

ЗАКОНЫ БИЗНЕСА МАСТЕР-КЛАССЫ

МАСТЕР-КЛАСС

ДЕВЕЛОПМЕНТ:

**ФИНАНСИРОВАНИЕ И НАЛОГОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ
ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.
НОВЕЙШАЯ ПРАКТИКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЕНЧУРНЫХ ФОНДОВ, ФОН,
ФФС И НЕРЕЗИДЕНТНЫХ КОМПАНИЙ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СХЕМАХ**

↘ 24 ОКТЯБРЯ 2008, КИЕВ

ОТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС EXECUTIVE DEVELOPMENT CENTER

↘ ПАРТНЕРЫ МЕРОПРИЯТИЯ:



WWW.MASTERCLASS.ORG.UA

8 (044) 36-120-36

ПРОГРАММА

Блок 1. Анализ легальных источников финансирования жилищного строительства

- **Определение легальных источников финансирования и инвестирования жилищного строительства по Закону об инвестиционной деятельности.** Системное толкование закона: соотношение строительной деятельности с инвестиционной, понятия инвестиций и инвестиционной деятельности, субъекты и объекты инвестиционной деятельности, толкование терминов "привлеченные" и "источники финансирования инвестиционной деятельности"
- **Насколько легитимно использовать договорные схемы инвестирования в жилое строительство?** Когда разрешено заключать инвестиционные договора? Стоит ли заключать инвестиционные договора "задним" числом? Соотношение инвестиционных договоров, договоров о паевом участии с договорами о совместной деятельности и смешанными договорами. Насколько легитимны договора поручения, комиссии, услуг и доверительного управления в строительстве? Управление и лицензия Госфинуслуг. Ключевые разъяснения государственных органов
- **Инвестирование в строительство и связанные со строительством цели:** приобретение или аренда земельного участка, проектно-сметную документацию, маркетинговые и консалтинговые услуги, инфраструктура
- **Возможно ли прямое инвестирование жилищного строительства за счет собственных средств (уставного капитала, нераспределенной прибыли) или за счет займа от юридического лица или финансового кредита от банка?** Ключевые разъяснения государственных органов
- **Прямое инвестирование и финансирование жилищного строительства за счет государственных средств:** бюджетные учреждения, государственные предприятия и государственные банки. Возможно ли финансирование за счет средств местной громады?
- **Финансирование массового жилищного строительства, индивидуальных домов и коттеджных городков.** Апартаменты, индивидуальные и дачные дома, коттеджные городки, гаражи
- **Ответственность за нарушения источников финансирования жилищных проектов.** Осудные сделки по Гражданскому кодексу, процессуальная заинтересованность и иски прокуратуры в интересах государства

Блок 2. Схемы финансирования и налогового планирования строительных проектов через выпуск целевых (беспроцентных) облигаций предприятий. Особенности эмиссии «строительных» облигаций

