

Расходы на приобретение здания и права на заключение договора аренды земельного участка

УЧЕТ ПРИОБРЕТЕННОГО ЗДАНИЯ

Согласно п.2 Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Минфина РБ от 12.12.2001 г. № 118, активы, имеющие материально-вещественную форму, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств при одновременном выполнении следующих условий:

- ▶ активы предназначены для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для использования во вспомогательных, обслуживающих производствах и хозяйствах, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- ▶ активы предназначены для использования в течение срока продолжительностью свыше 12 месяцев;

- ▶ активы способны приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;

- ▶ активы не предполагаются на момент приобретения для последующей перепродажи.

Таким образом, если приобретенное здание соответствует вышеназванным условиям, его следует отнести в состав основных средств.

Основные средства оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной или восстановительной стоимости.

Первоначальной является стоимость, по которой активы принимаются на бухгалтерский учет в качестве основ-

ных средств. На основании п.п.11-12 Инструкции № 118 первоначальной стоимостью основных средств признается сумма фактических затрат на их приобретение, сооружение, изготовление, доставку, установку и монтаж.

Платежи за регистрацию прав на недвижимое имущество, произведенные после принятия объекта к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, не признаются затратами, включаемыми в первоначальную стоимость объекта.

Не включаются в фактические затраты на приобретение, сооружение или изготовление основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Исходя из п.14 Инструкции об отражении в бухгалтерском учете хозяйственных операций с основными средствами, утвержденной постановлением Минфина РБ от 20.12.2001 г. № 127 (далее – Инструкция № 127), фактические затраты, связанные с приобретением основных средств и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию, в бухгалтерском учете отражаются:

Д-т 08 "Вложения во внеоборотные активы"

К-т 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"

К-т 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

– в суммах, указанных в первичных учетных документах,

за вычетом НДС, если иное не предусмотрено законодательством.

Суммы НДС, указанные в первичных учетных и расчетных документах, отражаются:

Д-т 18 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам", субсчет 18-1 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным основным средствам"

К-т 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками",

К-т 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Фактические затраты по принятым объектам к бухгалтерскому учету в составе основных средств списываются с кредита счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" записью:

Д-т 01 "Основные средства"

К-т 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Следует отметить, что объекты недвижимости, подлежащие в соответствии с законодательством обязательной государственной регистрации, по которым закончены капитальные вложения и оформлены первичные учетные документы о приеме-передаче, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с отражением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства".

После государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого