



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Путеводитель по сделкам. Уступка имущественного права по договору участия в долевом строительстве. Новый кредитор

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: □ 29.09.2018

Изменения за последний месяц
КонсультантПлюс, 28.09.2018

ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО СДЕЛКАМ

УСТУПКА ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. НОВЫЙ КРЕДИТОР

Приобретение имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

Дальнейшая переуступка имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

Упрощенная система налогообложения у нового кредитора при уступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

ПРИБРЕТЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. НДС у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

2. Налог на прибыль у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

3. Приобретение имущественного права у физического лица по договору участия в долевом строительстве. НДФЛ >>>

4. Бухучет у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>

Новый кредитор (новый участник долевого строительства) приобрел у первоначального кредитора (у первого участника долевого строительства) или у третьего лица имущественное право требования к застройщику по исполнению им своих обязательств по договору участия в долевом строительстве (ч. 1 ст. 4, ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

1. НДС у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Если в отношении права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве (имущественного права) и приобретенного с целью дальнейшей его реализации новому кредитору, будет предъявлена сумма "входного" НДС, то она принимается к вычету после принятия приобретенного права требования к учету и при наличии правильно оформленного счета-фактуры предыдущего кредитора (п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172 НК РФ). При соблюдении вышеперечисленных условий сумма "входного" НДС принимается к вычету независимо от того, приобретено право

требования на жилое или нежилое помещение в строящемся доме <*>.

<*> Если приобретаемое право требования организация не планирует переуступать в дальнейшем, то порядок учета предъявленного НДС зависит от того, является приобретенное имущественное право основанием для приобретения жилого или нежилого помещения, а также от дальнейшего предназначения полученного объекта долевого строительства.

В случае когда полученный объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принимается к учету в качестве основного средства, предъявленная сумма НДС принимается к вычету после принятия на учет этого основного средства (Письмо ФНС России от 08.02.2011 N KE-4-3/1907@). Если от застройщика получены нежилые помещения, предназначенные для продажи, то организация имеет право на вычет "входного" НДС после принятия их на учет (пп. 2 п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172 НК РФ).

При получении от застройщика жилого помещения, которое организация планирует продать, сумма предъявленного ей НДС включается в стоимость приобретенного жилого помещения (пп. 22 п. 3 ст. 149, пп. 1 п. 2 ст. 170 НК РФ).



См. дополнительно:

- в какой срок можно принять к вычету "входной" НДС.

2. Налог на прибыль у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Затраты, связанные с приобретением имущественного права (права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве), в том числе государственная пошлина за регистрацию договора уступки права требования, признаются в целях налогообложения прибыли при получении дохода от его дальнейшей реализации (п. 1 ст. 248, п. 1 ст. 249, пп. 1 п. 1 ст. 253, пп. 2.1 п. 1 ст. 268 НК РФ, Письма Минфина России от 02.03.2012 N 03-07-11/58, УФНС России по г. Москве от 06.07.2011 N 16-15/065628@, от 21.01.2010 N 16-15/004768).

Вместе с тем заметим: государственная пошлина в качестве федерального сбора может учитываться для целей налогообложения прибыли в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (п. 10 ст. 13, пп. 1 п. 1 ст. 264 НК РФ). Организация вправе самостоятельно определить, к какой именно группе расходов она отнесет затраты в виде государственной пошлины (п. 4 ст. 252 НК РФ).

Если организация примет решение учитывать государственную пошлину в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, то при применении в налоговом учете метода начисления пошлина признается на дату ее начисления (пп. 1 п. 7 ст. 272 НК РФ).

3. Приобретение имущественного права у физического лица по договору участия в долевом строительстве. НДФЛ

В случае приобретения у физического лица имущественного права (права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве) организация не признается налоговым

агентом по НДФЛ. С дохода, полученного от продажи имущественного права, физическое лицо исчисление и уплату НДФЛ производит самостоятельно (п. 2 ст. 226, пп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ).

