



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)**

ул. Ильинка, д. 9, Москва, 109097
телефон: +7 (495) 913-55-55, телефакс: +7 (495) 625-08-89
minfin.gov.ru

22.07.2025 № 03-05-04-01/71025

На № БС-4-21/5022@ от 23.05.2025

Федеральная налоговая служба

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо ФНС России по вопросу определения налоговой базы по налогу на имущество организаций в отношении имущества, полученного по концессионному соглашению, и сообщает следующее.

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.

В связи с этим положения, установленные главой 25 «Налог на прибыль организаций» Кодекса в отношении требований к оценке имущества, полученного по концессионному соглашению, не применяются.

Согласно пунктам 1 и 3 статьи 375 Кодекса налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено данной статьей. При определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Пунктом 12 ФСБУ 6/2020 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее - ФСБУ 6/2020), установлено, что при признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной

стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов: по первоначальной стоимости и по переоцененной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств (пункт 13 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений (пункт 24 ФСБУ 6/2020).

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения (пункт 25 ФСБУ 6/2020).

На основании статьи 378.1 Кодекса имущество, переданное концессионеру и (или) созданное им в соответствии с концессионным соглашением, подлежит налогообложению у концессионера.

Таким образом, с учетом положений ФСБУ 6/2020, по мнению Департамента, в целях применения пункта 1 статьи 375 Кодекса остаточная стоимость объектов недвижимости (в том числе имущество, полученное по концессионному соглашению), учтенных на балансе в качестве основных средств, определяется исходя из их первоначальной стоимости, уменьшенной на суммы накопленной амортизации и обесценения, с учетом последующих капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением объектов основных средств.

Отмечаем, организация самостоятельно проводит тестирование на обесценение активов, руководствуясь требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и обеспечивая соблюдение требования Федерального закона от 06.12.2023 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В частности, организация должна исходить из того, что бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений.

Заместитель директора
Департамента



В.В. Сашичев