



РГС НЕДВИЖИМОСТЬ

119917, МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ ОРДЫНКА, Д. 10, СТР. 4
ТЕЛ. 8(495) 115-8571 / 0495 115-8575
WWW.RGS-RE.EU MAIL: INFO@RGS-RE.EU

ПРИКАЗ № 15-П/09

**Об утверждении учетной политики ООО «РГС Недвижимость»
на 2010 год**

29 декабря 2009 г.

На основании Федерального закона от 21.06.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности РФ, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 №34н, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/98), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 09.12.1998 № 60н, Налогового кодекса РФ; Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по применению плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденные Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н; других нормативных актов РФ, а также руководствуясь Уставом Общества и его внутренними документами

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Учетную политику ООО «РГС Недвижимость» на 2010 год согласно приложению к настоящему Приказу.
2. Настоящий Приказ вступает в силу с 01 января 2010 года.
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

Попов А.В.

Утверждено

Приказом Генерального директора

ООО «РГС Недвижимость»

№ 15/11/09 от 29.12.09

ООО «РГС Недвижимость»

119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4

ИНН 7714311519 КПП 770601001

29 декабря 2009г.

Учетная политика на 2010 год для целей бухгалтерского учета.

1. Общие положения

1.1. Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики), с одновременным рассмотрением учетной политики как производной от хозяйственной ситуации, в которой действует Общество, законодательства, действующего на момент принятия учетной политики;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

1.2. Учетной политикой утверждаются:

- порядок и методы организации бухгалтерского учета;
- методы оценки активов и обязательств и порядок их отражения в бухгалтерском учете;
- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий счета (субсчета), необходимые для ведения синтетического и аналитического учета (Приложение №1);
- порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств;
- технология обработки учетной информации;
- порядок контроля над хозяйственными операциями, а также другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

1.3. Изменения в учетной политике могут иметь место в случае реорганизации предприятия (слияние, разделение, присоединение), смены собственников, изменения законодательства Российской Федерации или в системе регулирования бухгалтерского учета. Изменения должны быть обоснованными и оформляться организационно-распорядительной документацией (приказом, распоряжением). Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Генеральный директор Общества.

1.4. Ведение бухгалтерского учета осуществляет бухгалтерия Общества во главе с главным бухгалтером. Структура бухгалтерской службы, численность работников определяется внутренними правилами и должностными инструкциями.

1.5. Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме путем двойной записи на счетах бухгалтерского учета согласно рабочему плану счетов (Приложение № 1) с применением программы «1С-Предприятие». Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях. Документирование обязательств и хозяйственных операций, ведение отчетности осуществляется на русском языке.

Авансовые отчеты с подтверждающими документами хранятся в отдельной папке.

1.6. Основными видами деятельности организации являются:

- Сдача в аренду собственного недвижимого имущества;

- Капиталовложения в собственность, в том числе капиталовложения в собственность, осуществляемые, в основном, за счет других финансовых посредников;
- Строительство зданий и сооружений, монтаж инженерного оборудования;
- Осуществление функций заказчика и застройщика.

1.7. Основным источником доходов организации является выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества.

1.8. К прочим доходам организации относится выручка от реализации имущества и имущественных прав.

1.9. К доходам от деятельности по реализации функций заказчика относится выручка, исчисленная по инвестиционным договорам на основании подписанного акта о таких услугах.

2. Ведение бухучета по представительствам

2.1. Представительства Общества не выделены на обособленный баланс. Операции, осуществляемые представительствами, отражаются в финансово-хозяйственной деятельности головной организации.

Бухгалтерский учет хозяйственных операций, связанных с расходами представительства, осуществляется бухгалтером представительства. При этом:

- а) учет кассовых операций ведется в головной организации и в представительствах со сквозной нумерацией приходных и расходных кассовых ордеров (с кодами представительства) и авансовых отчетов;
- в) устанавливается нулевой лимит остатка кассы по представительствам.

2.2. Уплата авансовых платежей, а также сумм налога на прибыль, подлежащих зачислению в доходную часть бюджетов субъектов Российской Федерации и бюджетов муниципальных образований, производится по месту нахождения организации, а также по месту нахождения каждого представительства, исходя из доли прибыли, приходящейся на эти представительства, определяемой как средняя арифметическая величина удельного веса расходов на оплату труда и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого представительства соответственно в расходах на оплату труда и остаточной стоимости

амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п.1 ст.257 НК РФ, в целом по организации.

3. Способы оценки активов и обязательств и методы отражения их в бухгалтерском учете

- 3.1. Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они были осуществлены.

Датой признания доходов по аренде является последний день месяца.

Датой признания доходов в виде процентов является последний день месяца.

Датой признания дохода от вознаграждения по выполнению функций заказчика-застройщика признается последний день месяца.

Готовность строительных работ определяется на дату подписания акта приемки-сдачи работ по форме КС-2, если дата подписания акта не указана, то на дату составления КС-2.

Датой признания дохода по долгосрочным договорам оказания услуг, а также агентским договорам и договорам поручения, определяется по мере готовности услуги. Готовность услуги определяется датой подписания акта приема-передачи услуг.

Датой признания доходов по услугам заказчика является дата подписания акта на такие услуги. При этом доходы отражаются на сч. 90.1.

Дата признания расходов по услугам заказчика является дата подписания акта на такие услуги. При этом расходы списываются со счета 20 в счет 90.

- 3.2. Объекты недвижимого имущества, поступившие в организацию по акту (приобретенные и полученные в качестве вклада в УК) не используются организацией для сдачи в аренду до регистрации права собственности и учитываются на счете 08.4 (п.41 Положения №34н).

- 3.3. Жилые помещения, до их перевода в состав нежилого фонда организацией не эксплуатируются и учитываются на счете 08.4.

- 3.4. Способ начисления амортизации основных средств - линейный по всем группам амортизации.

