

«Утверждаю»
Генеральный директор ООО «УК «Джи Пи Ай»



Конюхов И.В.



ПОЛОЖЕНИЕ

об учетной политике для целей бухгалтерского, специального и налогового учета
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Алексеевский»,
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Яхонтовый лес»

на 2017г.

1. Общие положения

Основные принципы Учетной политики Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Алексеевский» и Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Яхонтовый лес» (далее Фонд) формируются на основании:

- Приказа Минфина РФ от 06.10.2008 N 106н. «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Ведение бухгалтерского и специального учета Фонда осуществляется в соответствии с:

- Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ (приказ Минфина России от 29.07.1998г. № 34н;

- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению (Приказ Минфина РФ № 94н от 31 октября 2000 г.);

- Федеральным Законом РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г.

- Налоговым кодексом Российской Федерации;

- Указанием №3901-У от 16.12.2015г. «О сроках и порядке составления и предоставления в Банк России отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных инвестиционных фондов»;

- Нормативными актами Центрального банка Российской Федерации;

- Стандартами МСФО.

Кроме вышеуказанных нормативных актов, при ведении бухгалтерского учета, Фонд руководствуется утвержденными Правилами доверительного управления и Правилами определения стоимости чистых активов Фонда.

Иные нормативные акты не являются обязательными для применения, но могут приниматься как руководство в бухгалтерском учете.

Фонд вправе вносить в учетную политику изменения и дополнения в связи с изменениями налогового законодательства, изменениями, вносимыми Центральным Банком Российской Федерации, либо появлением хозяйственных операций, отражение которых, в бухгалтерском

учете, предусмотрено несколькими методами и выбор которых возложен законодательством на предприятие. Изменения вносятся соответствующим приказом.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель управляющей компании Фондов.

2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета и специального учета и отчетности

2.1. Основные принципы

Ведение бухгалтерского учета (далее по тексту – БУ) операций, совершаемых с имуществом, составляющим Фонд, осуществляется бухгалтерией ООО «УК «Джи Пи Ай» (далее – управляющая компания).

Ответственным лицом за ведение БУ является главный бухгалтер управляющей компании.

Имущество, составляющее Фонд, а также его обязательства, обособляется от имущества управляющей компании этого Фонда, имущества владельцев инвестиционных паев, имущества, составляющего иные паевые инвестиционные фонды, находящиеся в доверительном управлении этой управляющей компании.

Имущество, составляющее Фонд является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Право собственности на имущественный комплекс возникает с момента внесения приходной записи в реестр владельцев инвестиционного Фонда и выдачи инвестиционных паев.

Для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фонда, управляющая компания открывает отдельные банковские счета, предназначенные для хранения и учета денежных средств, составляющих имущество паевого инвестиционного Фонда.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом Фонда, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. В письменных документах после наименования доверительного управляющего делается пометка «Д.У.» и указывается название паевого инвестиционного Фонда.

Основанием для записей в регистрах БУ Фонда являются первичные документы, оформленные в соответствии с требованием Закона РФ «О бухгалтерском учете».

Первичные документы отражаются в учете для БУ и СУ и О по дате получения документа.

Дата отражения операций по расчетному счету при ведении бухгалтерского учета Фонда это дата самой банковской выписки.

Для уточнения платежей поступивших от контрагентов на расчетный счет Фонда с неточной формулировкой назначения платежа или неточным названием получателя, Фондом предоставляется письмо в специальный депозитарий.

Дата отражения операций с денежными средствами по брокерским счетам при ведении бухгалтерского учета Фонда это дата отчета брокера.

Право на именную бездокументарную ценную бумагу переходит к приобретателю: в случае учета прав на ценные бумаги у лица, осуществляющего депозитарную деятельность - с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя.

БУ ведется автоматизированным способом с использованием программы 1С-Бухгалтерия.

Специальный учет и отчетность для специального депозитария и в Центральный банк Российской Федерации (далее- «СУ и О») ведется на основании бухгалтерского учета автоматизированным способом на основании нормативно правовых актов Центрального банка Российской Федерации.

