SF EDUCATION

Налоги в РФ: Общая система налогообложения

Налог на прибыль:

Капитальные вложения в арендованные объекты основных средств

Капитальные вложения в арендованные объекты основных средств

Капитальные вложения в арендованные объекты основных средств учитываются и амортизируются в зависимости от условий договора аренды и порядка возмещения затрат арендодателем.

1. Стоимость капитальных вложений возмещается арендатору арендодателем

- ✔ Если арендодатель возмещает стоимость капитальных вложений, арендатор не вправе амортизировать такие вложения.
- ✔ Возмещаемая сумма не включается в расходы арендатора.

Пример:

Арендатор провел реконструкцию арендованного помещения на сумму 500.000 рублей с согласия арендодателя. Договором аренды предусмотрено, что арендодатель полностью возместит эти затраты.

В этом случае затраты арендатора на реконструкцию не амортизируются и не учитываются в составе его расходов.

2. Стоимость капитальных вложений не возмещается арендодателем

- ✔ Если капитальные вложения произведены с согласия арендодателя, но их стоимость не возмещается, арендатор вправе включить такие вложения в состав амортизируемого имущества.
- ✔ Амортизация начисляется арендатором в течение срока полезного использования объекта капитальных вложений, но не дольше срока действия договора аренды.

✔ Если срок аренды продлевается, амортизация продолжается до полного списания стоимости капитальных вложений.

Основание: п.1 ст.258 НК РФ

1. Стоимость капитальных вложений возмещается арендатору арендодателем

Если капитальные вложения, произведенные арендатором, возмещаются арендодателем, то порядок их учета следующий:

Учет капитальных вложений у арендодателя

✔ Капитальные вложения, произведенные арендатором, включаются в состав амортизируемого имущества арендодателя после их возмещения

✔ Арендодатель начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда объект был введен в эксплуатацию

Пример

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.

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

Рассчитайте амортизацию капитальных вложений, которая будет начислена Компанией «К».

Решение

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.

2. Стоимость капитальных вложений не возмещается арендодателем

Если стоимость капитальных вложений в арендованное имущество не возмещается арендодателем, порядок учета у арендатора выглядит следующим образом:

Амортизация капитальных вложений у арендатора

- ✔ Арендатор начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода капитальных вложений в эксплуатацию.
- ✔ Срок амортизации капитальных вложений определяется как меньший из двух:
  - Срок полезного использования объекта, установленный в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Правительством РФ.
  - Срок действия договора аренды.

Обратите внимание: если срок аренды продлевается, оставшаяся стоимость капитальных вложений продолжает амортизироваться в течение нового срока аренды.

Пример

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.

Рассчитайте амортизацию капитальных вложений, которая будет начислена Компанией «Л».

Решение

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.

Пример

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.

Решение

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.