- 3.5. Срок полезного использования по основным средствам в организации определяется на основании трех факторов (ПБУ 6/01):
- ожидаемый срок использования объекта;
 - ожидаемый физический износ, зависящий от режима эксплуатации и системы проведения ремонтных работ;
 - нормативно-правовые ограничения (Классификация, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01/01/2002 № 1).
- 3.6. Объекты основных средств, используемые организацией в течение периода, превышающего 12 месяцев, имеющие стоимость не более 20 000 рублей за единицу (кроме зданий и сооружений) включается в состав МПЗ в полной сумме по мере ввода в эксплуатацию (п.5 ПБУ 6/01).
- 3.7. При выбытии (реализации) недвижимого имущества списание остаточной стоимости осуществляется на сч. 91.2.
- 3.8. Выручка от реализации недвижимого имущества признается в момент перехода прав собственности новому правообладателю на основании соответствующей выписки из ЕГРП или иного документа, позволяющего однозначно установить дату внесения записи в ЕГРП:
- для зданий и сооружений списание на счет 91.2 со счетов 01.1 и 03.2 происходит по дате записи о переходе прав собственности в ЕГРП.
4. Инвентаризация основных средств производится один раз в три года с 01 октября по 31 декабря третьего отчетного года приказом руководителя по организации. (Приказ Минфина РФ от 13 июня 1995г. №49).
- 4.1. Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается исходя из срока действия патента или лицензионного соглашения.
- 4.2. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом в течение срока полезного использования.

- 4.3. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем равномерного уменьшения первоначальной стоимости объекта в течение всего срока полезного использования (п.21 ПБУ 14/200).
- 4.4. Приобретаемые материально-производственные запасы отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10.
- 4.5. Списание топлива для автомобилей, находящихся на балансе производить в размере фактических затрат.
- 4.6. Приобретенные товары отражаются в учете по фактической себестоимости.
- 4.7. Оценка МПЗ при их выбытии производится по средней себестоимости каждой единицы.
- 4.8. Общехозяйственные расходы (управленческие) признаются полностью в себестоимости работ (услуг) отчетного периода в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются непосредственно на счет 90.
- 4.9. Расходы на нотариальные услуги учитываются:
- а) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрирующий орган для регистрации прав на приобретенное недвижимое имущество – в стоимости объекта - сч. 08.4; (ПБУ 6/01 п.24).
 - б) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрирующий орган для регистрации долгосрочного договора аренды земельного участка под зданиями и сооружениями, предоставляемыми в аренду, - сч. 20 - расходы по обычным видам деятельности (ПБУ 10/99 п.5).
 - в) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрирующий орган для регистрации долгосрочного договора аренды предоставляемого в аренду нежилого здания или помещения – сч. 20 - расходы по обычным видам деятельности ПБУ 10/99 п.5.
 - г) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрирующий орган при продаже объекта недвижимости - сч. 91.2.
 - д) в иных случаях расходы нотариального заверения копий документов – сч. 26 – общехозяйственные расходы.

4.10. Расходы на госпошлины учитываются:

- а) как прочие расходы при продаже объектов недвижимости – сч.91.2;
- б) при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков при строительстве инвестиционного актива как расходы, увеличивающие финансовые вложения в инвестиционный актив - сч.08.3;
- в) на расходы по обычным видам деятельности при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков под объектами недвижимого имущества, предоставляемого организацией за плату во временное пользование - сч.20;
- г) на расходы по обычным видам деятельности при регистрации долгосрочных договоров аренды зданий или помещений, предоставляемого организацией за плату во временное пользование – сч.20;
- д) включаются в первоначальную стоимость объектов недвижимости при оплате госпошлины за регистрацию прав на приобретенное имущество – сч.08.4;
- е) включаются в стоимость объектов недвижимости при оплате госпошлины за рассмотрение уведомлений и ходатайств, предусмотренных федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» – сч.08.4.
- ж) в иных случаях, расходы на госпошлины – сч. 26 – общехозяйственные расходы.

4.11. Расходы по добровольному страхованию имущества учитываются на сч.97 «Расходы будущих периодов» и признаются равномерно в течение срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде и списываются на сч.20 (п.65 ПБУ от 29.07.1998 Приказ Минфина №34).

4.12. Установить, что при исчислении налога на имущество налоговая база определяется исходя из остаточной стоимости движимого и недвижимого имущества, учитываемого на балансе в качестве объектов основных средств и отражаемого в активе баланса по следующим счетам бухгалтерского учета согласно плану счетов организации на текущий год:

сч.01.1 «Основные средства»

сч.03.2 «Доходные вложения в материальные ценности»

Расходы по уплате налога на имущество учитываются в составе прочих расходов и учитываются на сч.91.2.

4.13. Платежи по земельному налогу и по арендной плате за земельные участки:

а) включаются в расходы по основному виду деятельности – на сч .20 под объектами недвижимости, принятыми на баланс организации и предоставляемыми за плату во временное пользование;

б) включаются в стоимость инвестиционного актива при капитальном строительстве – сч.08.3.

4.14. Расходы по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка включаются в первоначальную стоимость инвестиционного актива (строящегося объекта).

4.15. Затраты по коммунальным услугам по предоставляемым в аренду зданиям, при условии, что коммунальные услуги не включаются в стоимость арендной платы, ежемесячно компенсируются арендаторами, в части используемых ими помещений, на основании выставленных Обществу счетов (счетов-фактур) коммунальными службами.

Сумма оплаты за коммунальные услуги арендаторами производится из расчета стоимости коммунальных услуг за 1 кв.м. пропорционально занимаемой площади помещений и фиксируется в двухсторонних актах. Общая сумма коммунальных платежей не превышает суммы, указанной в счетах снабжающих организаций.

4.16. Датой признания расходов по арендной плате за арендуемую землю является последний месяц каждого отчетного периода (квартал). Документами, подтверждающими расходы, является договор аренды земли.

4.17. Оценка незавершенного производства происходит по фактической производственной себестоимости.

4.18. Учет предстоящих расходов и платежей ведется по мере возникновения.

4.19. Резервы по сомнительным долгам не создаются.

- 4.20. Дополнительные затраты, возникшие при получении заемных средств, списываются на операционные расходы в полной сумме в период, когда они были произведены.
- 4.21. Переоценка долговых ценных бумаг не производится.
- 4.22. Перевод долгосрочной кредиторской задолженности (по кредитам и займам) в краткосрочную не производится.
- 4.23. Проценты по полученным займам и кредитам начисляются равномерно в течение срока займа (кредитного договора) в соответствии с ПБУ 15/2008 п.8.
- 4.24. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.4 ПБУ 15/2008). Затраты по займам и кредитам, полученным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива согласно ПБУ 15/2008 п.7. В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива (ПБУ 15/2008, п. 14).