Событие, в результате которого стоимость имущества, составляющего Фонд, приросла (уменьшилась) на 10 и более процентов, подлежит раскрытию в пояснительной записке к справке о стоимости чистых активов.

Бухгалтерский учет, а также СУиО паевого инвестиционного Фонда по итогам года подлежит обязательному аудиту.

2.2. Учет денежных средств, поступающих от Управляющей компании.

В случае недостаточности денежных средств у Фонда для погашения инвестиционных паев управляющая компания использует для этого свои собственные денежные средства.

Поступление собственных денежных средств от управляющей компании для погашения инвестиционных паев отражается в бухгалтерском учете Фонда по дебету счета 51 «Расчетные счета» и кредиту счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субконто «УК «Джи Пи Ай».

Возмещение управляющей компании ее собственных денежных средств отражается по дебету счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «УК «Джи Пи Ай» и кредиту счета 51 «Расчетные счета».

2.3. Учет операций с активами (имуществом) Фонда.

2.3.1. Приобретение активов (имущества) Фонда

Первоначальное признание приобретенных активов имущества Фонда осуществляется по справедливой стоимости, которая определяется правилами определения стоимости активов фонда для каждого вида актива.

Затраты по приобретению активов Фонда отражаются в БУ на счете 91.02 «Прочие расходы» на дату, когда эти затраты понесены.

Приобретение ценных бумаг и долей в уставном капитале других организаций отражается в БУ на дату перехода прав собственности по дебету счета 58 «Финансовые вложения» в разрезе аналитик на специально выделенных субсчетах в корреспонденции со счетом учета денежных средств или расчетов без учета затрат на их приобретение.

Сумма разниц, возникшая по расчетам с покупателями ценных бумаг Фонда, по которым согласно условиям договора оплата зафиксирована в иностранной валюте, но перечислена в рублях, отражается развернуто по счету 91 «Прочие доходы» и «Прочие расходы»

Средства, размещенные в банковские депозиты, отражаются на счете 55.03 «Депозитные счета». Начисление процентов по депозитам отражается в последний рабочий день месяца и в момент возврата депозита.

Приобретение объектов, не являющихся основными средствами (что определяется внутренним документом (приказом)), отражается в БУ на дату составления документа, свидетельствующего о его передаче в порядке, предусмотренном договором, следующим образом:

-незавершенные (строящиеся) объекты на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств»;

- права аренды недвижимости на счете № 04 «Нематериальные активы»;
- права из инвестиционных контрактов на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто соответствующего дебитора (например, генерального заказчика или заказчика-застройщика)
- проектно-сметная документация – на счете № 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств»

-объекты недвижимости, предназначенные для продажи (что определяется внутренним документом (приказом) управляющей компании) – на счете 41 «Товары»

Определение предназначения приобретенного объекта (сдача в аренду, товар и т.д.) определяется внутренним приказом генерального директора по фонду.

Приобретение (постановка на баланс) земельных участков, завершенных объектов недвижимости отражается в БУ и СУиО с даты внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанной в документе, подтверждающем права (переход прав) на недвижимое имущество.

- на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности»

До даты внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним - с даты подписания акта приема передачи или другого документа предусмотренного договором учитывается:

- на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет 08.04 «Приобретение объектов основных средств»;

Как в БУ так и СУиО, если приобретение завершенных объектов недвижимости, для сдачи в аренду, происходит в рамках дополнительной эмиссии, то постановка на учет на сч.03 «Доходные вложения» приобретаемого имущества производится после завершения дополнительной эмиссии, в момент признания результатов дополнительной эмиссии паев состоявшимися, включая налог на добавленную стоимость в стоимость этих объектов недвижимости).

До признания результатов дополнительной эмиссии состоявшимися, имущество учитывается по дате акта приема-передачи на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

По недвижимому имуществу для сдачи в аренду числящемуся на сч.03 «Доходные вложения в материальные ценности» начисляется амортизация. Способ начисления амортизации линейный. Данная амортизация начисляется ежемесячно, в последний календарный день месяца, отражается на сч.02 «Амортизация ОС» в корреспонденции с сч.26 «Общехозяйственные расходы» только для расчетов налога на имущество.

