

Товарищество собственников жилья «Евродом»
г.Калининград, ул. Земельная, д.20
ИНН 3906103836

Исх.№ 1/26

от «26» марта 2026 г.
тел. 98-26-75

г. Калининград

3900 Управление ФНС России
по Калининградской области
от ТСЖ «Евродом»
ИНН 3906103836 / КПП390601001
Тел. 98-26-75
Юридический адрес:
г. Калининград,
ул.Земельная,д.16/18
в лице председателя
правления
Климова Анатолия
Витальевича

**ПОЯСНЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИЧИН РАСХОЖДЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ДЕКЛАРАЦИИ ПО НАЛОГУ, УПЛАЧИВАЕМОМУ ПРИ УСНО,
И БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД**

Превышение доходов в бухгалтерской отчетности над доходами в налоговой отчетности - разница показателей НБО: по сумме строк 2110 («Выручка») - 3 552 978,19 руб. и 2340 («Прочие доходы») - 117 192,39 руб. , всего - **3 670 170,58 руб.** в форме № 2 отчета о финансовых результатах и строка 213 разд. 2.2 налоговой декларации при УСН - **3 495 883,01 руб.** (в соответствии с налоговым регистром учета КУДиР) на сумму **174 287,57 руб.**, над показателями связано со следующим.

Товарищество собственников жилья «Евродом» ведет бухгалтерский учет по методу начисления, в том числе учет доходов в соответствии с ПБУ 9/99. **Налоговый учет ведется кассовым методом согласно нормам, установленным гл. 26.2 НК РФ.**

В бухгалтерском учете на дату отгрузки, а это последнее число каждого месяца, (дата оказания услуг по закрытии периода), ежемесячно, в течение всего 2025 года был признан доход от обычных видов деятельности в сумме 3 552 978,19 руб.; прочие доходы составили 117 192,29 руб., что и отражено в форме № 2 «Отчет о финансовых результатах».

В налоговом учете сумма полученных доходов отражена полностью, что соответствует поступлению денежных средств на расчетный счет организации и **подтверждается выписками банка;** частично оплата за оказанные услуги в 2025 году поступит только в течение 2026 года в связи с образовавшейся **просроченной дебиторской задолженностью (долги собственников за жилищно-коммунальные услуги), которая составляет 856 977,87 руб. по состоянию на 01.01.2026 г.**

Так как в течение отчетного периода 2025 года на расчетный счет ТСЖ "Евродом" поступала оплата за жилищно-коммунальные услуги, оказанные как в 2025 году, так и в счет погашения просроченной задолженности прошлых лет, то сумма расхождений с НБО за 2025 год вполне обоснована.

По состоянию на 01.01.2026 г. образовалась дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги, оказанные собственникам ТСЖ в сумме 1 200 726,42 руб., и по взносам на капитальный ремонт 641 824,65 руб. ,что подтверждается предоставленными оборотно-сальдовыми ведомостями по счету 76.06 (ЖКУ) и по счету 76.09 (ФКР) за 2025 год».

По аналитическому регистру бухгалтерского учета – оборотно-сальдовой ведомости по счету 76.06 сумма начислений за оказанные жилищно-коммунальные услуги за 2025 год, всего, с учетом проведенных корректировок-перерасчетов и начисления пеней составила **3 783 199,44 руб.** (расшифровки в отчете «Анализ счета 76.06. за 2025 год» - (3 552 978,19 руб. Кт 90.01.1 + 230 221,25 Кт 86.04).

На основании статьи 346.15 «Порядок определения доходов» п.1.1 «При определении объекта налогообложения» НК РФ НЕ УЧИТЫВАЮТСЯ П.П.4 «доходы, полученные товариществами собственников жилья, товариществами собственников недвижимости.....в оплату коммунальных услуг, оказанными сторонними организациями.(Пп. 4 введен Федеральным законом от 27.11.2017 № 335-ФЗ).

