

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

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

21.01.2020 № 03-05-04-01/2993
На № БС-4-21/25835 от 16.12.2019

Заместителю руководителя
Федеральной налоговой службы
С.Л. Бондарчук

Уважаемая Светлана Леонидовна!

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел ваше письмо о налогообложении арендуемого имущества в связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (далее - ФСБУ 25/2018), и сообщает.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) объектом обложения налогом на имущество организаций признается 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, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

ФСБУ 25/2018 применяется организациями (арендодателями и арендаторами) начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Организация может принять решение о его применении до указанного срока.

Каждая сторона договора аренды ведет бухгалтерский учет самостоятельно в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета. В зависимости от срока перехода (досрочного перехода) организации (арендодателя и арендатора) на ФСБУ 25/2018, а также от вида аренды (операционной или неоперационной (финансовой) аренды)), условий договора аренды (срока аренды, перехода права собственности на предмет аренды и др.), предмет аренды может учитываться на балансе арендодателя и арендатора в качестве основных средств, инвестиционного имущества или в качестве права пользования активом, а также

за балансом в качестве арендованных основных средств, а в отдельных случаях (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018) арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом.

Поэтому, если объект недвижимого имущества, полученный в аренду, учитывается на балансе арендатора в составе основных средств, то арендатор признается налогоплательщиком по налогу на имущество организаций в отношении этого объекта недвижимого имущества, а если объект недвижимого имущества, переданный в аренду, учитывается в составе основных средств на балансе арендодателя, - то налогоплательщиком признается арендодатель.

Вместе с тем, в случаях, когда ФСБУ 25/2018 применяет лишь одна сторона договора неоперационной (финансовой) аренды, могут иметь место ситуации, при которых переданные в аренду объекты недвижимого имущества и права пользования ими отражаются соответственно у арендодателя и арендатора в составе основных средств. В целях исключения двойного налогообложения объекта, который был учтен арендодателем на балансе в составе основных средств в соответствии с условиями договора аренды и, следовательно, подлежал учету арендодателем при исчислении налоговой базы по налогу на имущество организаций, стоимость такого объекта в состав налоговой базы по налогу на имущество организаций арендатором не включается.

При этом с 1 января 2020 года в соответствии со статьей 374 Кодекса (в ред. Федерального закона от 29.09.2019 № 325-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 325-ФЗ) вне зависимости от правил бухгалтерского учета арендуемых объектов недвижимого имущества, указанных в статье 378.2 Кодекса, налог на имущество организаций уплачивается организацией, являющейся собственником или владельцем на праве хозяйственного ведения этих объектов недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 374 Кодекса объектами налогообложения для иностранных организаций, осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, признаются недвижимое имущество, относящееся к объектам основных средств, недвижимое имущество, полученное по концессионному соглашению. В этих целях иностранные организации ведут учет объектов налогообложения в порядке, установленном в Российской Федерации для ведения бухгалтерского учета.

Поэтому вышеизложенный порядок налогообложения применяется и в отношении объектов недвижимого имущества, принадлежащих иностранной организации на праве собственности, переданных в финансовую аренду (лизинг) российской организации.

Объектами налогообложения для иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, признаются находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее указанным иностранным организациям на праве собственности недвижимое имущество и полученное по концессионному соглашению недвижимое имущество (пункт 3 статьи 374 Кодекса). При этом

налог на имущество организаций в отношении недвижимого имущества в соответствии со статьей 378.2 Кодекса уплачивается исходя из кадастровой стоимости собственниками объектов недвижимого имущества (в том числе переданных в аренду (лизинг)).

С уважением,

Директор Департамента



А.В. Сазанов