

***ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

Каширина М.В.

доцент,

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,

Москва, Россия

Нагайцева А.А.

студент,

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,

Москва, Россия

Аннотация

В статье исследуются проблемы совершенствования налогообложения жилищного строительства. Авторами были рассмотрены основные налоги, уплачиваемые застройщиком, приведены спорные вопросы и примеры расчета налога на добавленную стоимость. В работе освещаются экономические проблемы и пути развития жилищного строительства. Рассмотрена нормативная база.

Ключевые слова: строительство, налоги, налогообложение, НДС, жилищное строительство, застройщик.

PROBLEMS OF IMPROVING THE TAXATION OF HOUSE CONSTRUCTION

Kashirina M.V.

assistant professor,

Financial University under the Government of the Russian Federation,

Moscow, Russia

Nagaitseva A.A.

student,

Financial University under the Government of the Russian Federation,

Moscow, Russia

Annotation

The article examines the problems of improving the taxation of housing construction. The authors considered the main taxes paid by the developer, specifically the value-added tax with examples, as well as what are its incomes. The paper highlights the economic problems and ways of developing housing constructions. The regulatory framework is considered.

Keywords: Construction, taxes, taxation, VAT, housing construction, developer.

В наш век, когда технологии и инфраструктура весьма хорошо развиты, люди без проблем переезжают в разные города. Одним из таких городов является Москва, где численность населения на 2018 год составляет значение в 12 450 000 человек и данная цифра будет только увеличиваться. При этом в данный показатель не включены лица, которые не имеют регистрации, туристы, беженцы.

С каждым годом на рынке появляется все больше строительных компаний, и как в любой отрасли, всегда есть свои проблемы. На динамику развития строительной отрасли оказывают влияние микро- и макроэкономические факторы: подорожание используемых материалов, применение новых технологий, смена поставщиков и т.д., а также рост инфляции, снижение платежеспособности населения, замедление темпов развития экономики [7]. Средний показатель налоговой нагрузки за 2014-2016 гг. составил 12,9% от ВВП. Это говорит о том, что данная отрасль является одним из факторов экономического роста страны, так как вносит значительный вклад в доходы нашего государства [6]. Мы подробно рассмотрим проблему совершенствования налогообложения жилищного строительства.

Прежде чем перейти к налогообложению в этой отрасли, дадим определение застройщика, инвестора и подрядчика.

Застройщик - это физическое или юридическое лицо, которое в свою очередь отвечает и организует строительство на принадлежащем ему земельном участке, а также занимается подготовкой проектной документации (п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Инвестор - это единое физическое или юридическое лицо, вкладывающее собственный капитал (денежные средства, инвестиции, другие имущественные ценности) в новое строительство или реконструкцию, пока объект не войдет в эксплуатацию.

Подрядчик – это лицо, выполняющее работы по строительству объекта согласно договору подряда или государственному контракту, заключенному с заказчиком.

Если рассматривать налогообложение прибыли отдельно по каждому участнику строительного бизнеса, то застройщик согласно ст.271 Налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ), может рассчитать сумму дохода и признавать ее в налоговом учете каждый отчетный период. Из ст.251 п.п.14 п.1 НК РФ следует, что в налоговой базе не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. Так же необходимо учитывать, что достаточное число хозяйственных операций, совершаемых застройщиком, освобождаются от налогообложения НДС. [8].

Предъявленные суммы НДС застройщику, поставщиками и подрядчиками в ходе строительства объекта учитываются им по дебету счета 19, а также суммы НДС при выполнении строительных работ принимаются к вычету.

Налогоплательщикам — строительным компаниям необходимо учитывать, что налоговики применяют новые информационные технологии при

камеральных проверках деклараций по НДС. Так, внедрение системы АСК-НДС (АСК-НДС-2), которая в сопоставляет информацию из выставленных и полученных счетов-фактур, позволило, почти на 0,5 п.п. ВВП повысить собираемость. В частности, поступления НДС увеличились с 5,4% от конечного внутреннего спроса (налогооблагаемая база НДС по экономике в целом) в 2014 году до 5,9% в 2016 году.

