

Вопрос: Об определении среднегодовой стоимости имущества по налогу на имущество организаций в отношении объекта недвижимости, переданного в аренду.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 14 декабря 2021 г. N 03-05-05-01/101642

Департаментом налоговой политики рассмотрено обращение от 02.12.2021 по вопросу определения среднегодовой стоимости имущества по налогу на имущество организаций в отношении объекта недвижимого имущества, переданного в аренду, в связи с принятием Федерального закона от 29.11.2021 N 382-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон N 382-ФЗ) и сообщается.

Пунктами 1 и 3 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено, что при определении налоговой базы по налогу на имущество организаций как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения в соответствии с пунктом 1 статьи 374 Кодекса, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Согласно пункту 4 статьи 376 Кодекса среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на количество месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу.

С 1 января 2022 года на основании Федерального закона N 382-ФЗ недвижимое имущество, переданное в аренду, в том числе по договору финансовой аренды (лизинга), подлежит налогообложению у арендодателя (лизингодателя) (статья 378 Кодекса в ред. от 29.11.2021) вне зависимости от учета объекта аренды в качестве основных средств или в качестве других активов.

При этом остаточная стоимость объекта недвижимого имущества для целей исчисления налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества в этом случае определяется арендодателем в порядке, предусмотренном правилами ведения бухгалтерского учета для соответствующего актива (основного средства, инвестиционного имущества и других).

Согласно пункту 32 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, в случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Исходя из Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11 июня 2016 г. N 111н, объекты учета аренды подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности арендодателя в качестве инвестиционного имущества (инвестиция в аренду) как причитающиеся арендодателю будущие арендные платежи по договору аренды, оценка которых определена в порядке, установленном ФСБУ 25/2018, - в порядке, аналогичном порядку раскрытия дебиторской задолженности организации, с учетом особенностей, установленных ФСБУ 25/2018 (неоперационная (финансовая) аренда).

Согласно пункту 29 ФСБУ 25/2018 объекты учета неоперационной (финансовой) аренды учитываются арендодателем в соответствии с пунктами 32 - 40 ФСБУ 25/2018. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости (договорной цены объекта с учетом затрат,

связанных с договором). Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (пункты 32, 33, 36 Стандарта).

С учетом изложенного, по мнению Департамента, остаточная стоимость объекта недвижимого имущества, учтенного в качестве инвестиционного имущества, для целей исчисления среднегодовой стоимости имущества должна определяться арендодателем в той оценке, как она отражена в регистре бухгалтерского учета инвестиционного имущества на соответствующие даты, то есть как чистая стоимость инвестиции в аренду (договорная цена), уменьшенная на величину фактически полученных арендных платежей, с учетом иных особенностей, установленных пунктами 32 - 40 Стандарта.

Заместитель директора Департамента
В.В.САШИЧЕВ

14.12.2021