

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ПО НАЛОГОВОМУ УЧЕТУ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА И СВЯЗАННЫХ С НИМ РАСХОДОВ

Полонский В.А. Email: Polonsky17104@scientifictext.ru

Полонский Василий Александрович - магистрант,
кафедра бухгалтерского учета,
Ростовский государственный экономический университет, г. Ростов-на-Дону

Аннотация: любая организация не может вести деятельность без основных средств. И если недорогое имущество фирма может себе приобрести, то купить офис не всегда позволяют доходы. Поэтому в данное время недвижимое имущество все чаще берется в аренду. В связи с этим у бухгалтеров периодически возникают неординарные ситуации, которые требуют более подробного изучения. В данной статье рассмотрены спорные вопросы по поводу оформления и налогового учета арендованного имущества и расходов, связанных с использованием недвижимости.

Ключевые слова: аренда, налоговый учет арендованной недвижимости, расходы по ремонту, коммунальные платежи, расходы для целей налогообложения.

DISPUTE ISSUES ON THE TAX ACCOUNT OF LEASED PROPERTY AND RELATED EXPENDITURES

Polonsky V.A.

Polonsky Vasily Alexandrovich - Master's Degree Student,
ACCOUNTING DEPARTMENT,
ROSTOV STATE UNIVERSITY OF ECONOMICS, ROSTOV-ON-DON

Abstract: any organization can not operate without fixed assets. And if an inexpensive property firm can afford to buy, there is another situation with expensive assets, not always an organization can afford to acquire property. Therefore, at this time, real estate is increasingly taken to rent. In this regard, accountants periodically arise extraordinary situations that require more detailed study. This article discusses controversial issues regarding the registration and tax accounting of leased property and expenses related to the use of real estate.

Keywords: rent, tax accounting of the leased property, repair costs, utility bills, expenses for tax purposes.

УДК 657

Многие бухгалтеры при оформлении аренды ОС сталкиваются с проблемами документального оформления. При аренде, кроме договора, необходимо составлять акт о передаче объекта от арендодателя арендатору и наоборот.

В отличие от договора акт подтверждает исполнение обязательств по передаче в аренду имущества, а также состояние, в котором оно передано арендодателем. При отсутствии акта налоговики могут не признать арендную плату обоснованными и документально подтвержденными расходами, а вычеты НДС – законными [1, с. 43].

А вот акт об оказании услуг на сумму арендной платы должен быть составлен, только если это предусмотрено договором. Отсюда можно сделать вывод, что в остальных случаях акт не нужен.

Когда организация получает основные средства в аренду, то в основном проблемы возникают с учетом затрат на содержание этого имущества, и они связаны с ремонтом, реконструкцией и модернизацией.

Если арендатор ремонтирует полученные в аренду основные средства, то первое, на что нужно обратить внимание, это договор.

Если в договоре про ремонт не сказано ни слова, применяется общее правило Гражданского кодекса. Текущий ремонт за свой счет выполняет арендатор, капитальный ремонт за свой счет выполняет арендодатель.

Поэтому, если арендатор выполнит капитальный ремонт за свой счет, а по договору такая обязанность возложена на арендодателя, арендатор не сможет учесть такие затраты.

При заключении договора аренды в него можно включить любое условие, определяющее обязанности сторон по проведению ремонта. И если стороны согласны, то можно установить, что арендатор за свой счет делает любой ремонт арендованного имущества, включая капитальный. И тогда стоимость и текущего, и капитального ремонта списывается на расходы сразу, в момент выполнения этих работ [1].

Кроме арендной платы, арендатор компенсирует арендодателю расходы на коммунальные услуги на основании документов, в том числе счетов-фактур, перевыставленных арендодателем. Минфин считает, что в этом случае у арендатора нет права на вычет предъявленного НДС, потому что:

1) арендодатель не является снабжающей организацией и коммунальные услуги арендатору не реализует;

2) арендодатель не включает полученную от арендатора сумму компенсации в налоговую базу по НДС.

Налоговая служба поддерживает позицию Минфина. В этом нет ничего удивительного, так как возмещение расходов для целей налогообложения не является реализацией.

Поэтому, если происходит возмещение коммунальных платежей, арендодатель признает лишь доход для целей налогообложения прибыли, а арендатор – расход. НДС, ни исходящего, ни входящего, в данной ситуации не возникнет [3].

Однако, согласно мнению Президиума ВАС РФ, высказанному в Постановлении № 12664/08, арендодатель все-таки оказывает коммунальные услуги арендатору в составе арендных услуг и поэтому может выставить «коммунальные» счета-фактуры. Значит у арендатора, предъявляющего НДС к вычету по перевыставленным коммунальным платежам, есть возможность отстоять свою позицию.

Но есть два случая, когда ФНС признает правомерность применения арендатором вычета НДС по коммунальным услугам.

По первому способу сумма арендной платы увеличивается на сумму примерной оценки стоимости коммунальных услуг, потребляемых арендатором. То есть отдельно «коммуналка» ни в каких документах не выделяется и не оплачивается. В счете-фактуре арендодатель просто пишет «Арендная плата по договору» за месяц. В этом случае арендатор может смело принимать к вычету НДС по счету-фактуре и споров с проверяющими органами не возникнет.

По второму способу арендная плата делится на две части: постоянную и переменную. Постоянная – это собственно плата за аренду здания или помещения. Переменная - это стоимость коммунальных услуг, в том числе и в виде компенсации затрат арендодателя на содержание предоставленных в аренду помещений. ГК РФ позволяет устанавливать, как общую сумму арендной платы, так и ее составляющие.

Сумма переменной части арендной платы подтверждается расчетными документами, подписанными сторонами договора. При этом в счете-фактуре арендную плату можно указать единой суммой, как при первом способе. А можно отразить отдельной строкой как переменную часть арендной платы. Главное не писать в счете-фактуре, что это коммунальные платежи.

Эти ситуации наглядно показывают, что аренда имущества имеет свои нюансы и сложности. Но в связи с тем, что организации давно арендуют основные средства, существуют множество разъяснений и мнений контролирующих органов, на которые можно ссылаться при возникновении споров с проверяющими. Каждый бухгалтер определяет самостоятельно, как ему поступить в ситуациях, которые точно не прописаны в российском законодательстве.

Список литературы / References

1. *Гришина О.П.* Передача прав и обязанностей по договору аренды // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение, 2016. № 4. С. 42 - 52.
2. *Семенихин В.В.* Аренда (лизинг). 2-е изд., перераб. и доп. // М.: ГроссМедиа. РОСБУХ, 2015. 1413 с.
3. *Ермошина Е.Л.* Неотделимые улучшения. Учет у арендатора // Налог на прибыль: учет доходов и расходов, 2016. № 6. С. 17 - 27.