По вопросу: «Купили офисное помещение и в течениe следующих 2-х недель продаем его физ.лицу. На какой счет принимаем это ОС, если мы его сразу же продаем?»

 Сообщаем, что по мнению Минфина РФ, если компания приобрела объект основных средств с целью его дальнейшей продажи, то такое имущество она учитывает в качестве товара. В бухгалтерском учете компания отражает приобретенный объект на счете 41 «Товары» и не включает его стоимость в налоговую базу по налогу на имущество. Суды так же соглашаются, что по имуществу, учитываемому в качестве товаров, компания вправе не начислять налог на имущество.

 Для поиска информации по Вашему запросу использовали ключевые слова в строке «быстрый поиск»:

**КАК УЧЕСТЬ ПОКУПКУ ИМУЩЕСТВА И ДАЛЬНЕЙШУЮ ПРОДАЖУ ЭТОГО ИМУЩЕСТВА**

**БУХУЧЕТ ОС ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ПРОДАЖИ**

Важные моменты выделены цветом. Ответ подготовлен 12.11.2015 года.

Услуга оказывается в соответствии с регламентом Линии консультаций: <http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/>

***Гражданский кодекс Российской Федерации*** *(часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) {КонсультантПлюс}*

**Статья 432. Основные положения о заключении договора**

*Позиции высших судов по ст. 432 ГК РФ* *>>>*

**1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.**

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

2. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

3. Сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1).

(п. 3 введен Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

 *{Вопрос:* ***Организация (ООО) приобрела недвижимое имущество с целью последующей перепродажи. Надо ли учитывать данное имущество в составе основных средств, начислять амортизацию, исчислять и уплачивать налог на имущество организаций до момента продажи? Или необходимо учитывать данные объекты недвижимости в качестве товаров?*** *(Письмо Минфина РФ от 15.11.2011 N 03-05-05-01/87) {КонсультантПлюс}}*

**Вопрос: Организация (ООО) приобрела недвижимое имущество с целью последующей перепродажи. Надо ли учитывать данное имущество в составе основных средств, начислять амортизацию, исчислять и уплачивать налог на имущество организаций до момента продажи? Или необходимо учитывать данные объекты недвижимости в качестве товаров?**

**Ответ:**

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 15 ноября 2011 г. N 03-05-05-01/87

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо ООО по вопросу уплаты налога на имущество организаций в отношении приобретенного недвижимого имущества с целью последующей перепродажи и сообщает, что Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 329, не предусмотрено рассмотрение обращений организаций по практике применения нормативных правовых актов Министерства финансов Российской Федерации, по проведению экспертизы договоров и иных документов организаций, а также по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Одновременно сообщается, что согласно п. 1 ст. 374 Налогового кодекса РФ объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено ст. ст. 378 и 378.1 Кодекса.

Пунктом 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, установлено, что актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств при одновременном выполнении следующих условий:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

**Таким образом, актив, приобретенный для последующей перепродажи, не принимается к бухгалтерскому учету организации в качестве объекта основных средств.**

В соответствии с п. 2 Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденного Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н, материально-производственные запасы, приобретенные или полученные от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи, признаются товарами.

**Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, для обобщения информации о наличии и движении товарно-материальных ценностей, приобретенных в качестве товаров для продажи, предназначен** **счет 41** **"Товары".**

Учитывая изложенное, недвижимое имущество, приобретенное с целью последующей перепродажи, учитываемое в бухгалтерском учете в качестве товара на счете 41 "Товары", налогом на имущество организаций не облагается.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН

15.11.2011

*Статья****: Как правильно отразить в налоговом и бухгалтерском учете подготовку товара к продаже*** *(Клементьева И., Кириченко А.) ("Российский налоговый курьер", 2014, N 23) {КонсультантПлюс}*

**Предпродажная подготовка здания обоснует право**

**не начислять налог на имущество**

**Если компания приобрела здание, помещение или иной объект основных средств с целью его дальнейшей продажи, то такое имущество она учитывает в качестве товара**. В этом случае в бухгалтерском учете компания отражает приобретенный объект на счете 41 "Товары" и не включает его стоимость в налоговую базу по налогу на имущество (п. 1 ст. 374 НК РФ).

Суды на практике, как правило, соглашаются, что по имуществу, учитываемому в качестве товаров, компания вправе не начислять налог на имущество (Постановления ФАС Северо-Западного от 16.04.2010 N А56-26848/2009 и Северо-Кавказского от 13.08.2010 N А32-9533/2009-70/87 округов).

