

Как определить налоговую базу

Организация-арендодатель (резидент РБ) сдает в аренду недвижимое имущество другой организации-арендатору (резиденту РБ) на территории РБ. Арендатор произвел неотделимые улучшения (установка перегородок) в арендуемых помещениях без согласия арендодателя за свой счет. Исходя из законодательства и условий договора неотделимые улучшения, выполненные арендатором за свой счет, должны быть переданы Арендодателю по окончании срока аренды. Подлежит ли стоимость принятых на баланс организации-арендодателя неотделимых улучшений обложению налогом на прибыль, и каким образом в таком случае определяется налоговая база?

В соответствии с п. 3 ст. 594 ГК стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством.

Пунктом 6 Инструкции № 50 определено, что для обобщения информации о наличии и движении основных средств организации, находящихся в эксплуатации, запасе, на консервации, а также полученных в финансовую аренду (лизинг), доверительное управление, предназначен счет 01 «Основные средства».

В соответствии с п. 22 Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Минфина от 30.04.2012 № 26, суммы произведенных арендатором вложений в арендованные основные средства арендатором отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 10 «Материалы», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и других счетов.

В соответствии со ст. 11 Закона Республики Беларусь от 18.10.1994 № 3321-XII «О бухгалтерском учете и отчетности» стоимость активов, полученных безвозмездно, определяется путем суммирования стоимости активов на основании данных бухгалтерского учета передающей стороны и фактически

произведенных затрат, связанных с их получением, в том числе осуществляемых другими лицами на основании договоров. Стоимость активов, полученных безвозмездно, может определяться на основании заключения об их оценке, проведенной юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющими оценочную деятельность, или документов, подтверждающих стоимость аналогичных активов, сходных с подлежащими оценке по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом их индивидуальных особенностей.

Стоимость безвозмездно полученных основных средств для целей исчисления налога на прибыль является внереализационным доходом (подп. 3.8 п. 3 ст. 128 НК). Внереализационные доходы определяются на основании документов бухгалтерского и налогового учета и отражаются в том налоговом периоде, в котором они фактически получены плательщиком, если иное не установлено настоящей статьей (за исключением банков) (п. 2 ст. 128 НК).

На основании вышеизложенного стоимость неотделимых улучшений, полученных арендодателем на свой баланс по окончании договора аренды, может быть определена как на основании данных бухгалтерского учета передающей стороны, так и на основании оценки, произведенной в установленном порядке.

Внереализационным доходом для целей исчисления налога на прибыль будет стоимость актива, отраженная в бухгалтерском учете либо на основании документов передающей стороны либо на основании оценки, произведенной в установленном порядке (по выбору юридического лица).

Применение правил трансфертного ценообразования

Организация-арендодатель (резидент РБ) сдает в аренду недвижимое имущество другой организации-арендатору (резиденту РБ) на территории РБ. Арендатор произвел неотделимые улучшения (установка перегородок) в арендуемых помещениях без согласия арендодателя за свой счет. Исходя из законодательства и условий договора неотделимые улучшения, выполненные арендатором за свой счет, должны быть переданы арендодателю по