



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

11.01.2022 № 03-05-04-01/402

БС-4-21/17606@ от 15.12.2021  
На № \_\_\_\_\_

Заместителю Руководителя  
Федеральной налоговой службы  
С.Л. Бондарчук

Уважаемая Светлана Леонидовна!

Департаментом налоговой политики рассмотрено ваше обращение по вопросу исчисления налоговой базы в 2022 году в отношении недвижимого имущества, переданного в аренду (в том числе по договору финансовой аренды (лизинга) и сообщается.

В соответствии с пунктом 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) объектами налогообложения для российских организаций признаются:

1) недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Кодекса (как среднегодовая стоимость), если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

2) недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности или праве хозяйственного ведения, а также полученное по концессионному соглашению, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 375 Кодекса (как кадастровая стоимость), если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

Федеральным законом от 29.11.2021 № 382-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в статью 378 Кодекса внесены изменения и предусмотрены особенности уплаты налога на имущество организаций в отношении недвижимого имущества, переданного в аренду (в том числе по договору финансовой аренды (лизинга)).

Согласно статье 378 Кодекса с 1 января 2022 года недвижимое имущество, переданное в аренду, в том числе по договору финансовой аренды (лизинга), подлежит налогообложению у арендодателя (лизингодателя). Данный порядок применяется вне зависимости от учета объекта аренды в качестве основных средств или в качестве других активов.

При этом остаточная стоимость объекта недвижимого имущества, переданного в аренду, в том числе по договору финансовой аренды (лизинга), для целей исчисления налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества определяется арендодателем в порядке, предусмотренном правилами ведения бухгалтерского учета для соответствующего актива (основного средства, инвестиционного имущества и других), а в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса, налоговая база по налогу на имущество организаций определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 375 Кодекса как кадастровая стоимость.

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н, применяется к объектам бухгалтерского учета, классифицированным в качестве объектов учета аренды в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 25/2018.

Согласно пункту 24 ФСБУ 25/2018 объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. При этом в случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду за исключением изменения оценочных значений (пункт 41 ФСБУ 25/2018).

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 (пункт 32 ФСБУ 25/2018). При этом, исходя из пункта 34 ФСБУ 25/2018, одновременно с признанием инвестиции в аренду арендодатель списывает актив, переданный в аренду.

Исходя из Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11 июня 2016 г. № 111н, объекты учета аренды подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности арендодателя в качестве инвестиции 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).

В соответствии с пунктом 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 ФСБУ 25/2018).

С учетом изложенного, по мнению Департамента, остаточная стоимость объекта недвижимого имущества, учтенного в качестве инвестиции в аренду, для целей исчисления среднегодовой стоимости имущества в соответствии со статьей 376 Кодекса должна определяться арендодателем в той оценке, как она отражена в регистре бухгалтерского учета 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 ФСБУ 25/2018.

С уважением,

Директор Департамента



Д.В. Волков

Гаврилова Н.А.

495 983-38-88 \* 03-57