Инвестиционная деятельность в Российской Федерации налогами не облагается. При строительстве объектов на коммерческой основе для собственных нужд инвесторы осуществляют финансирование этих объектов за счет собственных и заемных средств. Инвесторы по собственным и привлеченным средствам целевого финансирования строительства НДС не уплачивают. Инвесторы, вложившие свои средства в строительство, имеют право на вычет НДС. Так, согласно пункту 6 статьи 171 Налогового кодекса РФ, суммы налога, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями (застройщиками или техническими заказчиками) при проведении ими капитального строительства, а также суммы налога, предъявленные по товарам (работам, услугам), приобретенным для выполнения строительно-монтажных работ, подлежат вычету. Поэтому если компания выступает только инвестором, а непосредственно стройкой занимается застройщик, то вычет инвестор может получить и по услугам застройщика, и по работам подрядчиков. Застройщик (технический заказчик) вправе передать инвестору НДС, предъявленный подрядчиками и поставщиками, по сводному счету-фактуре.

Подрядчик (подрядные организации) в целях налогообложения должен руководствоваться гл. 25 НК РФ. Если выполняются строительно-монтажные и другие работы, то подрядчик может сам определить перечень прямых расходов, согласно со ст.318 НК РФ.

У застройщиков и подрядчиков возникают вопросы по поводу налогообложения НДС и это связано с тем, что в НК РФ содержится много подводных камней, с которыми даже профессионалу трудно разобраться. НДС

по отрасли «строительство» превышает общероссийские поступления, поскольку строительство является видом экономической деятельности, производящим товары с высокой добавленной стоимостью. С точки зрения фискальной функции налога, для взимания НДС данная отрасль выгодна, так как при существующих материальных затратах возникает высокая добавленная стоимость [5].

Разберемся с вопросом: «Как безопасно распределить входной НДС при строительстве?»

Речь пойдет об учете НДС при строительстве многоквартирных домов, где на первом этаже располагаются нежилые помещения для бизнеса. Проблема в том, что реализация жилья НДС не облагается, а нежилых помещений — облагается. Как в такой ситуации вести отдельный учет и заносить счета-фактуры в книгу покупок?

Когда нужен отдельный учет.

В Налоговом кодексе РФ содержатся требования не только к расчету пропорции в отношении облагаемых и не облагаемых НДС операций, но и к порядку ведению отдельного учета входного НДС. И это не одно и то же.

Налогоплательщику необходимо учитывать три главных правила (п 4,4.1 ст. 170 НК РФ).

Если товары, работы, услуги компания использует:

- исключительно в деятельности, облагаемой НДС, то входной налог по ним полностью принимается к вычету;
- исключительно в деятельности, не облагаемой НДС, то входной налог по ним полностью учитывается в их стоимости;
- в облагаемой и в не облагаемой деятельности, то часть входного налога принимается к вычету, а часть - нет.

Отдельный учет помогает распределить входной НДС сразу по трем направлениям, а именно по товарам, работам, услугам, которые используют:

- только для облагаемых НДС операций;
- только для не облагаемых НДС операций;
- в обоих видах операций.

В каком случае необходимо рассчитать пропорцию? Только в отношении тех товаров (работ, услуг), которые одновременно используются и для облагаемых, и для необлагаемых операций. Это, как правило, основные средства, нематериальные активы, а также общепроизводственные и общехозяйственные расходы.

Долю облагаемых НДС операций рассчитывают так:

Доля облагаемых НДС операций = Стоимость отгруженных товаров (работ, услуг), операции и по реализации которых облагаются НДС: Общая стоимость отгруженных товаров, выполненных работ, оказанных услуг

Доля не облагаемых НДС операций рассчитывается так же, только в числителе указывается стоимость товаров (работ, услуг), используемых в этих операциях. [3].