При уступке права требования по договору участия в долевом строительстве физическое лицо вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, а именно уменьшить сумму своих облагаемых НДФЛ доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущественного права (пп. 1 п. 1, пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ).

4. Бухучет у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Право требования, вытекающее из договора участия в долевом строительстве (право требования передачи объекта долевого строительства), представляет собой имущественное право. Если новый кредитор приобретает право на объект долевого строительства с целью его дальнейшей реализации и получения дохода от такой переуступки, то право требования принимается к бухгалтерскому учету в составе финансовых вложений организации. Это объясняется тем, что выполняются все условия, предусмотренные п. 2 ПБУ 19/02 (п. 3 ПБУ 19/02) <1>. Финансовое вложение принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которой при приобретении за плату признается сумма фактических затрат организации на его приобретение. К таким затратам относятся сумма, уплачиваемая предыдущему кредитору (предыдущему участнику долевого строительства), и государственная пошлина за регистрацию договора уступки права требования (п. п. 8, 9 ПБУ 19/02). Полученное право требования отражается в бухгалтерском учете по дебету счета 58 "Финансовые вложения" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (в части суммы, уплачиваемой предыдущему кредитору) и с кредитом счета 68 "Расчеты по налогам и сборам" (в части государственной пошлины <2>) (Инструкция по применению Плана счетов). Приобретенное право требования принимается к учету на дату государственной регистрации договора уступки права требования <3>.

В таблице используются следующие обозначения аналитических счетов по счету 68:

68-гп "Расчеты по государственной пошлине";

68-НДС "Расчеты по НДС".

Дебет	Кредит	Содержание операций
68-гп	51	Уплачена государственная пошлина за регистрацию договора уступки права требования
58	76	Принято к учету приобретенное право требования
19	76	Отражен НДС, предъявленный предыдущим кредитором <4>
58	68-гп	Сумма государственной пошлины включена в фактические затраты, связанные с приобретением права требования <2>
68-НДС	19	Принят к вычету предъявленный НДС (при наличии у организации права на вычет) <4>

76	51	Погашена задолженность по оплате приобретенного права требования
----	----	--

<1> Если приобретенное право требования организация в дальнейшем не планирует переуступить, то такое право не признается в составе финансовых вложений (п. 3 ПБУ 19/02). В этом случае приобретенное право требования принимается к учету по счету 76 и учитывается на этом счете до момента принятия от застройщика объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

<2> Если организация примет решение признавать в налоговом учете государственную пошлину в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, то в случае, когда такие расходы при определении налоговой базы по налогу на прибыль учитываются в одном отчетном периоде, а при формировании бухгалтерской прибыли (убытка) в другом (последующем) отчетном периоде (на дату признания прочего дохода от уступки права требования), в бухгалтерском учете возникают налогооблагаемая временная разница (НВР) и соответствующее ей отложенное налоговое обязательство (ОНО). Указанные НВР и ОНО погашаются на дату признания в бухгалтерском учете государственной пошлины в составе прочих расходов (п. п. 12, 15, 18 ПБУ 18/02). Возникновение ОНО отражается в бухгалтерском учете записью по дебету счета 68 (субсчет "Расчеты по налогу на прибыль") и кредиту счета 77 "Отложенные налоговые обязательства", а погашение - записью по дебету счета 77 и кредиту счета 68 (субсчет "Расчеты по налогу на прибыль") (Инструкция по применению Плана счетов). В данной таблице записи по начислению/погашению ОНО не приводятся.

<3> При уступке права требования по договору участия в долевом строительстве к новому кредитору в силу ст. 384 ГК РФ помимо прав требования к застройщику переходят также обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В бухгалтерском учете информация о наличии и движении полученных обеспечений исполнения обязательств отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Инструкция по применению Плана счетов). В данной таблице бухгалтерские записи по счету 008 не приводятся.

