

Застройщик, привлекающий средства инвесторов (дольщиков), как правило, оказывает им услуги, связанные с организацией строительства и последующей передачей построенных объектов. Как определять вознаграждение застройщика за предоставленные услуги? Давайте разбираться.

Методика определяется учетной политикой

В настоящее время какой-либо нормативно установленной методики учета вознаграждения застройщиков по договорам участия в долевом строительстве не предусмотрено. Поэтому такой способ разрабатывается строительной организацией самостоятельно и утверждается учетной политикой.

Например, в методику может быть заложен алгоритм признания большей части вознаграждения в конце строительства. Ведь максимальное количество дольщиков будет привлечено именно в указанный период.

Следовательно, такой алгоритм может иметь место, хотя следует признать, что он довольно сложен для практического применения.

Для тех же, кто планирует признание выручки от оказания услуг застройщика равномерно в течение срока строительства, можно предложить иную методику.

Если выручка признается равномерно

В этом случае выручку от оказания услуг застройщика в каждом отчетном периоде можно определять по следующей формуле (речь идет о вознаграждении застройщика, которое было предусмотрено условиями договора в виде фиксированной суммы или в процентах от суммы взноса дольщика):

$$B = C1 : T1 + C2 : T2 + \dots + Cn : Tn,$$

где **B** – выручка застройщика от оказания услуг дольщикам в отчетном периоде; **C1, C2... Cn**

– сумма вознаграждения, определенная договором с каждым дольщиком (дольщик 1, дольщик 2, дольщик n) в твердой сумме или процентах от суммы взноса;

T1, T2... Tn

Вознаграждение застройщика

Автор: Administrator
20.12.2012 16:36 -

– период строительства, определенный по договору с каждым дольщиком как количество отчетных периодов с даты заключения конкретного договора до срока окончания строительства.

Расчитаем сумму расходов, связанных с оказанием услуг дольщикам, признаваемых в учете в отчетном периоде:

$$P = P1 \times K,$$

где **P** – сумма расходов, признаваемых в отчетном периоде для целей определения финансового результата; **P1** – сумма расходов на содержание застройщика за отчетный период (дебет счета 20 или 26); **K** – коэффициент, определяемый как отношение площади строительства, на которую с дольщиками заключены соответствующие договоры на конец отчетного периода, к общей проектной площади строительства.

А проводки будут выглядеть так:

Дебет 20 (26) Кредит 70 (69, 60...)

– отражена сумма расходов на содержание застройщика за отчетный период (P1);

Дебет 08 Кредит 20 (26)

– отнесена на стоимость строительства разница между суммами расходов на содержание застройщика и расходов, признаваемых в отчетном периоде для целей определения финансового результата (P1 – P);

Дебет 62 Кредит 90

– отражена выручка застройщика от оказания услуг дольщикам в отчетном периоде (B);

Дебет 90 Кредит 20 (26)

– списана сумма расходов на содержание застройщика за отчетный период (P).

Не исключено, что кто-то из застройщиков сможет предложить собственную методику, еще более простую.

Как не допустить убытков в отчетном периоде

Если разобраться в указанных выше формулах и завести их в электронную таблицу или

Вознаграждение застройщика

Автор: Administrator
20.12.2012 16:36 -

в программу 1С, то проблем с определением выручки и расходов, признаваемых для целей определения финансового результата в отчетном периоде, не будет.

За исключением, пожалуй, одной – у большинства застройщиков расходы на собственное содержание, с учетом процентов за пользование банковскими кредитами, превышают сумму выручки, признаваемую таким образом в бухгалтерском и налоговом учете.

Это приводит к возникновению убытков в бухгалтерском балансе и декларации по налогу на прибыль организаций, что не радует банки и налоговые органы. Что можно посоветовать в таком случае? Например, застройщик планирует, что общая выручка, определенная по окончании строительства, с учетом полученной экономии в виде разницы между полученными от дольщиков средствами и фактическими расходами на строительство, превысит расходы на содержание застройщика, связанные с оказанием услуг дольщикам.

Это подтверждено соответствующими расчетами с учетом планируемых доходов от долевого строительства.

В этом случае никто не запрещает ему признать часть планируемой по окончании строительства экономии средств дольщиков в том отчетном периоде, в котором расходы, связанные с оказанием услуг, признаваемые для целей определения финансового результата, с учетом процентов за пользование банковскими кредитами, превышают признаваемую сумму выручки.

При этом данный порядок должен являться элементом учетной политики организации.

Важно запомнить

От обложения налогом на добавленную стоимость освобождаются услуги застройщика, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве (за исключением услуг, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения), а также суммы экономии, остающиеся в распоряжении застройщика (письмо Минфина России от 29 июля 2011 г. № 03-07-07/43).