Как разделить входной НДС на практике.

О порядке ведения отдельного учета входного НДС в Налоговом кодексе РФ ничего не сказано. Устанавливается он в налоговой учетной политике налогоплательщиком самостоятельно. Судьи согласны, что для этого может применяться любая обоснованная методика, которая позволяет достоверно определить необходимые показатели (постановление Арбитражного суда Московского округа от 7 июня 2016 г. по делу № А40-128100/2015). Суть спора следующая. Компания распределяла входной НДС между жилой и нежилой частями многоквартирного дома исходя из площадей. Налоговики отказали в вычете НДС, так как такое распределение противоречит требованиям пункта 4 статьи 170 НК РФ. И, кроме того, они указали, что распределять налог следует после принятия налогоплательщиком на учет готового к вводу в эксплуатацию жилого дома.

Суд же признал, что застройщик использует собственную методику не для того, чтобы вести отдельный учет, а чтобы определить долю налога, которую возможно предъявить к вычету в текущем периоде.

Рассмотрим варианты отдельного учета на примерах.

Пример 1. Что предусмотреть в учетной политике для распределения НДС после сдачи дома.

Строительная компания «СУ-47» (застройщик) строит многоквартирный дом. В учетной политике компания установила такой порядок. «Входной» НДС по материалам, работам и услугам, стоимость которых можно отнести конкретно к возведению жилых и нежилых помещений, соответственно, сразу учитывается в стоимости товаров, работ, услуг либо предъявляется к вычету.

«Входной» НДС по материалам, работам, услугам, стоимость, которых относится к строительству дома в целом и которую нельзя напрямую распределить между жилой и нежилой площадью, накапливается на отдельном субсчете счета 19. Эта часть «входного» НДС принимается к вычету только после окончания строительства дома и реализации жилых и нежилых помещений. Так как только в этот момент можно реально применить для расчета пропорцию, которая приведена в Налоговом кодексе РФ (п. 4, 4.1 ст. 170 НК РФ). Правда, такой вариант не стоит использовать, если строительство будет длиться больше трех лет. Так как тогда можно потерять часть «входного» НДС.

Пример 2. Как распределять НДС поквартально

Строительная компания «Сириус» (застройщик) строит многоквартирный дом. По данным проекта, общая площадь дома — 9976 кв. м, в том числе жилая - 8047 кв. м, нежилая - 1929 кв. м.

В учетной политике компания установила такой порядок. Входной НДС распределяется ежеквартально исходя из проектного соотношения жилой и нежилой площади.

В I квартале 2017 года сумма «входного» НДС составила 2 244 000 руб. Бухгалтер рассчитал сумму налога к вычету за I квартал:

2 244 000 РУБ.: 9976 кв. м x 1929 кв. м = 433 909 руб.

Сумма «входного» НДС за весь период строительства — 19 830 508 руб. Компания приняла к вычету в ходе строительства 3 834 508 руб. (19 830 508 руб.: 9976 кв. м x 1929 кв. м).

По окончании строительства произвели итоговый обмер. В итоге фактически жилая площадь составила 8115 кв. м, нежилая — 1861 кв. м (общая площадь дома не изменилась — 9976 кв. м). Следовательно, компания вправе предъявить к вычету НДС в сумме 3699 336 руб. (19 830 508 руб.: 9976 кв. м x 1861 кв. м). Компания должна восстановить к уплате в бюджет ранее предъявленный к вычету «входной» НДС в размере 135 172 руб. (3 699 336 - 3 834 508).