<4> Указанные записи делаются, только если предыдущий кредитор (предыдущий участник долевого строительства) предъявляет к уплате НДС.



См. дополнительно ситуации из практики.

ДАЛЬНЕЙШАЯ ПЕРЕУСТУПКА ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. НДС у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>>

2. Налог на прибыль у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>>

3. Бухучет у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>>

Новый кредитор (новый участник долевого строительства) переуступил приобретенное им ранее имущественное право требования к застройщику (ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

1. НДС у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

1.1. НДС у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права на жилые помещения в строящемся доме

При дальнейшей переуступке имущественного права на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях новый кредитор (новый участник долевого строительства) должен уплатить НДС (пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ). Налоговая база по НДС определяется как разница между стоимостью, по которой передается имущественное право, с учетом НДС и расходами на приобретение этого права (если эта разница отрицательная или равна нулю, налог не уплачивается) (п. 3 ст. 155 НК РФ, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.09.2011 по делу N А75-9990/2010, Письма Минфина России от 02.03.2012 N 03-07-11/58, от 01.02.2012 N 03-07-11/26).

При этом налог рассчитывается по ставке 18/118 на дату переуступки требования (на дату государственной регистрации договора переуступки) (п. 4 ст. 164, п. 8 ст. 167 НК РФ, Письмо УФНС России по г. Москве от 28.03.2008 N 09-11/30092).

В аналогичном порядке определяется налоговая база по НДС при переуступке имущественного права на гаражи или машино-места.

1.2. НДС у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права на нежилые помещения в строящемся доме

При дальнейшей переуступке имущественного права на нежилые помещения в строящемся доме новый кредитор (новый участник долевого строительства) должен уплатить НДС (пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ). Особенности определения налоговой базы при передаче имущественных прав на нежилые помещения (за исключением гаражей и машино-мест) положениями гл. 21 НК РФ не установлены.

Вместе с тем в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.02.2010 N 13640/09 по делу N А45-1139/2009-17/24 указано: налоговая база при передаче имущественных прав на нежилые помещения определяется в порядке, установленном п. 3 ст. 155 НК РФ, а именно как разница между стоимостью, по которой передается имущественное право, с учетом НДС и расходами на приобретение такого права. Это объясняется тем, что имущественные права на недвижимое имущество и на имущество, перечисленное в п. 3 ст. 155 НК РФ, отнесены к одному виду объектов гражданских прав и их правовой режим применительно к вопросам исчисления НДС, в случае если законодательство о налогах и сборах не установило исключений, должен определяться одинаково.

ФНС России (Письмо от 27.06.2014 N ГД-4-3/12291) разделяет указанную позицию Президиума ВАС РФ. Контролирующий орган отметил, что постановления Пленума и Президиума ВАС РФ для налоговых органов являются сложившейся судебной практикой. В связи с этим при реализации имущественных прав на нежилые помещения НДС следует исчислять в порядке, установленном п. 3 ст. 155 НК РФ. Минфин России рекомендовал руководствоваться указанным Письмом ФНС России (Письмо от 27.06.2016 N 03-07-10/37288).

Однако в Письме от 28.08.2018 N 03-07-11/61127 Минфин России высказал иное мнение: при передаче имущественных прав на нежилые помещения и на доли в них п. 3 ст. 155 НК РФ не применяется.

2. Налог на прибыль у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Поступления (без учета НДС), причитающиеся организации от переуступки права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, для целей налогообложения прибыли признаются в составе доходов от реализации имущественных прав (п. 1 ст. 248, п. 1 ст. 249 НК РФ, Письма Минфина России от 02.03.2012 N 03-07-11/58, УФНС России по г. Москве от 06.07.2011 N 16-15/065628@).

