



Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР РОССИЙСКОГО СОЮЗА АУДИТОРОВ
«ИНТЕРКОН-ИНТЕЛЛЕКТ»

105094 Москва, Семеновская наб., д.2/1, стр.1, офис 212.
ИНН 7723404135 КПП 770101001

e-mail: info@intercon-intellect.ru, www.intercon-intellect.ru
тел/факс +7 (499) 110-35-10

Учёт и налоги в СТРОИТЕЛЬСТВЕ: практические вопросы деятельности подрядчиков, застройщиков и инвесторов в 2026 году.

Продолжительность: 8 академических часов.

Лектор: Попова Елена Павловна - эксперт-практик, налоговый консультант,
профессиональный бухгалтер, автор новых учебных курсов и методических пособий по
бухгалтерскому и налоговому учету.

ПРОГРАММА

Инвестиционный договор, ДДУ, СРО - правовая база 2026 года

- Договоры долевого участия и инвестиционные договоры - конструкция, отличия, налоговые последствия.
- Привлечение денежных средств от инвесторов и дольщиков. Новые требования к счетам эскроу в 2026 г.
- Членство в СРО - требования для застройщиков, техзаказчиков, генподрядчиков.
- Совмещение функций - заказчик-застройщик, застройщик-генподрядчик. Риски застройщика при прямом договоре с подрядчиком, минуя генподрядчика.
- Разделение функций - особенности учёта, если функции заказчика и застройщика разделены.

ФСБУ 9/2025 — новая модель выручки в строительстве

- Отмена ПБУ 2/2008 с 01.01.2027 - ФСБУ 9/2025 становится единственным стандартом для доходов. Сравнение моделей: что меняется для строительства.
- Степень готовности - теперь обязательна, если контроль переходит по мере выполнения. Раньше по ПБУ 2/2008 можно было ждать завершения - теперь, если степень можно достоверно определить, выручка признаётся по мере исполнения.
- Методы степени готовности - по затратам (доля понесённых расходов в смете) или по объёму (доля выполненных работ). Выбор - в учётной политике.
- Не предъявленная к оплате выручка: работы выполнены, но акт КС-2 ещё не подписан.
- Компоненты договора - если в одном договоре строительство + обслуживание + гарантия - выручка распределяется по компонентам. Идентификация договора: письма, допсоглашения, техзадание.
- Дисконтирование выручки при отсрочке более 12 месяцев - для строительства с поэтапной оплатой через 12 месяцев после сдачи.

ФСБУ 10/2026 — новая модель расходов в строительстве



Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
**«УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР РОССИЙСКОГО СОЮЗА АУДИТОРОВ
«ИНТЕРКОН-ИНТЕЛЛЕКТ»**

105094 Москва, Семеновская наб., д.2/1, стр.1, офис 212.
ИНН 7723404135 КПП 770101001

e-mail: info@intercon-intellect.ru, www.intercon-intellect.ru
тел/факс +7 (499) 110-35-10

- Отмена «включения в себестоимость»: общехозяйственные расходы застройщика (содержание аппарата, аренда офиса) признаются в периоде возникновения - не капитализируются в стоимость строительства.
- Дисконтирование кредиторской задолженности при отсрочке более 12 месяцев - услуги подрядчиков с отсрочкой признаются по приведённой стоимости, разница - процентный расход.
- Зеркальное признание с ФСБУ 9/2025 - если выручка признаётся по степени готовности, расходы признаются пропорционально.
- Расходы на содержание застройщика - за счёт каких средств нужно вести.

Учёт застройщика: ДДУ, материалы, «строим для себя»

- Учёт строительства на счетах 08, 20 или 76- выбор счёта в зависимости от модели (застройщик, инвестор, подрядчик).
- Долевое строительство по ФСБУ 5/2019 - стоимость дома в оборотных активах.
- «Строим для себя» - почему застройщик по ФСБУ 5/2019 учитывает стройматериалы как внеоборотный актив.
- Признание выручки и расходов в отчёте о финансовых результатах - новая форма по ФСБУ 4/2023. Строки для выручки по степени готовности, не предъявленной выручки, расходов по обычным видам.
- Учёт у инвестора - авансы, затраты на строительство, приём объекта. Проводки.
- Расходы застройщика после ввода здания в эксплуатацию.

Формирование стоимости строительства — земля, сети, кредиты, реклама, аренда техники

- Учёт расходов на землю под строительство -выкуп, аренда. Признание в стоимости или в расходах.
- Учёт сетей в стоимости строительства и в расходах застройщика - границы капитализации.
- Учёт займов и кредитов - можно ли в стоимость дома списывать проценты по проектному финансированию и целевым займам. Компенсация неполученных доходов банка по льготному кредитованию.
- Расходы на рекламу ДДУ.
- Аренда строительной техники по ФСБУ 25/2018 - ППА, обязательство, дисконтирование. Разницы с НУ.
- Временные сооружения (бытовки, заборы, временные дороги) - ОС или расход?

Учет доходов и расходов при совмещении и разделении функций застройщика:

- Совмещение и разделение функций: застройщик с функциями техзаказчика, генподрядчика и застройщик в «чистом виде». Практические примеры ведения учета и расчета налогов;
- Риски застройщика, если он заключил договор с подрядчиком, минуя генподрядчика;
- Особенности бухучета и налогообложения заказчика-застройщика. Если функции заказчика и застройщика разделены.



Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР РОССИЙСКОГО СОЮЗА АУДИТОРОВ
«ИНТЕРКОН-ИНТЕЛЛЕКТ»

105094 Москва, Семеновская наб., д.2/1, стр.1, офис 212.
ИНН 7723404135 КПП 770101001

e-mail: info@intercon-intellect.ru, www.intercon-intellect.ru
тел/факс +7 (499) 110-35-10

Влияние налоговой реформы на строительные организации:

- Налог на прибыль и изменения по УСН;
- НДС для застройщиков и подрядчиков. При продаже каких апартаментов и машиномест можно не платить НДС;
- Как получить освобождение от уплаты НДС при строительстве ИЖС с 2025 г.;
- Спорные вопросы расчета НДС по договорам долевого участия, уступки, купли-продажи квартир и нежилых помещений (в т.ч. машино-мест, кладовок; ДДУ под магазины и пр.);
- Как вести раздельный учет НДС, чтобы не потерять право на вычет НДС;
- Требования для застройщиков в части вопросов оформления своих и сводных счетов-фактур

Формирование стоимости строительства и расчет финансового результата

- Налог на прибыль. Особенности налогообложения застройщика налогом на прибыль.
- Спорные вопросы налогообложения. Определение финансового результата как экономии в целом по объекту строительства (МКД) или в разрезе участников долевого строительства. Признание в налоговом учете перерасхода денежных средств дольщиков.
- Учет займов и кредитов в строительной деятельности. Можно ли в стоимость дома списывать проценты по проектному финансированию и целевым займам. Как отражать компенсацию неполученных доходов банка по льготному кредитованию;
- Учет сетей в стоимости строительства и в расходах застройщика;
- Учет расходов на землю под строительство;
- Учет расходов на рекламу ДДУ;
- Расходы застройщика после ввода здания в эксплуатацию. Как их учесть при расчете экономии.

ДЛЯ УЧАСТИЯ НЕОБХОДИМА РЕГИСТРАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ: +7 (499) 110-35-10

ИЛИ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ: info@intercon-intellect.ru