***Бухгалтерский учет в строительстве***

Особенности организации и экономики строительного производства, обусловленные характером строительной продукции, оказывают существенное влияние на порядок ведения бухгалтерского учета в строительстве.

Субъектами процесса капитальных вложений в строительство, расширение и реконструкцию объектов являются:

* *инвесторы* - физические или юридические лица, осуществляющие вложения инвестиций в создание и воспроизводство основных средств в форме собственных, заемных и привлеченных средств;
* *заказчики* - уполномоченные инвесторами физические и юридические лица, осуществляющие реализацию проектов капитальных вложений;
* *застройщики* - организации, специализирующиеся на организации строительства объектов и контроле за его ходом. Функции застройщика и заказчика могут рассматриваться как полные аналоги или разделяться по технологическому принципу;
* *подрядчики* - физические или юридические лица, выполняющие работы по договору подряда;

Все перечисленные выше функции могут исполняться одним лицом, разными лицами или несколькими из них.

К основным понятиям, используемым в экономике строительства можно отнести следующие:

 *инвестиции* - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и иной деятельности в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта.

Инвестор в течение всего срока строительства будет оплачивать затраты по строительству, которые учитываются на счете 76 и формируют дебиторскую задолженность заказчика по капитальному строительству. Закрывается она после передачи построенного объекта. В бухгалтерском учете указанные операции отражаются так:

Дебет 76, субсчет «Заказчик», Кредит 51 – перечисление денежных средств заказчику;

Дебет 08, Кредит 76, субсчет «Заказчик» – принятие к учету объекта завершенного строительства.

Учет затрат по капитальному строительству у заказчика

Заказчик при осуществлении капитального строительства выполняет функции по его организации и финансированию.

Аналитический учет по счету 08 у заказчика ведется в разрезе:

* по объектам строительства;
* по статьям затрат в соответствии со структурой капитальных вложений;
* по составляющей каждой статьи.

Стоимость строительных работ в БУ отражается на основании акта выполненных работ по форме КС-2. Стоимость объекта накапливается по итогам каждого отчетного периода (месяца) в справке о стоимости выполненных работ (форма КС-3). Этот документ является основой для формирования стоимости объекта, а с другой – основанием для оплаты работ подрядчику.

* 08/60 – отражена задолженность подрядной организации на основании акта КС-3
* 19/60 - НДС

*Генеральный подрядчик* – является контрагентом заказчика, действующим на основании договора, предусматривающего выполнение всего комплекса СМР.

От лица заказчика ген.подрядчик может заключать договоры на осуществление специальных СМР, которые не могут быть им выполнены самостоятельно в силу ограниченных технических условий или в силу ограниченности закона. Ген.подрядчик выступает работодателем для субподрядных организаций.

Субподрядные организации – непосредственные исполнители строительных работ, имеющие как правило узкую специализацию по видам работ.

Особенности б/у у подрядных организации заключается в

1. порядке определения доходов от выполнения СМР;
2. порядке определения и учета расходов

Расходы по договору строй подряда признаются расходами по обычной деятельности, в связи с чем на них распространяются общие принципы признания расходов:

1. расходы признаются в том отчетном периоде, в котором были понесены (принцип начисления);
2. списываются на финансовые результаты по мере признания выручки (принцип соответствия доходов и расходов).

Состав расходов

В соответствии с ПБУ 2/2008 и МСФО 11 расходы на строительство делятся:

1. прямые расходы – непосредственно связанные с исполнением договора;
2. косвенные расходы – часть общих расходов организации приходящихся на исполнение договора;
3. прочие расходы – расходы не относящиеся к строительной деятельности, но подлежащие возмещению подрядчику заказчиком

Для формирования информации о затратах организации на выполнение СМР Планом счетов предусмотрено применение счетов 20–29 бухгалтерского учета. Счет 20 «Основное производство» используется для учета затрат по выполнению СМР. По дебету данного счета отражаются прямые расходы организации в корреспонденции с кредитом соответствующих счетов: 10,23, 25,70,60.

Косвенные (накладные) расходы, связанные с управлением и обслуживанием строительного производства, списываются на счет 20 с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» или на счет 90–2 в зависимости от выбранной УП.

Специфику б/у у подрядчиков регламентирует ПБУ 2/2008 действие которого распространяется на все договоры строй подряда.

*Договор строительного подряда* - это гражданско-правовой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется в установленный договором строительного подряда срок построить по заданию другой стороны (заказчика) определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда носит консенсуальный, возмездный и взаимный характер. Основной сферой его применения является предпринимательская деятельность.

Основные характеристики этих договоров:

* длительность исполнения (более 1 года);
* переходящий период действия (начало и конец договора приходятся на разные отчетные периоды).

Учет доходов и расходов ведется отдельно по каждому договору.

Когда одним договором предусмотрено строительство комплекса объектов, то объектом учета может рассматриваться каждый строй объект при выполнении условий:

* на строительство каждого объекта имеется техническая документация (проект)
* по каждому объекту может быть достоверно определены доходы и расходы

И наоборот если два и более договоров подразумевают строительство одного объекта, то он может выступать одним объектом учета при следующих условиях:

* в силу взаимосвязи отдельные договоры относятся к единому проекту, с единой нормой прибыли
* договора выполняется либо одновременно, либо последовательно друг за другом

*Учет доходов подрядных организаций*

Доходы по договору/ выручка по договору признается доходом от обычных видов деятельности и определяется исходя из стоимости работ, определенных договором.

Изменение договорной цены может производится в трех случаях:

1. при возникновении отклонений (вызванных использованием более качественных материалов, выполнением более сложных работ или работ не предусмотренных тех.документацией, исполнением меньшего объема работ и др.);
2. при предъявлении претензий;
3. поощрительные платежи – это суммы которые подрядчик может получить за сокращение сроков строительства.

Выручка может быть скорректирована только в том случае, если есть основания полагать, что сумма корректировки можно определить и она будет принята и одобрена законом.

В б/у существует 2 способа отражения доходов от выполнения СМР:

1. реализация объекта в целом

Учет:

* 51/62 аванс , 62ав/68 – получен аванс, выделен НДС;
* 62осн.-90.1 - отражена выручка;
* 90.2 / 20.1 - списана с/с работ, выполненных своими силами;
* 90.2/20.2 – списаны затраты на проведение СМР подрядной организацией;
* 90.3/68 – НДС
* 62ав./62осн. , 68/62 ав. – зачет аванса
1. реализация объектов при поэтапной сдаче с использованием счета 46

Для учета сданных этапов используют счет 46. По дебету в корреспонденции со сч. 90 отражаются доходы от сданного этапа на основании расчетного документа; по кредиту – суммы предъявляемые заказчику к оплате при сдаче объекта.

Учет:

46/90.1 – предъявлены расчетные документы по выполненным СМР по этапам;

90.2 / 20.1 – списаны затраты по выполненному этапу хоз. способом;

90.2/20.2 – списаны затраты по выполненному этапу субподрядным способом

90.9-99 – определена прибыль по выполненному этапу

и т.д. по каждому этапу. Когда объект полностью сдается заказчику делается запись:

62/46 – сдан объект заказчику.