

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 31.05.2023 № 105  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 31 " мая 2023 г.

**45. О проекте федерального закона № 361995-8 "О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации" (об освобождении от НДС услуг застройщика на основании договора об инвестировании в строительство жилых домов, жилых помещений) - вносят депутаты Государственной Думы А.С.Аксёненко, Н.П.Бурляев, В.К.Гартунг, Д.Г.Гусев, Т.Б.Канокон, Я.В.Лантраторова, О.А.Нилов, Н.В.Новичков, Г.Ю.Семигин, Ф.С.Тумусов**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссии Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по бюджету и налогам.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по бюджету и налогам до 29 июня 2023 года.

2. Комитету Государственной Думы по бюджету и налогам с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2023 года (июль).

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин



Государственная Дума ФС РФ

Дата 18.05.2023 15:07

№361995-S: 1.1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 мая 2023г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

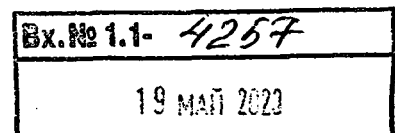
**В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

На основании ст.104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона " О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации".

Приложение:


1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.;
2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.;
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.;




4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.;
5. Копия заключения Правительства Российской Федерации на 2 л. в экз.;
6. Копия текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экз.

Всего 9 листов и 1 диск


 А.С.Аксёненко

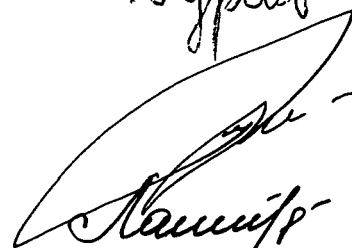
 В.К.Гартунг


 Т.Б.Канокон

 О.А.Нилов

 Г.Ю.Семигин

 Н.П.Бурляев

 Д.Г.Гусев

 Я.В.Лантратова

 Н.В.Новичков

 Ф.С.Тумусов

Проект  
№ 361995-8  
Вносится депутатами  
Государственной Думы

А.С.Аксёненко  
Н.П.Бурляевым  
В.К.Гартунгом  
Д.Г.Гусевым  
Т.Б.Канокowym  
Я.В.Лантратовой  
О.А.Ниловым  
Н.В.Новичковым  
Г.Ю.Семигиным  
Ф.С.Тумусовым

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации**

#### **Статья 1**

Подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции:

"23<sup>1</sup>) услуги застройщика на основании договора (контракта, соглашения) об инвестировании в строительство жилых домов, жилых помещений, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных

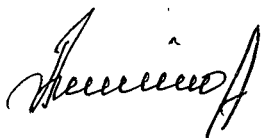
долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

К объектам производственного назначения в целях настоящего подпункта относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг)".

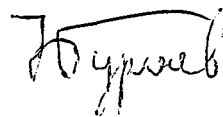
## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

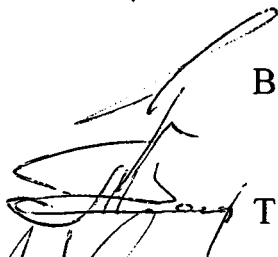
Президент  
Российской Федерации



А.С.Аксёненко



Н.П.Бурляев



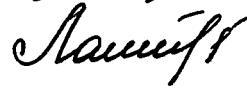
В.К.Гартунг



Д.Г.Гусев



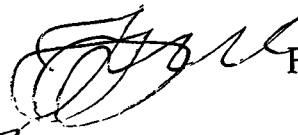
Т.Б.Канокон



Я.В.Лантратова



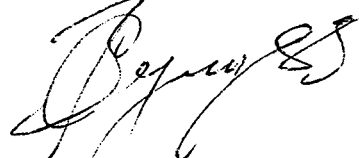
О.А.Нилов



Н.В.Новичков



Г.Ю.Семигин



Ф.С.Тумусов

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации"**

В связи с социально-направленной политикой государства в налоговом законодательстве предусмотрено освобождение от налога на добавленную стоимость (далее - НДС) деятельности социально важных направлений, в том числе от НДС освобождены реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, и услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Вместе с тем, средства, получаемые за услуги застройщика на основании договора (контракта, соглашения) об инвестировании в строительство жилых домов, жилых помещений, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", подлежат налогообложению НДС, что приводит к различию в подходах к регулированию аналогичных по форме и значимости сфер налогового законодательства.