Внимание! При приобретении права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве (права требования доли на жилые или нежилые помещения в строящемся доме), организация приобретает имущественные права - получает права требования к застройщику по исполнению им своих обязательств по договору участия в долевом строительстве. То есть в этом случае не идет речь о приобретении денежного требования. При переуступке права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, нормы ст. 279 НК РФ не применяются, поскольку они относятся к договорам переуступки денежных требований (пп. 2.1 п. 1 ст. 268 НК РФ). Аналогичный вывод следует из Письма УФНС России по г. Москве от 06.07.2011 N 16-15/065628@.

Заметим: Минфин России в Письме от 22.04.2011 N 03-11-06/2/64 по данному вопросу высказал иное мнение.

При применении в налоговом учете метода начисления выручка признается на дату государственной регистрации договора переуступки права требования (п. 3 ст. 271 НК РФ, п. 2 ст. 389, п. 3 ст. 433 ГК РФ, ч. 3 ст. 4, ст. 17 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ). Данную выручку новый кредитор вправе уменьшить на цену приобретения имущественного права и на сумму расходов, связанных с приобретением и реализацией этого права (например, на сумму государственной пошлины за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве) (пп. 1 п. 1 ст. 253, пп. 2.1 п. 1 ст. 268 НК РФ) <*>.

Если в результате переуступки имущественного права образуется убыток, то он учитывается для целей налогообложения прибыли (п. 2 ст. 268 НК РФ, Письма Минфина России от 05.07.2011 N 03-03-06/1/400, N 03-03-06/1/399).

<*> Вместе с тем заметим: государственная пошлина в качестве федерального сбора может учитываться для целей налогообложения прибыли в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (п. 10 ст. 13, пп. 1 п. 1 ст. 264 НК РФ). Организация вправе самостоятельно определить, к какой именно группе расходов она отнесет затраты в виде государственной пошлины (п. 4 ст. 252 НК РФ).

Если организация примет решение учитывать государственную пошлину в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, то при применении метода начисления пошлина признается на дату ее начисления (пп. 1 п. 7 ст. 272 НК РФ).

3. Бухучет у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

При переуступке права требования на дату государственной регистрации договора переуступки организация признает причитающуюся ей сумму в составе прочих доходов, что отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 91-1 "Прочие доходы", в корреспонденции с дебетом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (п. п. 7, 16 ПБУ 9/99) <1> <2>.

Расход в виде первоначальной стоимости выбывшего финансового вложения учитывается в составе прочих расходов на дату признания прочего дохода от его реализации. При этом производится запись по дебету счета 91, субсчет 91-2 "Прочие расходы", в корреспонденции с кредитом счета 58 "Финансовые вложения" <3>. Сумма государственной пошлины за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве также учитывается в составе прочих расходов на дату признания прочего дохода от переуступки права требования, что отражается по дебету счета 91, субсчет 91-2, и кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам" (п. п. 25, 27 ПБУ 19/02, п. п. 11, 16, 19 ПБУ 10/99).

В таком случае при применении метода начисления доходы и расходы в бухгалтерском и налоговом учете признаются одинаково <4>.

В таблице используются следующие обозначения аналитических счетов по счету 68:

68-гп "Расчеты по государственной пошлине";

68-НДС "Расчеты по НДС".

Дебет	Кредит	Содержание операций
В месяце государственной регистрации переуступки приобретенного права требования		
68-гп	51	Уплачена государственная пошлина за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве
76	91-1	Отражен прочий доход от переуступки приобретенного ранее права требования
91-2	68-НДС	Начислен НДС при переуступке права требования <5>
91-2	58	Отражено выбытие ранее приобретенного права требования в связи с его переуступкой
91-2	68-гп	Сумма государственной пошлины признана в составе прочих расходов <4>
В месяце получения оплаты		
51	76	Получены денежные средства за переуступленное право требования

<1> В случае когда переуступка имущественного права к застройщику является предметом деятельности организации, доходы и расходы от такой переуступки в бухгалтерском учете признаются доходами и расходами от обычных видов деятельности (п. 5 ПБУ 9/99, п. 5 ПБУ 10/99). Для учета данных доходов и расходов предназначен счет 90 "Продажи" (Инструкция по применению Плана счетов).

