

РЕГЛАМЕНТ УЧЕТА СРЕДСТВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Токарская М.В.,

научный руководитель канд. экон. наук, доц., Чудновец А. Ю.

Сибирский федеральный университет

В настоящее время строительный бизнес на подъеме, так как недвижимость – один из самых привлекательных объектов инвестиций в нашей стране, да и цена квадратного метра постоянно растет по мере приближения к окончанию строительства. Возведение жилых зданий – строительство объектов основных средств, является частным случаем воспроизводства основного капитала посредством осуществления капитальных вложений для любой организации. Цели, задачи и правовые основы инвестиционной деятельности, которая осуществляется на основе инвестиционных контрактов и договоров инвестирования, существенно отличаются от деятельности застройщиков при осуществлении долевого строительства на основе договора участия в долевом строительстве.

Отличительной особенностью долевого строительства является то, что фирма привлекает средства третьих лиц для финансирования строительства, и по окончании строительства объект полностью или частично передается привлеченным инвесторам-дольщикам в части, предусмотренной инвестиционным договором участия в долевом строительстве, для оформления на них права собственности. Сумму договора фиксируют, и она остается неизменной до окончания строительства независимо от инфляции, нестабильности российской валюты, экономического состояния страны в целом. Организация обязана использовать денежные средства, полученные от дольщиков-инвесторов, по целевому назначению, а также осуществлять подбор подрядных организаций и заключение с ними договоров подряда, технический надзор за ходом строительства объекта, качеством материалов, конструкций и оборудования.

Кроме того, долевое строительство в подавляющем большинстве случаев рассматривается как коммерческая деятельность застройщика, направленная на получение им дохода от долевого строительства в виде разницы между суммой средств, полученных от дольщиков, и фактическими затратами по строительству объектов долевого строительства.

Поскольку цели и задачи строительства для собственного потребления и долевого строительства различны, то в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, а также в налоговом учете эти виды инвестиционно-строительной деятельности должны отражаться по-разному. Проблема заключается в том, что если строительство для собственного потребления хоть как-то нормативно регламентировано с точки зрения бухгалтерского и налогового учета, то долевое строительство не имеет такой регламентации. В отсутствие нормативного регулирования бухгалтерского и налогового учета долевого строительства фирмы-застройщики вынуждены вести у себя учет, основываясь на собственном профессиональном суждении и мнении должностных лиц Минфина РФ и различных специалистов.

Сложившаяся практика ведения бухгалтерского учета застройщиком при осуществлении долевого строительства, подтвержденная, в том числе, письмами Минфина России (Письмо от 18.05.2006 N 07-05-03/02), основана на порядке ведения бухгалтерского учета по собственному капитальному строительству, с той лишь разницей, что по окончании строительства стоимость строительства не формирует у

застройщика стоимость основного средства, а списывается за счет средств, полученных от дольщиков.

В соответствии с договорами, заключенными с дольщиками, последние перечисляют застройщику средства на строительство в объеме и по графику, предусмотренными условиями договоров. Эти средства застройщик учитывает по кредиту счета 86 «Целевое финансирование», при этом аналитический учет полученных средств организует по каждому дольщику. Некоторые авторы считают, что такие средства необходимо учитывать по кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», так как действующая Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета не предусматривает применение счета 86 «Целевое финансирование» для целей учета средств, полученных в рамках долевого строительства. По своей сути, это задолженность перед дольщиками, подлежащая отражению в составе кредиторской задолженности. Однако для целей налогового законодательства такие средства включены в состав средств целевого финансирования (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

В составе средств, полученных от дольщиков, содержится вознаграждение фирмы-застройщика. Сумма этого вознаграждения подлежит учету для целей налогообложения налогом на добавленную стоимость как оплата в счет будущего оказания услуг с начислением налога к уплате в бюджет, то есть рассматриваются средства как авансы полученные.

Если эта сумма выделена в цене договора, то застройщику ясно, с какой суммы уплатить налог в момент ее получения. При частичной оплате может применяться метод пропорциональной уплаты суммы налога на добавленную стоимость с фактически полученных средств. Этот метод должен быть предусмотрен учетной политикой. Если же вознаграждение застройщика учтено в твердой цене договора как сумма разницы между полученными средствами и фактическими затратами по строительству, то определить эту сумму в момент получения денежных средств практически невозможно. Такое положение дел встречается в практике многих фирм-застройщиков, осуществляющих доленое строительство.

При заключении договора сумма фиксируется и остается неизменной до окончания строительства. Однако это не свидетельствует о том, что ее не следует пытаться определять и платить налог не нужно. Для этого учетной политикой необходимо определить алгоритм расчета предполагаемой суммы вознаграждения для целей уплаты НДС с полученной суммы предоплаты с последующим, по окончании строительства, перерасчетом суммы налога, подлежащего уплате в бюджет. К сожалению, учетной политикой многих фирм-застройщиков этот момент, как правило, никак не оговорен. В связи с этим можно рекомендовать, каким способом организация может платить в бюджет НДС с полученной суммы предоплаты.

Пример. Предполагаемую сумму вознаграждения можно определить как разницу между ценой договора долевого строительства (инвестиционного договора для юридических лиц) и фактической стоимостью аналогичного завершенного строительства, увеличенного на уровень инфляции. Можно взять не фактическую стоимость аналогичного строительства, а экономически обоснованную предполагаемую стоимость данного строительства.

Часто особенностью при доленом строительстве является то, что фирма-застройщик, осуществляющая самостоятельно функции заказчика, расходы по содержанию которого включаются в обычных условиях в состав прочих капитальных затрат по фактическим расходам, должен учитывать то обстоятельство, что он осуществляет функции заказчика не для себя (или не только для себя), но и для

дольщиков. Это значит, что он оказывает дольщикам услуги по выполнению функций заказчика, которые следует отражать через счета учета продаж.