- **Построение облигационной схемы в строительных проектах.** Участники облигационных схем. Выбор между целевыми и дисконтными облигациями. Налоговые преимущества облигационных схем. Требования и ограничения ГКЦБФР к целевым «строительным» облигациям. Кто может быть эмитентом целевых облигаций? Требования к капиталу эмитента с мая 2008 года. Особенности этапов выпуска целевых облигаций в строительстве и соотношение с разрешительной процедурой. Принятие решения о размещении облигаций и особенности его оформления. Определение номинальной стоимости целевых облигаций. Особенности составления пакета документов для подачи в ГКЦБФР на этапе регистрации выпуска облигаций и проспекта эмиссии. Рейтингование облигаций публичного размещения. Составление, регистрация и публикация проспекта эмиссии целевых облигаций. Требования к содержанию проспекта эмиссии целевых облигаций в строительстве. Формы выпуска целевых облигаций и особенности привлечения регистратора или хранителя. Примерные затраты на выпуск и регистрацию облигаций
- **Размещение и оборот целевых облигаций через аффилированных посредников.** Когда необходимо привлечь торговцев ценными бумагами и андеррайтеров? Стоит ли полностью оплачивать выпуск облигаций при первичном размещении? Краткосрочное кредитование полного выкупа эмиссии облигаций до их продажи частному инвестору. Требования к оборачиваемости облигаций приватного и публичного размещения. Насколько легитимны договора бронирования (резервирования)? Дополнительные гарантии для инвесторов: рейтинги, страхование, банковские гарантии, кредитные средства
- **Налоговая оптимизация по схеме продажи целевых облигаций публичного размещения через венчурные инвестиционные фонды, проинвестированные средствами оншорных компаний Застройщика.** Особенности построения связки «офшор – оншор – ИСИ». Выбор между созданием или арендой венчурного фонда по критерию соотношения стоимости и гарантий для Застройщика. Существуют ли преимущества использования венчурного фонда по сравнению с прямой схемой перепродажи облигаций через оншор? Особенности инвестирования средств оншорной компании в венчурные фонды через инвестиционные сертификаты ПИФ или акции КИФ. Налоговые преимущества использования инвестфондов для перепродажи облигаций. Особенности вывода прибыли инвестфонда на оншорную компанию Застройщика через дивиденды или обратный выкуп ценных бумаг ИСИ. Практика применения налоговых конвенций для устранения налога на репатриацию при выплате дивидендов на оншор или стоимости обратного выкупа
- **Налоговая оптимизация по схеме перепродажи целевых облигаций публичного размещения через торговца, управляющего оншорной компанией Застройщика.** Примеры выбора наиболее оптимальных юрисдикций для оншорной компании Застройщика. Применение налоговых конвенций для устранения налога на репатриацию и налогообложения агента по правилам постоянного представительства. Использование связки «офшор-Кипр» для перепродажи облигаций. Налоговая среда Кипра: корпоративный налог и специальный сбор на оборону. Стоимость и особенности инкорпорации и управления кипрской компанией. Стоит ли использовать номиналов? Особенности заведения средств на кипрскую компанию через офшор. Инвестиционные счета, торговцы ЦБ и другие особенности оформления сделки по выкупу облигаций через Кипр. Условия применения налоговой конвенции с Кипром и устранение 15% налога при отчуждении облигаций резиденту. Создание украинского фасада «офиса продаж» при

продаже облигаций частным инвесторам. Разделение маркетинговых услуг «офиса продаж» и комиссионных услуг торговца ЦБ. Особенности аккумулирования прибыли на Кипре и возможности ее дальнейшего направления: схемы обналаживания, инвестирование в Украину, накопление на офшорных компаниях и компаниях-кошельках со счетами в европейских банках, приобретение активов

- **Составление и регистрация в ГКЦБФР отчета о результатах размещения облигаций.** Особенности составления квартальной отчетности о финансовом состоянии и отчетности о состоянии строительства объекта

- **Специфика погашения «строительных» облигаций. Возможности досрочного погашения целевых облигаций.** Основания для погашения целевой «строительной» облигации. Изменения 2008 в Порядке ГКЦБФР о выпуске и обращении облигаций предприятий. Особенности процедуры оформления права собственности частных инвесторов на приобретенные квартиры. Момент приобретения права собственности. Момент уплаты НДС при первичной поставке жилья. Определение размера НДС: номинальная стоимость размещения или рыночная стоимость поставки частному инвестору. Связь НДС с обычной ценой при наличии связанных лиц. Погашение через меню облигаций на квадратные метры. Погашение облигации без оформления эмитентом права собственности на недвижимость. Утверждение и регистрация в ГКЦБФР отчета о погашении облигаций. Аннулирование выпуска облигаций

Блок 3. Финансирование и налоговое планирование возведения жилой недвижимости через фонды операций с недвижимостью и институты совместного финансирования

- **Выбор между фондами операций с недвижимостью (ФОН) и институтами совместного инвестирования (ИСИ).** Сравнение налоговых преимуществ, требований к созданию и к структуре активов. Что универсальнее как средство инвестирования ФОН или ИСИ? Возможно ли совмещение финансовыми учреждениями деятельности по управлению активами разных фондов?