<2> При переуступке права требования по договору участия в долевом строительстве к новому участнику в силу ст. 384 ГК РФ помимо прав требования к застройщику переходят также обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В бухгалтерском учете информация о наличии и движении полученных обеспечений исполнения обязательств отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Инструкция по применению Плана счетов). В данной таблице бухгалтерские записи по счету 008 не приводятся.

<3> Если новый кредитор изначально приобрел право требования с целью получения объекта долевого строительства, однако в дальнейшем им принято решение о переуступке этого права требования, то дебиторскую задолженность, учтенную на счете 76, новый кредитор может проквалифицировать в качестве финансового вложения. Это объясняется тем, что она стала удовлетворять требованиям, предусмотренным п. 2 ПБУ 19/02 (п. 3 ПБУ 19/02). В таком случае на дату принятия решения о дальнейшей переуступке права требования к застройщику производится запись по дебету счета 58 и кредиту счета 76.

<4> Заметим: если организация примет решение признавать в налоговом учете государственную пошлину в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, то в случае, когда такие расходы при определении налоговой базы по налогу на прибыль учитываются в одном отчетном периоде, а при формировании бухгалтерской прибыли (убытка) в другом (последующем) отчетном периоде (на дату признания прочего дохода от переуступки права требования), в бухгалтерском учете возникают НВР и соответствующее ей ОНО. Указанные НВР и ОНО погашаются на дату признания в бухгалтерском учете государственной пошлины в составе прочих расходов (п. п. 12, 15, 18 ПБУ 18/02). Возникновение ОНО отражается в бухгалтерском учете записью по дебету счета 68 (субсчет "Расчеты по налогу на прибыль") и кредиту счета 77 "Отложенные налоговые обязательства", а погашение - записью по дебету счета 77 и кредиту счета 68 (субсчет "Расчеты по налогу на прибыль"). В данной таблице соответствующие записи по начислению/погашению ОНО не приводятся.

<5> При переуступке права требования по цене ниже цены его приобретения указанная запись не производится.



См. дополнительно ситуации из практики.

УПРОЩЕННАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ У НОВОГО КРЕДИТОРА ПРИ УСТУПКЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. УСН и бухучет у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>>

2. УСН и бухгалтер у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве >>>>

1. УСН и бухгалтер у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Новый кредитор (новый участник долевого строительства) приобрел у первоначального кредитора (у первого участника долевого строительства) или у третьего лица имущественное право требования к застройщику по исполнению им своих обязательств по договору участия в долевом строительстве (ч. 1 ст. 4, ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

1.1. УСН у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Приобретение права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве (имущественного права), не влечет каких-либо налоговых последствий для нового кредитора (нового участника долевого строительства), поскольку при применении УСН такие затраты не учитываются (п. 1 ст. 346.16 НК РФ).

Что касается государственной пошлины за регистрацию договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, то она признается в составе расходов в сумме фактически уплаченной (пп. 22 п. 1 ст. 346.16, пп. 3 п. 2 ст. 346.17 НК РФ). Уплата пошлины осуществляется до подачи заявления на государственную регистрацию уступки права требования (при подаче заявления в электронной форме - после подачи указанного заявления, но до принятия его к рассмотрению) (пп. 5.2 п. 1 ст. 333.18 НК РФ). Таким образом, государственная пошлина учитывается в составе расходов на дату подачи (принятия к рассмотрению) заявления на государственную регистрацию договора уступки права требования.

1.2. НДФЛ при УСН при приобретении имущественного права у физического лица по договору участия в долевом строительстве

В случае приобретения у физического лица имущественного права (права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве) организация не признается налоговым агентом по НДФЛ. С дохода, полученного от продажи имущественного права, физическое лицо исчисление и уплату НДФЛ производит самостоятельно (п. 5 ст. 346.11, п. 2 ст. 226, пп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ).

