

Когда строительные компании вправе не платить НДС – полный список работ и необходимые условия

Анастасия РЫЖАНКОВА, ведущий юрист АКГ «Уральский союз»



Главное в статье

- | | |
|---|---|
| 1 Готовый список строительных работ, с которых можно не платить НДС в бюджет 15 | 3 Удобная памятка – с каких объектов долевого строительства надо и не надо платить НДС 19 |
| 2 Полный перечень работ, которые позволяют не платить налог при реставрации памятников 18 | 4 Обязательные документы, чтобы получить освобождение от НДС при реставрации 20 |

У строительных компаний появился интерес к легальным способам уменьшить налоговую нагрузку. Ведь с 2019 года ставка налога на добавленную стоимость выросла на два процентных пункта.

Помимо специальных налоговых режимов, при которых платить НДС не надо, есть пути минимизации налоговой нагрузки благодаря льготам.

В статье рассмотрим строительные работы, с которых компаниям не надо платить НДС. Льготы установлены не только для операций по продаже жилья и услуг застройщика при долевом строительстве. Полный список льготных строительных работ и услуг по НДС смотрите в подсказке. **15**

Безвозмездная передача обременений властям



Строительные компании вправе не платить НДС с недвижимости, которую передает властям (подп. 2 п. 2 ст. 146 НК). Обычно, чтобы получить разрешение на строительство, застройщика просят возвести объект социальной значимости или инфраструктуры.

Не надо заявлять к вычету входной НДС по материалам, работам, услугам, которые использовали для строительства обременений. Если о передаче обременений заранее было неизвестно, а компания заявила НДС к вычету, то придется восстановить и уплатить налог в бюджет (абз. 1 подп. 2 п. 3 ст. 170 НК).

Для расчета используйте ставки НДС, которые действовали на момент применения налоговых вычетов (письмо Минфина от 20.05.2008 № 03-07-09/10). Это значит, по ставке 18 процентов, если вычет был до 1 января 2019 года.

Раздельный учет надо вести, если застройщик за право получения разрешения на строительство получает обязанность возвести за свой счет объект инфраструктуры.



На заметку

С каких операций стройкомпании не надо платить НДС

1. Безвозмездная передача в госсобственность жилых домов, детсадов и других объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения. В том числе дороги, электросети и водозаборные сооружения (подп. 2 п. 2 ст. 146 НК).
2. Услуги по жилому строительству на основании договора долевого участия (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК).
3. Услуги и работы по реставрации объектов культурного наследия (подп. 15 п. 2 ст. 149 НК).
4. Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них (подп. 22 п. 3 ст. 149 НК).
5. Передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир (подп. 23 п. 3 ст. 149 НК).
6. Оказание услуг ЖКХ управляющей компании от застройщика дольщикам (подп. 29 п. 3 ст. 149 НК).
7. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме в качестве управляющей организации многоквартирного дома (подп. 30 п. 3 ст. 149 НК).

НАЛОГИ И ВЗНОСЫ

ЛЬГОТЫ ПО НДС

Застройщик с позволения властей может получать прибыль от эксплуатации обременений. В таком случае он должен начислить НДС с выручки и вправе заявить НДС к вычету. Те же правила действуют в рамках концессионного соглашения, когда стройкомпания использует в коммерческих целях мосты и путепроводы.



Договоры с дольщиками

Освобождаются от налогообложения НДС услуги застройщика по договору участия в долевом строительстве (письмо Минфина от 11.04.2019 № 03-07-07/25553). Также не надо уплачивать НДС с продажи квартир и долей в них.

Не надо платить НДС с реализации машино-мест гражданам (письмо Минфина от 26.02.2013 № 03-07-10/5454). Напротив, с продажи машино-мест организациям уплатите налог. Следовательно, принять входной НДС к вычету при реализации квартир или машино-мест гражданам застройщик не вправе.

В каких случаях надо и не надо платить налог, смотрите шпаргалку. **19** Кроме того, уплата НДС зависит от того, какие функции выполняет застройщик. Смотрите таблицу. **17** Также, если в проекте недвижимости часть помещений предназначена дольщикам, а часть перейдет



Вопрос – ответ

Отвечаем на ваши вопросы о вычетах

Должен ли подрядчик платить НДС с работ по строительству социальных объектов? Имеет ли он право на вычеты?