- **Компания по управлению активами (КУА).** Регистрация и использование КУА в строительных схемах. Новые лицензионные требования ГКЦБФР 2008 года к КУА и порядок получения лицензии КУА. Законопроект об изменениях Закон об ИСИ. Примерные расходы на создание и обслуживание собственной КУА. КУА как управитель ИСИ, налогообложение платы за управление активами (налог на прибыль и НДС)

- **Корпоративный инвестиционный фонд (КИФ).** Создание КИФ: требования Закона об ИСИ и законодательства об акционерных обществах. Преимущества недиверсифицированного венчурного КИФ. КУА как исполнительный орган КИФ. Органы контроля в КИФ. Отношения между КИФ и КУА. Участие нерезидентов в КИФ, ликвидация КИФ и распределение активов. Причины «не популярности» КИФ в украинском строительстве. Схемы привлечения средств Девелопера от КИФ: займы и договора о совместной деятельности

- **Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) в строительных схемах.** Классификация ПИФов. Популярность использования венчурных ПИФов в строительной отрасли. Создание ПИФа: тонкости составления Регламента ПИФа, регистрация в Реестре ИСИ, выпуск инвестиционных сертификатов. Заведение инвестиций от оншорных компаний Застройщика на ПИФ через выкуп инвестиционных сертификатов. Схемы участия ПИФа в строительных проектах. ПИФ в качестве инвестора строительного проекта. Оформление взаимоотношений между ПИФ и Девелопером. Назначение управляющего, формирование Правления ПИФа и иные гарантии контроля за ПИФом. Возможности привлечения субинвесторов путем выпуска инвестсертификатов. Оформление прав доверительной собственности на проинвестированную недвижимость. Схемы передачи прав на недвижимость субинвесторам

- **Фонды операций с недвижимостью (ФОН).** Порядок и условия получения лицензии Госфинуслуг на управителя ФОН. Создание ФОНа: Правила ФОНа, инвестиционная декларация, проспект эмиссии. Получение разрешения на эмиссию сертификатов ФОН. Порядок государственной регистрации в ГКЦБФР выпуска сертификатов ФОН. Особенности размещения сертификатов ФОН. Формы выпуска сертификатов ФОН. Госрегистрация отчета о результатах размещения сертификатов ФОН. Законопроект об изменениях Закон о финансово-кредитных механизмах.

- **Налогообложение деятельности ИСИ и ФОН по прямому финансированию строительных проектов.** Как облагать результаты деятельности КУА или управителя в строительной сфере? Отражение в налоговом учете привлечения средств инвесторов, операции с активами в ИСИ и размещение ценных бумаг. Налогообложение результатов совместной деятельности Застройщика и ИСИ. Как облагают финансовые результаты в ИСИ и ФОН? Схема безналогового вывода прибыли ИСИ и ФОН на оншорные холдинги через дивиденды по ценным бумагам или схемы обратного выкупа ценных бумаг ИСИ и ФОН. Пример безналогового вывода прибыли на кипрский холдинг. Варианты дальнейшего распределения и использования прибыли

Блок 4. Использование фондов финансирования строительства для привлечения средств частных инвесторов

- **Инвестирование через Фонды финансирования строительства.** Типы ФФС. Виды управителей. Процедура и стоимость создания ФФС и получение финансовой лицензии управителем ФФС. ФФС как элемент рекламной компании Застройщика. Контроль управителем ФФС за ходом строительства. Право изъятия объекта строительства и передачи другому Застройщику