Примечание. Суды согласны: предпродажная подготовка - еще один аргумент, что здание - **товар, а не ОС**.

Дополнительным аргументом в пользу налогоплательщика будут мероприятия по предпродажной подготовке здания. В одном из дел ФАС Западно-Сибирского округа согласился, что здание предназначено для перепродажи и не подлежит обложению налогом на имущество, в том числе и потому, что при наличии предварительного договора купли-продажи организация проводила в нем работы по реконструкции и улучшению (Постановление от 28.06.2011 N А70-6665/2010).

Читайте на e.rnk.ru. Какие аргументы помогут компании обосновать перевод ОС в разряд товаров, чтобы не платить налог на имущество

Иногда компания решает продать недвижимое имущество, которое уже не использует в предпринимательской деятельности. На время поиска покупателя компания может перевести объект из состава основных средств в категорию товаров и не платить налог на имущество. Такой способ налоговой оптимизации актуален и для движимого имущества, принятого на учет в качестве основных средств до 1 января 2013 г.

Однако контролерам давно известен этот способ сокращения налоговой нагрузки. Поэтому при проверке они пытаются уличить компанию в фиктивном переводе имущества в категорию товаров.

*Какие доводы помогут налогоплательщикам отстоять свою позицию, читайте на сайте e.rnk.ru в* *статье* *"Обосновав перевод объекта из состава основных средств в категорию товаров, удастся сэкономить на налогах" // РНК, 2014, N 12.*

======================================================================================================

 *Статья:* ***Обосновав перевод объекта из состава основных средств в категорию товаров, удастся сэкономить на налогах*** *(Савельева О., Лахман Р.) ("Российский налоговый курьер", 2014, N 12) {КонсультантПлюс}*

Присвоение объекту статуса "товар" сэкономит налог на имущество.

Какие аргументы подтвердят намерение компании продать имущество.

Имущество можно вывести из состава ОС по причине морального износа.

Зачастую на практике компания решает продать недвижимое имущество, которое уже не используется в предпринимательской деятельности, но покупатель еще не найден. В таком случае организация может перевести объект из состава основных средств в категорию товаров и не платить налог на имущество. Такой способ налоговой оптимизации актуален и для движимых активов, принятых на учет в качестве основных средств до 1 января 2013 г. (пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ).

Однако контролерам давно известен способ сокращения налоговой нагрузки с помощью присвоения объекту статуса "товар". Поэтому в ходе проверки они, как правило, пытаются уличить компанию в фиктивном переводе имущества в категорию товаров (Постановления ФАС Волго-Вятского от 22.04.2009 N А28-9736/2008-385/21 и Западно-Сибирского от 20.05.2009 N Ф04-2973/2009(6515-А46-15) округов).

Впрочем, на практике многим компаниям удается доказать свое намерение продать объект и тем самым сэкономить налог на имущество (Постановления ФАС Московского от 27.10.2010 N КА-А40/11434-10-2, Поволжского от 27.01.2009 N А65-9168/2008 и от 20.02.2012 N А55-6362/2011 округов).

**По мнению Минфина России, нормы бухучета не предусматривают**

**возможности перевода основных средств в категорию товаров**

Сумма налога на имущество, отраженная в налоговой декларации и подлежащая уплате в бюджет, определяется по данным бухгалтерского учета (п. 1 ст. 375 НК РФ). По мнению Минфина России, нормы бухучета не предусматривают возможности перевода основных средств в категорию товаров. Поскольку стоимость объекта подлежит списанию с бухгалтерского учета при выбытии, которое имеет место в том числе и в случае его продажи (п. 29 ПБУ 6/01, утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н).

Получается, что до момента реализации объект списать нельзя. На этом основании чиновники приходят к выводу о том, что основные средства облагаются налогом на имущество до момента их продажи. Аналогичный подход содержится и в Письме Минфина России от 31.03.2011 N 03-03-06/1/187.

Напомним, что основными средствами признается имущество, которое, в частности, не предназначено для перепродажи (п. 4 ПБУ 6/01 и п. 2 Методических указаний, утв. Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н). В этом случае подразумевается, что компания изначально не рассчитывает продавать объект и планирует использовать его в собственной деятельности.

Арбитражная практика показывает, что о таких намерениях могут свидетельствовать определенные обстоятельства. К примеру, если назначение приобретаемого имущества соответствует профилю деятельности компании (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.11.2010 N А28-804/2010) или имущество продается по истечении длительного периода после приобретения.