При уступке права требования по договору участия в долевом строительстве физическое лицо вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, а именно уменьшить сумму своих облагаемых НДФЛ доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущественного права (пп. 1 п. 1, пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ).

1.3. Бухучет при УСН у нового кредитора при приобретении имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Право требования, вытекающее из договора участия в долевом строительстве (право требования

передачи объекта долевого строительства), представляет собой имущественное право. Если новый кредитор приобретает право на объект долевого строительства с целью его дальнейшей реализации и получения дохода от такой переуступки, то право требования принимается к бухгалтерскому учету в составе финансовых вложений организации. Это объясняется тем, что выполняются все условия, предусмотренные п. 2 ПБУ 19/02 (п. 3 ПБУ 19/02) <*>. Финансовое вложение принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которой при приобретении за плату признается сумма фактических затрат организации на его приобретение. К таким затратам относятся сумма, уплачиваемая предыдущему кредитору (предыдущему участнику долевого строительства), и государственная пошлина за регистрацию договора уступки права требования (п. п. 8, 9 ПБУ 19/02). Полученное право требования отражается в бухгалтерском учете по дебету счета 58 "Финансовые вложения" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (в части суммы, уплачиваемой предыдущему кредитору) и с кредитом счета 68 "Расчеты по налогам и сборам" (в части государственной пошлины) (Инструкция по применению Плана счетов). Приобретенное право требования принимается к учету на дату государственной регистрации договора уступки права требования <***>.

В таблице используется следующее обозначение аналитического счета по счету 68:

68-гп "Расчеты по государственной пошлине".

Дебет	Кредит	Содержание операций
68-гп	51	Уплачена государственная пошлина за регистрацию договора уступки права требования
58	76	Принято к учету приобретенное право требования <***>
58	68-гп	Сумма государственной пошлины включена в фактические затраты, связанные с приобретением права требования
76	51	Погашена задолженность по оплате приобретенного права требования

<*> Если приобретенное право требования организация в дальнейшем не планирует переуступать, то такое право не признается в составе финансовых вложений (п. 3 ПБУ 19/02). В этом случае приобретенное право требования принимается к учету по счету 76 и учитывается на этом счете до момента принятия от застройщика объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

<***> При уступке права требования по договору участия в долевом строительстве к новому кредитору в силу ст. 384 ГК РФ помимо прав требования к застройщику переходят также обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В бухгалтерском учете информация о наличии и движении полученных обеспечений исполнения обязательств отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Инструкция по применению Плана счетов). В данной таблице бухгалтерские записи по счету 008 не приводятся.

<***> Если в отношении права требования, вытекающего из договора участия в долевом

строительстве и приобретенного с целью дальнейшей его реализации новому кредитору, будет предъявлена сумма "входного" НДС, то эту сумму НДС организация, применяющая УСН, может не отражать отдельно на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям", а сразу включить в первоначальную стоимость приобретенного права требования, если такой порядок установлен учетной политикой организации (п. п. 6, 7.1 ПБУ 1/2008).

В ином случае предъявленная сумма НДС принимается к учету по дебету счета 19 в корреспонденции с кредитом счета 76. Данная сумма списывается со счета 19 в дебет счета 58.



См. дополнительно ситуации из практики.

2. УСН и бухучет у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Новый кредитор (новый участник долевого строительства) переуступил приобретенное им ранее имущественное право требования к застройщику (ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

2.1. УСН у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

Доходы при применении УСН признаются на дату поступления денежных средств на расчетный счет и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения другим способом задолженности налогоплательщику (п. 1 ст. 346.17 НК РФ).