Проценты, начисленные по кредитам, взятым на приобретение иных основных средств и пополнение оборотных средств, списываются одновременно на прочие расходы в сч.91.2.

Датой признания расходов по процентам является последний день каждого месяца.

К инвестиционным активам относятся объекты недвижимого имущества, требующие более трех месяцев для доведения их до состояния пригодного к эксплуатации (сдачи в аренду).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) в стоимость инвестиционного актива не включаются.

Дополнительными расходами по займам и кредитам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;

- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредита);
- плата за пользование лимитом кредитной линии;
- плата за резервирование ресурсов;
- иные расходы, связанные с получением займов и кредитов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) признаются прочими расходами единовременно, в том отчетном периоде, в котором эти расходы были произведены.

- 4.25. Учет разницы между суммой фактических затрат на приобретение долговых ценных бумаг и их номинальной стоимостью производится в момент погашения.
- 4.26. Подписные издания, книги, брошюры не превышающие лимита согласно п.5 ПБУ6/01 (не более 20 000,00 руб.) принимаются к бухгалтерскому учету в составе материально-производственных запасов, с отражением на счете 10 «Материалы».
- 4.27. Согласно п.2 раздела 1 положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется ПБУ 18/02 утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г №114н.

Учетная политика для целей налогового учета.

5. Общие положения

- 5.1. Основополагающими документами, регулирующими вопросы учетной политики для целей налогообложения, являются Налоговый кодекс РФ и др. законодательные и нормативные акты в части налогообложения.
- 5.2. Система налогового учета организуется Обществом исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета, то есть применяется последовательно от одного налогового периода к другому.
- 5.3. Изменение учетной политики для целей налогообложения допускается при изменении налогового законодательства или применяемых методов учета в организации. Соответствующие изменения в порядок учета отдельных хозяйственных операций и объектов вносятся в учетную политику для целей

налогообложения приказом Генерального директора Общества. Изменения, внесенные в учетную политику при изменении применяемых методов учета, вступают в силу и начинают применяться с начала нового налогового периода, следующего за изданием приказа (статья 313 НК РФ);

- 5.4. Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой организации.
- 5.5. Нумерация выставляемых счетов-фактур осуществляется в порядке возрастания номеров в целом по организации по схеме:
ежегодно нумерация счетов-фактур начинается с первого номера.
Журнал учета полученных счетов-фактур и книги покупок ведутся в виде единых журналов учета и книги покупок организации.
- 5.6. Общество производит ежеквартальные начисления и ежемесячную уплату авансовых платежей равными долями в размере одной трети фактически уплаченного квартального авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей налога на прибыль (ст.287 НК РФ).
- 5.7. Порядок применения налоговых вычетов по расходам будущих периодов:
суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг), расходы на приобретение которых признаны в организации расходами будущих периодов, принимаются к вычету в полном объеме в том налоговом периоде, в котором суммы расходов отражены по **сч.97** при условии, что на дату отражения указанных расходов организация использует соответствующие товары (работы, услуги) при совершении операций, признаваемых объектами обложения НДС.
- 5.8. Порядок применения налоговых вычетов в случаях поступления счетов-фактур с опозданием:
в случае поступления счета-фактуры в периоде, следующем за периодом, когда приняты на учет товары, работы, услуги, соответствующая сумма налога на добавленную стоимость включается в состав налоговых вычетов того налогового периода, в котором фактически получены счета-фактуры.

При этом дата поступления счета-фактуры (при условии того, что на указанную дату выполнены все остальные установленные НК РФ условия для применения соответствующего налогового вычета) должна быть документально подтверждена. Дата фактического поступления счетов-фактур отражается в общем реестре программы «Делопроизводство» в подразделении организации – административно-хозяйственном отделе.

6. Способы оценки активов и обязательств и методы отражения их в налоговом учете

- 6.1. Операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные статьей 149 НК РФ (операции, освобождаемые от налогообложения), осуществляются с применением налогового освобождения.

При этом организация не распределяет «входной» НДС в тех налоговых периодах, в которых доля общехозяйственных расходов, приходящаяся на реализацию имущества, услуг, не подлежащих налогообложению, не превышает «5%» общей величины совокупных расходов.

Если же доля общехозяйственных расходов, приходящаяся на реализацию имущества, услуг, не подлежащих налогообложению, превышает «5%» общей величины совокупных расходов, то Общество осуществляет отдельный учет НДС согласно Приложению № 3.

- 6.2. Доходами от реализации для целей налогообложения признаются:

- выручка от реализации услуг по предоставлению имущества в аренду;
- выручка от реализации имущества и имущественных прав;
- Выручка по выполнению функций заказчика и застройщика.
- Выручка по договорам оказания услуг, а также агентским договорам и договорам поручения.

Датой признания доходов от реализации недвижимого имущества и имущественных прав на недвижимое имущество является дата внесения записи в ЕГРП о прекращении соответствующих прав в связи с их переходом к новому правообладателю.

Способом определения доходов является метод начисления (статья 271, ст. 248, пункт 2 статьи 249 НК РФ).

- 6.3. Расходами в целях налогообложения признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, а в случаях, предусмотренных налоговым законодательством (статьей 265 НК РФ), убытки, осуществленные (понесенные) Обществом.
Способом определения расходов является метод начисления (ст. 252, 272 НК РФ).
- 6.4. К прямым расходам относятся суммы начисленной амортизации по основным средствам – объектам недвижимого имущества, используемого для сдачи в аренду.
- 6.5. Порядок признания амортизации в качестве расхода:
амортизация признается в качестве расхода ежемесячно, исходя из суммы начисленной амортизации, рассчитываемой в порядке установленной в п.5.6.
- 6.6. Устанавливается линейный метод начисления амортизации амортизируемого имущества (пункты 1, 2 статьи 259 НК РФ).
Объекты основных средств, используемых в производственной деятельности, стоимостью не более 20 000 рублей за единицу списывать по мере их ввода в эксплуатацию.
- 6.7. При определении нормы амортизации по приобретенным объектам основных средств, бывшим в употреблении, устанавливать срок их полезного использования с учетом количества лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками. Амортизационная премия (п.1.1. ст.259 НК РФ) не начисляется.
- 6.8. Затраты на арендуемое имущество при расчете налога на прибыль учитываются как прочие расходы (подп.10, п.1 ст. 264 НК)
Для расходов в виде арендных платежей за принятое в аренду имущество датой признания расходов считать последний день отчетного периода – квартал. (подп.3 п.7 ст.272 НК РФ).
- 6.9. Расходы по добровольному страхованию имущества для целей налогообложения признаются равномерно в течение срока действия договора, пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде (п.6 ст.272 НК РФ).