Руководствуясь вышеизложенным, **доходы, полученные** товариществом **в счет оплаты за электроэнергию, потребленную по индивидуальным приборам учета, плата за которую относится к коммунальным услугам, оказываемым ресурсоснабжающими организациями, с которыми заключен договор поставки ресурса, исключаются из объекта налогообложения.**

Бухгалтерский учет по данной услуге ведется отдельно. За 2025 год сумма **фактически полученного дохода** за электроэнергию по индивидуальным приборам учета **составляет 332 123,17 руб., исключаемого при определении объекта налогообложения;** начислено за оказанную коммунальную услугу (фактическое потребление) по данным бухгалтерского учета **230 221,25 руб.,** соответственно, **просроченная задолженность за 2025 год только по данному виду услуг** составляет **44 607,46 руб.,** что видно из приложения-аналитического «Отчета по начислениям и долгам» по услуге «Электроэнергия» за 2025 год и «Отчета по начислениям и долгам по услуге "Электроэнергия гаражей" за 2025 год, так как с 01 марта 2025 г. собственники были переведены на "прямые" договоры с РСО - АО "Янтарьэнергосбыт", а по услуге "Электроэнергия гаражей" были дополнительно произведены корректирующие начисления в декабре 2025 г.

Полученные доходы по данной статье полностью перечисляются АО «Янтарьэнергосбыт» за потребленную электроэнергию по индивидуальным приборам учета, что подтверждается выставленными счетами на оплату на основании заключенного договора, а также ежемесячными платежными поручениями, подтверждающими факт оплаты расходов по данному коммунальному ресурсу. То есть, товарищество взимает плату по факту потребленного ресурса, являясь посредником между потребителем и монополистом-ресурсоснабжающей организацией.

Из суммы расходов в регистре налогового учета Книге доходов и расходов за 2025 год исключена сумма расходов, произведенная на оплату коммунального ресурса - потребленной электроэнергии по индивидуальным приборам учета, которая, соответственно, оплачена ресурсоснабжающей организации в полном объеме на основании документов, предъявленных к оплате АО «Янтарьэнергосбыт».

Дебиторская задолженность по ЖКУ, сложившаяся на 01.01.2026 г.
– в сумме **1 200 726,42 руб.** увеличилась по сравнению с предыдущим периодом (по состоянию на 01.01.2025 г. – 1 128 342,87 руб.), **на 72 383,55 руб.** (см.обороты счета 76.06(ЖКУ), разница между оборотами: начислено за услуги – дебет счета в корреспонденции со счетами учета: 90.01.1«Выручка по основному виду деятельности», а также счета учета 51; 76.06.; 86.04; минус кредитовый оборот – поступление оплат на расчетный счет, а также зачет авансов по счету учета 76.06, т.е. (4 039 209,96 – 3 966 826,41), что также является одной из ряда причин расхождений показателей бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности, и находит отражение в регистрах бухгалтерского учета, в частности, «Анализ счета 76,06» за период 2025 года.

Просроченная и текущая дебиторская задолженность собственников по жилищно-коммунальным услугам будет частично погашена в течение 2026 г., на должников подаются иски в суд, соответственно, доходы по начислению, отраженные в форме №2 «Отчет о финансовых результатах» поступят на расчетный счет ТСЖ «Евродом» в полном объеме только в т е ч е н и е 2026 // 2027 годов.

Таким образом, сумма дохода, продекларированная за 2025 г. сложилась на основании данных, которые можно сверить и сопоставить с регистрами бухгалтерского и налогового учета, а именно:

1. <u>Доходы, полученные</u> по счетам: 76.06 (ЖКУ), фактически поступившие на расчетный счет, уменьшенные на сумму исключаемых, (PCO электроэнергия по ИПУ) <u>в целях налогообложения, по ст.346.15 п.п.4 п.1.1 (№ 335-ФЗ от</u> (счет 76.06)	3 710 815,89
2. Исключаемая сумма доходов по коммунальным услугам, Электроэнергия по индивидуальным приборам учета	(332 123,17)
3. Прочие доходы (% банка по депозиту; % банка по спец.счетам фонд капитального ремонта (счет учета 91.01)	117 190,29
Всего , фактические доходы в целях налогообложения составили: (применяется кассовый метод) - <u>НО (декларация при УСН).</u>	3 495 883,01

Сверка на соответствие поступившего дохода производится ежемесячно, ежеквартально и в целом по году при составлении отчетности, при сопоставлении с оборотами и остатками по расчетному счету (51 счет) – по выпискам банка – движение денежных средств.