При поступлении оплаты за переуступку права требования, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, полученные доходы учитываются в качестве выручки от реализации имущественных прав (п. 1 ст. 346.15, п. 1 ст. 346.17 НК РФ). Затраты на приобретение требования в расходах не учитываются, так как они не поименованы в п. 1 ст. 346.16 НК РФ.

Что касается государственной пошлины за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве, то она признается в составе расходов в сумме фактически уплаченной (пп. 22 п. 1 ст. 346.16, пп. 3 п. 2 ст. 346.17 НК РФ). Уплата пошлины осуществляется до подачи заявления на государственную регистрацию переуступки права требования (при подаче заявления в электронной форме - после подачи указанного заявления, но до принятия его к рассмотрению) (пп. 5.2 п. 1 ст. 333.18 НК РФ). Таким образом, государственная пошлина учитывается в составе расходов на дату подачи (принятия к рассмотрению) заявления на государственную регистрацию договора переуступки права требования.

2.2. Бухучет при УСН у нового кредитора при дальнейшей переуступке имущественного права по договору участия в долевом строительстве

При переуступке права требования на дату государственной регистрации договора переуступки организация признает причитающуюся ей сумму в составе прочих доходов, что отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 91-1 "Прочие доходы", в корреспонденции с дебетом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (п. п. 7, 16 ПБУ 9/99) <*> <***>.

Расход в виде первоначальной стоимости выбывшего финансового вложения учитывается в составе прочих расходов на дату признания прочего дохода от его реализации. При этом производится запись по дебету счета 91, субсчет 91-2 "Прочие расходы", в корреспонденции с кредитом счета 58 "Финансовые вложения" <***>. Сумма государственной пошлины за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве также учитывается в составе прочих расходов на дату признания прочего дохода от переуступки права требования, что отражается по дебету счета 91, субсчет 91-2, и кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам" (п. п. 25, 27 ПБУ 19/02, п. п. 11, 16, 19 ПБУ 10/99).

В таблице используется следующее обозначение аналитического счета по счету 68:

68-гп "Расчеты по государственной пошлине".

Дебет	Кредит	Содержание операций
В месяце государственной регистрации переуступки приобретенного права требования		
68-гп	51	Уплачена государственная пошлина за регистрацию договора переуступки права требования по договору участия в долевом строительстве
76	91-1	Отражен прочий доход от переуступки приобретенного ранее права требования
91-2	58	Отражено выбытие ранее приобретенного права требования в связи с его переуступкой
91-2	68-гп	Сумма государственной пошлины признана в составе прочих расходов
В месяце получения оплаты		
51	76	Получены денежные средства за переуступленное право требования

<*> В случае когда переуступка имущественного права к застройщику является предметом деятельности организации, доходы и расходы от такой переуступки в бухгалтерском учете признаются доходами и расходами от обычных видов деятельности (п. 5 ПБУ 9/99, п. 5 ПБУ 10/99). Для учета данных доходов и расходов предназначен счет 90 "Продажи" (Инструкция по применению Плана счетов).

<***> При переуступке права требования по договору участия в долевом строительстве к новому участнику в силу ст. 384 ГК РФ помимо прав требования к застройщику переходят также обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В бухгалтерском учете информация о наличии и движении полученных обеспечений исполнения обязательств отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Инструкция по применению Плана счетов). В данной таблице бухгалтерские

записи по счету 008 не приводятся.

<***> Если новый кредитор изначально приобрел право требования с целью получения объекта долевого строительства, однако в дальнейшем им принято решение о переуступке этого права требования, то дебиторскую задолженность, учтенную на счете 76, новый кредитор может проквалифицировать в качестве финансового вложения. Это объясняется тем, что она стала удовлетворять требованиям, предусмотренным п. 2 ПБУ 19/02 (п. 3 ПБУ 19/02). В таком случае на дату принятия решения о дальнейшей переуступке права требования к застройщику производится запись по дебету счета 58 и кредиту счета 76.



См. дополнительно ситуации из практики.