

Вопрос:

Об НДС в отношении услуг застройщика, оказываемых физлицам по договорам участия в долевом строительстве апартментов.

Ответ:

ПИСЬМО МИНФИНА РОССИИ от 22.06.2023 № 03-07-07/58085

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо о применении налога на добавленную стоимость (далее - НДС) в отношении денежных средств, получаемых застройщиком от участников долевого строительства, и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно подпункту 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) от налогообложения НДС освобождены услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ, за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве (создании) объектов производственного назначения, к которым в целях данного подпункта относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Таким образом, услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ, согласно которым объектом долевого строительства являются апартменты для проживания физических лиц, освобождаются от налогообложения НДС, если такие объекты, не являясь объектами производственного назначения, приобретаются для личного (индивидуального или семейного) использования. В связи с этим получаемые застройщиком от участников долевого строительства денежные средства в счет оплаты указанных услуг, освобождаемых от налогообложения НДС на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Кодекса, в налоговую базу по НДС не включаются.

Что касается денежных средств, получаемых застройщиком от участников долевого строительства в порядке возмещения затрат застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства, то на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 162 Кодекса денежные средства, полученные налогоплательщиком и не связанные с оплатой реализованных этим налогоплательщиком товаров (работ, услуг), в налоговую базу по НДС не включаются. Поэтому денежные средства, получаемые застройщиком от участников

долевого строительства в порядке возмещения затрат застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства, не включаются у застройщика в налоговую базу по НДС при условии, что строительство (создание) объекта долевого строительства осуществляется подрядными организациями без выполнения строительно-монтажных работ силами застройщика.

Учитывая изложенное, если согласно договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии Федеральным законом N 214-ФЗ, объектом долевого строительства являются апартаменты для проживания физических лиц, предназначенные для личного (индивидуального или семейного) использования, и строительство (создание) таких объектов долевого строительства осуществляется подрядными организациями без выполнения строительно-монтажных работ силами застройщика, то суммы денежных средств, получаемые застройщиком от участников долевого строительства в счет оплаты услуг застройщика, освобождаемых от налогообложения НДС в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 Кодекса, и в порядке возмещения затрат застройщика на строительство (создание) указанных объектов долевого строительства, в налоговую базу по НДС у застройщика не включаются.

Настоящее письмо не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с письмом Минфина России от 7 августа 2007 г. N 03-02-07/2-138 направляемое письмо имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента

В.А.ПРОКАЕВ

22.06.2023