- **Финансирование Застройщиком строительства через участие в ФФС.** Налоговые преимущества ФФС. Плата за управление и стоимость объекта инвестирования: когда начислять НДС? Нужно ли начислять НДС при перепродаже (уступке) через офшор права участия в ФФС? Порядок оформления права собственности на квартиры, приобретенные через ФФС

Блок 5. ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ФИНАНСОВЫМИ УЧРЕЖДЕНИЯМИ И НЕРЕЗИДЕНТНЫМИ КОМПАНИЯМИ

- Вопросы легитимности заемного финансирования для возведения объектов жилищного строительства. Письмо Национального Банка по вопросу правомерности использования кредитов строительными предприятиями. Письмо комитета ВР

- Схемы проектного финансирования строительных проектов финансовыми учреждениями. Маскирование инвестиций через финансовый кредит Застройщику или подконтрольной банку компании. Структурирование сделок через использование договоров о совместной деятельности и предварительных договоров на выкуп облигаций. Особенности использования договоров о совместной деятельности: вклады, распределение результатов деятельности (прибыли), уведомление ГНИ, налогообложение результатов совместной деятельности. Распределение прибыли от проекта между Застройщиком и акционерами финансового учреждения посредством вывода и аккумулирования прибыли на оншорах, офшорах и компаниях-кошельках

- Привлечение заемного финансирования от аффилированного нерезидента. Репатриация инвестиций нерезиденту через выплату тела кредита и процентов. Налоговые преимущества репатриации тела кредита и процентов. Использование налоговых конвенций. Примеры схем с Великобританией и Кипром. Агенская схема и схема перекредитования. Риски кредитования от связанного нерезидента. Использование фидуциарных услуг иностранных банков. Использование кредитно-депозитной схемы. Порядок регистрации в НБУ договоров займа (кредита) от нерезидента

Блок 6. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СХЕМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Использование опционов на приобретение квартир в будущем. Формирование премии по опциону через его перепродажу опционов на оншор либо ПИФ

- Схема уступки имущественных прав, вытекающих из договора строительного подряда. Техника юридического закрепления наличия имущественных прав. Уступка права требования или купля-продажа имущественных прав? Уведомления Генподрядчику. Использование офисов-продаж как распылителей. Схема перепродажи имущественных прав через офшорную компанию. Является ли уступка имущественных прав НДС облагаемой поставкой услуг?

- Стоит ли финансировать строительство жилья из уставного капитала: покупка корпоративных прав застройщика и жилищно-строительные кооперативы

Блок 7. НАЛОГОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

- Схема исполнения оншорными компаниями подрядных строительных работ в Украине без необходимости аккредитовать постоянное представительство. Режим налогообложения в Украине для нерезидентов, оказывающих услуги без постоянного представительства. Субподряд и постоянные представительства - использование налоговых соглашений. Схема с Великобританией.

- Сервисные услуги от нерезидента и аренда строительного оборудования у нерезидента. Изменение базы начисления НДС за счёт использования в оборудовании нематериальных активов и выплате роялти.

Блок 8. ПРОЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НАЛОГОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ ВОЗВЕДЕНИЯ, ПРОДАЖИ И СДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Построение вертикального оншорного холдинга для финансирования строительства и владения объектом недвижимости. Преимущества продажи недвижимости через оншорные холдинги. Пример продажи коммерческой недвижимости через кипрскую компанию. Сравнение первой и второй модельной конвенции OECD об устранении двойного налогообложения и их влияние на схемы отчуждения недвижимости

- Использование венчурных инвестиционных фондов для сдачи в аренду коммерческой недвижимости. ИСИ как собственник и арендодатель коммерческой недвижимости. Субарендные схемы для оптимизации налога на прибыль. Интересны ли нерезидентные компании для сдачи недвижимости в аренду?

