

© Адамов Н.А.,  
Заведующий кафедрой финансового менеджмента и налогового консалтинга  
Российский университет кооперации, Россия,  
[info@itkor.ru](mailto:info@itkor.ru)

© Кислова Ю.Е.,  
Старший научный сотрудник, к.э.н.,  
Институт исследования товародвижения и конъюнктуры оптового рынка,  
[info@itkor.ru](mailto:info@itkor.ru)

### **Финансирование инвестиционно-строительной деятельности: особенности и методика**

*Часто смешивают понятие инвестиционного договора в самом широком смысле, то есть договора, направленного на получение прибыли и инвестиционного договора при осуществлении капитальных вложений. В статье перечислены причины, почему это суждение неверно, а так же рассмотрен порядок отражения в учете инвестора средств, поступивших, для финансирования строительства.*

*Ключевые слова: бухгалтерский учет; налогообложение; строительное производство; отраслевые финансы строительства; финансовый менеджмент в строительстве; управление финансовыми потоками.*

Статья поступила 23 июля 2012 г.

Как показывает практика, нехватка денежных средств, потребных для обеспечения строительства объекта — перманентное состояние инвестора.

И далеко не всегда удается взять кредит в банке или получить заем у другой организации.

Но можно найти партнера, который готов выделить деньги на продолжение строительство объекта с условием возврата их частью построенного здания.

На практике заключение подобных договоров весьма широко распространено.

А.В. Брызгалин (Брызгалин А.В., Щербакова Е.С., Головкин А.Н., и др. Сложные операции и сделки: налогообложение и бухгалтерский учет (часть вторая). Налоги и финансовое право. 2010. № 8 с. 100) предлагает именовать такой договор инвестиционным.

Он также считает (там же, с. 103), что после окончания строительства

объекта передача части его инвестору (лицу, принимавшему участие в финансировании стройки) не должна признаваться реализацией.

Этот вывод сделан на основании того, что не признается реализацией выбытие имущества, носящее инвестиционный характер (подп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ).

Такого же мнения придерживается и И. В. Зюзина (Особенности бухгалтерского учета и налогообложения у инвесторов. Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2011. № 2. с. 60). Она указывает, что получаемые от других инвесторов (соинвесторов) денежные средства являются целевыми, так как они могут расходоваться только на капитальное строительство и другие цели, определенные этим инвестиционным договором. Также она приходит к выводу, что получаемые от «соинвестора» денежные средства в регистрах бухгалтерского учета инвестора подлежат отражению на балансовом счете 86 «Целевое финансирование».

Мы не согласны с вышеуказанными мнениями по следующим причинам.

Авторы, на наш взгляд, смешивают понятие инвестиционного договора в самом широком смысле, то есть договора, направленного на получение прибыли и инвестиционного договора при осуществлении капитальных вложений.

Еще раз напомним, что под инвестициями понимается вложение денежных средств в объекты предпринимательской и иной деятельности с целью получения прибыли либо достижения иного полезного эффекта (ст. 1 Федерального закона от 25.02.99 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

Под капитальными вложениями следует понимать инвестиции в объекты основных средств (там же).

И если инвестор часть строящегося объекта по условиям заключенного с другим лицом договора обязан ему передать, то уже нельзя говорить о том, что он осуществляет капитальные вложения.

Следовательно, признать этот договор для нашего инвестора (а точнее, просто застройщика) инвестиционным (направленным на возведение объекта основных средств) будет не совсем корректно.

Кроме того, при заключении договора с «соинвестором» первоначальный инвестор находится в абсолютном неведении, как партнер будет распоряжаться своей долей недвижимости. Он может как принять ее к учету в качестве основного средства, так и сразу же выставить на продажу, то есть отразить, как товар. В первом случае «соинвестор» осуществляет капитальные вложения, во втором — приобретает оборотный актив. И он вовсе не обязан информировать застройщика о целях использования своей части этого объекта. Кроме того, за время строительства намерения «соинвестора» могут и несколько раз поменяться. Сначала думали помещение сдавать в аренду, но нашлась организация, готовая его купить.

Спустя месяц она сняла свое предложение, но появился новый потенциальный арендатор.

Таким образом, при привлечении к финансированию строительства нового лица, по нашему мнению, нельзя говорить о заключении с ним инвестиционного договора в смысле капитальных вложений.

Такой же точки зрения, к примеру, придерживается С. А. Верещагин (Все о бухгалтерском учете в строительстве. ЭКСМО. 2012. с. 18).

