Академия Финансов и Налогов
Беляевой С.П.

АРЕНДА



АФиНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ

Договор аренды необходимо заключить в письменной форме, если хотя бы одной из сторон является компания или ИП.

Разберем, какие пункты следует предусмотреть в договоре аренды:

- Информация о помещении: адрес, этаж, номер офиса, кадастровый номер, данные свидетельства о собственности, площадь
- Срок аренды: Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- Платежи: Стоимость аренды, охрана, уборка, коммунальные платежи

АФиНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ

- Текущий и капитальный ремонт: Какой ремонт делает арендатор и арендодатель. Предусмотрена ли компенсация ремонта арендодателем, если его проводит арендатор.
- Ответственность, неустойка: Нарушения, за которые предусмотрены неустойки, штрафные санкции. Размеры санкций.
- Порядок разрешения спора: Досудебное разрешение споров. Суд, в который будут обращаться стороны в случае невозможности решить спор самостоятельно.
- Подписи сторон: Расходы учитываются, если договор скреплен подписями обоих сторон.

АФиНА



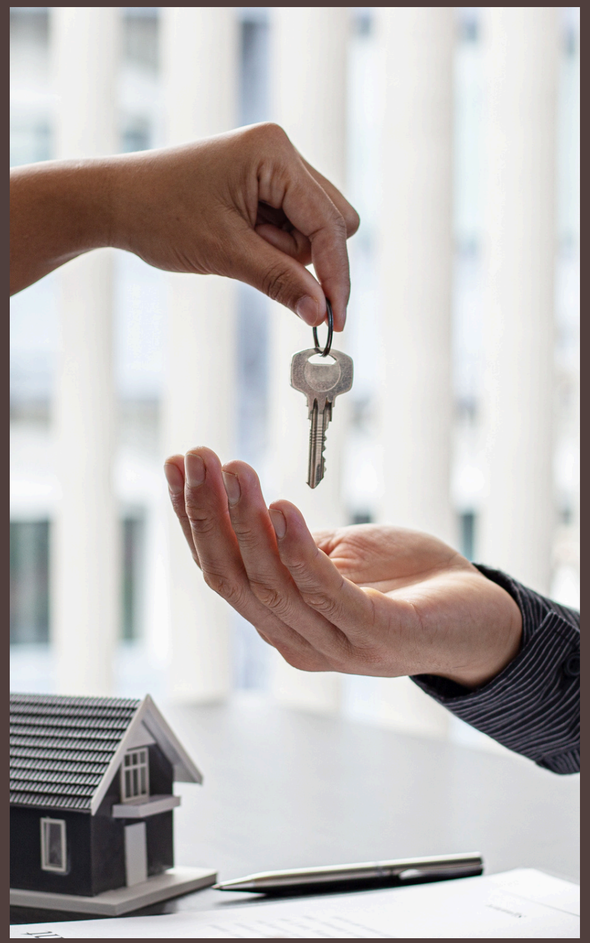
УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

АФиНА

УЧЕТ У РАСХОДОВ

Расходы на аренду могут учитывать налогоплательщики, которые применяют объект “доходы-расходы”.

Расходы на аренду учитываются в момент их фактической оплаты.



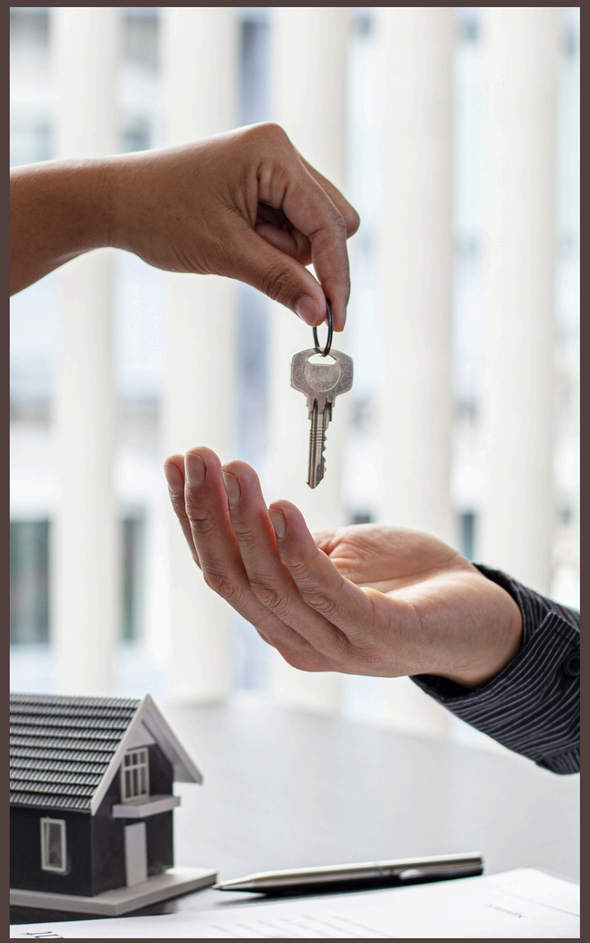
АФиНА

УЧЕТ У РАСХОДОВ

Если компания или ИП применяют стандартные ставки НДС (10%, 22%), то можно принять НДС к вычету с расходов на аренду. Если компания или ИП освобождены от уплаты НДС или применяют пониженные ставки (5%, 7%), то НДС к вычету принять нельзя, сумма налога признается в расходах и относится на уменьшение налоговой базы.

