Налогового кодекса РФ**.

✓ В **пункте 9** этой статьи указан доход по совместной деятельности, порядок определения которого прописан в **ст. 278 НК РФ**.

✓ Состав внереализационных доходов налогоплательщиков — участников товарищества включаются «доходы, полученные от участия в товариществе».



## **Организации-«упрощенцы»**

**учитывают в целях налогообложения:**

- ✓ **доходы от реализации товаров (работ, услуг), определяемые в соответствии со ст. 249 НК РФ;**
- ✓ **внереализационные доходы, определяемые в соответствии со ст. 250 НК РФ;**

# Доходами могут быть:

- доходы от оказания услуг дольщикам по сопровождению инвестиционного проекта и обеспечению прав дольщиков на их долю;
- доходы от выполнения функций заказчика для привлеченных дольщиков;

Согласно ч. 1 ст. 346.15 Налогового Кодекса РФ организации включают в состав доходов, учитываемых при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому при применении упрощенной системы налогообложения, доходы от реализации товаров (работ, услуг), реализации имущества и имущественных прав и внереализационные доходы.

**Доходы** определяются исходя из положений статей 249 и 250 НКРФ. При определении объекта налогообложения организациями не учитываются предусмотренные п.14 ч.1 ст.251 НКРФ доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования.

Налогоплательщики, получившие **средства целевого финансирования**, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных в рамках целевого финансирования.

# Согласно ч. 1 ст.1041 Гражданского Кодекса РФ

«По договору простого товарищества двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели».

# Основные нормы законодательства:

- ✓ часть 1 статья 1041 ГК РФ;
- ✓ ст. 1048 ГК РФ;
- ✓ ст. 249 НК РФ;
- ✓ ст. 250 НК РФ;
- ✓ ст. 251 НК РФ;
- ✓ ст. 278 НК РФ;
- ✓ ч. 1 ст. 346.15 НК РФ.

# Средства целевого финансирования:

- ❖ Имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному источником целевого финансирования, эти средства не учитываются при налогообложении.

# Условия регистрации прав собственности на «незавершенку»:

- ✓ должен быть отведен земельный участок;
- ✓ разрешение на строительство;
- ✓ при возведении объекта должны быть соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные нормы;
- ✓ объект должен быть возведен застройщиком (застройщиками) для себя, с целью приобретения права собственности;
- ✓ объект не должен являться предметом действующего договора строительного подряда;
- ✓ имеется необходимость совершения сделки с незавершенным объектом как объектом недвижимости.

# Продажа «незавершенки» по договору купли-продажи:

- ✓ отражается в бухучете организации № **счета 91** «Прочие доходы и расходы»;
- ✓ Основание — пункт 7 положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99);



# *Пример 1*

Организация начала строительство здания жилой и административно-хозяйственный комплекс. За время строительства зарплата рабочих (с учетом 4 ЕСН, страховых взносов в Пенсионный фонд РФ, а также взносов от несчастных случаев на производстве) составила 1 358 000 руб. Стоимость материалов — 5 900 000 руб. (в том числе НДС — 900 000 руб.). Однако вскоре организация решила продать недостроенное здание за 9 440 000 руб. Но сначала она зарегистрировала право собственности на объект, уплатив за это госпошлину в размере 7500 руб.

- ✓ В учете организации бухгалтер сделает следующие проводки (выручку в целях исчисления НДС организация определяет «по отгрузке»):
- ✓ Дебет 10 Кредит 60  
5 000 000 руб. (5 900 000 - 900 000) — оприходованы материалы для строительства;
- ✓ Дебет 19 Кредит 60  
900 000 руб. — отражен НДС по приобретенным материалам;
- ✓ Дебет 60 Кредит 51  
5 900 000 руб. — оплачены материалы поставщику;
- ✓ Дебет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» Кредит 10  
5 000 000 руб. — отпущены материалы на строительство здания;
- ✓ Дебет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» Кредит 70 (69)  
1 358 000 руб. — начислена зарплата рабочим (с учетом отчислений);