- 6.10. Порядок признания даты расходов на оплату труда в качестве расхода:
расходы на оплату труда признаются в качестве расхода ежемесячно исходя из суммы начисленных в соответствии со ст.255 НК РФ расходов на оплату труда.
- 6.11. Арендные платежи за землю относятся к прочим расходам (подп.10 п.1 ст.264 НК РФ) и учитываются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они внесены (ст.318 НК РФ).
- 6.12. Приобретенные книги, брошюры, бухгалтерская литература включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в полной сумме в момент приобретения пп.6 п.2 ст. 256 НК РФ.
- 6.13. Начисление амортизации по объектам нематериальных активов для целей налогообложения производится по линейному методу (п.1 ст.259 НК РФ).
- 6.14. Перенос убытка на будущее производится в соответствии со ст. 283 НК;
- 6.15. Резерв по сомнительным долгам Обществом не создается.
- 6.16. Резерв на гарантийный ремонт Обществом не создается.
- 6.17. Резерв предстоящих расходов и платежей Обществом не формируется.
- 6.18. Резерв под обесценение ценных бумаг Обществом не формируется.
- 6.19. Резерв предстоящих расходов на оплату отпуска не создается.
- 6.20. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждений по итогам года не создается.

Расходом признаются проценты по долговым обязательствам любого вида независимо от формы их заимствований. Предельная величина процентов по долговым обязательствам, относящихся к расходам, рассчитывается согласно абз. 4 п.1 ст. 269 НК РФ.

Под ставкой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации понимается:

в отношении долговых обязательств, не содержащих условие об изменении процентной ставки в течение всего срока действия долгового обязательства, - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшая на дату привлечения денежных средств;

в отношении прочих долговых обязательств - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на дату признания расходов в виде процентов.

Датой признания расходов по процентам является последний день каждого месяца.

6.21. Расходы на госпошлины включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией (подп. 1 п. 1 ст. 264 НК РФ).

6.22. Затраты на нотариальные услуги относятся на прочие расходы, связанные с производством и реализацией в пределах тарифов, установленных ст. 333.24 НК РФ (ст. 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате).

6.23. Все остальные положения налогового учета в части включения расходов в целях налогообложения аналогичны изложенным в учетной политике в целях бухгалтерского учета.

6.24. Затраты на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания и сооружения организации или приобретаемые для целей капитального строительства на этих участках признаются расходами отчетного периода равномерно в течение 61 месяца (п.3 ст. 264.1 НК РФ).

7. Организация налогового учета

7.1. Налоговый учет ведется в налоговом плане счетов.

Сформированные регистры налогового учета используются для заполнения декларации по прибыли.

7.2. Подтверждением данных налогового учета являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- аналитические регистры налогового учета.

6.3. Регистры налогового учета (Приложение № 2) ведутся предприятием в программе 1С и распечатываются на бумажные носители по мере необходимости.

Приложение № 1 – Рабочий план счетов.

Приложение № 2 – Налоговые регистры.

Приложение № 3 – Методика расчета процентов по заемным средствам по средневзвешенной ставке.

Главный бухгалтер



Шашкина В.Ю.



РГС НЕДВИЖИМОСТЬ

119017, МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ ОРДИНКА, 40, СТР. 4
Тел: (495) 775-5877 / 4040 / факс: 775-5876
WWW.RGC.RU E-MAIL: INFO@RGC.RU

ПРИКАЗ № 7-П/13

Об утверждении учетной политики ООО «РГС Недвижимость» на 2013 год

«29» декабря 2012 г.

г. Москва

Приказываю, считать учетную политику на 2012 год действительной на 2013 год.

Генеральный директор



/Попов А.В./



РГС НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО «РГС Недвижимость»
125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1
ИНН 50/0010001, ОГРН 1045000000000

ПРИКАЗ № 30 -П/11

Об утверждении учетной политики ООО «РГС Недвижимость»
на 2012 год

«30» декабря 2011 г.

г. Москва

Приказываю, считать учетную политику на 2011 год действительной на 2012 год.

Генеральный директор

/Попов А.В./



РГС НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ»
125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 1
www.rgc.ru тел.: +7 (495) 780-10-10

ПРИКАЗ № 31 -П/10

Об утверждении учетной политики ООО «РГС Недвижимость» на 2011 год

« 31 » декабря 2010 г.

г. Москва

На основании Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 № 106н, Налогового кодекса РФ; Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденные приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н; других нормативных актов РФ, а также руководствуясь Уставом Общества и его внутренними документами,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить учетную политику ООО «РГС Недвижимость» на 2011 год, согласно Приложению к настоящему Приказу;
2. Настоящий приказ вступает в силу с момента подписания;
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

/Попов А.В./



РГС НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО «РГС Недвижимость»
119121, Москва, ул. Вольная, д. 10, стр. 4
ИНН 50/0011040171, ОГРН 1045001104017
Тел: (495) 660-00-00, Факс: (495) 660-00-01
www.rgs.ru, e-mail: info@rgs.ru

Утверждаю

Генеральный директор ООО «РГС Недвижимость»


Попов А.В.

31 декабря 2010 г.

На основании Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 № 106н, Налогового кодекса РФ; Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденные приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н; других нормативных актов РФ, а также руководствуясь Уставом Общества и его внутренними документами.

ПРИКАЗЫВАЮ:

Принять следующую учетную политику на 2011 год.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

1. Общие положения

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики), с одновременным рассмотрением учетной политики как производной от хозяйственной ситуации, в которой действует Общество, законодательства, действующего на момент принятия учетной политики;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде), в

котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

Учетной политикой утверждаются:

- порядок и методы организации бухгалтерского учета;
- методы оценки отдельных видов имущества и обязательств и порядок их отражения в бухгалтерском учете;
- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий счета (субсчета), необходимые для ведения синтетического и аналитического учета;
- порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств;
- правила документооборота и технология обработки учетной информации;
- порядок контроля за хозяйственными операциями, а также другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

Изменения в учетной политике могут иметь место в случае реорганизации предприятия (слияние, разделение, присоединение), смены собственников, изменения законодательства Российской Федерации или в системе регулирования бухгалтерского учета. Изменения должны быть обоснованными и оформляться организационно-распорядительной документацией (приказом, распоряжением). Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Генеральный директор Общества.

