

П^g
pepeliaev group®

Налоговые льготы для инвесторов: ожидания и реальность

**Сергей
Сосновский**

Партнёр, Руководитель
Санкт-Петербургской
налоговой практики, к.ю.н.

**Егор
Лысенко**

Руководитель
Сибирского офиса

2026

www.pgplaw.ru

Содержание

01		Изменения законодательства	3
02		Совместимость инвестиционных режимов	9
03		Судебная практика по налоговым спорам	12
04		Риски для застройщиков – резидентов СПВ	23

01

Изменение законодательства

Федеральные законы от 31.07.2025 № 286-ФЗ,
от 15.10.2025 № 373-ФЗ от 28.11.2025 № 425-ФЗ;
Законопроект № 960752-8

Федеральные законы от 31.07.2025 № 286-ФЗ от 15.10.2025 № 373-ФЗ

Гарантии для резидентов международных ТОР

защита от введения новых налогов и повышения ставок (кроме НДС, акцизов и НДСПИ) в течение 15 лет с момента получения статуса (п. 4.2-1 ст. 5 НК РФ)

Новые налоги для участников СЗПК

акты, вводящие новые налоги, применяются к участникам СЗПК только если одновременно признаются утратившими силу нормы, регулировавшие обязательные платежи со схожим объектом обложения (п. 4.3 ст. 5 НК РФ)

Ограничение «дедушкиной оговорки» для участников МГК

Положения о неизменности налоговых условий **не распространяются** на налог на прибыль для участников СПИК, резидентов ТОР/СПВ/ОЭЗ, участников РИП и сторон СЗПК, в том числе получивших статус до 01.01.2026

Уточнение условий лишения права на пониженные тарифы

Для резидентов ОЭЗ и ИТ-организаций: при невыполнении условия о доле доходов или лишении аккредитации право утрачивается с начала расчетного периода, в котором допущено несоответствие

Федеральный закон от 28.11.2025 № 425-ФЗ: ключевые изменения (2)

Региональный ИНВ

- ✓ Расширение полномочий субъектов РФ по установлению видов и критериев затрат
- ✓ Определение категорий налогоплательщиков для применения ИНВ по конкретным основаниям
- ✓ Введен запрет на дублирование вычетов по одним и тем же расходам

Федеральный ФИНВ

- ✓ Не применяется к объектам без амортизации и активам за счет субсидий или с повышающим коэффициентом
- ✓ Объекты включаются в амортизационные группы по стоимости, уменьшенной на сумму вычета

Механизм ограничения льгот для резидентов префрежимов (с 01.04.2026)

Новая ст. 56.1 НК РФ: $(\text{Капвложения} + \text{НИОКР}) / \text{ТВ}_{\text{макс}} \geq K$

K - коэффициент, устанавливаемый субъектом РФ (по умолчанию = 1)

Охват: ТОСЭР, МТОР, СПВ, АЗ РФ, ОЭЗ, ОЭЗ Калининград, ОЭЗ Магадан, СЭЗ Крым и Севастополь

Применение

- Только к новым резидентам с 01.04.2026
- Начиная с 3-го года после получения статуса
- Действующие резиденты - по прежним правилам

Последствия несоблюдения

Налог	Льгота → Без льготы
Прибыль	0–10% → 25%
Взносы	7,6% → 30%
Имущество	0% → до 2,2%
Земля	0% → до 1,5%

Ограничения по капвложениям

- ✓ Не учитываются легковые автомобили и мотоциклы
- ✓ Строительство жилья
- ✓ Приобретение б/у ОС у взаимозависимых лиц

Дополнительные требования

- ✓ Не более 2 нарушений по ст. 19.7 КоАП РФ за 3 года
- ✓ Выполнение обязательств и КРІ по соглашению
- ✓ УК обязаны до 15 мая ежегодно информировать ФНС (иначе - блокировка льгот)

Полномочия субъектов РФ

- ✓ Установление отраслей применения
- ✓ Определение коэффициента К (может быть < 1 или = 0)
- ✓ Формирование перечня контролируемых КРІ

02

Совместимость инвестиционных режимов

Письма Минфина

ТОР + СЗПК: запрет на одновременное применение

Позиция Минфина *(Письмо от 03.07.2025 № 03-03-08/64930)*

совмещение статусов юридически возможно, но одновременное применение двух льготных режимов к одной налоговой базе запрещено

Механизм выбора

Налогоплательщик обязан выбрать один режим для исчисления налога на прибыль: ТОР (ст. 284.4 НК РФ) или СЗПК (ст. 288.4 НК РФ)

Ключевой риск

Необходимость чёткого определения применяемого режима во избежание споров с налоговыми органами

СПИК + ФИНВ: ограниченная совместимость

Позиция Минфина *(Письмо от 25.04.2025 № 03-03-06/1/41962)*

Участник СПИК вправе применить ФИНВ, но только к налоговой базе от «иной» деятельности (не связанной с инвестпроектом по СПИК)

Обоснование

Раздельный учет (ст. 274 НК РФ): доходы от инвестпроекта - льготные ставки, остальные - 20%. ФИНВ уменьшает налог по общей ставке

