

Задача № 3

Расходы на приобретение права аренды земельного участка можно учесть в составе прочих расходов при условии заключения договора аренды и соблюдения требований п. 1 ст. 252 НК РФ (пп. 49 п. 1 ст. 264, п. п. 2, 3, 4 ст. 264.1 НК РФ). Причем эти расходы учитываются равномерно в зависимости от срока договора аренды.

В данном случае договор заключен на 49 лет. Следовательно, признавать эти расходы можно начиная с момента подачи документов на государственную регистрацию договора одним из следующих способов (п. п. 3, 4 ст. 264.1 НК РФ):

- 1) не более 30% налоговой базы предыдущего периода до полного списания суммы затрат. База, используемая для расчета предельной суммы расходов, определяется без расходов на приобретение права на земельный участок, учтенных в предыдущем году (пп. 1 п. 3 ст. 264.1, п. 1 ст. 285 НК РФ).

Учет расходов в пределах годового норматива производится в отчетном (налоговом) периоде равномерно либо единовременно;

- 2) равномерно в течение срока, который закреплен в учетной политике, но не менее пяти лет. Соответствующую часть таких расходов вы признаете по итогам каждого отчетного, а затем налогового периода.

Необходимо закрепить выбранный способ в учетной политике для целей налогообложения.

Арендатор учитывает арендную плату в составе прочих расходов, если участок используется в предпринимательской деятельности (пп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ, Письмо Минфина России от 16.11.2015 N 03-03-06/2/65967).

Если арендная плата была перечислена за несколько месяцев вперед, то такие расходы нужно признавать равномерно по мере оказания услуги (Письмо Минфина России от 16.03.2015 N 03-03-06/13706)

При аренде государственной или муниципальной земли НДС платить не нужно (Письмо Минфина от 18.10.2012 N 03-07-11/436).

При покупке земельного участка стоимость его приобретения нельзя учесть в расходах, в том числе через амортизацию (п. 2 ст. 256 НК РФ). Только при последующей продаже земли доход от реализации можно уменьшить на стоимость ее приобретения (пп. 2 п. 1, п. 2 ст. 268 НК РФ).

Закрепляем в учетной политике равномерное признание в расходах права признания стоимости аренды в течение срока 49 лет

Д97 К60 – 588000 руб. -стоимость права муниципальной аренды

Ежемесячно Д20 К97 – 1000 руб. –включение в расходы стоимости права выкупа

Ежемесячная арендная плата Д20 К60 – 10000 руб. – до месяца госрегистрации права собственности

При выкупе земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, обязанность вносить арендную плату по договору аренды сохраняется до госрегистрации перехода права собственности на этот участок.

Выкуп в собственность в сентябре Д08 К60 – 312000 руб

Д01К08 -312000 – после гос.регистрации

Земельные участки не амортизируются. Их стоимость включается в расходы только при реализации

Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, продавец не предъявляет покупателю НДС к уплате в бюджет и у него не возникает обязанности по выставлению счета-фактуры (пп. 1 п. 3 ст. 169 НК РФ). То есть факт получения земельного участка не влечет каких-либо налоговых последствий в отношении расчетов по НДС.

Соответственно, при приобретении земельного участка, находящегося в государственной собственности (не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями) или муниципальной собственности (не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями), у покупателя не возникает обязанности по удержанию НДС с дохода, выплачиваемого продавцу (п. 3 ст. 161 НК РФ, Письмо Минфина России от 13.01.2010 N 03-07-11/03).