

Бухгалтерский учет и налогообложение ТСЖ и ЖСК: особенности, проблемы, новшества

Место проведения: онлайн

Дата проведения: 31 января 2019

Время проведения: 10:00 - 15:00

Лектор: Фельдман Илья Афанасьевич - Опытнейший преподаватель в области практического бухгалтерского учета, налогообложения и специфики деятельности некоммерческих организаций со стажем более 30 лет. Профессор кафедры экономики и предпринимательства МИИГАиК, кандидат технических наук, председатель Экспертного совета по методологии бухгалтерского учета в некоммерческих организациях Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов...

Вы можете приобрести доступ к **видеозаписи вебинара**. Программа мероприятия, условия приобретения доступа к записи и оформление заявки доступны на странице с ней.

Программа семинара:

1. Переход на прямые договоры собственников помещений с РСО.

- Различия прямых платежей и прямых договоров.
- Фед. закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ.
- Плюсы и минусы внесенных в ЖК РФ изменений, связанных с переходом на прямые договоры.
- Сохранение договоров с РСО на коммунальные услуги, потребляемые на ОДН.
- Отражение услуг на ОДН в платежных документах, актах и бухучете.
- Сроки и порядок перехода на прямые договоры.

2. Новое в управлении многоквартирными домами.

- О новой функции аварийно-диспетчерской службы с 1.03.2019 (Пост. Правительства от 27.03.2018 № 331). Новые сроки реагирования на заявки

собственников.

- О состоянии внедрения ГИС ЖКХ. Изменение состава и сроков раскрытия информации в ГИС ЖКХ. Ответственность по КОАП РФ.
- Ужесточение ответственности за нарушения в использовании персональных данных (Федеральный закон от 07.02.2017 № 13-ФЗ).
- О расширении прав Госжилнадзора согласно Фед. закону от 26.07.2017 № 209-ФЗ.

3. Новое в бухгалтерском учете и налогообложении в 2018–2019 гг.

- Изменения в бухучете и налогообложении, действующие с 2018 года и с 1 января 2019 г.
- Отмена пониженных страховых взносов для организаций на УСН с 01.01.2019.

4. Годовая бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ (ЖСК) за 2018 год.

5. Вопросы взаимоотношения ТСЖ, ЖСК с ресурсоснабжающими организациями при отсутствии прямых договоров.

- Два вида денежных поступлений на расчетные счета ТСЖ, ЖСК.
- Фиктивные функции, навязываемые ТСЖ, ЖСК.
- Кто в действительности оказывает коммунальные услуги.
- В каких случаях коммунальные платежи образуют доход ТСЖ, ЖСК.
- О передаче крышных котельных и ИТП, принадлежащих РСО, в состав общего имущества.

6. О правильном бухгалтерском учете коммунальных платежей.

- Коммунальные платежи не образуют дохода.
- Действующие варианты оплаты коммунальных услуг.
- Отражение коммунальных платежей в бухгалтерском учете.
- О перерасчете платы за отопление при равномерной оплате в течение года.
- Изменения в порядке оплаты коммунальных услуг отопления в нежилых помещениях.
- Можно ли уменьшать начисление коммунальных платежей за счет прибыли от приносящей доход деятельности.
- Надо ли обособленно учитывать средства от повышающих коэффициентов и облагаются ли они налогом.

7. Отражение в бухгалтерском учете ТСЖ (ЖСК) взносов собственников на содержание общего имущества.

- Распространенная ошибочная трактовка услуг в деятельности ТСЖ и ЖСК.
- Строгое доказательство отсутствия работ и услуг в уставной деятельности ТСЖ и

ЖСК.

- Следствия из данного доказательства.
- Экономическая сущность взносов на содержание общего имущества в домах, управляемых ТСЖ и ЖСК.
- Вправе ли ТСЖ (ЖСК) выставлять счета-фактуры за содержание общего имущества.
- Об «освобождении» от НДС по пп. 29 и пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ.
- Бухгалтерские записи.

8. Отражение в бухгалтерском учете УО выручки от выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества.

- Принципиальное отличие от взносов собственников в домах ТСЖ (ЖСК).
- Выручка УО от оказания услуг управления многоквартирными домами.
- Начисление платежей в бухучете УО. Формирование прибыли УО.
- Вправе ли УО выставлять счета-фактуры за услуги по содержанию общего имущества.

9. Должны ли ТСЖ (ЖСК) применять онлайн-кассы в свете новой редакции Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ.

- Жесткое требование закона (статья 1.2) и отсутствие исключений для ТСЖ (ЖСК).
- Какой аргумент освобождает ТСЖ (ЖСК) от применения онлайн-касс.

10. О признании доходов ТСЖ, ЖСК.

- Принципиальные различия в признании доходов в бухучете и для целей налогообложения.
- Уставная и приносящая доход деятельность НКО.
- Отсутствие доходов в рамках основной уставной деятельности ТСЖ (ЖСК).
- Условия признания дохода коммерческой организации по ПБУ 9.
- Активирование работ по содержанию и ремонту общего имущества. Требования к актам выполнения работ. Форма акта (приказ Минстроя от 26.10.2015 № 761/пр.).

11. Аргументы против налогообложения.

- Аргументы для исключения из налоговой базы поступлений на содержание и ремонт общего имущества.
- О целевом финансировании (п. 1 ст. 251 НК РФ).
- Рекомендация УО заключать отдельные договоры на содержание и на текущий ремонт общего имущества.
- Аргументы для исключения из налоговой базы коммунальных платежей.

Определение ВС РФ от 11.05.2018 № 305-КГ17-22109.

- Письмо Минфина от 13.08.2018 № СА-4-7/15613@.
- Объекты налогообложения УО, ТСЖ, ЖСК.

12. Замечание о начислении страховых взносов.

Должны ли облагаться страховыми взносами вознаграждения председателя и членов правления ТСЖ (ЖСК), а также председателя и членов совета МКД.

13. Отражение отдельных бухгалтерских операций.

- Об отражении затрат, предусмотренных сметой ТСЖ (ЖСК). Использование счета 96.
- Учет услуг по содержанию общего имущества, оказываемых подрядными организациями.
- Отражение операций, связанных с содержанием гаражей и автостоянок.
- Отражение встречных услуг, оказываемых организациям связи.
- Как перевести объект основных средств ТСЖ (ЖСК) в состав общего имущества.

14. Бухгалтерский учет и налогообложение операций аренды общего имущества. Две формы агентского договора.

Хозяйственные операции аренды для разных форм агентского договора и режимов налогообложения.

15. Отражение бухгалтерских операций капитального ремонта.

- Бухгалтерские операции для случаев формирования фонда на специальном счете и на счете регионального оператора.
- Особенности учета денежных средств, поступающих на счета ТСЖ (ЖСК) на проведение капитального ремонта общего имущества МКД.
- Распространение льгот по взносам на капремонт с 1 января 2019 г. на новые категории граждан согласно Фед. закону от 29.07.2018 № 226-ФЗ.

16. Ответы на вопросы.

В стоимость вебинара включены видеозапись и раздаточные материалы, которые будут подготовлены и предоставлены участникам в течение 10 рабочих дней после окончания мероприятия.