Техническое ограничение *(Письмо от 18.02.2025 № 03-03-06/1/14693)*

При ставке 0% в федеральный бюджет применение и передача ФИНВ невозможны

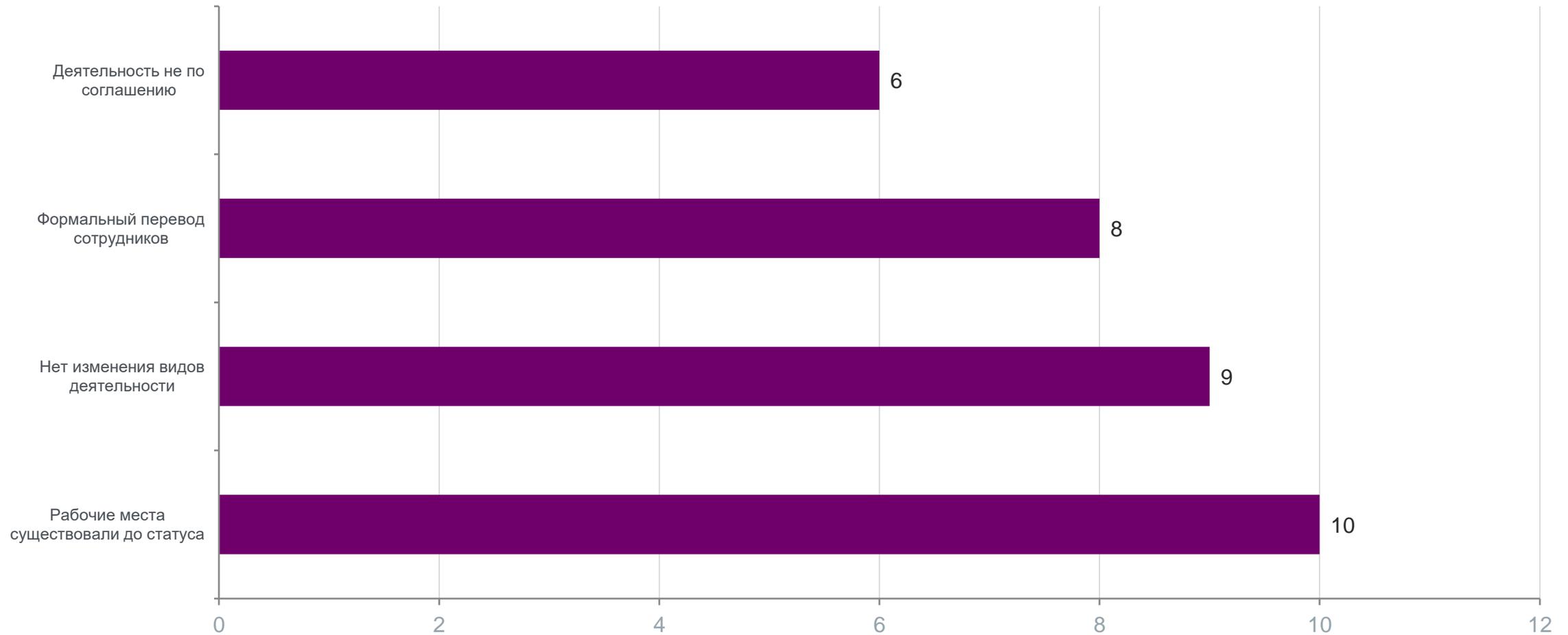
Ключевой риск: необходимость корректного раздельного учета и правильного распределения инвестиций

03

Судебная практика по налоговым претензиям

Основания претензий к резидентам инвестиционных режимов

Наиболее частые основания налоговых претензий к резидентам ТОР и СПВ



Дополнительные основания налоговых претензий к резидентам ТОР и СПВ

- ✓ Выполнение обязанностей за пределами территории ТОР (рабочие места фактически вне границ) - 6 дел
- ✓ Применение льготы ко всему штату вместо новых рабочих мест по соглашению - 5 дел
- ✓ Отсутствие отдельного учета доходов/расходов и рабочего времени сотрудников - 5 дел
- ✓ Переквалификация договоров ГПХ в трудовые при сохранении идентичных функций - 4 дела

Основания налоговых претензий: обособки и территория

- ✓ Наличие обособленного подразделения за пределами ТОР/СПВ - 5 дел
- ✓ Осуществление деятельности за пределами территории ТОР/СПВ (в т.ч. вахтовым методом) - 5 дел
- ✓ ОП считается ликвидированным только с даты снятия с учёта в ФНС; внутренние документы о закрытии значения не имеют

Прочие основания налоговых претензий к резидентам ТОР и СПВ

- ✓ Доля доходов от деятельности по соглашению менее 90% от общего объёма (п. 2 ст. 284.4 НК РФ) - 4 дела
- ✓ Нарушение отдельного учёта доходов и расходов от деятельности в рамках ТОР/СПВ (ст. 274 НК РФ) - 3 дела
- ✓ Деятельность, не предусмотренная соглашением (доходы не учитываются для расчёта порога 90%) - 3 дела
- ✓ Льгота по налогу на имущество к объектам, не являющимся вновь созданными в рамках соглашения - 2 дела