По форме № 2 – строка 2110 «Выручка» : (БФО)

	Сумма
1. Отчеты: оборотно-сальдовая ведомость по сч.76.06 за 2025 год, счета 76.06, начисления по всем видам услуг ЖКУ)	<u>4 039 209,96</u>
2. Разделение <u>начислений по сч.76.06</u> в соответствии со ст.346.15 пп.4п.1.1 Целевые поступления собственников «Коммунальные услуги по ИПУ PCO» Счет учета 86.04 по кредиту отражает начисление, по дебету - использование целевых средств	(230 221,25)
3. Анализ счета 76.06. за 2025 год. Следует учесть <u>взаимоисключаемые</u> суммы из оборотов дебета и кредита, проводка «Зачет авансов» 76.06 // 76.06, начисления по всем услугам ЖКУ	(256 010,52)
Всего, выручка по счету 90.01.1 составила (начисленная) по закрытии отчетного периода 2025 г.	3 552 978.19

И, далее, к указанной выручке прибавляются «Прочие доходы» по счету 91.01 в сумме 117 192,29 руб., что в результате составляет общую сумму — **3 670 170,48 руб.**

Данный показатель БФО подтверждается оборотно-сальдовой ведомостью по счетам бухгалтерского учета за 2025 год, до реформации баланса и, соответственно, закрытии счета 90.01.1.

Таким образом, **выявленное расхождение в части доходов между показателями БФО и НО по вышеуказанным причинам составляет всего –174 287,47 руб. сумма разницы** (3 670 170,48 – 3 495 883,01).

Аналогичным же образом, при сопоставлении показателей бухгалтерской и налоговой отчетности в части расходов возникает суммовая разница, отражающая различные методы при формировании результатов—метод начисления в БФО по форме №2 и кассовый метод учета расходов в НО в Декларации по УСН.

Расходы, начисленные по форме № 2 это счета бухгалтерского учета 26 – 3 840 074,15 руб. за минусом расходов, подлежащих исключению — за коммунальные услуги РСО по услуге «Электроэнергия по ИПУ» - 230 221,25 руб.; плюс прочие расходы по счету 91.02- 46 714,36 руб. и налог при УСН — 34 959 руб., **всего — 3 528 179,54 руб.**

Финансовый результат в БФО по форме № 2 (убыток) составляет: 21 355,78 руб. (сч. 99.01.1) Это разница между доходами и расходами начисленными (3 670 170,48 — 3 691 526,26) до реформации баланса отражается по счету в оборотно-сальдовой ведомости за 2025 год.

В налоговой отчетности **расходы** сформированы с применением кассового метода В соответствии с ПБУ 10/99, также исключены расходы, связанные с оплатой по договору с ресурсоснабжающей организацией за услугу по электроэнергии по индивидуальным приборам учета всего, в сумме 230 221,25 руб., что отражено в налоговом регистре Книге учета доходов и расходов поквартально.

Расходы в КУДиР за 2025 год распределены по назначению следующим образом:

1. Услуги сторонних организаций—	1 614 465.71
2. Услуги сторонних организаций,	
подлежащие исключению	- (230 221,25)
3. Товары и материалы	- 144 227.98
4. Оплата труда	- 1 590 993.21
5. Налоги, взносы	- 144 227.98
6. Прочие расходы	- 65 859.81
Всего:	3 668 804.89

Таким образом, налоговая база для исчисления налога при УСН оставляет: . (Доходы - 3 495 883,01 минус Расходы - 3 668 804,89), полученный убыток – (172 921,88) руб.

Сумма фактически уплаченных авансовых платежей с полученных доходов при УСН за 2025 год составила **10 153 руб.**, также при уплате авансовых платежей в течение 2025 года была зачтена переплата налога при УСН за 2024 год, сумма налога, при ставке 15% (доходы минус расходы), подлежащая уплате за налоговый период - календарный год в соответствии со сданной декларацией составляет – **34 959 руб.** —**минимальный налог 1 % с доходов полученных.**

В упрощенной БФО за 2025 г., сумма по 1300 стр. формы № 1 отражает разницу –2 980 тыс.руб. «Нераспределенную прибыль (непокрытый убыток)» между счетами бухгалтерского учета 84.01; 84.02; 99.01.1 («Прибыль, подлежащая распределению» и «Убыток, подлежащий покрытию» после реформации баланса – (3 328 т.руб - 21 т.руб. – 327 т.руб.).

По стр.1550 «Др.краткосрочные обязательства» формы №1 «Бухгалтерский баланс» в сумме 8 173 т.руб. отражены целевые взносы фонда капитального ремонта, (счет 86.03, бухгалтерский учет по данным средствам ведется раздельно), не подлежащие налогообложению в соответствии с подп.14 п.1 ст.251 НК РФ, целевые взносы за 2025 год отражены в НД при УСН за 2025 г. в соответствующем разделе – 3 «Отчет о целевом использовании имущества (в том числе денежных средств).

Председатель
правления ТСЖ "Евродом"

Климов А.В.

