

Академия Финансов и Налогов
Беляевой С.П.

КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В АРЕНДОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

АФиНА

Пунктом 1 ст.258 НК РФ предусмотрен порядок амортизации капитальных вложений в арендованные объекты основных средств для случаев, когда:

- Стоимость капитальных вложений возмещается арендатору арендодателем
- Стоимость капитальных вложений, произведенных арендатором с согласия арендодателя, не возмещается арендодателем



АФиНА



СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ ВОЗМЕЩАЕТСЯ АРЕНДОДАТЕЛЕМ

Арендодатель амортизирует капитальные вложения в общем порядке, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода объекта в эксплуатацию.



АФиНА

01.01.2026г. Компания “К” (арендодатель) и Компания “Л” (арендатор) заключили договор аренды офисного помещения сроком 3 года (то есть до 31.12.2028г.). В марте 2026г. Компания “Л” с согласия арендодателя произвела капитальные вложения в арендованное помещение на сумму 600.000 руб.

Капитальные вложения были введены в эксплуатацию в апреле 2026г., срок их полезного использования согласно утвержденного Правительством РФ классификатора составляет 5 лет.

Известно, что согласно условиям договора аренды Компания “К” (арендодатель) возмещает полную стоимость капитальных вложений в арендованное помещение.

ПРИМЕР

Так же, согласно учетной политике для целей налогообложения Компании “К” она не применяет амортизационную премию.

Рассчитайте амортизацию капитальных вложений, которая будет начислена Компанией “К”.

Компания “К” начнет амортизировать капитальные вложения с 1-го мая 2026г. (то есть с месяца, следующего за месяцем ввода капитальных вложений в эксплуатацию).

Амортизация за 2026г.: 600.000 х 8/60 = 80.000 руб.
Амортизация в 2027г. – 2030г.: 600.000 х 12/60 = 120.000 руб.
Амортизация за 2031г.: 600.000 х 4/60 = 40.000 руб.

Итого общая сумма амортизационных начислений составит:

80.000 + 120.000 х 4 + 40.000 = 600.000 руб., что соответствует стоимости капитальных вложений.

АФиНА



СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ НЕ ВОЗМЕЩАЕТСЯ АРЕНДОДАТЕЛЕМ

Амортизацию капитальных вложений, не возмещаемых арендодателем, осуществляет арендатор начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода объекта в эксплуатацию.

Капитальные вложения амортизируются в течение действия договора аренды, при этом срок полезного использования данных вложений определяется в соответствии с классификацией основных средств, утверждаемой Правительством РФ.

Как правило, срок амортизации и срок полезного использования арендованных капитальных вложений не совпадают.

АФиНА

01.01.2026г. Компания “К” (арендодатель) и Компания “Л” (арендатор) заключили договор аренды офисного помещения сроком 3 года (то есть до 31.12.2028г.).

В марте 2026г. Компания “Л” с согласия арендодателя произвела капитальные вложения в арендованное помещение на сумму 600.000 руб. Капитальные вложения были введены в эксплуатацию в апреле 2026г., срок их полезного использования согласно утвержденного Правительством РФ классификатора составляет 5 лет.

Известно, что согласно условиям договора аренды Компания “К” (арендодатель) не возмещает стоимость капитальных вложений в арендованное помещение. Так же, согласно учетной политике для целей налогообложения Компании “Л”, она не применяет амортизационную премию.

ПРИМЕР

Так же, согласно учетной политике для целей налогообложения Компании “Л”, она не применяет амортизационную премию.

Рассчитайте амортизацию капитальных вложений, которая будет начислена Компанией “Л”.

Компания “Л” начнет амортизировать капитальные вложения с 01.05.2026г. (то есть с месяца, следующего за месяцем ввода вложений в эксплуатацию).

Амортизация за 2026 г.: 600.000 х 8/60 = 80.000 руб.
Амортизация за 2027 г.: 600.000 х 12/60 = 120.000 руб.
Амортизация за 2028 г.: 600.000 х 12/60 = 120.000 руб.

Итого общая сумма амортизационных начислений в течение действия договора аренды составит 80.000 + 120.000 + 120.000 = 320.000 руб.

Остальная сумма капитальных вложений 280.000 руб. (= 600.000 – 320.000) не будет уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль.

АФиНА

01.01.2026 Компания "С" заключила договор аренды складского помещения и в этом же месяце провела в нем перепланировку с согласия арендодателя.

Стоимость работ по перепланировке составила 705.300 руб. с учетом НДС 22%. Стоимость работ не будет возмещаться арендодателем.

Складское помещение введено в эксплуатацию компанией "С" с 28.01.2026 г. Срок действия договора аренды - 1 год, до 31.12.2026. Срок полезного использования складского помещения - 20 лет, в соответствии с классификацией основных средств, утвержденной Постановлением №1. Известно, что Компания "С" является плательщиком НДС.

Определите сумму амортизации, которую Компания "С" сможет принять к вычету при расчете налога на прибыль в 2026 году, если договор аренды не будет продлен.

ПРИМЕР

Ежемесячная амортизация составит:
705.300 х 100/122 = 578.115 руб. - расходы без НДС

578.115 руб. / 240 мес. (20 лет х 12 мес.) = 2.409 руб.

Начало амортизации - 01.02.2026 г.

Сумма амортизации, которую Компания «С» сможет списать в налоговом учете за 2026 год (т.е. за все время аренды, если договор не будет продлен), составит:
2.409 х 11 = 26.497 руб.

Расходы, которые компания не сможет учесть по налогу на прибыль:
578.115 – 26.497 = 551.618 руб.

АФиНА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!