Требование распределять НДС после того, как приняли на учет готовый дом, не соответствует положениям главы 21 НК РФ. К такому выводу также приходят судьи. Ведь при строительстве объекта право на вычет у застройщика возникает, если есть счет-фактура и принят к *учету* результат выполненных работ (п. 6 ст. 171, п. 1,5 ст. 172 НК РФ). К тому же, если распределять НДС после сдачи дома вычеты по счетам-фактурам, предъявленным на начальном этапе строительства, могут оказаться за пределами трехлетнего срока (п. 2 ст. 173 НК РФ). И налоговики признают это нарушением (постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2016 г. по делу № А82-13959/2015).

Как исправить ошибки.

Рассмотрим еще одну практическую ситуацию. Застройщик строит по договорам долевого участия многоквартирный дом с нежилыми помещениями на первом этаже для продажи. Изначально весь «входной» НДС он учитывал в стоимости материалов и работ. Затем при продаже нежилого помещения, чтобы принять «входной» НДС к вычету, сумму налога он решил рассчитать пропорционально жилым и нежилым площадям.

Возникает вопрос: как отразить в книге покупок счета-фактуры? Привести все счета-фактуры за два года стройки, указав в каждом расчетную сумму НДС, которая приходится именно на это нежилое помещение пропорционально его площади? Или же просто произвольно выбрать несколько счетов-фактур, которые в сумме дадут расчетную величину НДС к вычету (то есть подогнуть)? Здесь с самого начала застройщик может допустить грубую ошибку, когда включает входной НДС в стоимость материалов и работ. Налоговый кодекс РФ не предусматривает возможности восстановить суммы входного НДС для его вычета, если раньше налог включили в стоимость материалов и работ. Единственное, что можно сделать в такой ситуации, это заявить о том, что выявили ошибку, и пересчитать суммы вычетов по НДС, исходя из вариантов, которые мы привели ранее.

Такая ошибка не подпадает под действие статьи 54 НК РФ, где срок для исправления ошибок не ограничен (письмо Минфина от 25 августа 2010 г. № 03-07 11 /363). Это означает, что застройщик должен подать уточненные декларации по НДС (если трехлетний срок с момента, когда у него возникло право на вычет, не истек). В книге покупок надо отразить все счета-фактуры, по которым принимается вычет, а не подбирать счета-фактуры произвольно на нужную сумму. То есть внести необходимые исправления - оформить дополнительные листы.

Кроме того, в налоговую инспекцию понадобится подать уточнения и по налогу на прибыль. Так как расходы придется уменьшить на сумму включенного в них входного НДС. Прежде чем подать уточнения, необходимо доплатить налог и пени. [4]

Жилищное строительство в 2017 году.

Согласно федеральной службе государственной статистики, в 2017 г. было введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.

метров, а в 2016 году было введено 80,2 млн. кв. метров жилья, это говорит о том, что жилищное строительство в 2017 году снизилось на 2,1%. [13].

Московская область, как один из субъектов Российской Федерации, осуществила наибольший объём жилищного строительства: введено 11.2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом. [9].

Из-за чего же последовало снижение жилищного строительства в 2017 году.

К основным факторам можно отнести довольно высокий уровень налогов, постоянно растущую стоимость материалов, неплатежеспособность заказчиков.

В виду того, что на рынке огромное количество строительных компаний, то их экономические показатели в большей степени зависят от уплачиваемых налогов. Часто, компании, для оптимизации налоговой нагрузки прибегают к разным схемам, которые не всегда соответствуют НК РФ. Не стоит забывать, о том что, данная деятельность, а точнее отношения, между участниками инвестиционно-строительной деятельности регулируется следующими нормативными актами:

1) Налоговый кодекс РФ регулирует вопросы налогообложения по НДС, его начислению и вычету; по налогу на прибыль организаций, включая нормы, освобождающие от уплаты налога.

2) Федеральный закон от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» носит рамочный характер, поэтому Минфином России был разработан и утвержден ряд положений (стандартов), регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета основных средств, материально-производственных запасов, доходов и расходов, финансовых результатов и др.

