



ДАЙДЖЕСТ ПИСЕМ МИНФИНА РОССИИ И ФНС РОССИИ № 2

16 февраля – 28 февраля 2026 года

- 1. Налог на добавленную стоимость.....1**
- 2. Налог на прибыль организаций 2**
- 3. Налог на имущество организаций 3**

1. Налог на добавленную стоимость

Письмо Минфина России от 18.02.2026 № 03-07-07/12145

Услуги застройщика, оказываемые после 01.01.2024, по строительству апарт-отелей, разрешение на строительство которых получено до 01.01.2024, освобождаются от обложения НДС.

От обложения НДС освобождены услуги застройщика, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ). Указанная льгота не распространяется на строительство помещений, предназначенных для временного проживания (без права на постоянную регистрацию) (апартаментов).

При строительстве объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до 01.01.2024, применяются положения подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ в редакции, действовавшей до 01.01.2024 (п. 13 ст. 30 Федерального закона от 31.07.2023 № 389-ФЗ). В старой редакции нормы услуги по строительству апарт-отелей не были поименованы, в связи с чем освобождаются от обложения НДС услуги застройщиков по строительству апарт-отелей по договору долевого строительства, заключенному после 01.01.2024, в случае получения разрешения на строительство до 01.01.2024.

Письмо ФНС России от 17.02.2026 № СД-28-3/37@

Комментарий юридической фирмы «Щекин и партнеры»: у ФНС РФ происходит отход от ранее сформированной позиции (Письмо ФНС России от 24.12.2015 N СД-18-3/1625@, где указано, что передача денежных средств по инвестиционному договору НДС не облагается) в сторону обложения инвестиционных взносов НДС. С этих позиций только полное соответствие инвестиционного договора модели

договора о совместной деятельности (что на практике встречается редко) может защитить от начисления НДС.

Налогообложение НДС при получении инициатором инвестиционного проекта от инвестора денежных средств на финансирование создания (приобретения) объекта недвижимости определяется в зависимости от условий договоров инвестирования.

Согласно пункту 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам гл. 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и т.д.

Учитывая изложенное, налогообложение НДС операций определяется в зависимости от условий заключенных договоров инвестирования.

При этом вопрос квалификации соответствующих договоров осуществляется налоговыми органами в ходе проведения мероприятий налогового контроля с учетом конкретных обстоятельств.

2. Налог на прибыль организаций

Письмо Минфина России от 16.02.2026 № 03-03-05/11220

Участник СЭЗ вправе применять пониженную налоговую ставку по налогу на прибыль только в отношении прибыли, полученной от реализации инвестиционного проекта на территории СЭЗ по условиям договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, при условии ведения налогоплательщиком раздельного учета доходов (расходов).

Для организации – участника свободной экономической зоны (СЭЗ) установлены пониженные ставки по налогу на прибыль организаций (п. 1.7-1 ст. 284 НК РФ). При этом такая организация вправе вести иную хозяйственную деятельность, не связанную с реализацией инвестиционного проекта на территории СЭЗ.

Организация – участник СЭЗ должна вести раздельный учет доходов (расходов), полученных при реализации инвестиционного проекта в СЭЗ, и доходов (расходов), полученных при осуществлении иной хозяйственной деятельности (абз. 4 п. 1.7-1 ст. 284 НК РФ).

Таким образом, участник СЭЗ имеет право воспользоваться пониженной ставкой налога на прибыль только в отношении прибыли, полученной от реализации инвестиционного проекта на территории СЭЗ по условиям договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, при условии ведения раздельного учета доходов (расходов). Доходы (расходы) от деятельности, не предусмотренной

инвестиционным проектом в рамках СЭЗ, подлежат учету в целях налогообложения прибыли в общеустановленном порядке.

Суммы авансовых платежей, а также суммы налога на прибыль организаций, подлежащие зачислению в доходную часть бюджетов субъектов Российской Федерации, исчисляются по ставкам этого налога, действующим на территориях, где расположены соответственно организация и ее обособленные подразделения.

3. Налог на имущество организаций

Письмо ФНС России от 25.02.2026 № БС-36-21/1411@

Системы инженерно-технического обеспечения здания, в отношении которого налоговая база по налогу на имущество организаций определяется в качестве кадастровой стоимости, подлежат налогообложению в составе такого здания.

Законом субъекта РФ может быть определен перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется в качестве кадастровой стоимости (п. 1, 7 ст. 378.2 НК РФ).

При этом к неотъемлемой части здания, согласно отраслевому регулированию, относятся, в том числе, сети и системы инженерно-технического обеспечения, не являющиеся самостоятельными объектами недвижимости (п. 6, 21 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ).

Исходя из этого системы инженерно-технического обеспечения здания, в отношении которого налоговая база по налогу на имущество организаций определяется в качестве кадастровой стоимости (в том числе учитываемые как отдельные инвентарные объекты в соответствии с правилами бухгалтерского учета), подлежат налогообложению в составе такого здания. К таким объектам расчет налога на имущество организаций исходя из среднегодовой стоимости таких систем инженерно-технического обеспечения не применяется.

Подпишитесь на бесплатную рассылку других аналитических материалов «Щекин и партнеры», отправив заявку по адресу: info@schekinlaw.ru