

Что не так с проводками для учета операций с эскроу и насколько это опасно



Ирина ШИПИЛОВА, ведущий эксперт журнала «Учет в строительстве»

Главное в статье

1 Правильный вариант бухучета операций у застройщика, который перешел на счета эскроу **35**

2 Альтернативный вариант учета, который застройщикам предлагают учетные программы **36**

С переходом на счета эскроу возникла проблема учета операций на бухгалтерских счетах. Методологи рекомендуют новую систему проводок. Но разработчики учетных программ большинства компаний утверждают, что перестроить алгоритм среди года технически невозможно. Это неизбежно отразится на бухгалтерской отчетности. На момент выпуска статьи чиновники и негосударственные регуляторы бухучета не выработали единых рекомендаций по данной проблеме. Мы выяснили у аудиторов, насколько критичны такие отклонения и как свести риски к минимуму.

Правильный вариант учета

Если строитель работает со счетами эскроу, то применять привычную схему бухучета не совсем правильно. Новые проводки смотрите в памятке. **35**

Памятка. Как вести бухучет, если расчеты проходят через счета эскроу

Средства дольщиков до сдачи квартир застройщику не принадлежат, а право на признание выручки появится после сдачи дома и оформления права собственности. Значит, вести учет расчетов с дольщиками можно как с обычными покупателями на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками». Аналитический учет ведите по каждому объекту строительства и по каждому дольщику.

Когда деньги дольщиков поступят на счет, вы получите из банка уведомление. В этот момент отразите деньги на забалансовом счете:

ДЕБЕТ 009 СУБСЧЕТ «СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ»

- поступили деньги дольщиков на счет эскроу.

Застройщики обычно привлекают целевой кредит. Полученные средства и проценты отражайте проводками:

ДЕБЕТ 51 КРЕДИТ 67

- получен целевой кредит на долевое строительство;

ДЕБЕТ 91 СУБСЧЕТ «ПРОЧИЕ РАСХОДЫ» КРЕДИТ 67

- начислены проценты за пользование кредитом.

Расходы на строительство отражайте по мере их возникновения и накапливайте по дебету счета 20 «Основное производство» нарастающим итогом с начала стройки:

ДЕБЕТ 20 КРЕДИТ 60

- учтена в составе расходов на строительство стоимость работ, выполненных подрядчиком;

ДЕБЕТ 43 КРЕДИТ 20

- учтена балансовая стоимость объектов долевого строительства.

Фактически можно сразу признать себестоимость готовой квартиры в учете, как при обычной купле-продаже. Передачу объекта дольщику отразите проводкой:

ДЕБЕТ 90 СУБСЧЕТ «СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ» КРЕДИТ 43

- передана дольщику квартира после ввода дома в эксплуатацию.

Выручку отразите в момент передачи квартир, когда хотя бы одна квартира из всего дома будет оформлена в собственность дольщика. Она равна разнице между ценой договора и стоимостью строительства. В учете сделайте запись:

ДЕБЕТ 62 КРЕДИТ 90 СУБСЧЕТ «ВЫРУЧКА»

- отражена выручка от реализации жилья на дату передаточного акта.

Банк часть средств со счета эскроу списывает в счет погашения целевого кредита и процентов, а остаток переводит застройщику. В учете сделайте проводки:

ДЕБЕТ 67 КРЕДИТ 62

- средства дольщиков со счетов эскроу зачтены банком в счет погашения кредита и процентов;

ДЕБЕТ 51 КРЕДИТ 62

- поступил остаток средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов;

КРЕДИТ 009 СУБСЧЕТ «СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКА НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ»

- завершены расчеты через эскроу и закрыт забалансовый счет.

МЕТОДОЛОГИЯ УЧЕТА

РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ ЭСКРОУ

Распространенный вариант учета

Сейчас большинство учетных программ использует алгоритм, который не совпадает с методологией учета. Как сообщила нам Наталья Керумджиан, консультант 1С компании «Первый Бит», в ближайшем будущем в автоматизированную систему внесут изменения.

По материалам компании «Первый Бит» видно, что калькуляция себестоимости работ в программе ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», а не на счете 20.