В СУиО по недвижимому имуществу и имущественным правам в Фонде амортизация не учитывается.

В БУ земельные участки не амортизируются в соответствии с абзацем пятым п.17 ПБУ 6/1 Минфина России.

2.3.2. Последующая оценка имущества Фонда

В СУиО и БУ последующая оценка стоимости имущества (активов) фонда определяется по справедливой стоимости согласно правил определения активов Фонда в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и Указанием Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В БУ результат переоценки имущества фонда отражается по счету 91 «Прочие доходы и расходы» положительный по субконто «Прирост по переоценке» и отрицательный по субконто «Убыток по переоценке» и счету 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «Переоценка имущества».

Переоценка имущества фонда не учитывается при расчете налога на имущество этого фонда.

2.3.3. Выбытие имущества Фонда

Для обобщения информации о процессе реализации принадлежащего Фонду имущества, а также для определения результата от в аренду имущества Фонда используется счет 90 «Продажи».

Выбытие ценных бумаг в БУ отражается по кредиту счета 58 «Финансовые вложения» и дебету счета 91.02 «Прочие расходы», в сумме стоимости ценных бумаг по последней переоценке. Выручка от продажи ценных бумаг отражается на дату перехода прав на ценные бумаги по кредиту счета 91.01 «Прочие доходы», и дебету счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Выбытие объектов недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество и т.д.) в БУ и СУиО производится на основании документа, определяющего момент передачи прав, исходя из условий договора (по акту приема-передачи), на дату внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанной в документе, подтверждающем права (переход прав) на недвижимое имущество.

Выбытие имущества фонда в БУ отражается по кредиту счетов:

- № 03 «Доходные вложения в материальные ценности» объектов недвижимого имущества;
- № 08 «Вложения во необоротные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств» незавершенных (строящихся) объектов;
- № 04 «Нематериальные активы», прав аренды недвижимости;
- № 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто соответствующего дебитора (например, генерального заказчика или заказчика-застройщика) прав из инвестиционных контрактов;
- № 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств» проектно-сметной документации;
- № 41 «Товары» объектов недвижимости предназначенных для продажи (что определяется внутренним документом управляющей компании)

и дебету счета 90 «Продажи», субсчета «Себестоимость продаж», в сумме учетной стоимости выбывающих объектов.

Доход от продажи вышеуказанных объектов БУ отражается по кредиту счета 90 «Продажи», субсчет «Выручка», и дебету счета учета расчетов.

Сальдо по счету 90 «Продажи» субсчет 90.01. «Выручка» без НДС ежемесячно списывается на счет 86 «Целевое финансирование».

Количественный учет выданных инвестиционных паев ведется отдельно (в программе X/L).

Заккрытие субсчетов «Выручка» и «Себестоимость продаж» производится по окончании отчетного периода.

2.4. Отражение прочих операций

Для обобщения информации о прочих расходах и доходах Фонда в БУ используется счет 91 «Прочие доходы и расходы».

По кредиту счета 91.01 «Прочие доходы» учитываются доходы, полученные от инвестирования в ценные бумаги (проценты, дивиденды), проценты по депозитам, проценты за использование банком денежных средств фонда, находящихся на расчетном счете фонда в банке, суммовые разницы, возникающие в результате операций с имуществом фонда, прирост стоимости по переоценке.

По дебету счета 91.02 «Прочие расходы» учитываются расходы, связанные с операциями с ценными бумагами, с обслуживанием расчетного счета Фонда, уменьшение стоимости по переоценке, а так же расходы предусмотренные Правилами Фонда, связанные с управлением имуществом фонда.

Результат переоценки имущества фонда учитывается на счете 91.01 «Прочие доходы» 91.02 . «Прочие расходы» в зависимости от результата переоценки.

Дебетовое или кредитовое сальдо по счету 91 «Прочие доходы и расходы» списывается на счет 86 «Целевое финансирование» в последний рабочий день месяца.

Доход от сдачи имущества в аренду отражаются в БУ на субсчете счета 90 «Продажи» за текущий (отчетный) период (месяц) на последний рабочий день текущего (отчетного) периода (месяца).