Порядок учета выручки от реализации услуг заказчика-застройщика для дольщиков может различаться в зависимости от условий заключенных договоров. В качестве примера может служить учет выручки от реализации услуг фирмы-застройщика, когда размер выручки не определен условиями договора долевого участия в строительстве. Учетной политикой этой фирмы предусмотрено, что при таких условиях доход признается в бухгалтерском учете по окончании строительства как сумма разницы между ценой договора участия в долевом строительстве (инвестиционного договора) и фактическими затратами по строительству доли, передаваемой дольщику-инвестору. Причем рассчитывать сумму дохода необходимо по каждому дольщику-инвестору. Это обусловлено тем, что на практике нередки ситуации, когда по одним дольщикам-инвесторам возникает положительный результат между ценой договора и фактическими затратами по строительству, а по другим - отрицательный. Отрицательный результат в этом случае говорит не о полученных застройщиком убытках, а об отсутствии по данному дольщику (инвестору) дохода. Таким образом, общая сумма полученного дохода сложится из сумм полученных доходов (положительной разницы) по каждому дольщику.

Налоговый учет долевого строительства строится на том, что средства, полученные фирмой-застройщиком от привлеченных дольщиков-инвесторов, являются средствами целевого финансирования, не учитываемыми в качестве доходов для целей налогообложения. Следовательно, и расходование этих средств не является затратами, учитываемыми в качестве налоговых расходов. Для целей налогообложения налогом на прибыль учитываются только доходы в виде вознаграждения фирмы, включая сумму разницы между средствами, полученными от дольщиков-инвесторов, и расходами на строительство, полученные фирмой-застройщиком от привлеченных дольщиков в соответствии с условиями заключенных договоров, а также расходы, связанные с получением этих доходов.

Как правило, долевое строительство ведут в течение длительного периода времени. Следовательно, для признания налоговых доходов от такой деятельности действует требование ст. 271 НК РФ: «По производствам с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от реализации указанных работ (услуг) распределяется налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным работам (услугам)». Если величину выручки от реализации услуг застройщика до окончания строительства определить в соответствии с условиями заключенных договоров на конец отчетного (налогового) периода не удастся, тогда фирма-застройщик экономически рассчитывает величину предполагаемой прибыли. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода как величина фактических расходов на содержание застройщика, включая расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам (реклама, услуги посредников и т.д.) плюс доля предполагаемой прибыли, приходящаяся на данный отчетный период. Если фирма-застройщик, согласно экономическим расчетам, не получает прибыли от долевого строительства, то сумма условного дохода определяется на конец отчетного периода в размере фактических расходов на содержание застройщика. Финансовый результат для целей налогообложения налогом на прибыль в этом случае нулевой.

По окончании строительства определяется величина фактического дохода, которая учитывается для целей налогообложения налогом на прибыль, за минусом суммы дохода, учтенного в процессе строительства. При этом для целей

бухгалтерского учета доход признается на дату передачи доли участнику объекта долевого строительства. В процессе строительства проблемой является то, что затраты на содержание фирмы-застройщика возникают равномерно по ходу строительства, а доли появляются эпизодически. Таким образом, в каждый отчетный период определить, какая часть затрат на содержание фирмы относится к долям, а какая подлежит включению в стоимость строительства, то есть не распределенную на дольщиков, затруднительно. В этом случае, в соответствии с учетной политикой определено, что в процессе строительства функции заказчика признаются выполняемыми исключительно для дольщиков, и признавать это вознаграждение по окончании каждого периода, независимо от того, привлечены все доли к строительству или еще нет. Если же, например, 70% объекта подлежит передаче дольщикам, а 30% остается в распоряжении фирмы-застройщика, то расходы на содержание фирмы делят в этом же отношении, относя 30% в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» непосредственно с кредита счета 20 «Основное производство» или с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы», а 70% отражают через счета реализации.

В процессе строительства фирма-застройщик уплачивает НДС, предъявленный подрядчиками за выполненные работы, а также налог, предъявленный поставщиками материалов, оборудования и услуг, потребляемых в процессе строительства. Суммы этого налога учитывают по дебету счета 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» и накапливают в процессе строительства. По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», а также суммы НДС, предъявленные в процессе строительства поставщиками и подрядчиками и учтенные по дебету счета 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», на основании сводного счета-фактуры списывают в дебет счета 86 «Целевое финансирование», на котором учитывались полученные от дольщиков средства.

Порядок учета отдельных капитальных затрат у застройщика и учет расчетов между застройщиком и подрядчиком при исполнении договора строительного подряда был определен следующими документами: Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций и ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда". Однако порядок учета финансирования капитального строительства этими документами установлен не был. При долевом строительстве, в результате которого объект подлежит продаже или личному потреблению гражданами, ПБУ применяется только потому, что других нормативных актов, регламентирующих учет строительства объектов недвижимости, нет. Но и в этом случае нельзя применять данный документ без оглядки. В конечном счете ведение бухгалтерского учета должно привести к формированию достоверной бухгалтерской отчетности у застройщика (привлеченного заказчика). Это обстоятельство также следует учитывать при формировании учетной политики, выбирая способы и методы ведения бухгалтерского учета, руководствуясь при этом ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации".

Таким образом, вопросы бухгалтерского учета при долевом строительстве не находят пока своего отражения в нормативных документах. Поэтому необходимо на законодательном уровне урегулировать учёт долевого (инвестиционного) строительства, как самостоятельный вид коммерческой деятельности застройщиков.