Также в расходах можно учесть:

- Расходы на коммунальные услуги
- Расходы на ремонт



АФиНА

Компания применяет УСН “доходы - расходы”. Для офиса арендует помещение. Ежемесячно оплачивает арендную плату 39.000 руб (в т.ч. НДС 7.032,79 руб.) и электроэнергию. Остальные коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. В апреле Компания оплачивала услуги электрика.

Известно, что Компания применяет ставку НДС 5%.

Определите сумму затрат, которую Компания признает в расходах за апрель.

За апрель в расходах Компания признает: арендную плату и НДС в момент оплаты, оплаченные и документально подтвержденные расходы на электроэнергию и услуги электрика.

ПРИМЕР

АФиНА

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ: 2 ВАРИАНТА

Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельному счету.

Какими документами оформить?

Договор аренды, счет арендодателя на коммунальные услуги, акт потребления коммунальных услуг, расчет коммунальных платежей,

Основание: пп.5 п.1, п.2 ст.346.16, пп.5 п.1 ст.254 НК РФ.



АФиНА

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ: 2 ВАРИАНТА

Арендатор оплачивает коммунальные услуги в составе арендной платы.

Какими документами оформить?

Договор аренды, расчет коммунальных платежей, счет на оплату аренды.

Основание: пп.4 п.1 ст.346.16 НК РФ.



АФиНА

РАСХОДЫ НА РЕМОНТ

Расходы на ремонт можно учесть, если применяется объект “доходы-расходы” и договором предусмотрено, что ремонт проводит арендатор.

Такие расходы учитываются на момент их фактической оплаты.

Основание: пп.3 п.1 ст.346.16, п.2 ст.346.17 НК РФ.



АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет расходов на неотделимые улучшения зависит от следующих условий:

- Согласовано ли проведение капитальных вложений с арендодателем;
- Возместил ли арендодатель расходы на капитальные вложения.



АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

- **Капитальные вложения согласованы с арендодателем, и он компенсирует их стоимость**

Сумма возмещения учитывается в доходах на дату получения. Стоимость капитальных вложений можно учесть в расходах на объекте “доходы-расходы” как затраты, связанные с выполнением работ для арендодателя.

Основание: п.2 ст.346.18 НК РФ, Письмо Минфина России от 05.04.2017 N 03-03-06/1/20242).



АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

- **Капитальные вложения согласованы с арендодателем, и он не компенсирует их стоимость**

Стоимость капитальных вложений можно учесть на УСН “доходы-расходы” как расходы на основные средства.

- **Капитальные вложения не согласованы с арендодателем**

Если капитальные вложения произведены без согласия арендодателя, то затраты на них нельзя включить в расходы независимо от объекта налогообложения.



АФиНА



УЧЕТ У АРЕНДОДАТЕЛЯ

АФиНА

УЧЕТ ДОХОДОВ

Поступившая арендная плата учитывается в доходах на дату зачисления на расчетный счет или в кассу налогоплательщика.

Учитывается такой доход с учетом следующего:

- Как доход от реализации, если имущество сдается в аренду регулярно
- Как внереализационный доход, если сдача имущества в аренду не является основной деятельностью арендодателя. В расходах на УСН “доходы-расходы” можно учесть затраты, связанные с передачей имущества в аренду. Например, расходы на ремонт, коммунальные услуги.

АФиНА

РАСХОДЫ НА РЕМОНТ

Расходы на ремонт учитываются, если законом или договором предусмотрено, что ремонт осуществляет арендодатель.

Признаются такие расходы на момент их фактической оплаты при условии, что работы выполнены.

Основание: пп.3 п.1 ст.346.16, п.2 ст.346.17 НК РФ, Письмо Минфина России от 01.02.2011 N 03-03-06/1/51, Письмо Минфина России от 27.03.2012 N 03-11-11/103



АФиНА

Договором предусмотрено, что Арендатор возмещает Арендодателю расходы на электроэнергию и отопление.

По итогам марта 2026 г Арендодатель оплатил ресурсоснабжающим организациям 50.000 руб. за отопление и 250.000 руб. за электроэнергию и признал данные суммы в расходах.

На момент получения возмещения расходов от Арендаторов, Арендодатель признает их в доходах.

ПРИМЕР

АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Если арендодатель компенсирует арендатору затраты на капитальные вложения, то на объекте “доходы-расходы” их можно учесть как расходы на основные средства. Входной НДС, предъявленный арендатором, учитывается в стоимости капитальных вложений.



АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Если компания или ИП применяют стандартные ставки НДС (10%, 22%), то НДС с расходов на капитальные вложения можно принять к вычету. Если компания или ИП освобождены от уплаты НДС или применяют пониженные ставки (5%, 7%), то НДС к вычету принять нельзя, сумма налога включается в стоимость.



АФиНА

РАСХОДЫ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Если арендодатель НЕ компенсирует арендатору затраты на капитальные вложения, то стоимость этих капитальных вложений не отражается ни в доходах, ни в расходах.

Важно! Независимо от того, компенсирует арендодатель арендатору стоимость капитальных вложений или нет, сторонам необходимо согласовать проведение капитальных вложений.



АФиНА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!