Доход от коммунальных и прочих услуг по содержанию имущества (объектов недвижимости) входящий в переменную часть арендной платы (согласно договору аренды) отражается в БУ на субсчете счета 90 «Продажи». Учитывается вышеуказанный доход датой акта и счета-фактуры для перевыставления арендаторам, от контрагентов предоставляющих данные услуги.

Коммунальные и прочие услуги по содержанию имущества (объектов недвижимости), не входящие в переменную часть арендной платы, а компенсирующиеся арендатором (согласно договору аренды), путем перевыставления ему счетов и актов, отражаются транзитом на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субконто «Транзит». Учитываются вышеуказанные услуги датой документа акта (счета-фактуры) на перевыставление услуг.

Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего Фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

2.5. Учет операций с паями Фонда.

Для учета размещенных инвестиционных паев в БУ используется счет 86 «Целевое финансирование».

При поступлении денежных средств, или переходе права собственности, на иное имущество (по оценочной стоимости), передаваемое в счет оплаты инвестиционного пая, до момента внесения приходной записи в реестр владельцев инвестиционных паев, возникающая кредиторская задолженность подлежит учету на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по субконто «УК «Джи Пи Ай».

Выдача инвестиционного пая отражается на дату внесения приходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев. При этом в БУ производится запись по дебету счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 86 «Целевое финансирование» в сумме расчетной стоимости инвестиционного пая, определяемой в порядке, установленном законодательством.

Количество инвестиционных паев, принадлежащих одному владельцу, должно быть выражено дробным числом с точностью до 5 знака после запятой.

Погашение инвестиционного пая отражается на дату внесения расходной записи по лицевому счету в реестре владельцев инвестиционных паев.

Сумма денежной компенсации, подлежащая выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на день, следующий за днем окончания приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

Указанная операция отражается по дебету счета 86 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Фактическое перечисление денежных средств отражается по дебету субсчета счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счетов учета денежных средств.

В случае недостаточности денежных средств, составляющих имущество Фонда, поступление от управляющей компании денежных средств на расчетный счет Фонда отражается по дебету счетов учета денежных средств и кредиту субсчета счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по субконто «УК «Джи Пи Ай». Возмещение отражается обратной проводкой.

2.6. Учет расходов Фонда.

За счет имущества, составляющего Фонд, формируется резерв для возмещения предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, регистратору, оценщику. Резерв формируется в соответствии с правилами доверительного управления Фонда и правилами определения стоимости активов.

Начисление средств на оплату указанных услуг и вознаграждения управляющей компании отражается по дебету счета 86 «Целевое финансирование» и кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов».

Резерв для возмещения прочих расходов, связанных с доверительным управлением Фонда не формируется.

Начисление кредиторской задолженности по вознаграждениям управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, производится ежемесячно в последний рабочий день месяца проводкой в бухгалтерском учете: дебет счета 96 «Резервы предстоящих расходов», кредит счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по соответствующей аналитике. Кредиторская задолженность гасится проводкой: дебет субсчета счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по соответствующей аналитике и кредит счета 51 «Расчетный счет».

Расходы, не предусмотренные правилами доверительного управления Фонда, а также вознаграждения в сумме, превышающей максимальный общий размер вознаграждений, определенный правилами доверительного управления Фонда, выплачиваются за счет собственных средств управляющей компании.

В конце отчетного года производится окончательный расчет предельного размера средств, которые могут быть израсходованы на оплату услуг, в соответствии со среднегодовой стоимостью чистых активов Фонда и делается соответствующая корректировка резерва.

Если к концу финансового года Фонд истратил больше средств, чем было зарезервировано, разница между начисленными резервами и истраченными средствами относится на затраты управляющей компании.

Не использованный в течение календарного года резерв подлежит восстановлению в БУ и СУиО 1 января следующего за отчетным года, проводкой в бухгалтерском учете: дебет 96 «Резервы предстоящих расходов» в кредит счета 86 «Целевое финансирование».

Величина вознаграждения определяется в процентах, установленных правилами доверительного управления, от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Вознаграждение управляющей компании выплачивается ежемесячно в срок установленный правилами доверительного управления.