О том, что организация изначально не планировала продавать объект, может свидетельствовать и тот факт, что имущество до продажи сдавалось обществом в аренду (Постановления ФАС Северо-Западного от 16.07.2009 N А56-27248/2008 и Уральского от 09.11.2009 N Ф09-8678/09-С3 округов) либо используется в хозяйственной деятельности (Постановления ФАС Северо-Кавказского от 15.06.2012 N А63-3430/2010 и Западно-Сибирского от 20.05.2009 N Ф04-2973/2009(6515-А46-15) округов).

А также если компания при покупке транспортных средств ставит их на учет в органах ГИБДД (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.04.2009 N А28-9736/2008-385/21). При наличии указанных обстоятельств суды зачастую признают, что объект приобретался не для перепродажи и облагается налогом на имущество.

**Для получения экономии по налогу на имущество главное -**

**доказать, что компания намеревалась перепродать объект**

Если компании удастся доказать, что имущество действительно предназначалось для перепродажи, то суд, скорее всего, признает квалификацию актива в качестве товара правомерной. Практика показывает, что для получения экономии по налогу на имущество компании необходимо запастись внутренними бумагами, подтверждающими намерение перепродать объект.

Правомерность перевода имущества из состава ОС в категорию товаров можно подтвердить с помощью следующих документов:

- внутреннего приказа руководителя компании об отсутствии необходимости использования имущества в хозяйственной деятельности, а также о намерении его продать (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.04.2010 N А56-26848/2009);

- бизнес-проектов, подтверждающих, что общество готовило имущество для продажи, маркетинговых исследований рынка, соответствующих рекламных мероприятий (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.07.2011 N А56-44394/2010);

- предварительного договора купли-продажи, а также переписки с контрагентом по поводу его заключения (Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.06.2011 N А70-6665/2010);

- иных документов, которые показывают, что налогоплательщик стремился перепродать объект. В частности, осуществлял поиск потенциальных покупателей, а также поддерживал объект в надлежащем состоянии (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.05.2010 N А82-14122/2008-19).

Такого рода документы явились важным аргументом для судей и в других аналогичных спорах (к примеру, Постановления ФАС Северо-Кавказского от 24.02.2012 N А53-9928/2011 и Западно-Сибирского от 28.06.2011 N А70-6665/2010 округов).

Так, ФАС Волго-Вятского округа в Постановлении от 21.03.2013 N А17-2944/2012 отметил, что из представленной обществом оборотно-сальдовой ведомости по счету 41 следует, что приобретенное недвижимое имущество отражено как товар, предназначенный для перепродажи. В подтверждение намерения о перепродаже имущества компания представила материалы деловой переписки, из которых усматривается стремление покупателей приобрести спорные объекты недвижимости.

На этом основании суд решил, что спорное имущество не обладало признаками основного средства, так как было предназначено для дальнейшей перепродажи и не использовалось налогоплательщиком в производственной деятельности.

Интересный случай рассмотрел ФАС Северо-Западного округа (Постановление от 16.04.2010 N А56-26848/2009). В этом деле компания приобрела вертолет, но не стала вводить его в эксплуатацию, в связи с чем генеральный директор общества издал следующий приказ:

"<...> До принятия решения о том, будет ли вертолет использоваться в хозяйственной деятельности либо будет реализован (продан) третьим лицам, в эксплуатацию его не вводить и учитывать на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

<...> При проведении анализа дальнейшей правовой судьбы вертолета приоритет следует отдать возможности его реализации (продажи) третьим лицам, поскольку у общества в настоящий момент отсутствует необходимость в использовании вертолета в своей хозяйственной деятельности".

Нюанс в том, что в тот же день компания передала вертолет во временное безвозмездное пользование одной из организаций сроком на один год. Однако суд решил, что при заключении договора безвозмездного пользования намерение перепродать товар не исчезает. Таким образом, организация правомерно учитывала объект в качестве товара, оптимизировав при этом налог на имущество.

На практике встречаются ситуации, когда организация изначально приобретала имущество для перепродажи конкретному покупателю, но в дальнейшем последний от сделки отказался. К примеру, ФАС Северо-Западного округа в Постановлении от 16.01.2014 N А13-2639/2013 указал, что приобретенный обществом объект был передан покупателю по договору купли-продажи. Впоследствии по инициативе покупателя указанный договор был расторгнут, а имущество возвращено налогоплательщику.