Критерии существенности:

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Ведение бухгалтерского учета осуществляет бухгалтерия Общества во главе с главным бухгалтером, который подчиняется непосредственно Генеральному директору. Структура бухгалтерской службы, численность работников определяется внутренними правилами и должностными инструкциями.

Главный бухгалтер Общества несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности, обеспечивает соответствие хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, осуществляет контроль за движением имущества и выполнением обязательств.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме путем двойной записи на счетах бухгалтерского учета согласно рабочему плану счетов с применением программы «1С-Предприятие».

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях. Документирование имущества, обязательств и хозяйственных операций, ведение отчетности осуществляется на русском языке.

Документы по авансовым отчетам хранятся в отдельной папке вместе с документами по учету расчетов с подотчетными лицами.

Основным источником доходов организации является выручка от сдачи в аренду своих активов сторонним лицам.

К операционным доходам организации относится выручка от реализации имущества и имущественных прав.

Прочие поступления относятся к внереализационным доходам.

В исполнение п.6 ст.8 ФЗ РФ от 21.11.1996 года № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» учет текущих и капитальных затрат Общества ведется раздельно.

2. Способы оценки активов и обязательств и методы отражения их в бухгалтерском учете

2.1 Датой признания доходов по арендной плате является последний день каждого месяца.

Датой признания доходов в виде процентов является последний день каждого месяца.

Финансовый результат при выполнении договоров долгосрочного характера признается по мере готовности работы, оказания услуги.

2.2. Объекты недвижимости, право собственности, на которые еще не зарегистрировано, учитываются на счете 08.

2.3. Жилые помещения, до их перевода в состав нежилого фонда организацией не используются при оказании услуг либо для управленческих нужд и учитываются на счете 08.

2.4. Затраты на приобретение, создание, подготовку к использованию основных средств принимаются к учету в качестве вложений во внеоборотные активы в момент их осуществления.

2.5. Объекты недвижимости переводятся со счетов учета капитальных вложений в состав основных средств на сч.01.1 в момент их полной готовности к эксплуатации после государственной регистрации права собственности и в момент принятия решения (заключения договора аренды) о фактической эксплуатации объекта.

2.6. Затраты по реконструкции и модернизации основных средств включаются в первоначальную стоимость объекта.

2.7. Учет затрат по ремонту основных средств ведется с включением в себестоимость текущего отчетного периода по фактическим затратам.

2.8. Затраты на ремонт подъездных дорог, тротуаров, на земельных участках находящихся в собственности организации и ведущих к зданиям и сооружениям под объектами недвижимости принятыми на баланс организации и предоставляемых за плату во временное пользование включаются в расходы по основному виду деятельности – в Дт.20;

2.9. Порядок начисления износа основных средств – линейный метод по всем группам амортизации.

2.10. Срок полезного использования по основным средствам в организации определяется на основании трех факторов (ПБУ 6/1):

- ожидаемый срок использования объекта;
- ожидаемый физический износ зависящий от плана проведения ремонтных работ;
- нормативно-правовые ограничения в т.ч. и Классификация, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01/01/2002 № 1.

2.11. Объекты основных средств, используемые организацией в течение периода превышающего 12 месяцев, имеющие стоимость не более 40 000 рублей за единицу

(кроме зданий и сооружений) включается в состав МПЗ в полной сумме по мере ввода в эксплуатацию (п.5 ПБУ 6/01).

2.12. При выбытии основных средств списание остаточной стоимости осуществляется на **сч.91**.

2.13. Выручка от реализации недвижимого имущества признается в момент перехода прав собственности новому правообладателю т.е. основанием является выписка из соответствующей записи в ЕГРП :

2.14. Инвентаризация основных средств производится один раз в два года до 31 марта следующего за отчетным годом (Приказ Минфина РФ от 29 июля 1998г. №34н) приказом руководителя по организации.

2.15. Погашение стоимости нематериальных активов производится линейным способом в течение срока полезного использования.

2.16. Приобретаемые материально-производственные запасы отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10.

2.17. Приобретенные товары отражаются в учете по покупной стоимости.

2.18. Учет отгруженных товаров (сданных работ, оказанных услуг) ведется по фактической полной себестоимости.

2.19.Общехозяйственные расходы (управленческие) признаются полностью в себестоимости работ (услуг) отчетного периода в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются непосредственно на **сч. 90**.

2.20. Затраты на госпошлины учитываются:

а) на расходы по обычным видам деятельности при оплате госпошлины за регистрацию прав на приобретенное имущество и земельные участки – **сч.26 (прочие расходы)**;

б) на расходы по обычным видам деятельности при оплате госпошлины при продаже объектов недвижимости – **сч.26 (прочие расходы)**;

в) включаются в стоимость инвестиционного актива при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков при строительстве инвестиционного актива - **сч.08.3 (прочие расходы)**;

г) на расходы по обычным видам деятельности при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков под объектами недвижимого имущества, предоставляемого организацией за плату на временное пользование - **сч.26 (прочие расходы)**.

2.21. Установить, что при исчислении налога на имущество налоговая база определяется исходя из остаточной стоимости движимого и недвижимого имущества, учитываемого на балансе в качестве объектов основных средств и отражаемого в активе баланса по следующим счетам бухгалтерского учета согласно плану счетов организации на текущий год:

Сч.01.01 «Основные средства», Сч. 03.01. «Доходные вложения в материальные ценности».

Расходы по уплате налога на имущество учитываются в составе расходов по обычным видам деятельности на **сч.26 (прочие расходы)**;

2.22. Расходы по добровольному страхованию имущества учитываются на сч.97 «Расходы будущих периодов» и признаются равномерно в течении срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде и списываются на **сч.20** (п.65 ПБУ от 29.06.1998 Приказ Минфина №34).

2.23. Затраты на нотариальные услуги учитываются:

а) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату для регистрации прав на приобретенное недвижимое имущество в стоимости объекта - **сч.26 (прочие расходы)**;

б) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату для регистрации прав долгосрочного договора аренды земельного участка под зданиями и сооружениями предоставляемых в аренду - **сч.26 (прочие расходы)**;

г) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату для регистрации прав долгосрочного договора аренды предоставляемого в аренду нежилого помещения – **сч.26 (прочие расходы)**;

д) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату при продаже объекта недвижимости - **сч.26. (прочие расходы)**.