Вознаграждение специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитору и оценщику выплачивается в срок, предусмотренный в договорах между ними и управляющей компанией.

Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее Фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

За счет имущества, составляющего Фонд, возмещаются суммы, выплаченные управляющей компанией за счет собственных средств в качестве денежной компенсации при погашении инвестиционных паев в случае недостаточности денежных средств, составляющих Фонд.

За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются расходы утвержденные в правилах доверительного управления Фонда:

- связанные с доверительным управлением указанным имуществом;

- связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания.

Оплата и возмещение иных расходов, понесенных управляющей компанией в связи с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд, не допускаются.

Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд устанавливается правилами доверительного управления Фонда.

Расходы, не предусмотренные правилами доверительного управления фонда, выплачиваются управляющей компанией за счет своих собственных средств.

Расходы, связанные с доверительным управлением Фонда, отражаются по дебету счета счета 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы» по соответствующей аналитике в корреспонденции со счетами расчетов и счетами учета денежных средств.

Признание указанных расходов в бухгалтерском учете осуществляется в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы их осуществления на основании первичных документов.

В случае задержки в получении Фондом первичных документов (актов и т.д.), на документе ставится дата получения и входящий номер. Днем получения вышеуказанных документов делается соответствующая проводка.

Аренда земли отражается как в БУ так и в СУ за период (месяц) в последний рабочий день месяца и учитываются как расходы связанные с доверительным управлением.

Начисление налога на имущество и землю осуществляется в последний рабочий день отчетного квартала.

Оплата налога на имущество и землю осуществляется не позднее даты определенной налоговым законодательством РФ.

Просроченная дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами паевого Фонда отражается в БУ и СУ в соответствии с правилами определения стоимости активов.

В БУ уменьшение (уценка) просроченной дебиторской задолженность отражается по счету 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в корреспонденции со счетом 91.02 «Прочие расходы» субконто «Списание (уценка) дебиторской задолженности».

3. Учетная политика для целей налогового учета

3.1. НДФЛ и налог на прибыль

Расчет сумм налога на доходы, удерживается в случае погашения инвестиционных паев у их владельца и перечисляется в бюджет управляющей компанией как налоговым агентом.

Налогообложение физических лиц - держателей инвестиционных паев Фонда налогом на доходы физических лиц осуществляется управляющей компанией как налоговым агентом в соответствии с действующим законодательством (НК РФ гл.23 ст.214,225,226).

Налогообложение юридических лиц нерезидентов РФ - держателей инвестиционных паев Фонда налогом на прибыль осуществляется управляющей компанией как налоговым агентом в соответствии с действующим законодательством (НК РФ гл.25 ст.284,285,309,310,311,312).

3.2. Налог на добавленную стоимость

По операциям признающимся объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость согласно ст.146 НК РФ сумма НДС отражается на счетах учета НДС, соответственно является кредиторской задолженностью перед бюджетом и уплачивается за счет средств имущества Фонда.

Моментом исчисления налоговой базы по НДС при реализации имущества (передачи имущественных прав) права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом РФ № 122-ФЗ от 21.07.97г. является дата регистрации соответствующих договоров.

В случае задержки в получении Фондом договоров, свидетельств о регистрации прав собственности, первичных документов (актов и т.д.), на документе ставится дата получения и входящий номер.

Днем получения вышеуказанных документов, делается соответствующая проводка, и определяется момент исчисления налоговой базы по НДС при реализации имущества (передачи имущественных прав) и исчисления признания налоговых вычетов по НДС. (Письма Минфина 03.02.2011г.; № 03-07-09/02 от 22.12.2010г.; № 03-203-06/1/794 и письмо УФНС России по г.Москве № 16-15/79275 от 03.08.2009г.)

Суммы НДС подлежащие вычету из бюджета при приобретении товаров (работ, услуг), основных средств, нематериальных активов и имущественных прав учитываются на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

По операциям, не подлежащим налогообложению по НДС, суммы, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг) учитываются в стоимости товаров (работ, услуг).

При отсутствии операций по реализации, суммы НДС, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг) учитываются в стоимости товаров (работ, услуг).