3) Федеральный закон № 315-ФЗ от 01 декабря 2007 г. «О саморегулируемых организациях» обязывает соблюдать участники стандарты и правила

профессиональной деятельности и нести дополнительную имущественную ответственность перед потребителями строительных услуг.

4) Приказ Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации 27.08.1998 № 1598) регламентирует ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

5) Приказ Минфина Российской Федерации от 06 декабря 2010 г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению» регламентирует план счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации.

6) Приказ Минфина России от 06 октября 2008 г. № 106н «Об утверждении положений по бухгалтерскому учету» (вместе с «Положением по бухгалтерскому 14 или иной деятельности. Доходами организации считаются увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и погашения обязательств, которые приводят к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

7) Приказ Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99)» зарегистрирован в Минюсте России 31.05.1999 № 1790) раскрывает правила формирования в бухгалтерском учете информации о расходах коммерческих организаций (за исключением кредитных и страховых организаций), которые являются юридическими лицами по законодательству РФ. Согласно этому положению, некоммерческие организации (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) признают расходы по предпринимательской и иной деятельности.

8) Приказ Минфина Российской Федерации от 19.11.2002г № 114н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)» (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации 31.12.2002 № 4090) устанавливает порядок формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль организаций.

9) Приказ Минфина Российской Федерации от 05 ноября 2011 г. № 124н «О внесении изменений в формы бухгалтерской отчетности организации» (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации 13.12.2011 № 22599) регламентирует состав бухгалтерской отчетности для всех предприятий.

10) ГК РФ и Федеральный закон Российской Федерации от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, регулируются статьями 740-757 ГК РФ. [10].

Выше перечислены наиболее важные нормативные документы, регулирующие вопросы, связанные со строительством.

Так что же нужно сделать, чтобы жильё стало доступным, а строительство процветало?

Эту тему осветил В. Путин, в ежегодном послании Президента Российской Федерации: нужно преобразить города и поселки, за прошлые годы в этом направлении было много сделано, поэтому в ближайшие шесть лет на эти цели будут удвоены расходы, согласно масштабной программе «пространственного развития России». Для обновления городской среды при строительстве обязательно потребуются внедрение передовых технологий и использование новейших материалов. [9]

Благодаря поддержке государства в 2017 году три миллиона семей улучшили свои жилищные условия, Президент отметил, что это не столь большая цифра и ее нужно с «трех поднять до пяти». Важно отметить, что большинство граждан, для приобретения жилья, вынуждены брать ипотечные кредиты, ранее эта ставка доходила до 30 процентов, однако в прошлом году, ставка опустилась до 10 процентов.

Ипотечная ставка играет огромную роль. Очевидно, если у граждан не будет возможности покупать жильё (квартиры), то и строительство не сможет развиваться, что приведет к застою данной отрасли. Поэтому, люди, вкладывающие свои деньги в строительство жилья, должны быть надежно защищены, подчеркнул Президент. Кроме того, Президент отметил, что нужно поэтапно переходить на проектное финансирование, благодаря которому основные риски будут возлагаться не на граждан, а на застройщиков и банки.

Кроме того, необходимо уточнить механизм расчета налога на имущество физических лиц, учитывая, что кадастровая стоимость не должна превышать рыночную.

Из этого можно сделать вывод, что в целях дальнейшего развития жилищного строительства предстоит большая работа государства, что позволит защитить граждан от рисков при приобретении жилья, снизить ипотечные кредиты до такого уровня, чтобы рабочие граждане смогли им воспользоваться. Что касается строительства в целом, то, безусловно, нужно внедрять новые технологии, упрощать схемы налогообложения для застройщиков и обеспечивать им поддержку со стороны государства.

