

## **Выставление ЭСЧФ заказчиком (застройщиком) при передаче дольщику фактически произведенных затрат по строительству объекта**

В соответствии с частью шестой пункта 7-1 статьи 105 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – Кодекс) при ведении заказчиком (застройщиком) строительства в интересах дольщиков и передаче дольщику по окончании строительства фактически произведенных затрат по строительству объекта заказчиком (застройщиком) в пределах суммы договора с дольщиком выделяются суммы НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным (ввезенным) заказчиком (застройщиком) для ведения строительства в интересах дольщиков и не являющимся вложениями в долгосрочные активы заказчика (застройщика).

Согласно пункту 3 Инструкции о порядке формирования стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10 (с изменениями и дополнениями; далее — Инструкция № 10), бухгалтерский учет затрат на строительство осуществляется заказчиком (застройщиком).

При ведении заказчиком (застройщиком) строительства в интересах дольщиков, которыми являются юридические лица, затраты, учтенные заказчиком (застройщиком) на счете **08** «Вложения в долгосрочные активы», не являются вложениями в долгосрочные активы заказчика (застройщика). В этом случае заказчик (застройщик) по окончании строительства передает дольщику фактически произведенные затраты по строительству в разрезе каждой части объекта и оборудования (п. 52 Инструкции № 10).

При передаче дольщику фактически произведенных затрат по строительству одновременно осуществляется передача сумм «входного» НДС, приходящихся к таким затратам.

Сумма НДС, подлежащая передаче (предъявлению) заказчиком (застройщиком) по договору о долевом строительстве дольщикам, может состоять из:

- сумм НДС, предъявленных заказчику (застройщику) при приобретении им у других исполнителей предпроектных и проектных работ, различных услуг, связанных со строительством, оборудования и других составляющих процесса строительства (за исключением товарно-материальных ценностей и услуг сторонних организаций, используемых застройщиком при выполнении им строительных работ);
- сумм НДС, исчисленных застройщиком с объемов выполненных им строительных работ. При этом суммы «входного» НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, относимым на себестоимость строительных работ, принимаются к вычету застройщиком в общеустановленном порядке (по объектам жилищного фонда — относятся на затраты согласно статье 106 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК)) и не передаются дольщикам;

- сумм НДС, исчисленных застройщиком при оказании услуг по организации строительства объекта долевого строительства.

Суммы «входного» НДС, приходящиеся к стоимости приобретенных заказчиком (застройщиком) товаров (работ, услуг) по объекту долевого строительства:

- отражаются (накапливаются) по дебету счета **18** «Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам» (далее — счет 18) в течение всего периода строительства;

- с 1 января 2017 г. признаются налоговыми вычетами на основании первичных учетных документов и ЭСЧФ, выставленных заказчику (застройщику) продавцами товаров (работ, услуг);

- до 1 января 2017 г. признавались налоговыми вычетами на основании первичных учетных документов. Наличие ЭСЧФ по приобретенным в период с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. товаров (работ, услуг) не является обязательным условием.

С 1 января 2017 г. заказчик (застройщик) при получении ЭСЧФ от продавца в части товаров (работ, услуг), стоимость которых подлежит возмещению дольщиком, после подписания входящих ЭСЧФ электронной цифровой подписью должен указать признак дополнительных данных «Не подлежит вычету» (ч. 2 п. 54 Инструкции о порядке создания (в том числе заполнения), выставления (направления), получения, подписания и хранения электронного счета-фактуры, утвержденной постановлением Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь от 25 апреля 2016 г. № 15, с изменениями и дополнениями, далее – Инструкция № 15).

Накопленный заказчиком (застройщиком) НДС передается дольщику посредством оформления акта на передачу дольщику затрат, произведенных при создании объекта, формы С-17. Передача заказчиком (застройщиком) дольщику затрат по строительству объекта и суммы НДС, приходящейся на долю дольщика, отражается в учете в порядке, установленном пунктом 58 Инструкции № 10.

Передаче заказчиком (застройщиком) подлежит сумма НДС, приходящаяся к фактически произведенным и передаваемым затратам, сформированная (определенная) из сумм «входного» НДС (признаваемых налоговыми вычетами) **в течение всего периода строительства.**

Создание ЭСЧФ и его направление заказчиком (застройщиком) дольщику предусмотрено только по окончании строительства. Датой окончания строительства признается дата утверждения заказчиком акта приемки объекта в эксплуатацию (п. 8 Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716, с изменениями и дополнениями).

При передаче заказчиком (застройщиком) дольщику по окончании строительства фактически произведенных затрат по строительству объекта на основании акта на передачу дольщику затрат, произведенных при создании объекта, формы С-17 производится выставление ЭСЧФ дольщику (п. 15 ст. 1061 НК). Выставление ЭСЧФ по передаваемым заказчиком (застройщиком)

дольщику затратам, стоимость которых подлежит возмещению дольщиком, осуществляется в порядке, установленном пунктом 55 Инструкции № 15. Заполнение заказчиком (застройщиком) строки 12 «Номер ЭСЧФ продавца» раздела 2 формы ЭСЧФ не предусмотрено.

При передаче заказчиком (застройщиком) дольщику затрат, стоимость которых подлежит возмещению дольщиком, заказчик (застройщик) при выставлении ЭСЧФ дольщику указывает:

- в строке 3 «Дата совершения операции» — дату совершения хозяйственной операции, которая соответствует дате передачи объектов (определяется на основании акта на передачу дольщику затрат, произведенных при создании объекта, формы С-17);
- в строке 4 «Тип ЭСЧФ» — тип ЭСЧФ «Исходный»;
- в строке 6 «Статус поставщика» — статус поставщика «Заказчик (застройщик)»;
- в строке 15 «Статус получателя (по договору/контракту)» — статус получателя «Потребитель».

Строки 11–14, 20–21.1 не заполняются.

Графы 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 8 раздела 6 «Данные по товарам (работам, услугам), имущественным правам» (далее — раздел 6) могут не заполняться.

В графе 7 «Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без учета НДС, руб.» раздела 6 указывается сумма затрат по строительству объекта, приходящаяся на долю дольщика, определенная из общей суммы затрат, накопленных в течение всего периода строительства.

В графе 10 «НДС сумма, руб.» раздела 6 заказчик (застройщик) указывает потребителю сумму НДС, приходящуюся к передаваемым затратам и рассчитанную заказчиком (застройщиком) из общей суммы «входного» НДС, накопленной на счете 18 в течение всего периода строительства. В случае передачи заказчиком (застройщиком) объектов дольщикам, не являющимся плательщиками НДС в Республике Беларусь, ЭСЧФ в адрес таких дольщиков может не выставляться.

Юридическое лицо, осуществляющее строительство в качестве дольщика, принимает объект (часть объекта) к бухгалтерскому учету на основании оформленного заказчиком, застройщиком акта приемки -передачи объекта долевого строительства и акта на передачу затрат, произведенных при создании объекта, оформленного в соответствии с требованиями пункта 52 Инструкции № 10, с отражением по дебету счета **08** «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета **60** «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Налоговый вычет суммы НДС, предъявленной заказчиком (застройщиком) в акте на передачу дольщику затрат, произведенных при создании объекта формы С-17 и ЭСЧФ при соблюдении условий, установленных статьей 107 НК, принимается к вычету.

Инспекция МНС Республики Беларусь  
по Осиповичскому району