- ✓ Доля доходов от профильной IT-деятельности менее 70% (90%) от общего объёма доходов - 2 дела
- ✓ Деятельность не соответствует критериям IT-деятельности (работы признаны строительно-монтажными или обслуживанием, а не разработкой ПО) - 2 дела
- ✓ Объекты ОС созданы до заключения соглашения об осуществлении деятельности в ОЭЗ - 1 дело
- ✓ Перепродажа лицензий без доказательства реальной доработки ПО не включается в профильный доход - 1 дело

- ✓ Деятельность за пределами ОЭЗ (работа на объектах вне ОЭЗ, аренда оборудования, переработка сырья) признана частью **единого технологического процесса** - 2 дела
- ✓ Услуги хостинга с мониторингом и техподдержкой признаны услугами по сопровождению ПО (содержание имеет приоритет над наименованием договора) - 1 дело
- ✓ Выпуск квалифицированных сертификатов ЭЦП признан деятельностью по сопровождению и адаптации ПО собственной разработки - 1 дело

Основания налоговых претензий к участникам РИП

- ✓ Налоговая выгода превысила объём капитальных вложений после включения в реестр (применение Ктд = 1 по НДС) - 4 дела
- ✓ Затраты до включения в реестр не подлежали учёту в объёме капвложений (изменения в п. 3.1 ст. 25.8 НК РФ не имеют обратной силы) - 2 дела
- ✓ Неправомерное включение в капвложения затрат на приобретение ранее учтённого амортизируемого имущества (абз. 4 п. 8 ст. 284.3 НК РФ) - 1 дело
- ✓ Инвестиции до получения статуса участника РИП не учитываются для региональных льгот (абз. 4 п. 3 ст. 25.8 НК РФ) - 1 дело

- ✓ Положительные курсовые разницы по кредитам для РИП приравниваются к доходам от реализации товаров РИП для расчёта 90% доли дохода (на стадии инвестирования при отсутствии иных доходов) - 1 дело
- ✓ Соблюдение условия о 90% доли дохода: налоговый орган не вправе устанавливать дополнительные критерии, не предусмотренные НК РФ (например, требование о существенном увеличении объёмов производства) - 1 дело

В пользу налогоплательщика

- ✓ Статус «якорного резидента» технопарка достаточен для признания субъектом инвестиционной деятельности
- ✓ Неотделимые улучшения в арендованные помещения - часть имущественного комплекса, подлежащего освобождению от налога на имущество (1 дело)

В пользу налогового органа

- ✓ Льгота по земельному налогу (0%) - только с момента включения участка в реестр Минпромторга (3 дела)
- ✓ Нет отдельного учёта - нет льготы;
- ✓ Статус резидента промпарка не даёт право автоматически при смене собственника (1 дело)

СПИК

До 2020 г. ставка 0% - только к СПИК с РФ (федеральный орган);
региональный СПИК - снижение до 13,5% (1 дело)

Инвестпроекты - в пользу налогоплательщика

Срок реализации проекта не является пресекательным, если укладывается в законодательный максимум (5 лет); право на льготу сохраняется 5 лет с постановки на баланс (1 дело)

Инвестпроекты - в пользу налогового органа

Недоимка по НДФЛ на конец налогового периода - нарушение обязательного условия региональной льготы; условия закона должны соблюдаться одновременно (1 дело)

04

Риски для застройщиков - резидентов СПВ

Основания и обоснованность претензий

Риски для застройщиков - резидентов СПВ

Льгутируется ли прибыль застройщика – резидента СПВ от продажи построенных квартир по ДДУ?

- ✓ Осуществляет ли застройщик инвестиции, в т.ч. капитальные вложения?
- ✓ Кто вправе проверять правомерность присвоения статуса резидента?
- ✓ Может ли налоговый орган оспаривать применение налоговых льгот застройщиками?



«Пепеляев Групп» в Telegram

Тематические каналы с новостями законодательства и судебной практики, комментариями экспертов



«СпецИнвестРежимы»

t-канал для инвесторов
@InvestmentLaw



YouTube канал

Юридический бизнес канал компании «Пепеляев Групп»

Контактная информация



Сергей Сосновский

Партнер, Руководитель Санкт-Петербургской налоговой практики, к.ю.н.

s.sosnovsky@pgplaw.ru

- **Россия**
Москва, Санкт-Петербург,
Нижекамск, Красноярск,
Владивосток

 www.pgplaw.ru

 s.sosnovsky@pgplaw.ru

 +7 (812) 640-60-10

 +7 (812) 640-60-20

Контактная информация



**Егор
Лысенко**

Руководитель
Сибирского офиса

e.lysenko@pgplaw.ru

- **Россия**
Москва, Санкт-Петербург,
Нижекамск, Красноярск,
Владивосток
- **Китай**
- **Корея**
- **ОАЭ**
Дубай

 www.pgplaw.ru

 info@pgplaw.ru

 +7 (495) 767-00-07