

ПИСЬМО ФНС РОССИИ от 26.07.2023 № БС-3-21/9742@

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение по вопросу, касающемуся определения налоговой базы по налогу на имущество организаций (далее - налог) в отношении недвижимого имущества, переданного в аренду, и сообщает.

К полномочиям ФНС России, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 N 506 "Об утверждении Положения о Федеральной налоговой службе", не относится официальное (общеобязательное для всех участников налоговых правоотношений) разъяснение порядка определения налоговой базы по налогу в отношении недвижимого имущества, переданного в аренду. Вместе с тем, полагаем возможным направить следующие рекомендации.

В силу пункта 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) объектом налогообложения по налогу признается недвижимое имущество, 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 (исходя из среднегодовой стоимости имущества), если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 Кодекса налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 Кодекса.

Пунктами 1 и 3 статьи 375 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 378 Кодекса 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.

По мнению Минфина России (письмо от 11.01.2022 N 03-05-04-01/402), 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 определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 375 Кодекса как кадастровая стоимость.

К объектам бухгалтерского учета, классифицированным в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, применяется ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 329 "О Министерстве финансов Российской Федерации", федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-

правовому регулированию в сфере бухгалтерского учета, является Министерство финансов Российской Федерации.

Учитывая изложенное, по вопросу применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" рекомендуем обращаться в Минфин России.

Настоящее письмо носит информационно-справочный (рекомендательный) характер, не устанавливает общеобязательных правовых норм и не препятствует применению нормативно-правовых актов и судебных постановлений в значении, отличающемся от вышеизложенных разъяснений.

Действительный государственный  
советник Российской Федерации 2 класса  
С.Л. Бондарчук