Однако по прошествии двух лет спорное имущество снова было реализовано тому же покупателю. В результате суд пришел к выводу о том, что указанные обстоятельства свидетельствуют о приобретении обществом спорного имущества с целью его перепродажи.

**Чтобы не платить налог, можно сначала вывести объект**

**из состава основных средств по причине физического износа,**

**а далее учесть его как товар**

**Минфин России неоднократно указывал, что имущество не облагается налогом только в том случае, когда оно изначально предназначено для перепродажи**. Тогда компания должна зачислить такое имущество в категорию товаров на основании п. 2 ПБУ 5/01, утвержденного Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н (Письма от 15.11.2011 N 03-05-05-01/87, от 23.06.2009 N 03-05-05-01/36 и от 07.11.2008 N 03-05-05-01/65).

Такой подход разделяют и суды (Постановления ФАС Московского от 22.01.2013 N А40-58067/12-116-128 и от 19.05.2009 N КА-А40/3925-09, Восточно-Сибирского от 13.01.2009 N А33-2017/08-Ф02-6774/08 и Северо-Кавказского от 30.09.2009 N А53-25887/2008 округов).

Суды нередко отмечают, что если компания не может в дальнейшем использовать имущество в своей производственной деятельности, то основным средством оно не является. В частности, компании, которая находится в состоянии банкротства, не способно приносить экономические выгоды имущество, составляющее конкурсную массу и подлежащее реализации. Поэтому для получения налоговой экономии можно сначала вывести его из состава основных средств, к примеру, по причине физического или морального износа, а далее учесть его как товар на счете 41.

Так, ФАС Центрального округа в Постановлении от 04.07.2008 N А48-3994/07-14 установил, что налогоплательщик признан несостоятельным (банкротом) и в отношении его открыто конкурсное производство. При вынесении решения в пользу компании суд отметил следующее:

"<...> В соответствии с приказом конкурсного управляющего <...> создана комиссия по проверке целесообразности использования имущества общества в качестве основных средств. По результатам проверки комиссией составлен акт проверки основных средств.

<...> Согласно вышеуказанным актам объекты основных средств не используются продолжительное время (свыше 1,5 лет), имеют сильный физический износ и подлежат списанию. В соответствии с приказом конкурсного управляющего <...> осуществлено списание основных средств общества, указанных в актах.

<...> Объекты основных средств остаточной стоимостью <...> списаны со счета 01 "Основные средства" и учтены на счете 41 "Товары". Вышеуказанные обстоятельства подтверждаются отчетом конкурсного управляющего <...> и бухгалтерским балансом...".

Аналогичный подход содержится и в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 21.12.2011 N А21-1190/2011.

**Вопрос: Возникает ли обязанность уплаты налога на имущество со стоимости объекта недвижимого имущества, приобретенного с целью дальнейшей перепродажи?**

**Ответ: Объект недвижимого имущества, приобретенный с целью дальнейшей перепродажи, не облагается налогом на имущество, так как не отвечает условиям, установленным** **п. 4** **Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 (утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н), для признания его основным средством.**

**Обоснование:** Согласно п. 1 ст. 374 Налогового кодекса РФ налог на имущество уплачивается с объектов движимого и недвижимого имущества, учитываемых на балансе налогоплательщика в качестве объектов основных средств, в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено ст. ст. 378 и 378.1 НК РФ.

Поэтому налоговая база по налогу на имущество формируется на основании данных бухгалтерского учета.

При принятии к бухгалтерскому учету имущества в качестве объекта основного средства следует руководствоваться критериями (условиями), установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

Условия принятия актива в качестве объекта основного средства в бухгалтерском учете поименованы в п. п. 4, 5 ПБУ 6/01. Одним из условий п. 4 ПБУ 6/01 является то, что организация не предполагает последующей перепродажи объекта.

Следовательно, объект недвижимости, приобретенный для последующей перепродажи, не отвечает условиям, установленным п. 4 ПБУ 6/01, для признания его основным средством.

**Таким образом, имущество, в том числе недвижимое, изначально приобретенное для последующей перепродажи, не облагается налогом на имущество.**

**Данный вывод подтверждается в** **Письме** **Минфина России от 15.11.2011 N 03-05-05-01/87.**

Г.А.Канаева

ЗАО "Сплайн-Центр"

Региональный информационный центр

Сети КонсультантПлюс

19.10.2012

**Организация по договору купли-продажи приобрела партию одинаковых автомобилей (10 штук). Как отразить в учете организации затраты на их доставку, осуществленную автотранспортной компанией, если два из этих автомобилей будут использоваться в качестве служебных, а остальные предназначены для дальнейшей реализации?**

**Стоимость одного автомобиля составляет 295 000 руб. (в том числе НДС 45 000 руб.). Затраты на доставку всей партии автомобилей составили 118 000 руб. (в том числе НДС 18 000 руб.).**

**Гражданско-правовые отношения**

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса РФ).