В ближайшие несколько лет в строительной индустрии ожидаются кардинальные изменения в положительную сторону. В частности, минимизируется возможность списывать необоснованно большие затраты на строительство. Этому поспособствует запущенная с сентября 2017 года государственная информационная система ценообразования в строительстве

(ФГИС ЦС). Эта система позволяет собирать сведения о текущих ценах, о производителях строительных материалов, данных об отпускных ценах на строительные материалы, оборудование, машины отечественного и зарубежного производства, цены на перевозку стройматериалов, с актуализацией сведений ежеквартально.

Также положительную роль должно сыграть создание Единого государственного реестра экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ), в который будут собираться информация и материалы по всем заключениям организаций строительной экспертизы.

В Москве и Московской области в настоящее время действует государственная программа переселения граждан из ветхого жилья, включающее переселение из старых пятиэтажек в новые муниципальные центры. Высвободившиеся земли от старых зданий в последующем выносятся на торги для постройки новых жилищных центров.

Данная программа поддерживается как государством так и застройщиками, для которых важен финансовый результат.

Как было отмечено ранее, застройщики зачастую вынуждены искусственно формировать положительный финансовый результат, при этом нарушая положения бухгалтерского учета (ПБУ). Это происходит из-за того, что строительство является длительным процессом в ходе которого у застройщика может формироваться убыток.

Рассмотрим на примере одного из сложнейших видов строительства, - строительство многоэтажного жилого дома, как формируется финансовый результат и с какими проблемами сталкивается застройщик.

Что же является доходом застройщика?

Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", у застройщика возникают доходы, в виде вознаграждения, полученные при строительстве объекта и доходы, сэкономленные от использования средств финансирования и прописанная в договоре цена, может быть сумма определенная в виде средств на оплату услуг застройщика.

Экономия застройщика, в свою очередь, признается внереализационным доходом и не облагается НДС, согласно ст.250 п.14 НК РФ. Для застройщика это, безусловно, выгодно, однако может быть и рискованным, так как налоговые органы, при проверке начислят НДС, штраф и пени.

Однако, в соответствии с п.2 ст.249 НК РФ доходы от реализации облагаются НДС. Следовательно, выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные ТРУ и имущественные права.

Если заключен инвестиционный контракт (договор долевого участия), то доходы подлежат налогообложению НДС:

1.Согласно п.2 ст.153 НК РФ, при определении налоговой базы выручка от реализации товаров (работ, услуг), передачи имущественных прав определяется исходя из всех доходов налогоплательщика, связанных с расчетами по оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученных им в денежной и (или) натуральной формах, включая оплату ценными бумагами.

2.Согласно пп.2 п.1 ст.162 НК РФ, налоговая база, увеличивается на суммы полученных за реализованные товары (работы, услуги) в виде финансовой помощи, на пополнение фондов специального назначения, в счет увеличения доходов либо иначе связанных с оплатой реализованных товаров (работ, услуг).

3. Мнение, выраженное в Письме Минфина от 25.03.2008г. №03-07-10/02: «Если после завершения строительства подрядными организациями и передачи дольщикам части объекта недвижимости, предусмотренной договором, сумма денежных средств, полученных застройщиком от дольщиков, превышает его затраты, то суммы превышения, остающиеся в распоряжении застройщика, подлежат налогообложению НДС».

Однако, в соответствии с письмом Минфина от 11.05.2011 №03-07-10/08: «По вопросу налогообложения денежных средств, остающихся в распоряжении застройщика, оказывающего услуги на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов, сообщаем, что поскольку согласно ст. 162 НК РФ денежные средства, полученные налогоплательщиком и связанные с оплатой реализованных им товаров (работ, услуг), освобождаемых от налогообложения, в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость не включаются, суммы превышения, остающиеся в распоряжении застройщика с 1 октября 2010 г., не подлежат налогообложению НДС».

Исходя из пп. 23.1 п.3 ст.149 НК РФ услуги застройщика, согласно договору участия в долевом строительстве, облагаться НДС не будут.