При осуществлении операций, подлежащих налогообложению, и, операций, освобожденных от налогообложения НДС / если доля совокупных расходов на производство товаров, услуг, имущественных прав операции по реализации которых не подлежат налогообложению, превышают 5 процентов от общей величины совокупных расходов на производство/ ведется

раздельный учет «входного» НДС по товарам, работам, услугам, имущественным правам которые используются в облагаемых и необлагаемых операциях в соответствии с п.4 ст.170 Налогового кодекса Российской Федерации

Для ведения раздельного учета НДС применяется общий рабочий план счетов бухгалтерского учета с применением аналитики в разрезе каждого контрагента и договора, а также утвержденные формы (приложение № 1 и № 2).

При раздельном учете НДС признаются прямыми расходами, относящимися к получению выручки от реализации товаров (объектов недвижимости) работ, услуг, имущественных прав, облагаемых НДС те расходы, которые связаны с содержанием и оформлением данных товаров (объектов недвижимости) работ, услуг, имущественных прав.

НДС по данным расходам признается подлежащим к вычету из НДС подлежащего к уплате в бюджет и полностью относится на Дебет сч.68.2.(02) «НДС».

Прямыми расходами, относящимися к получению выручки от реализации товаров (объектов недвижимости) работ, услуг и имущественных прав, не облагаемых НДС признаются те расходы, которые связаны с содержанием и оформлением данных товаров (объектов недвижимости) работ, услуг, имущественных прав.

НДС по данным расходам признается не подлежащим к вычету из НДС подлежащего к уплате в бюджет и полностью относить на Дебет сч.91.2 (02) «Прочие расходы».

Для тех приобретенных товаров, работ, услуг и имущественных прав по которым невозможно определить в каком объеме они были использованы в облагаемых и не облагаемых НДС операциях, рассчитывается доля в соответствии с долей стоимости отгруженных товаров, работ, услуг и имущественных прав операции по реализации которых подлежат налогообложению НДС, в общей стоимости отгруженных товаров, услуг, имущественных прав за налоговый период.

Доля товаров (работ, услуг), = облагаемых НДС	Стоимость отгруженных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, облагаемых НДС	:	Общая стоимость реализованных товаров, выполненных работ, оказанных услуг покупателям
---	---	---	---

Данный расчет не должен включать НДС.

При передаче имущества в Фонд при его формировании НДС учитывается в составе стоимости данного имущества. Право на вычет по НДС при реализации такого имущества отсутствует. Исчисления базы для расчета НДС является доход с продажи.

В исполнения требований п.3 статьи 169 НК РФ управляющая компания составляет счета-фактуры по операциям с имуществом Фонда, учет имущества которого осуществляется на отдельном балансе.

Суммы НДС по операциям, совершенным с имуществом Фонда отражаются вместе и отдельной от декларации по управляющей компании налоговой декларации по НДС с пояснительной запиской к данной декларации по показателям налоговой декларации по каждому фонду.

3.3. Налог на имущество организаций

В соответствии со ст.378 НК РФ, имущество, учитываемое на балансе Фонда в качестве основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета согласно ПБУ 6/01 утвержденным Приказом Минфина России №26н от 30.03.2011г. на счетах № 01 «Основные средства» и № 03 «Доходные вложения в МЦ» облагается налогом на имущество.

При определении налоговой базы вышеуказанное имущество, определяется как среднегодовая стоимость имущества, при исчислении которой учитывается остаточная стоимость, без учета переоценки, сформированная в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в данной учетной политике.

Исчисление налога на имущество начинается с даты регистрации указанной в свидетельстве о регистрации права на собственность.

Начисление налога на имущество и землю осуществляется в последний рабочий день отчетного квартала.

Оплата налога на имущество и землю осуществляется не позднее даты определенной налоговым законодательством РФ.

3.4. Земельный налог

Налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков в соответствии со ст.389 НК РФ.

В соответствии с абзацем пятым п.17 ПБУ 6/1 Минфина России земельные участки не амортизируются.

Начисление и оплата налога на землю осуществляется в последний рабочий день квартала.

Главный бухгалтер

ООО «УК «Джи Пи Ай»



Маслова А.С.