Да, платить налог надо, если подрядчик заранее не знал, для каких целей строится здание. Права на вычеты он также не теряет, если исходящий НДС со стоимости

работ выделил в счетах-фактурах (письмо Минфина от 10.12.2015 № 03-07-14/72142, п. 6 постановления Пленума ВАС от 30.05.2014 № 33). Если подрядчик в начале стройки знает, что объект передадут городу, то НДС платить с таких работ не надо. Но и права на вычет не будет.

В каких случаях застройщик платит НДС, а когда нет

Застройщик	Жилые помещения	Нежилые помещения	Производственные помещения
Продавец	Нет	Да	Да
Посредник	Нет	Нет	Да
Подрядчик	Да	Да	Да

в собственность застройщика, надо вести отдельный учет. Подробности читайте в другой статье. [21](#)

Чтобы не было проблем с учетом входного НДС, застройщик вправе отказаться от льготы (п. 5 ст. 149 НК). Для этого представьте заявление в налоговую инспекцию по месту своей регистрации до 1-го числа того периода, в котором компания планирует прекратить применять освобождение от НДС.

Реставрация объектов культурного наследия

С работ и услуг по сохранению объектов культурного наследия, а также работ по приспособлению таких объектов для современного использования не надо платить НДС (подп. 15 п. 2 ст. 149 НК). Поэтому входной НДС со стоимости покупок, которые приобретались для таких работ, не принимайте к вычету, а учитывайте в их стоимости (подп. 1 п. 2 ст. 170 НК).

Подрядчики не обязаны выставлять счет-фактуру по таким работам и уплачивать НДС в бюджет. Чтобы избежать налоговых рисков, в договоре с субподрядчиками не надо указывать НДС в стоимости работ. Это значит, что НДС также не должно быть в актах по форме № КС-2.

Если подрядчики и субподрядчики выполняют не только льготные работы, то надо вести отдельный учет.



НАЛОГИ И ВЗНОСЫ

ЛЬГОТЫ ПО НДС

Аналогичные требования действуют для застройщика. Выставлять счета-фактуры с НДС для инвестора не надо. Исключение – документы на услуги застройщика-посредника. В налоговую базу по НДС включается сумма вознаграждения.

Если подрядчик ошибочно выставил счет-фактуру на работы и материалы с НДС и уплатил налог в бюджет, то застройщик вправе принять НДС к вычету (определение Верховного суда от 27.11.2017 № 307-КГ17-9857).

Право на льготу есть у тех компаний, которые выполняют работы из специального перечня (письмо Минфина от 21.05.2018 № 03-07-07/34038, письма Минкультуры от 11.12.2017 № 12564-12-04, от 14.02.2018 № 1161-12-02). Смотрите чек-лист ниже.

Чек-лист. Какие работы с памятниками освобождаются от НДС

- ☒ Разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия.
- ☒ Разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия.
- ☒ Ремонт и приспособление объектов культурного наследия.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание металлических и деревянных конструкций и деталей.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камня.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание произведений скульптуры и декоративно-прикладного искусства.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства.
- ☒ Реставрация, консервация и воссоздание живописи.

Если договор подряда заключили на реставрационные работы, работники подрядчика должны соответствовать квалификации реставратора (выпуск 57, раздел «Реставрационные работы» Справочника работ и профессий, утв. приказом Минздравсоцразвития от 21.03.2008 № 135).

Ремонт и реставрация – не одно и то же. Ремонт нужен для поддержания в эксплуатационном состоянии памятника. А реставрация проводится, чтобы выявить и сохранить историко-культурную ценность объекта (ст. 42, 43 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»).

Помимо работ по перечню без обязательных документов применять льготу тоже нельзя. Что нужно, смотрите на схеме. **20**

Требования по льготам одинаковые для всех исполнителей – застройщика, генподрядчика, подрядчика, субподрядчика (подп. 15 п. 2 ст. 149 НК, ст. 45 Закона № 73-ФЗ, письмо УФНС по Москве от 23.04.2010 № 16-15/043550) ●



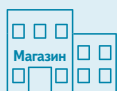
Шпаргалка

С каких объектов долевого строительства надо и не надо платить НДС

НДС не платим



Жилые и нежилые помещения



Магазины на первых этажах жилого дома



Машино-места для жильцов дома и других физлиц

НДС платим



Торговые и деловые центры



Здания и сооружения производственного назначения



Машино-места для организаций и ИП

НАЛОГИ И ВЗНОСЫ

ЛЬГОТЫ ПО НДС

Какие документы нужны, чтобы подтвердить льготу по НДС со стоимости реставрационных работ

