

Кафедра Бухгалтского учета и аудита

Преподаватель Бобырева М. А.

Тема 3. Бухгалтерский учет риэлторской деятельности.



План лекции

- 3.1. Нормативно-правовое регулирование риэлторской деятельности
- 3.2. Учет операций по уступке прав инвестора
- 3.3. Бухгалтерский учет сделок по приобретению квартир у физических лиц.



3.1. Нормативно-правовое регулирование риэлторской деятельности



Риэлторская деятельность –

это деятельность, осуществляемая на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности), деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.



Риэлторская деятельность рассматривается как исключительно посредническая, т.е. осуществляется на основе договоров:

- КОМИССИИ,
- поручения
- агентирования.



Сделки с правами на недвижимость являются одним из направлений деятельности риэлторских компаний. Чаще всего – это **права инвестора**.

При этом риэлторские компании могут выступать как первичными, так и вторичными правообладателями этих прав.



3.2. Учет операций по уступке прав инвестора.



Уступка прав первичного инвестора:

Д сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»,

К сч. 51 «Расчетные счета» - перечислен инвестиционный взнос;

Д сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»,

К сч. 90 «Продажи» - выручка от передачи прав инвестора в порядке уступки требования.



Уступка прав инвестора, приобретенных у других инвесторов

Д 58 К 51, 76 -оприходовано право, полученное в порядке уступки требования.

Д 50, 51, 76 К 90 -переданы права инвестора в порядке уступки требования;

Д 90 К 58 - списана стоимость переданного товара;

Д 90 К 44 - списаны расходы, связанные с уступкой права;

Д 90 К 99 - определен финансовый результат;

Д 99 К 68 - начислен налог на прибыль.



Учет процентов по заемным средствам, использованным для приобретения прав инвестора:

Д 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», **58** «Финансовые вложения»,
К 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», **67** «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»

- отнесены проценты на увеличение права требования инвестора.



Учет процентов по заемным средствам, использованным для строительства и приобретения перепродаваемых помещений

Если после завершения строительства часть построенных помещений оформляется в собственность риэлторской компании с целью их последующей продажи, то в этом случае проценты по заемным средствам, начисляемые в соответствии с условиями договора вплоть до завершения строительства, будут относиться на счет учета капитальных вложений и затем войдут в стоимость построенных помещений:

Д 08 К 76

Д 08 К 66, 67

Д 41 К 08



При использовании заемных средств на приобретение предназначенной для перепродажи на вторичном рынке недвижимости проценты, уплаченные до постановки недвижимости на учет, войдут в ее балансовую стоимость, учитываемую на счете 41 «Товары».



3.3. Бухгалтерский учет сделок по приобретению квартир у физических лиц.



- Правоотношения сторон по **договору купли-продажи недвижимого имущества** регулируются параграфом 7 гл. 30 ГК РФ.
- По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).



- Переход права собственности на недвижимость по указанному договору к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).
- **Право собственности** у приобретателя объекта недвижимости возникает с **момента государственной регистрации недвижимости** (п. 2 ст. 223 ГК РФ).



Если квартира приобретается риэлторской организацией с целью ее дальнейшей перепродажи, этот актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, стоимость актива указывается в договоре купли-продажи.

В бухгалтерском учете приобретенная квартира отражается:

Д 41 К 60



С момента подписания акта приемки-передачи имущества до момента признания выручки стоимость квартиры учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

На дату государственной регистрации право собственности на квартиру переходит к покупателю (п. 2 ст. 223 ГК РФ):

Д 62 К 90-1

Одновременно с признанием выручки стоимость проданной квартиры списывается:

Д 90-2 К 45



Вопросы для самопроверки:

1. Дайте определение риэлторской деятельности
2. На основании каких договоров риэлторские организации осуществляют свою деятельность
3. Как в учете отражаются операции по уступке прав инвестора
4. На основании какого договора оформляются сделки по приобретению или продаже объектов недвижимости
5. Назовите особенности отражения в учете операций по приобретению объектов недвижимости организаций риэлторов
6. На основании чего право собственности на объект недвижимости переходит от продавца к покупателю



**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ !**



Используемая литература:

Журналы:

1. ЭЖ-Юрист
2. Налоги
3. Юридическая и правовая работа в страховании

