

Вопрос: Риэлторская компания строит жилой дом с целью дальнейшей реализации квартир населению. Источником средств по строительству дома являются заемные средства (кредит банка).

Каков порядок учета формирования стоимости строительства жилого дома, а также порядок отражения в учете затрат по строительству жилого дома, не увеличивающих стоимость объекта?

Ответ:

**УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО
НАЛОГАМ И СБОРАМ ПО Г. МОСКВЕ
ПИСЬМО от 5 апреля 2000 г. N 03-12/13076**

Порядок учета капитальных вложений определен письмом Минфина Российской Федерации от 30 декабря 1993 г. N 160 "Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций", Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство", утвержденным приказом Минфина России от 20 декабря 1994 г. N 167, и Инструкцией по заполнению форм федерального статистического наблюдения по капитальному строительству, утвержденной постановлением Госкомстата России от 3 октября 1996 г. N 123.

В соответствии с указанными выше документами организация строительства объектов, контроль за его ходом и ведение бухгалтерского учета производимых при этом затрат осуществляются застройщиком.

Учет долгосрочных инвестиций ведется по фактическим расходам нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

Затраты по строительству объектов определяются сметной документацией и складываются из расходов, связанных с их возведением, вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору.

На основании Плана счетов бухгалтерского учета финансово - хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина России от 1 ноября 1991 г. N 56, учет указанных затрат ведется застройщиком на счете 08 "Капитальные вложения".

При этом следует иметь в виду, что на счете 08 "Капитальные вложения" также отражаются затраты, не увеличивающие стоимость основных средств. Согласно указанному выше Плану счетов учет данных затрат ведется на субсчете 08-5 "Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств".

Перечень затрат, как включаемых в инвентарную стоимость объекта (здания), так и не увеличивающих стоимость объекта основных средств, поименован в письме Минфина Российской Федерации от 30 декабря 1993 г. N 160, в указанной выше Инструкции, утвержденной постановлением Госкомстата России от 3 октября 1996 г. N 123, и постановлении Госстроя

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [дома из клееного бруса](#).

Российской Федерации от 26.04.99 N 31 "Об утверждении Методических указаний по определению стоимости строительной продукции".

В сметную стоимость объектов жилищно - гражданского строительства на основании указанных выше документов, включаются следующие затраты и расходы:

- по оплате услуг на изготовление проектной и рабочей документации, проведение экспертизы предпроектной и проектной документации;
- по оплате услуг на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством;
- оплата услуг на выдачу архитектурно - планировочного задания;
- по оплате услуг на составление сметного расчета стоимости строительства;
- по оплате услуг, связанных с разработкой и экспертизой тендерной документации;
- по переселению жильцов из сносимых домов и другие затраты, связанные с освоением застраиваемой территории и возмещением компенсаций, полагающихся по действующему законодательству.

В учете застройщика затраты по законченному строительству (принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке) списываются на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

На основании письма Минфина России от 30.12.93 N 160 затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, списываются со счета 08 "Капитальные вложения" за счет предусмотренных источников финансирования по мере полного производства соответствующих работ или совершения операций.

Таким образом, определение инвентарной стоимости объекта жилищно - гражданского строительства осуществляется инвестором (заказчиком) и подрядчиком в процессе заключения договора подряда (контракта) на строительство на основании письма Минфина Российской Федерации от 30 декабря 1993 г. N 160 и постановления Госстроя Российской Федерации от 26.04.99 N 31.

Заместитель
руководителя Управления
государственный советник
налоговой службы III ранга
А.А. Глинкин