



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
телетайп: 112008  
факс: +7 (495) 625-08-89

Федеральная налоговая служба

05.04.2016 № 03-03-РЗ/39299

На № \_\_\_\_\_

Министерство финансов Российской Федерации, в связи с поступающими обращениями налогоплательщиков по вопросу учета для целей налогообложения прибыли организаций расходов застройщиков на строительство объектов инфраструктуры, направляет разъяснительное письмо с позицией по указанному вопросу.

В ходе реализации строительных проектов по созданию жилого фонда, а также нежилых помещений, расположенных на первых этажах многоквартирных домов и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (далее – нежилые помещения), помимо непосредственного строительства этих объектов у застройщиков возникает обязанность по строительству объектов социально-культурного, инженерно-технического и жилищно-коммунального назначения, а также подъездных дорог, объектов благоустройства, электрических сетей, подстанций, газовых сетей, ливневой и бытовой канализации, водозаборных сооружений и других подобных объектов, строительство которых осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного в утвержденной документации по планировке территории (далее - объекты инфраструктуры), которые в дальнейшем будут передаваться органам государственной власти или органам местного самоуправления, либо по их поручению (решению) специализированным эксплуатирующим организациям.

Подобная обязанность обусловлена необходимостью подготовки и согласования с органами государственной власти и/или органами местного самоуправления разрешительной, градостроительной и проектной документации для строительства объектов жилого фонда, а также нежилых помещений без выполнения которой подобная документация не соответствует установленным в Российской Федерации нормативам градостроительного проектирования и ее согласование не осуществляется.

Строительство объектов жилого фонда, а также нежилых помещений производится на основании разрешений на строительство, выдаваемых уполномоченными органами государственной власти (местного самоуправления). Выдача разрешений на строительство осуществляется при наличии проектной документации, в состав которой входят, в том числе, технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также при наличии документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется с учетом нормативов градостроительного проектирования, статей 45, 48, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ). В рамках подготовки документации по планировке территории осуществляется разработка проекта планировки территории, предусматривающего зоны размещения объектов, в том числе коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Таким образом, осуществление подобных расходов связано с деятельностью по строительству и реализации объектов жилого фонда, а также нежилых помещений.

Следовательно, подобные расходы отвечают требованиям статьи 252 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) и могут учитываться в составе расходов, которые уменьшают налогооблагаемую прибыль от реализации построенного жилого фонда и упомянутых нежилых помещений.

Перечень объектов инфраструктуры, расходы по созданию которых могут быть учтены для целей налогообложения прибыли организаций, должен быть предусмотрен проектной документацией, техническими условиями на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения или документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке.

Порядок учета указанных расходов зависит от порядка осуществления деятельности застройщика.

В случаях, когда застройщик осуществляет строительство собственными силами, в том числе с привлечением подрядных организаций, денежные средства, поступающие от покупателей объектов жилого фонда, а также нежилых помещений, учитываются в составе доходов от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав в соответствии с положениями статьи 271 НК РФ.

При этом расходы застройщиков, осуществляющих строительство объектов инфраструктуры самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, формируют расходы, связанные со строительством жилого фонда и нежилых помещений, которые учитываются в уменьшении налогооблагаемой базы по мере признания доходов от реализации объектов жилого фонда или нежилых помещений, в случае, если построенные объекты инфраструктуры в последующем подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность, либо по их

поручению (решению) специализированным эксплуатирующим организациям.

В тех случаях, когда создаваемые объекты инфраструктуры планируется эксплуатировать застройщиком самостоятельно либо предполагается передавать их на основании сделок в пользу третьих лиц, подобные расходы учитываются в установленном порядке в качестве амортизируемого имущества или готовой продукции, соответственно.

Если же застройщик осуществляет деятельность в качестве технического заказчика (в соответствии с терминами Градостроительного кодекса Российской Федерации), то подобные доходы и расходы учитываются в порядке, предусмотренном подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ, в качестве целевого финансирования. В этом случае сумма затрат, превышающая сумму денежных средств, полученных на целевое финансирование, не учитываются для целей налогообложения прибыли организаций на основании пункта 17 статьи 270 НК РФ.



И.В. Трунин