Как оформляется передача квартир дольщикам в 1С

← → ☆ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 00000000003 от 31.07.2012 23:59:59 *

Провести и закрыть Записать Провести Дт Кт Заполнение... Еще ▾

Номер: 00000000003 от: 31.07.2012 23:59:59 Общ. площадь: 1 050,00
Организация: СтройЗаказ Доли площадей: к передаче для купли-продажи для собств. нужд
~44,7619% ~50,4762% ~4,7619%

Ном. группа: Жилой дом с офисными помещениями на нкн Текущий вариант распределения для закладки "к передаче инвесторам" - пропорционально метражу

Склад: Основной склад

Заполнить метраж Рассчитать суммы и НДС (по метражу) Свернуть аналитику счета 08.33 ? Свернуть аналитику НДС к передаче ?

Стоимость инвест. объектов (7) К передаче инвесторам (8) Для купли-продажи (6) Для собственных нужд (1)

Кап. затраты (7) НДС включенный в стоимость НДС к передаче инвесторам (дольщикам) (7)

Добавить ↑ ↓ Заполнить... Еще ▾

N	Счет	Подразделение	Статья затрат	Аналитика затрат	Сумма	Сумма НУ	Сумма ГП	Сумма БР
1	08.33.3	Служба Заказчика	Аренда офиса (сод...	Глава 10	13 347,46	13 347,46		
2	08.33.1	Основное подраздел...	Строительно-монтаж...	Глава 02	67 309 322,04	67 309 322,04		
3	08.33.3	Служба Заказчика	Заработная плата на ...	Глава 10	70 500,00	70 500,00		
4	08.33.3	Служба Заказчика	Списание НДС на ра...	Глава 10	3 875,44	3 875,44		
5	08.33.1	Основное подраздел...	Списание НДС на ра...	Глава 01	45 748,62	45 748,62		
6	08.33.1	Основное подраздел...	Списание НДС на ра...	Глава 02	2 250 599,17	2 250 599,17		
7	08.33.1	Основное подраздел...	Изыскания	Глава 01	500 000,00	500 000,00		

← → ☆ Акт приема-передачи помещения СТ00-000001 от 10.09.2019 12:00:00

Провести и закрыть Записать Провести Дт Кт Заполнение...

Номер: СТ00-000001 от: 10.09.2019 12:00:00

Организация: СтройЗаказ Ном. группа: Жилой комплекс "Космос"

Добавить ↑ ↓ Заполнить...

N	Договор контрагента	Номенклатура	Счет целевого финансирования
1	ДДУ №1	Квартира 2	86.33.1
2	ДДУ №1	Квартира 3	86.33.1
3	Уступка права требования по договору ДДУ № 1	Квартира 3	86.33.1

Выручка от продажи квартиры – это разница между ценой договора и стоимостью строительства. Реализация отражается документом 1С «Закрытие счета 86.33».

В программе по-прежнему применяются счета 86 и 91. Если компания решит вести учет по новой методике с применением счетов 62, 76 и 90, придется делать проводки вручную либо применять документы, предназначенные для обычной купли-продажи в «1С:Бухгалтерия 8.3».

Как отражается выручка при долевом строительстве в 1С

← → ☆ **Закрытие счета 86.33 СТ00-000001 от 30.09.2019 23:59:59**

Провести и закрыть | Записать | Провести | ^{А/н} | Заполнение... | Создать на основании... | Еще +

Номер: СТ00-000001 от 30.09.2019 23:59:59 | Счет отнесения экономии: 91.01

Организация: СтройЗаказ | Статья учета перерасхода: Перерасход по счету 86

Ном. группа: Жилый комплекс "Космос" | Статья учета экономии: Экономия по счету 86

Способ определения фин. результата:
 По каждому договору Сводно Сводно (красное сторно)

