

2342807



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: 625-08-89

01.08.2011 № 03-03-06/1/442

Ассоциация европейского бизнеса

На № 08/1830 от 02.06.2011

ул. Краснопролетарская, д.16, стр.3
г. Москва, 127473

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел ваше письмо по вопросу учета в составе расходов по налогу на прибыль организаций затрат капитального и текущего характера на ремонт и отделку помещения, произведенных будущим арендатором в соответствии с условиями заключенного им с собственником этого помещения предварительного договора, предполагающего заключение в будущем договора аренды указанного помещения, и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 256 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) амортизируемым имуществом признаются капитальные вложения в предоставленные в аренду объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором с согласия арендодателя.

Пунктом 1 статьи 258 НК РФ определено, что капитальные вложения в арендованные объекты основных средств, указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 256 НК РФ, амортизируются в порядке, установленном пунктом 1 статьи 258 НК РФ.

В частности, капитальные вложения, произведенные арендатором с согласия арендодателя, стоимость которых не возмещается арендодателем, амортизируются арендатором в течение срока действия договора аренды исходя из сумм амортизации, рассчитанных с учетом срока полезного использования, определяемого для арендованных объектов основных средств или для капитальных вложений в указанные объекты в соответствии с классификацией основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 статьи 259 НК РФ начисление амортизации по объектам амортизируемого имущества начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию.

Возможность учета организацией расходов, связанных с подготовкой помещения к эксплуатации, по мнению Департамента, обусловлена заключением этой организацией договора аренды в отношении указанного помещения.

Таким образом, полагаем, что расходы на капитальные вложения, произведенные будущим арендатором в рамках предварительного договора аренды с согласия арендодателя, стоимость которых не возмещается арендодателем, могут учитываться будущим арендатором для целей налогообложения в порядке, установленном НК РФ, начиная с момента заключения и в течение срока действия договора аренды.

Что касается расходов на осуществление отделочных работ, то такие расходы, по нашему мнению, могут учитываться будущим арендатором для целей налогообложения в порядке, установленном главой 25 НК РФ, с момента заключения им договора аренды.

При этом полагаем, что в силу статьи 251 НК РФ и статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации стоимость указанных капитальных вложений и отделочных работ в помещении, осуществленных организацией – будущим арендатором в соответствии с условиями предварительного договора, не подлежит учету в составе доходов арендодателя, если в отношении указанного помещения этой организацией впоследствии был заключен договор аренды с указанным арендодателем.

Мнение Департамента, приведенное в настоящем письме, не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с письмом Минфина России № 03-02-07/2-138 от 07.08.2007 направляемое мнение Департамента имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует налоговым органам, налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Директор Департамента



И.В. Трунин