- ✓ Дебет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств»  
Кредит 68 субсчет «Расчеты по государственной пошлине» (272)  
7500 руб. — начислена госпошлина;
- Дебет 68 субсчет «Расчеты по государственной пошлине» Кредит  
51  
7500 руб. — уплачена госпошлина;
- ✓ Дебет 62 Кредит 91 субсчет «Прочие доходы»  
9 440 000 руб. — отражена выручка от продажи  
недостроенного здания;
- ✓ Дебет 91 субсчет «Прочие расходы» Кредит 68 субсчет  
«Расчеты по НДС»  
1 440 000 руб. ( $9\,440\,000 \text{ руб.} : 118\% \times 18\%$ ) - начислен НДС;
- ✓ Дебет 91 субсчет «Прочие расходы» Кредит 08 субсчет  
«Строительство объектов основных средств»  
6 365 500 руб. ( $5\,000\,000 + 1\,358\,000 + 7500$ ) — списана  
стоимость недостроенного здания;

- ✓ Дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» Кредит 19  
900 000 руб. — возмещен из бюджета НДС по  
стройматериалам;
- ✓ Дебет 51 Кредит 62  
9 440 000 руб. — получена оплата за здание;
- ✓ Дебет 91 субсчет «Сальдо прочих доходов и расходов»  
Кредит 99  
1 634 500 руб. (9 440 000 - 1 440 000 - 6 365 500)—  
отражен доход от продажи объекта незавершенного  
строительства.

Доход, полученный от продажи «незавершенки», учитывается в целях налогообложения прибыли. При этом организация вправе уменьшить такой доход на расходы, связанные со строительством «незавершенки» и регистрацией прав собственности на него (п. 2 ч. 1 ст. 268 НК РФ).

# Исчисление и оплата НДС на стройматериалы:

- ✓ Закупка стройматериалов у  
российского производителя,  
уплата НДС;
- ✓ Импорт стройматериалов и  
уплата НДС;

# НДС уплачивается со стоимости приобретенных материалов или оборудования.

- В цену сделки также включаются следующие расходы:
  - ✓ стоимость доставки;
  - ✓ страховая сумма;
  - ✓ стоимость контейнеров или другой многооборотной тары, не подлежащей возврату;
  - ✓ стоимость упаковки.

# Пример 1

- В марте 2005 года фирма ввезла в Россию белорусский погрузчик с ковшом. Его стоимость — 695 000 руб. Расходы по доставке этой спецтехники в Россию составили еще 5800 руб. Таким образом, НДС, который организации придется заплатить в российский бюджет, будет равен:
- $$(695\ 000 \text{ руб.} + 5800 \text{ руб.}) \times 18\% = 126\ 144 \text{ руб.}$$

В марте в учете фирмы бухгалтер сделает следующие проводки:

- ✓ Дебет 08 субсчет «Приобретение объектов основных средств» Кредит 60 субсчет «Расчеты с поставщиком основных средств»  
695 000 руб. — отражена стоимость погрузчика;
- ✓ Дебет 08 субсчет «Приобретение объектов основных средств» Кредит 60 субсчет «Расчеты по транспортировке основных средств»  
5800 руб. — отражены расходы по доставке погрузчика из Беларуси в Россию;
- ✓ Дебет 60 субсчет «Расчеты с поставщиком основных средств» Кредит 51  
695 000 руб. — оплачен погрузчик;
- ✓ Дебет 60 субсчет «Расчеты по транспортировке основных средств» Кредит 51  
5800 руб. — оплачены транспортные расходы;
- ✓ Дебет 19 Кредит 68 субсчет «Расчеты по НДС»  
126 144 руб. — начислен НДС.



**Одновременно с налоговой декларацией нужно представить следующие документы:**

1. три экземпляра заявления (форма заявления приведена в приложении 1 к письму ФНС России от 12 января 2005 г. № ММ-6-26/4) о ввозе имущества;
2. расчет налоговой базы и суммы начисленного НДС;
3. выписку банка (ее копию), подтверждающую фактическую уплату налога по ввезенным ценностям;
4. договор (его копию), на основании которого ценности ввозятся с территории Беларуси;
5. транспортные документы, подтверждающие перемещение ценностей с территории Беларуси на территорию России;
6. товаросопроводительный документ белорусских налогоплательщиков.