К аналогичным выводам пришел и Пленум Высшего арбитражного суда Российской Федерации в постановлении от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»<sup>1</sup>

Пленумом ВАС РФ отмечено, что договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства объектов недвижимости, следует квалифицировать, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи (п. 4).

В этом случае инвестор, часть объекта изначально строит уже не для себя, не с целью длительной его эксплуатации в производственных (управленческих) целях, а для возмездной передачи его другому лицу. Процесс строительства объекта недвижимости, таким образом, частично является капитальными вложениями (сооружением объекта основных средств), а частично — возведением оборотного актива, то есть работами по изготовлению готовой продукции.

И теоретически в регистрах бухгалтерского учета застройщик, уже не являющийся инвестором с точки зрения Закона № 39-ФЗ (он возводит не объект основных средств, а готовую продукцию) должен эти затраты отражать на счете 20 «Основное производство».

Однако на практике подобный отдельный учет вести весьма затруднительно, а чаще всего и вовсе нереально. Обычно в договоре конкретно еще не определяется, какие именно помещения в построенном здании застройщик должен будет передать своему партнеру. И разделить площади и окончательно установить, что организация, как инвестор, строила для себя, а что, как застройщик, для другой организации, можно будет только после окончания стройки.

В п. 2 Постановления № 54 также отмечено, что для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). При заключении договора купли-продажи будущей недвижимой вещи определение предмета договора может быть осуществлено путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество,

---

<sup>1</sup> Постановления Пленума ВАС РФ обязательны для арбитражных судов в Российской Федерации (п. 2 ст. 13 Федеральный конституционный закон от 28.04.1995 N 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации»).

подлежащее передаче покупателю. К ним можно отнести местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочную площадь будущего здания или помещения, иные характеристики объекта, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией.

Таким образом, в процессе строительства объекта инвестор (он же застройщик) чаще всего еще не может точно определить, какие конкретно затраты он несет по возведению основного средства, а какие — по производству готовой продукции.

По нашему мнению, отражение затрат по строительству на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и после того, как инвестор заключил договор на финансирование части объекта с другим лицом, не нарушает требования законодательства.

И разделение на объект основных средств и готовую продукцию будет произведено уже после завершения строительства объекта и окончательного раздела площадей — на стадии получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подачи документов на регистрацию возникновения права собственности.

Наши выводы подтверждаются письмом Минфина России от 18.05.2006 № 07-05-03/02, согласно которому затраты на строительство недвижимости, предназначенной для продажи, могут формироваться на балансовом счете 08, а окончательная стоимость его сформируется на балансовом счете 43.

Поступившие от будущего покупателя денежные средства (так как договор квалифицируется, как договор купли-продажи будущей недвижимости), следует признать предварительной оплатой.

Дата поступления средств на расчетный счет застройщика признается моментом определения налогооблагаемой базы по налогу на добавленную стоимость (подп. 2 п. 1 ст. 167 НК РФ).

Таким образом, требования Постановления № 54 ухудшают финансовое состояние застройщика. При квалификации такого договора, как инвестиционного, организации чаще всего не начисляли НДС от суммы средств, полученных от «соинвесторов».

Но Минфин России предлагает вариант, при котором застройщик имеет возможность сэкономить на начислении налога на добавленную стоимость.

В письме от 18.10.2011 № 03-07-10/15 сотрудники ведомства предлагают при поступлении средств от покупателя еще строящейся недвижимости использовать ту же схему, что и при поступлении средств от будущих жильцов многоквартирных жилых домов.

То есть налогообложение застройщика зависит от того, выполняет ли он сам какие-то работы по возведению объекта недвижимости, либо только перечисляет денежные средства нанятым им организациям, непосредственно занимающимся стройкой.

В первом случае застройщик выступает в роли продавца будущей

недвижимости, и от всей суммы поступивших средств обязан начислить НДС по ставке 18/118%. И доход застройщика при продаже объекта будут определяться из цены договора за вычетом НДС.

Во втором отношении застройщика и покупателя будущей недвижимости чиновники предлагают рассматривать аналогично отношениям агента и принципала.

То есть всю сумму средств перечисленных инвестором, точнее, покупателем будущей недвижимости, застройщику разрешается считать предназначенной для оплаты строительных работ и услуг по возведению объекта. Доход застройщика — его экономия — должен определиться, как разница между фактическими затратами на строительство и ценой, определенной в договоре. Налог на добавленную стоимость от дохода застройщика определяется после завершения строительства и передаче недвижимости покупателю. То есть при поступлении средств от покупателя застройщик отражает их как денежные средства, направленные на финансирование строительства, на балансовом счете 76, и не обязан начислять от них НДС.