2.24. Платежи по земельному налогу и по арендной плате за земельные участки:

а) включаются в состав прочих расходов – **сч.26** под объектами недвижимости принятыми на баланс организации и предоставляемых за плату во временное пользование;

б) включаются в стоимость инвестиционного актива при капитальном строительстве – **сч.08.3**;

Датой признания расходов по арендной плате за арендуемую землю является последний месяц каждого отчетного периода (квартал). Документами, подтверждающими расходы, является договор аренды земли.

2.25. Расходы по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка включаются в первоначальную стоимость инвестиционного актива (строящегося объекта).

2.26. Датой возникновения расходов по оплате работ, услуг признается дата принятия работ (услуг) заказчиком, т.е. дата подписания акта-приемки передачи (ст.753 ГК РФ).

2.27. Оценка незавершенного производства происходит по фактической производственной себестоимости.

2.28. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете учета расходов будущих периодов. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение срока использования, который устанавливается приказом по организации.

2.29. До получения правоустанавливающих документов на строительство объекта (разрешения местного органа самоуправления на проектирование, заключение договора аренды земельного участка под строительство и др.) расходы, связанные со строительством, накапливаются на счете 97 «Расходы будущих периодов» с последующим переносом их на счет 08 или на счет 91 по неосуществленному строительству.

2.30. Учет предстоящих расходов и платежей ведется по мере возникновения.

2.31. Датой признания расходов по арендной плате за арендуемое имущество является последний день месяца. Документами, подтверждающими расходы, является договор аренды и счет выставленный арендатором.

2.32. При заключении арендодателем договоров с поставщиками коммунальных услуг арендатор компенсирует коммунальные затраты, при этом сумма возмещения учитывается отдельно от арендной платы.

Моментом признания задолженности арендатора по возмещаемым коммунальным платежам является дата принятия арендатором отчета агента.

2.33. Резервы по сомнительным долгам создаются по мере возникновения.

2.34. При наличии ценных бумаг учет изменения рыночной стоимости ведется без создания резервов под обесценение ценных бумаг.

2.35. Дополнительные затраты, возникшие при получении заемных средств, списываются на внереализационные расходы в полной сумме в период, когда они были произведены.

2.36. Переоценка долговых ценных бумаг не производится.

2.37. Перевод долгосрочной кредиторской/дебиторской задолженности (по кредитам и займам) в краткосрочную - не производится. Перевод краткосрочной кредиторской/дебиторской задолженности (по кредитам и займам) в долгосрочную - производится.

2.38. Аналитический учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения" по организациям, в которые осуществлены эти вложения.

2.39. Затраты по полученным займам и кредитам включаются в первоначальную стоимость инвестиционного актива согласно ПБУ 15/01 п.23 на основании ежедневного анализа движения денежных средств по выпискам банка, т.е. подтверждаются анализом поступлений и выплат по расчетному счету в хронологии прихода и расхода денежных средств.

Проценты по кредитам, взятым на приобретение иных основных средств и пополнение оборотных средств списываются одновременно на внереализационные расходы **сч.91.2.**

Датой признания расходов по процентам является последний день каждого месяца.

К инвестиционным активам относятся объекты недвижимого имущества, требующие более трех месяцев для доведения их до состояния пригодного к эксплуатации (сдачи в аренду).

2.40. Учет разницы между суммой фактических затрат на приобретение долговых ценных бумаг и их номинальной стоимостью производится в момент погашения.

2.41. Подписные издания, книги, брошюры, не превышающие лимита согласно п.5 ПБУ 6/01 (не более 40 000,00 руб.) принимаются к бухгалтерскому учету в составе материально-производственных запасов, с отражением на счете 10 «Материалы».

2.42. Инвентаризация нематериальных активов и МПЗ проводится раз в год перед составлением годового баланса, но не позднее 31 декабря.

2.43. Согласно п.2 раздела1 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется ПБУ 18/02 утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г №114н .

Учетная политика для целей налогового учета.

3. Общие положения

3.1. Основополагающими документами, регулирующими вопросы учетной политики для целей налогообложения, являются Налоговый кодекс РФ и др. законодательные и нормативные акты в части налогообложения.

3.2. Система налогового учета организуется Обществом исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета, то есть применяется последовательно от одного налогового периода к другому.

3.3. Изменение учетной политики для целей налогообложения допускается при изменении налогового законодательства или применяемых методов учета в организации. Соответствующие изменения в порядок учета отдельных хозяйственных операций и объектов вносятся в учетную политику для целей налогообложения приказом Генерального директора Общества. Изменения, внесенные в учетную политику при изменении применяемых методов учета, вступают в силу и начинают применяться с начала нового налогового периода, следующего за изданием приказа (статья 313 НК РФ);

3.4. Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой организации.

3.5. Уплата НДС и предоставление налоговой декларации по НДС производится ежемесячно в размере 1/3 от суммы исчисленного налога к уплате за отчетный период.

3.6. Нумерация выставляемых счетов-фактур осуществляется в порядке возрастания номеров в целом по организации по схеме: ежегодно нумерация счетов-фактур начинается с первого номера.

3.7. Общество производит ежеквартальные начисления и ежемесячную уплату авансовых платежей равными долями в размере одной трети фактически уплаченного квартального авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей налога на прибыль (ст.287 НК РФ).

3.8. Способом определения доходов является метод начисления (статья 271, ст. 248, пункт 2 статьи 249 НК РФ).

3.9. Расходами в целях налогообложения признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, а в случаях, предусмотренных налоговым законодательством (статьей 265 НК РФ), убытки, осуществленные (понесенные) Обществом. Способом определения расходов является метод начисления (ст. 252, 272 НК РФ).

3.10. К прямым расходам относятся:

- а) суммы начисленной амортизации по основным средствам – объектам недвижимого имущества, используемых для сдачи в аренду;
- б) ремонт по объектам недвижимого имущества, используемых для сдачи в аренду;

- с) коммунальные расходы по объектам недвижимого имущества используемых для сдачи в аренду;
- д) заработная плата.

3.11. Устанавливается линейный метод начисления амортизации амортизируемого имущества (пункты 1, 2 статьи 259 НК РФ).