Также законопроект предлагает устранить противоречия, возникающие при квалификации суммы, превышающей сумму затрат на создание объекта инвестирования.

В настоящее время сложилась практика квалификации денежных средств, полученных в рамках инвестиционных контрактов по созданию жилых помещений, в части превышающей сумму затрат на создание объекта, как услугу заказчика – застройщика, что влечет исчисление с указанной суммы НДС.

В соответствии с пунктом 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 54 от 11 июля 2011 года "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", при

рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

При этом, в соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагается НДС.

Непосредственно услуги заказчика-застройщика, как правило, составляют от 2 до 5 % сметной стоимости строительства.

Отнесение всей разницы между суммой, полученной от инвестора и суммой затрат на создание объекта, к выручке от оказания услуг заказчика-застройщика, нарушает права налогоплательщика, влечет несправедливые обременения для бизнеса, исключает системный и обоснованный подход к налогообложению смешанных правоотношений, а также увеличивает стоимость жилья, а в случае, если инвесторами выступают РФ, регионы, муниципальные образования, влечет ущерб бюджету.

Аналогичная проблема уже возникала в правоприменительной практике в рамках исчисления НДС, с сумм превышения инвестиционного взноса, полученного застройщиком от участников договоров о долевом участии в строительстве.

С целью недопущения неблагоприятных последствий такого подхода законодателем пункт 3 статьи 149 НК РФ был дополнен подпунктом 23<sup>1</sup>, в соответствии с которым к операциям, необлагаемым НДС относятся услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (за исключением услуг

застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

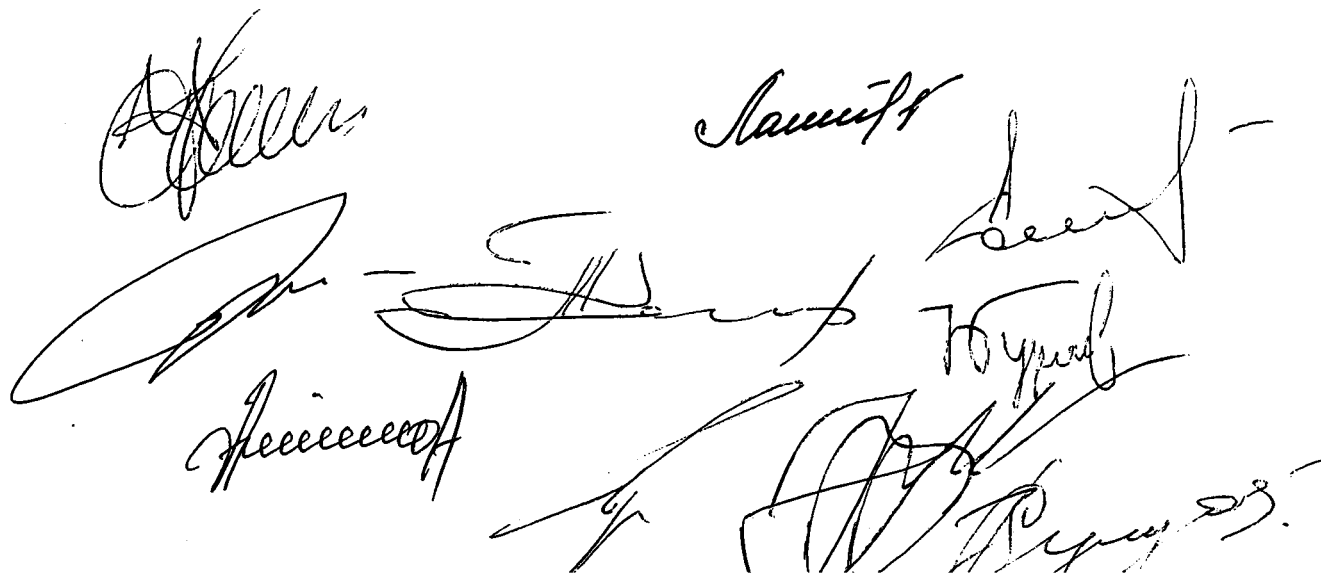
Проект закона предлагает освободить от обложения НДС услуг застройщика в рамках договора инвестирования, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

*Алексей* *Алексеев* *Лашин*  
*Александр* *Александров* *Александр* *Александров*  
*Александр* *Александров* *Александр* *Александров*