НЕФОРМАЛЬНОЕ ОБЩЕНИЕ ЗА БОКАЛОМ ШАМПАНСКОГО

МАСТЕР – КЛАСС

ДЕВЕЛОПМЕНТ: ФИНАНСИРОВАНИЕ И НАЛОГОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

АВТОР И ВЕДУЩИЙ МАСТЕР-КЛАССА:

ЭДУАРД ГОЛОДНИЦКИЙ - практикующий адвокат в области налогового планирования и корпоративного права, сопровождение инвестиционных проектов на сумму более \$80 млн, юридический обозреватель журналов «Власть денег» и «Украинский юрист», автор более 150 статей и мнений в ведущих деловых и юридических изданиях, докладчик от Украины на международных конференциях, разработчик 6-ти авторских образовательных программ по корпоративному и налоговому праву, провёл более 50 докладов, лекций и мастер-классов в 2007 году для практикующих юристов, бухгалтеров, аудиторов, топ-менеджмента и владельцев бизнеса.

АУДИТОРИЯ: юристы юридических департаментов и юридических фирм, адвокаты, бухгалтера.

РАССМАТРИВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- **Источники финансирования строительства жилой недвижимости:** анализ легальных источников инвестирования, полуполигальные альтернативные схемы, сомнительные схемы, схемы обхода Закона "Об инвестиционной деятельности" и санкции за его нарушение
- **Налоговая оптимизация финансирования строительства жилой недвижимости:** процедуры эмиссии и погашения целевых облигаций, облигационные схемы через оншорные компании и украинские инвестфонды (ИСИ), схемы налогового планирования при инвестировании через инвестфонды, ФФС и ФОНы, процедуры создания собственных КУА, ПИФ, КИФ, управителей ФФС и ФОН, аренда венчурных, оптимизация схемы продажи квартир через имущественные права, схемы проектного финансирования строительства банками, жилищно-строительные кооперативы, финансирование нежилых помещений в жилом доме, НДС при поставке жилья, особенности оформления права собственности на первичную недвижимость
- **Управление проектами коммерческой недвижимости:** налоговая оптимизация на этапе строительства, использование инвестфондов при строительстве, оптимизации при отчуждении недвижимости через оншорные компании, схемы оптимизации арендных платежей от офисной и торговой недвижимости

АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ:

- Новые условия лицензирования КУА
- Изменения в Порядок ГКЦБФР о выпуске и обращении облигаций 2008г
- Законопроект о внесении изменений в Закон об ИСИ
- Законопроект об улучшении финансовых механизмов инвестирования в строительство жилья

СТИЛЬ ИЗЛОЖЕНИЯ МАТЕРИАЛА:

- Детальное освещение вопросов финансирования и налогового планирования возведения жилой и коммерческой недвижимости, использования облигаций, КУА, ПИФ, КИФ, нерезидентов, ФФС, ФОН.
- Информация представлена в виде презентации с использованием цифрового проектора
- Детальная информация в раздаточном сборнике, Bonus CD и DVD-курсе

🕒 **Продолжительность - 9 часов.**

➤ **РЕГИСТРАЦИОННЫЙ СБОР – 1100 грн.**

➤ ДИСКОНТНАЯ СИСТЕМА

- Скидка «Авансом выгоднее» (скидка 10% для 2-го участника, 25% для 3-го участника, 100% для 4-го участника)
- Скидка «Заботливый руководитель» (скидка 5% при оплате за неделю, 9% при оплате за 2 недели, 12% при оплате за 4 недели)
- Дополнительно скидка 3% членам Ассоциации юристов Украины (АПУ) и ЕВА
- Скидка на приобретение DVD-курса

➤ В СТОИМОСТЬ ВХОДЯТ:

- Обед, фуршет, кофе-брейки
- Авторский сборник
- Bonus CD
- Скидка на DVD-курс
- Паркинг на закрытой охраняемой стоянке
- Wi-Fi доступ в интернет
- Именной сертификат (предварительный заказ)