3.12. Порядок применения налоговых вычетов по расходам будущих периодов: суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг) расходы на приобретение которых признаны в организации расходами будущих периодов, принимаются к вычету в полном объеме в том налоговом периоде, в котором суммы расходов отражены по **сч.97** при условии, что на дату отражения указанных расходов организация использует соответствующие товары (работы, услуги) при совершении операций, признаваемых объектом обложения НДС.

3.13. Порядок применения налоговых вычетов в случаях поступления счетов-фактур с нарушением установленных сроков:

в случае поступления счета-фактуры в периоде, следующем за периодом, когда приняты на учет товары, работы, услуги соответствующая сумма налога на добавленную стоимость включается в состав налоговых вычетов того налогового периода, в котором зафиксировано поступление счета-фактуры **ст.81** НК РФ (при условии того, что на указанную дату выполнены все остальные установленные НК РФ условия для применения соответствующего налогового вычета).

Дата фактического поступления счетов-фактур отражается в общем реестре программы «Делопроизводство» в подразделении организации – административно-хозяйственном отделе.

4. Способы оценки активов и обязательств и методы отражения их в налоговом учете

4.1. Моментом возникновения налоговых обязательств по НДС считать наиболее раннюю из следующих дат:

- а) день отгрузки (передачи) работ (услуг), имущественных прав;
- б) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящего выполнения работ (оказания услуг), передачи имущественных прав (пункт 1 статья 167 НК РФ).

4.2. Операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные статьей 149 НК РФ (операции, освобождаемые от налогообложения), осуществляются с применением налогового освобождения.

4.3. **Доходами** от реализации для целей налогообложения признаются:

- выручка от реализации услуг по представлению имущества в аренду.
- выручка от реализации имущества (включая ценные бумаги) и имущественных прав ;
- выручка в виде дисконта либо процентов от реализации ценных бумаг, в том числе векселей третьих лиц.
- Выручка по выполнению функций заказчика.
- Выручка по договорам оказания услуг (агентским договорам и договорам поручения).

Датой признания доходов от реализации имущества и имущественных прав является дата регистрации прав на имущество (право) у покупателя.

4.4. Порядок признания амортизации в качестве расхода: амортизация признается в качестве расхода ежемесячно исходя из суммы начисленной амортизации, рассчитываемой в порядке установленной в п.4.7.

Срок полезного использования амортизируемого имущества определяется Обществом в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1с изменениями.,

Объекты основных средств, используемых в производственной деятельности, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу списывать по мере их отпуска в эксплуатацию.

При определении нормы амортизации по приобретенным объектам основных средств, бывшим в употреблении, устанавливать срок их полезного использования с учетом количества лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками.

4.5. Организация признает расход в размере 10% от изменившейся первоначальной стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, в которую включены расходы на капитальные вложения (п.1.1 ст.259 НК РФ).

Размер признаваемых расходов не может превышать фактическую стоимость произведенных работ.

Амортизационная премия в размере 10% стоимости имущества не начисляется по имуществу, полученному в качестве вклада в уставной капитал.

4.6. Порядок признания даты расходов на ремонт основных средств.

Расходы на ремонт основных средств признаются в качестве расхода в том отчетном периоде, в котором они были осуществлены.

4.7. Затраты на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания и сооружения организации или приобретаемые для целей капитального строительства на этих участках признаются расходами отчетного периода равномерно в течение 61 месяца (п.3 ст. 264.1 НК РФ).

4.8. Затраты на арендуемое имущество при расчете налога на прибыль учитываются как прочие расходы (подп.10, п.1 ст. 264 НК)

Датой признания расходов считать последний день отчетного периода (подп.3 п.7 ст.272 НК РФ).

4.9. Расходы по добровольному страхованию имущества для целей налогообложения признаются равномерно в течение действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде (п.6 ст.272 НК РФ).

4.10. Порядок признания даты расходов на оплату труда в качестве расхода:

Расходы на оплату труда признаются в качестве расхода ежемесячно исходя из суммы начисленных в соответствии со ст.255 НК РФ расходов на оплату труда.

4.11. Приобретенные книги, брошюры, бухгалтерская литература включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в полной сумме в момент приобретения пп.6 п.2 ст. 256 НК РФ.

4.12. РФ Перенос убытка на будущее производится в соответствии со ст. 283 НК;

4.13. Резерв по сомнительным долгам Обществом создается по мере возникновения.

4.14. Резерв на гарантийный ремонт Обществом не создается.

4.15. Резерв предстоящих расходов и платежей Обществом не формируется.

4.16. Резерв под обеспечение ценных бумаг Обществом не формируется.

4.17. Резерв предстоящих расходов на оплату отпуска создается.

4.18. Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждений по итогам года не создается.

4.19. Расходом признаются проценты по долговым обязательствам любого вида независимо от формы их заимствований.

Предельная величина процентов по долговым обязательствам, относящимся к расходам, принимается равной ставке процента, установленной соглашением сторон, но не превышающей ставку рефинансирования Центрального банка РФ, увеличенную в 1,8 раза, при оформлении долгового обязательства в рублях и равной произведению ставки рефинансирования Центрального банка РФ и коэффициента 0,8 - по долговым обязательствам в иностранной валюте (ст. 269. НК РФ).

При этом в целях налогообложения прибыли под ставкой рефинансирования ЦБ РФ принимается:

- в отношении долговых обязательств, не содержащих условия об изменении процентной ставки в течении всего срока действия долгового обязательства – ставка рефинансирования ЦБ РФ, действовавшего на дату привлечения денежных средств;

4.20. Затраты на нотариальные услуги относятся:

а) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату для регистрации прав на приобретенное недвижимое имущество - на прочие расходы связанных с производством и реализацией в пределах тарифов, установленных ст.333.24 НК РФ (ст.22.1 Основ законодательства РФ о нотариате) – **ст.26** (п. 16 ст.264 НК РФ).

б) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату для регистрации прав долгосрочного договора аренды земельного участка под зданиями и сооружениями предоставляемых в аренду - на прочие расходы связанных с производством и реализацией в пределах тарифов, установленных ст.333.24 НК РФ (ст.22.1 Основ законодательства РФ о нотариате) – **ст.26** (п. 16 ст.264 НК РФ).

