



Дятлова Елена

ПРАКТИКУМ

НДС по недвижимости с применением статьи 171.1 НК РФ. Разбор 5 зон налоговых рисков

Программа вебинара

Блок 1. Общие правила. Недвижимость наземная

- ✓ Экономический смысл ст.171.1 НК РФ: недвижимость, используемая в продолжающейся деятельности (только ОС). Сравнение с антиподом – п.4 ст.170 НК РФ (недвижимость как товар)
 - ✓ К каким суммам НДС применяется ст.171.1 НК РФ, сопоставление с ФСБУ 26/2020. Неприменимость ст.171.1 НК РФ к затратам на восстановление ОС и к ППА. Применимость особых правил к затратам на улучшение ОС (модернизацию, реконструкцию).
 - ✓ **Суперсложный вопрос: Покупка недвижимости с другим имуществом за единую цену.** Разделение цены сделки между видами активов, и, как следствие - разделение входящего НДС на части для применения разных правил (ст.170 и ст.171.1 НК РФ). Варианты действий в случае наличия в сделке земли (не облагается НДС, но фактически эта льгота проигнорирована). Применимость ст.171.1 НК РФ к земле (если льгота по ст.149 НК РФ не применена продавцом).
 - ✓ Применение статьи 171.1 НК РФ – это Б (восстановление). А где А (вычет)? Основание для 100% вычета. Узаконенное, но не написанное «противоречие» с п.4 ст.170 НК РФ
 - ✓ Отсчет 10-летнего срока. Принятие к учету недвижимости в начале или в конце года – влияние на восстановление НДС. Особенности для затрат по модернизации (реконструкции)
 - ✓ **Сложные вопросы:** если налогоплательщик воспользовался своим правом на перенос вычета в течение 3 лет или правом на вычет НДС частями. Влияние на восстановление НДС.
 - ✓ Использование в необлагаемых операциях – обязательное условие для восстановления. Перечень необлагаемых операций (п.2 ст.170 НК РФ). Что раздел 7 деклараций по НДС говорит бухгалтеру про восстановление налога? Особенности для недвижимости общехозяйственного назначения. Заполнение приложения к декларации по НДС в случае неиспользования в необлагаемых операциях в календарном году
 - ✓ Расчет доли необлагаемых операций для целей ст.171.1 НК РФ. Единство пропорции для всех объектов недвижимости за год.
- Влияние использования недвижимости в операциях, облагаемых по ставке 0%
- ✓ **Сложный вопрос:** переход на УСН или начало использования объекта исключительно в необлагаемой деятельности - сочетание правил из статей 170 и 171.1 НК РФ. Цифровые примеры



Дятлова Елена

КОНСАЛТИНГ ОБУЧЕНИЕ

- ✓ **Продажа (выбытие) недвижимости** – переход из ОС в товары; особенности восстановления НДС за год продажи. Имеет ли значение месяц продажи. По каким правилам восстанавливать НДС за год продажи
- ✓ Отражение процесса восстановления в книге продаж и налоговой декларации. Когда записей на восстановление НДС каждый год будет много (десятки, сотни) – выход из ситуации. Коды для записи в книге продаж. Учет в 1С
- ✓ Формы регистров для учета НДС по ст.171.1 НК РФ, закрепление правил их ведения в учетной политике. Документирование расчета доли необлагаемых операций за календарный год

Блок 2. Морские и речные суда

- ✓ К каким судам применимы правила ст.171.1 НК РФ (дата приобретения). Какие правила применимы к судам, приобретенным до 2015 года. Модернизация (реконструкция) судна, приобретенного до 2015 года.
- ✓ Особенность для движимой недвижимости - НДС, уплаченный на таможне
- ✓ Особенности определения срока 10 лет для отслеживания НДС к восстановлению. Возможно ли обвинение в необоснованной налоговой выгоде?
- ✓ «Условно облагаемые» необлагаемые операции – реализация работ (услуг) за пределами РФ. Влияние на применение ст.171.1 НК РФ и п.4 ст.170 НК РФ
- ✓ **Разбор ситуации:** реализация морского судна за пределами РФ иностранному или российскому покупателю. Последствия в случае неподтверждения ставки 0% при продаже иностранцу в течение 180 дней (выявлено налогоплательщиком или выявлено налоговым органом при проверке)