Сумма экономии средств, исходя из участия в инвестиционном договоре, является доходом и облагается по ставке 20%, не зависимо к каким доходам налогоплательщик отнесет экономию.

В ходе развития инфраструктуры и повышения уровня жизни, спрос на жилье растет с каждым годом, и не только на новые постройки, но и на реставрацию старых зданий, которые сейчас легче снести. Данными вопросами, непосредственно занимаются: застройщики, подрядчики, инвесторы, которые сталкиваются с вопросами налогообложения.

Если посмотреть на статистику, то отчетливо видно, что строительство за последний год снизилось, по сравнению с другими. К факторам, играющим большую роль в данной ситуации, относятся высокий уровень налогов

постоянно растущая стоимость материалов, неплатежеспособность заказчиков. В виду того, что строительный бизнес включает огромное количество строительных компаний, то их экономические показатели в большей степени зависят от уплачиваемых налогов. Данная деятельность, строго регламентируется нормативными актами, приведенными в статье. Которые весьма интересно составлены. Если взять, к примеру, налог на добавленную стоимость для застройщика, то по одним источникам его прибыль должна облагаться, а по другим нет, что делает этот процесс для налогоплательщика, будь то застройщик или строительная компания (организация), весьма не простым и не понятным процессом. На наш взгляд, надо упрощать нормативную базу и уплату налога и повышать профессионализм сотрудников.

Благодаря поддержке государства, жилищное строительство не стоит на месте, уже более трех миллионов семей улучшили свои жилищные условия. А самое главное, на наш взгляд, то, что ставка по ипотеке, постепенно снижается, что играет не маловажную роль в окупаемости для строительных компаний (организаций), застройщиков, а в следствии и к новым постройкам.

Совершенствование налогообложения и устранение имеющихся проблем в жилищном строительстве, является весьма важным для дальнейшего эффективного развития строительства в России.

Библиографический список:

1. Добрынина В. И., Ляховец А. С. Современное жилищное строительство и его особенности в Москве и Подмосковье // Регионология. — 2011. — № 3. — С. 284–291.
2. Информационно-правовой портал Гарант.РУ - [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <http://www.garant.ru/article/644124/> (дата обращения: 17.03.2018).

3. Каширина М.В. Строительство: особенности налогообложения, Экономика. Налоги. Право, № 3, 2015 г. М., Финуниверситет.
4. Каширина М.В., Закарян Г. Г. Особенности налогообложения жилищного строительства, Научно-практический журнал "Московский экономический журнал", №2, 2017 г.
5. Каширина М.В., Попова Е.О. Оценка развития строительной отрасли в России и особенности налогообложения, Научно-практический журнал "Московский экономический журнал", №4, 2017 г.
6. Каширина М.В., Идрисова М.А. Особенности налогообложения в строительстве: вопросы и решения, Научно-практический журнал "Московский экономический журнал", №5, 2017 г.
7. Каширина М.В., Иванчева Н.М. Актуальные вопросы налогообложения строительной отрасли, Экономика и управление: проблемы и решения, М. 2017 г, № 4, т.1.
8. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ.
9. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018 "Послание Президента Федеральному Собранию.
10. Пресс-центр ЭРКОН. Комментарии налоговых консультантов "ЭРКОН" по основным изменениям в законодательстве РФ.- [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <http://press.er-con.ru/item/115-osobennosti-ischisleniya-nds-pri-stroitelstve-i-realizatsii-zhilykh-domov.html> (дата обращения: 17.03.2018).
11. Русакова О.В. Правомерность исчисления налога на добавленную стоимость по необлагаемым операциям. Налоги и налогообложение. ООО "НБ-Медиа" (Москва), № 1, 2018 г.

12. Статьи для бухгалтера - [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: www.klerk.ru/buh/articles/269535/. Экономия застройщика для целей налогообложения (дата обращения: 17.03.2018).
13. Федеральная служба государственной статистики - [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/22.htm (дата обращения: 17.03.2018).