в) при нотариальном заверении копий учредительных документов для подачи в регистрационную палату при продаже объекта недвижимости - на прочие расходы связанных с производством и реализацией в пределах тарифов, установленных ст.333.24 НК РФ (ст.22.1 Основ законодательства РФ о нотариате) – **ст. 26** (п. 16 ст.264 НК РФ).

д) затраты на нотариальные услуги сверх тарифов установленных ст.333.24 НК РФ **ст.26** – не принимаемые в целях налогообложения.

4.21. Расходы на госпошлины включаются:

а) в состав прочих расходов связанных с производством и реализацией (пп.1 п.1. ст.264 НК РФ) - **сч.26** при продаже объектов недвижимости, при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков под объектами недвижимого имущества, предоставляемого организацией за плату на временное пользование, при регистрации долгосрочных договоров аренды недвижимого имущества предоставляемого организацией за плату на временное пользование.

б) в стоимость инвестиционного актива - **сч.08** при регистрации долгосрочных договоров аренды земельных участков при строительстве инвестиционного актива (п.1 ст.257 НК РФ);

в) в состав прочих расходов связанных с производством и реализацией (пп.1 п.1. ст.264 НК РФ) - **сч.26** при оплате госпошлины за регистрацию прав на приобретенное имущество;

4.22. Все остальные положения налогового учета в части включения расходов в целях налогообложения аналогичны изложенным в учетной политике в целях бухгалтерского учета.

5. Ведение бухучета по обособленным подразделениям

5.1. Представительства и обособленные подразделения не ведут обособленный баланс, а итоги их деятельности отражаются в финансово-бухгалтерских документах головной организации.

Бухучет хозяйственных операций осуществляется бухгалтерской службой по месту нахождения головной организации

Учет кассовых операций ведется в головной организации со сквозной нумерацией приходных и расходных кассовых ордеров и авансовых отчетов;

5.2. Исчисление и уплата в федеральный бюджет сумм авансовых платежей по налогу на прибыль, а также сумм налога, исчисленного по итогам налогового периода, производится по месту нахождения головной организации без распределения указанных сумм по представительствам.

5.3. Уплата авансовых платежей, а также сумм налога на прибыль, подлежащих зачислению в доходную часть бюджетов субъектов РФ и бюджетов муниципальных образований, производится по месту нахождения головной организации, в связи с тем, что головная организация и обособленное подразделение находятся в одном субъекте. Организация отчитывается по месту нахождения головной организации.

5.4. Головная организация перечисляет исчисленные и удержанные суммы налога на доходы физических лиц по месту нахождения головной организации.

Головная организация представляет в налоговый орган по месту своего учета сведения о доходах физических лиц по всем сотрудникам, в т.ч. и по работникам представительства (п.2 ст. 230 НК РФ).

6. Организация налогового учета

6.1 Налоговый учет ведется в налоговом плане счетов.

Сформированные регистры налогового учета используются для заполнения декларации по прибыли.

6.2. Подтверждением данных налогового учета являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- аналитические регистры налогового учета;

6.3. Регистры налогового учета ведутся предприятием в программе 1С и распечатываются на бумажные носители по мере возникновения разницы между бухгалтерским и налоговым учетом, во всех остальных случаях регистры бухгалтерского учета приравниваются к налоговым.

Главный бухгалтер:



Куликова С.В.

Порядок формирования раздельного учета НДС, предъявленного продавцами товаров (работ, услуг)

I. Распределение расходов по предназначению.

1. Расходы, относящиеся к деятельности, облагаемые НДС:
 - все расходы, связанные с основным производством и отнесенные на сч.20;
 - общехозяйственные и прочие расходы, за исключением расходов, поименованных в п.2,3 Раздела I настоящего Порядка.
2. Расходы, относящиеся к деятельности, не облагаемой НДС:
 - расходы, связанные с реализацией ценных бумаг, жилых домов, земельных участков и других операций, предусмотренных статьями 149 НК РФ.
3. Расходы, относящиеся к деятельности, как облагаемой НДС, так и не облагаемой НДС (отдельные виды общехозяйственных расходов):
 - услуги по предоставлению в аренду офисного помещения;
 - расходы на информационное и консультационное обслуживание;
 - расходы на компьютерные программы.

Расходы, относящиеся как к облагаемой НДС, так и не облагаемой деятельности определяются расчетным методом исходя из пропорции, рассчитанной в соответствии с п.4 абз.5 ст.170 НК РФ.

Суммы налога, предъявленные поставщиками, учитываются на счетах 19.01,19.02,19.03,19.04 и принимаются к вычету, **либо** учитываются в составе прочих расходов по деятельности с основной системой налогообложения на **сч.26** в той пропорции, в которой используются для осуществления облагаемых и не облагаемых НДС операций.

II. Алгоритм расчета пропорции для распределения НДС

1 Для определения необходимости ведения раздельного учета НДС в отчетном периоде определяем долю расходов, приходящихся на не облагаемые НДС операции (**Драсх.необл.**):

$$\text{Драсх.необл.} = \frac{\text{Расходы на производство не подлежащих налогообложению товаров (работ, услуг), имущественных прав за налоговый период (Р необл.)}}{\text{Общая величина расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав за налоговый Период (Р общ.)}} * 100\%$$

При превышении Драсх.необл. 5% ведение раздельного учета обязательно.

2. Определяется сумма предъявленного НДС по товарам (работам, услугам), подлежащая распределению (субсчета 19.01,19.02,19.03,19.04), отражаемая в сводной таблице, являющейся приложением к бухгалтерской справке по ведению раздельного учета НДС.

3. Определяется пропорция доли НДС, подлежащая вычету из бюджета в соответствии с п.4 абз.5 ст.170 НК РФ равная отношению дохода от деятельности, облагаемой НДС, к общей сумме доходов организации (за вычетом НДС).

4. Определяется сумма НДС, подлежащую вычету из бюджета (НДС выч.) умножением суммы предъявленного НДС, подлежащего распределению (п.2), на долю НДС (п.3), что отражается записями в книге покупок. (Дт 68.2 Кт 19.1,19.2,19.3,19.4,19.5,19.8).

Оставшаяся доля НДС, приходящаяся на необлагаемую НДС деятельность, включается в расходы предприятия.

5. Бухгалтерская справка с расчетными таблицами является неотъемлемой частью книги покупок.

Главный бухгалтер:



Куликова С.В.