Статья РБП: | Учитывать НДС Экономия включает НДС Формировать СФ

Добавить | ⁺ | ⁻ | Заполнить... | Еще +

N	Счет	Контрагент	Договор контрагента	Сумма (+экономию/-перерасход)	Ставка НДС	Сумма НДС	Сумма НУ	Сумма ПР
1	86.33.1	Смирнов Андрей Вал.	ДДУ № 4	662 150,56	Без НДС		662 150,56	
2	86.33.1	Смирнова Анна Павл...	ДДУ № 5	662 150,56	Без НДС		662 150,56	
3	86.33.1	Смирнова Екатерина...	ДДУ № 6	662 150,56	Без НДС		662 150,56	
4	86.33.1	Смирнов Александр ...	ДДУ № 7	662 150,56	Без НДС		662 150,56	

← → ☆ **Движения документа: Закрытие счета 86.33 СТ00-000001 от 30.09.2019 23:59:59**

Записать и закрыть | Обновить | Еще + ?

Ручная корректировка (разрешает редактирование движений документа)

^{А/н} Бухгалтерский и налоговый учет (4) | ^{НДС} НДС Продажи (1) | Еще +

Дата	Дебет	Кредит	Сумма	Сумма Дт	Сумма Кт
30.09.2019	86.33.1	91.01	662 150,56	662 150,56	662 150,56
	1 Смирнов Андрей Валерьевич ДДУ № 4 Жилый комплекс "Космос"	Экономия по счету 86 <...>	Отнесение экономии	ПР: ВР:	
30.09.2019	86.33.1	91.01	662 150,56	662 150,56	662 150,56
	2 Смирнова Анна Павловна ДДУ № 5 Жилый комплекс "Космос"	Экономия по счету 86 <...>	Отнесение экономии	ПР: ВР:	
30.09.2019	86.33.1	91.01	662 150,56	662 150,56	662 150,56
	3 Смирнова Екатерина Андреевна ДДУ № 6 Жилый комплекс "Космос"	Экономия по счету 86 <...>	Отнесение экономии	ПР: ВР:	
30.09.2019	86.33.1	91.01	662 150,56	662 150,56	662 150,56
	4 Смирнов Александр Андреевич ДДУ № 7 Жилый комплекс "Космос"	Экономия по счету 86 <...>	Отнесение экономии	ПР: ВР:	

Мнение аудиторов об учете застройщика

Прежняя схема учета операций у застройщика может исказить отчетность



Учет затрат на счете 08 приведет к искажению показателей отчета о финансовых результатах. То же самое, если отражать выручку на счете 91 субсчет «Прочие доходы». При автоматическом формировании отчета о финансовых результатах в программе бухгалтер должен вручную корректировать показатели отчета, чтобы исправить ошибки. На счете 86 у застройщика учитываются целевые средства инвесторов. Для расчетов с дольщиками следует использовать счет 76. А сами средства, размещенные банком на счетах эскроу, в учете застройщика отражаются на забалансовом счете.

Татьяна АНОСОВА, старший менеджер департамента «Бейкер Тилли»

Бухучет у застройщика нужно перестроить



Использовать для учета средств дольщиков счет 86 «Целевое финансирование» не совсем правильно (письмо Минфина от 08.05.2014 № 07-01-12/21775). Счет 86 находится в разделе Плана счетов «Капитал», а средства дольщиков застройщику не принадлежат при использовании счетов эскроу. Учет затрат на счете 08 противоречит порядку ведения бухучета. Ведь объект строительства для самого застройщика внеоборотным активом не является. В данной ситуации однозначно нужно использовать счет 20.

Александр АНИЩЕНКО, аудитор ООО «Аудиторская фирма АТОЛЛ-АФ»

Учетные программы необходимо доработать



Застройщикам стоит пересмотреть схему учета на основании изменения экономического смысла долевого строительства. Новую методику учета закрепите в учетной политике. Для обоснования изменения схемы сошлитесь на норму п. 7.1 ПБУ 1/2008, которая требует применять МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», когда способ учета не установлен в РСБУ, компания будет учитывать выручку и затраты как при обычной купле-продаже при условии выполнения всех обязательств застройщика перед дольщиком. Безусловно, 1С придется доработать.

Альмин РАБИНОВИЧ, руководитель управления бухгалтерского и налогового консалтинга ООО «ФинЭкспертиза», к. и. н.