По нашему мнению, такая трактовка договора, в зависимости от того, принимает ли застройщик участие в строительстве объекта, либо нет, не совсем соответствует действующему законодательству. Ведь в любом случае, в отличие от агента, застройщик заключает договор не на поиск подходящего подрядчика и заключение с ним договора по поручению и за счет покупателя, а на возведение объекта с последующей передачей права собственности на него покупателю от своего имени.

Но Минфин России свое мнение высказал, и оно крайне выгодно для застройщиков.

По крайней мере, на дату подготовки материала судебной практики на эту тему еще не поступало.

Рассмотрим все вышесказанное на условных примерах.

**Пример: Порядок отражения в учете инвестора средств, поступивших, для финансирования строительства**

*ООО «Альфа» обеспечивает на принадлежащем ей земельном участке возведение объекта недвижимости, который после завершения строительства будет принят к учету в качестве объекта основных средств. В связи с нехваткой средств был заключен «договор соинвестирования» с ЗАО «Бета».*

*Согласно ему «соинвестор» перечисляет 25 млн. руб. на счет ООО «Альфа» и после завершения строительства получает в собственность 40% площади построенного объекта.*

Допустим, что инвестор, а точнее, застройщик, обеспечивает возведение объекта через технического заказчика, который уже и заключает договоры с остальными участниками строительства — проектировщиком,

генподрядчиком и др.

В этом случае, учитывая мнение Минфина России (вышеупомянутое письмо от 18.10.2011 № 03-07-10/15), поступившие денежные средства можно попытаться признать направленными на финансирование строительства, аналогично средствам, направленным принципалом агенту.

Отразить их в регистрах бухгалтерского учета ООО «Альфа», следовательно, надлежит проводкой:

Дебет счета 76 Кредит счета 51 — 25 000 000 руб.

Вознаграждение (доход) застройщика по договору чаще всего определяется, как разница между договорной стоимостью переданных площадей и затратами на их строительство (так называемая экономия застройщика). Полученные денежные средства от покупателя (кого именуют «соинвестором») в базу по налогу на добавленную стоимость включению не подлежат (п. 1 ст. 156 НК РФ), так как доход застройщика определить еще невозможно.

Ежели ООО «Альфа» непосредственно участвует в возведении объекта, то его доходом будет считаться цена подлежащих передаче площадей (в которую включена и сумма НДС).

Поступление средств от покупателя, следовательно, надлежит признать предварительной оплатой с включением ее в базу по НДС (подп. 2 п. 1 ст. 167 НК РФ).

Проводки, в этом случае, будут следующими:

Дебет счета 51 Кредит счета 62 — 25 000 000 руб. — поступила предварительная оплата от покупателя недвижимости;

Дебет счета 76 (субсчет «НДС с предоплаты») Кредит счета 68 (субсчет «Расчеты по НДС») — 3 813 560 руб. — начислена сумма налога на добавленную стоимость с поступившей предварительной оплаты (25 000 000 руб. x 18/118%).

### **Литература:**

1. Адамов Н.А. Методологические особенности управления затратами в строительстве: Монография. – М.: ИД Экономика и жизнь, 2010.
2. Адамов Н.А. Особенности лизинга как метода финансирования жилищного строительства // РИСК: Ресурсы. Информация. Снабжение. Конкуренция. – 2012. – № 1.
3. Козенкова Т.А. Долгосрочное инвестирование путем участия в капитале. Безвозмездные формы финансирования. – М.: Финансовая жизнь, 2011, 2.
4. Кривошей В.А. Экономические аспекты формирования и оценка рисков торговой организации: Монография. – М.: Экономическая газета, 2011.
5. Кислова Ю.Е., Адамов Н.А. Правовое регулирование

инвестиционной деятельности // Бухучет в строительных организациях. – 2012. - № 2.

6. Кириллова А.А., Адамов Н.А. Управление затратами в условиях финансового кризиса // Финансовая газета, № 48, 2008

7. Иконникова И.В., Адамов Н.А. Особенности логистизации хозяйственных процессов отечественных бизнес-структур в условиях риска // РИСК: Ресурсы. Информация. Снабжение. Конкуренция. – 2012. – № 1.

8. Финансовый менеджмент: учебное пособие / Под общей редакцией Н.А. Адамова, 2-е изд. – М.: «Экономическая газета», 2011.

9.

10. Якутин Ю.В. Интегрированные корпоративные структуры в рыночной экономике. Москва, 2009.