

Журнал "Практическое налоговое планирование" № 8/2012

В этой статье:

- **в чем экономия:** Налог на прибыль
- **на чем основана идея.** Письмо Минфина России от 06.06.12 № 03-03-10/61, пункт 2 статьи 257 НК РФ

В ситуации, когда компания, ранее использовавшая арендованную недвижимость, решила обзавестись своей собственной, появился резон приобрести именно те объекты, которые она ранее арендовала. Чиновники Минфина пришли к выводу, что налогоплательщик в подобном случае вправе продолжать начислять амортизацию на произведенные им неотделимые улучшения (письмо от 06.06.12 № 03-03-10/61). Несмотря на то, что договор аренды был прекращен до окончания срока амортизации.

Поэтому в ситуации, когда стоимость недоамортизированной части неотделимых улучшений, не возмещаемых арендодателем, составляет значительную сумму, арендатор избежит налоговых потерь, приобретя по рыночной стоимости именно тот объект, который он арендует. Более того, это позволит дважды учесть одни и те же затраты. Ведь при продаже здания владелец, скорее всего, учтет все улучшения в цене сделки. Эта цена сформирует амортизируемую стоимость объекта, которую Минфин и предлагает увеличить на недоамортизированную часть улучшений, аналогично случаям достройки, дооборудования и реконструкции (п. 2 ст. 257 НК РФ).

Идеей поделилась **Ксения Петрова**,  
ведущий экономист

#### Оценка безопасности идеи



чиновник

**Екатерина Воробцева**, советник государственной гражданской службы РФ 3-го класса:

«Если действительно возникнет двойной учет затрат, данный способ оптимизации применять достаточно рискованно. Также следует помнить, что у продавца возникнет дополнительный доход. Тем более в случае, когда арендодатель не возмещает расходы на улучшения».



эксперт

**Елена Деревягина**, заместитель директора ООО «Сибирский аудиторский центр»:

«Учитывая, что при покупке арендованного имущества меняется только правообладатель, считаю риск исключения расходов на неотделимые улучшения минимальным. К тому же позиция Минфина и ФНС по таким расходам становится все более лояльной».



практик

**Алла Козлова**, главный бухгалтер Первого Дома Консалтинга «Что делать Консалт»:

«Способ безопасен. Только не совсем понятно, почему одни и те же затраты учитываются два раза. Если, к примеру, объект будет продаваться по балансовой стоимости, а не по рыночной, двойного учета затрат не произойдет».