

Индивидуальный номер 8526**ЗАДАЧА №10**

Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. (п. 1 в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

Юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество - приобретательная давность (ст.234 ГК РФ).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является. (ст.234 ГК РФ).

Таким образом, согласно условиям задачи АО может считаться правопреемником ФГУП на основании статьи 234 ГК РФ и оформленных распоряжения и актов приема-передачи имущества и в силу приобретательной давности может зарегистрировать право собственности на данное бесхозное имущество. Для того что бы выявить и отразить в учете бесхозное имущество АО необходимо провести инвентаризацию имущества. Выявленные в результате инвентаризации излишки имущества, необходимо отразить в сличительной ведомости.

В бухучете излишки, выявленные при проведении инвентаризации, отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» в корреспонденции со счетами учета имущества.

Имущество при этом учитывается по рыночной цене, то есть по стоимости, которая может быть получена в результате продажи этого имущества (п. 29, 36 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н, п. 29 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н).

Сведения об уровне текущих рыночных цен должны быть подтверждены документально или путем проведения экспертизы. Это следует из пункта 10.3 ПБУ 9/99.

На стоимость излишков, выявленных в ходе инвентаризации, формируется проводка:

Дебет 01 (т.к. недвижимое имущество) Кредит 91-1 – отражена стоимость излишков, выявленных при инвентаризации. Это следует, в частности, из пункта 36 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н, пункта 29

Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

На счетах бухучета выявленное имущество отражается в момент завершения инвентаризации (составления акта инвентаризационной комиссии) или на дату составления годовой бухгалтерской отчетности (т. е. не позднее 31 декабря отчетного года). Такой порядок установлен в абзаце 2 пункта 5.1, пункте 5.5 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49, подпункте «а» пункта 28 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности, пункте 36 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н, и Инструкции к плану счетов.

При расчете налога на прибыль излишки имущества, выявленные при инвентаризации, учитываются в составе внереализационных доходов (п. 20 ст. 250 НК РФ). Доход определяется исходя из рыночной цены имущества (п. 6 ст. 274 НК РФ). Рыночная стоимость имущества включается в состав доходов при расчете налога на прибыль в момент завершения инвентаризации (составления акта инвентаризационной комиссии) или на дату составления годовой бухгалтерской отчетности (т. е. не позднее 31 декабря отчетного года). Так необходимо поступать вне зависимости от того, какой метод определения налоговой базы применяет организация – начисления или кассовый. Это следует из пункта 1 статьи 271 и пункта 2 статьи 273 Налогового кодекса РФ.

Излишки основных средств (недвижимое имущество) при использовании их в производстве (при выполнении работ, оказании услуг) признаются амортизируемым имуществом (письмо Минфина России от 2 декабря 2008 г. № 03-03-06/1/657). Их первоначальная стоимость определяется в порядке, предусмотренном абзацем 2 пункта 1 статьи 257 Налогового кодекса РФ, то есть за основу берется рыночная цена имущества – именно та, которая ранее сформировала внереализационные доходы (п. 8 ст. 250 НК РФ). И исходя из этой стоимости необходимо амортизировать основное средство, выявленное в результате инвентаризации (п. 4 ст. 259 НК РФ, письма Минфина России от 13 марта 2009 г. № 03-03-06/1/136, от 2 декабря 2008 г. № 03-03-06/1/657).

При использовании такого имущества в производстве НДС организация платить не должна. Об этом говорится в статьях 146 и 149 Налогового кодекса РФ и письме Минфина России от 1 сентября 2005 г. № 03-04-11/218.

В то же время необходимо учитывать, что в пункт 52 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств Приказом Минфина России от 24.12.2010 N 186н внесены изменения, согласно которым к бухгалтерскому учету с 01.01.2011 в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств принимаются и те объекты недвижимости, права собственности на которые не

зарегистрированы, независимо от того, поданы или не поданы на регистрацию соответствующие документы.

Так, в случае приобретения в собственность объектов недвижимости приобретатель становится плательщиком налога на имущество организаций независимо от наличия государственной регистрации перехода права собственности, поскольку в силу законодательства о бухгалтерском учете такая регистрация не указана среди обязательных условий учета соответствующих объектов на балансе в качестве основных средств.

Исходя из положений ст. 218, 223 и 224 ГК РФ, с момента составления акта приема-передачи объекты недвижимости переходят во владение, пользование и распоряжение нового собственника (покупателя), который обязан отразить соответствующие операции в бухгалтерском учете и должен быть признан плательщиком налога в отношении указанного имущества. Последующее оформление документов на это имущество, в том числе получение свидетельства о праве собственности, не влияет на определение момента его учета в качестве основных средств и признания покупателя налогоплательщиком. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, все равно принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств. В п. 52 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н, предписывается отражать такие объекты на отдельном субсчете к счету учета основных средств, но квалифицировать их как основные средства, а не как незавершенные капитальные вложения.

Дата начала начисления амортизации по основным средствам, права на которые подлежат государственной регистрации, определяется в общем порядке - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации (п. 4 ст. 259 НК РФ).