# Пример 2

- Напомним, что фирма ввезла в Россию белорусский погрузчик и оприходовала его в учете в марте 2005 года. Значит, НДС по нему фирма должна уплатить в бюджет не позднее 20 апреля. В эти же сроки ей нужно представить налоговую декларацию по НДС с соответствующими документами.
- В соответствии с пунктом 8 раздела 1 Положения о порядке взимания косвенных налогов НДС, уплаченный по материалам и оборудованию, вывезенным с территории Беларуси, подлежит вычету в России в порядке, предусмотренном главой 21 Налогового кодекса РФ. Правда, сотрудники налоговых органов предъявляют дополнительные требования для того, чтобы возместить НДС из бюджета.

## **Так, налоговики требуют наличие следующих документов:**

- 1.налоговой декларации, в которой отражена исчисленная к уплате в бюджет сумма НДС;
- 2.платежного документа на перечисление в бюджет суммы НДС, указанной в налоговой декларации;
- 3.заявления о ввозе товаров, в котором должна стоять отметка налогового органа об уплате НДС. Существует закон «О проставлении налоговыми органами отметок на счетах-фактурах и заявлениях о ввозе товаров и уплате косвенных налогов» в котором прописан срок предоставления такой отметки в течении 10 рабочих дней;

# *Бухгалтерский учет в долево строительстве жилых домов:*

- прямых рекомендаций по отражению в учете хозяйственных операций законодательство не дает.

Следовательно, порядок ведения бухгалтерского учета в подобной ситуации является элементом учетной политики организации.

Порядок учета договоров у инвестора, привлекающего дольщиков, осуществляется в двух случаях, когда инвестор:

- 1) является заказчиком на объекте строительства;
- 2) не является заказчиком на объекте строительства. Инвестор, привлекающий дольщиков в строительство, выполняет функции заказчика.

# Заказчик строительства -

- инвестор-застройщик, имеющий лицензию на выполнение функций заказчика и выполняющий указанные функции.

Учет затрат по строительству объектов заказчик-застройщик ведет по **дебету счета 08** «Вложения во внеоборотные активы». Тем не менее, для заказчика, не являющегося инвестором, либо являющегося инвестором, но строящего объект для целей его реализации, производимые при строительстве затраты не являются капитальными вложениями.

# Вариант 1

- Договором с привлеченным инвестором предусмотрено, что разница между полученными средствами и фактически направленными на строительство является вознаграждением заказчика за выполнение им своих функций.
- В этом случае в бухгалтерском учете заказчика необходимо наладить обособленный учет затрат на собственное содержание (зарплата, аренда, коммунальные платежи, другие текущие расходы) на счете 08 до момента привлечения первого инвестора. Уплаченный при этом НДС учитывается обособленно на счете 19 и к возмещению из бюджета не принимается. Счета-фактуры учитываются в журнале полученных счетов-фактур.



- В момент заключения первого договора с привлеченным инвестором определяется процентная доля такого инвестора, подлежащая передаче ему по окончании строительства. Эта доля может рассчитываться исходя из физических параметров (например, кв.м передаваемого жилья по отношению к общей площади строительства). Часть расходов на собственное содержание, учтенных ранее обособленно на счете 08, определенная исходя из % доли привлеченного инвестора в общей сумме издержек на содержание заказчика, относится в дебет счета 20 «Основное производство» как расходы, связанные с получением дохода от выполнения функций заказчика.
- Сумма уплаченного НДС с затрат на собственное содержание в этой же доле учитывается обособленно на счете 19. В дальнейшем, при осуществлении затрат на собственное содержание, данные расходы распределяются между счетами 08 и 20 в установленной на момент осуществления данных расходов пропорции.

- При заключении следующих договоров с привлеченными инвесторами доля затрат на содержание заказчика, приходящаяся на каждого вновь привлеченного инвестора, определяется аналогично. При этом в расчете данной доли учитываются все понесенные расходы, как учтенные на счете 08, так и на счете 20. Так же определяется и сумма НДС, относящаяся к расходам, учтенным на счете 20.
- Расчет расходов, подлежащих отнесению на счет 20, можно производить по окончании каждого месяца исходя из общей доли площади, подлежащей передаче привлеченным на расчетную дату инвесторам (нарастающим итогом), а не рассчитывать по каждому инвестору в отдельности.

# ***Пример 1***

# ***Пример 2***

# ***Пример 3***

# *Пример 4*

# Вариант 2

# *Пример 1*



# ***Пример 2***

# ***Пример 2***

# ***Пример 3***