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 149**  
**Налогового кодекса Российской Федерации"**

Принятие законопроекта не приведет к дополнительным расходам средств федерального бюджета, а полномочия по осуществлению соответствующих полномочий будут осуществляться в рамках средств, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

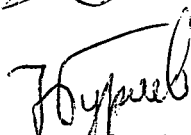
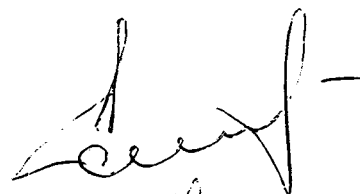
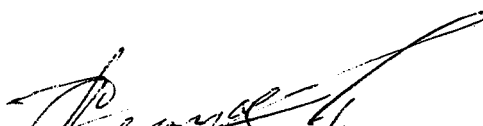
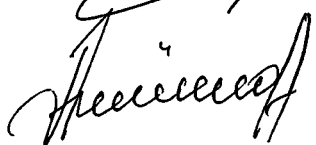
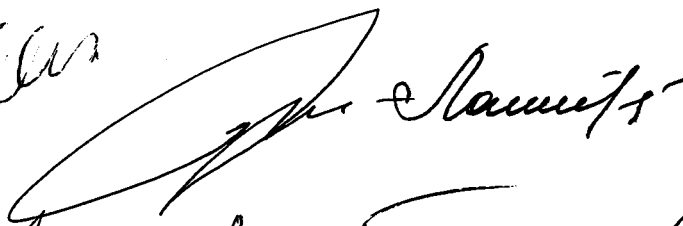


The image shows several handwritten signatures in black ink, arranged in a loose cluster. The signatures are highly stylized and cursive, typical of official documents. Some of the more legible parts include the word 'Саммит' (Sammit) and 'Трудов' (Trudov). The signatures are scattered across the lower half of the page.

## ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации"

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу актов федерального законодательства.





Депутату Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
В.К.Гартунгу

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума Федерального  
Собрания Российской Федерации

« 13 » апреля 2023 г.

№ 767-П13

МОСКВА

На № ГVK-4/21 от 3 февраля 2023 г.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект федерального закона "О внесении изменений в статью 149  
Налогового кодекса Российской Федерации", вносимый в Государственную  
Думу депутатом Государственной Думы В.К.Гартунгом**

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации в Правительстве Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона с учетом представленного финансово-экономического обоснования.

Законопроектом предлагается внести в статью 149 Налогового кодекса Российской Федерации изменения, предусматривающие отнесение к операциям, не подлежащим обложению (освобождаемым от обложения) налогом на добавленную стоимость, услуг застройщика на основании договора (контракта, соглашения) об инвестировании в строительство жилых домов, жилых помещений, заключенного в соответствии с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Следует отметить, что статьей 2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что законодательство о налогах и сборах регулирует властные отношения по установлению, введению и взиманию налогов, сборов, страховых взносов в Российской Федерации, а также отношения, возникающие в процессе осуществления налогового контроля, обжалования актов налоговых

0103203-Уч-2023 (5.0)



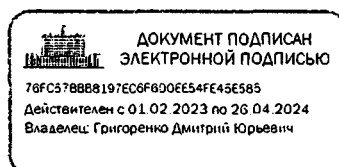
органов, действий (бездействия) их должностных лиц и привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения. Таким образом, вопросы квалификации различного рода платежей при инвестировании не относятся к отношениям, регулируемым законодательством о налогах и сборах.

Принятие федерального закона приведет к ежегодным выпадающим доходам федерального бюджета, источники их компенсации законопроектом не определены.

Необходимо также отметить, что в Гражданском кодексе Российской Федерации и иных федеральных законах не предусмотрен такой вид договора, как договор инвестирования в строительство. Существенные условия такого договора авторами законопроекта не раскрываются. При этом в соответствии со статьей 3 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" под контрактом понимается государственный или муниципальный контракт либо гражданско-правовой договор, предметом которого являются поставка товара, выполнение работы, оказание услуги (в том числе приобретение недвижимого имущества или аренда имущества). Таким образом, проектируемые положения порождают правовую неопределенность.

С учетом изложенного Правительство Российской Федерации законопроект не поддерживает.

Заместитель Председателя  
Правительства Российской Федерации -  
Руководитель Аппарата Правительства  
Российской Федерации



Д.Григоренко