В случаях, когда из договора купли-продажи не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику (п. 2 ст. 458 ГК РФ). В рассматриваемой ситуации доставка осуществляется автотранспортной компанией в интересах и за счет покупателя.

**Бухгалтерский учет**

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, принимается к учету в качестве объекта основных средств (ОС) по первоначальной стоимости (п. 7 ПБУ 6/01). В рассматриваемой ситуации два из приобретенных 10 автомобилей, которые будут использоваться в качестве служебных, соответствуют этим условиям.

Первоначальная стоимость объекта ОС включает в себя сумму, уплаченную продавцу этого объекта ОС, и затраты на его доставку (без учета НДС) (абз. 1, 3 п. 8 ПБУ 6/01).

Указанные затраты отражаются по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и кредиту счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" (Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденная Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н).

Поскольку в данном случае перевозчик предъявляет организации к оплате стоимость перевозки всей партии автомобилей, организация может рассчитать затраты на доставку объектов ОС, подлежащие включению в первоначальную стоимость этих объектов, исходя из натурального показателя - штук. Таким образом, затраты на доставку, подлежащие включению в первоначальную стоимость каждого из автомобилей, принимаемых к учету в качестве объектов ОС, равны 10 000 руб. ((118 000 руб. - 18 000 руб.) / 10 шт.). Сформированная первоначальная стоимость объектов ОС списывается со счета 08 в дебет счета 01 "Основные средства" (Инструкция по применению Плана счетов).

Автомобили, приобретаемые для дальнейшей реализации, являются товарами и включаются в состав материально-производственных запасов (МПЗ) организации (п. 2 Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденного Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н).

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость товаров включаются суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу, и затраты на доставку до места их использования (п. 5, абз. 3, 8 п. 6 ПБУ 5/01).

Поэтому на дату получения автомобилей, подлежащих дальнейшей реализации, в учете организации производится запись по дебету счета 41 "Товары" и кредиту счета 60 на сумму 2 000 000 руб. ((295 000 руб. - 45 000 руб.) x (10 шт. - 2 шт.)). Затраты на доставку в сумме 80 000 руб. ((118 000 руб. - 18 000 руб.) / 10 шт. x 8 шт.) отражаются по дебету счета 41 и кредиту счета 60 (Инструкция по применению Плана счетов) [<\*>](#P96).

**Документальное оформление**

В рассматриваемой ситуации для организации-продавца проданные автомобили не являются объектами ОС. Следовательно, продавец не оформляет Акт о приеме-передаче объекта ОС (по унифицированной форме N ОС-1, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 N 7).

Движение товара от поставщика к потребителю оформляется товаросопроводительными документами, предусмотренными условиями поставки товаров и правилами перевозки грузов (накладной, товарно-транспортной накладной, железнодорожной накладной и пр.) (п. 2.1.2 Методических рекомендаций по учету и оформлению операций приема, хранения и отпуска товаров в организациях торговли, утвержденных Письмом Роскомторга от 10.07.1996 N 1-794/32-5).

Автотранспортные услуги принимаются к учету на основании Транспортной накладной (Приложение N 4 к Правилам перевозок грузов автомобильным транспортом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2011 N 272) и Товарно-транспортной накладной (форма N 1-Т, утвержденная Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 N 78) (Письмо Минфина России от 17.08.2011 N 03-03-06/1/499).

Принятие к бухгалтерскому учету автомобилей, которые будут использоваться в качестве служебных, производится на основании распорядительного документа, подписанного руководителем организации или иным уполномоченным лицом. Включение затрат на доставку автомобилей, подлежащих учету в составе ОС, в первоначальную стоимость этих объектов производится на основании составленной бухгалтерской справки-расчета.

При этом организация оформляет Акт о приеме-передаче объекта основных средств (форма N ОС-1) в одном экземпляре и разд. I данной формы, а также реквизиты организации-сдатчика не заполняет.

Сформированная первоначальная стоимость объекта ОС, включающая цену покупки и затраты на доставку объекта ОС, указывается в разд. II Акта.

На основании оформленного Акта заполняется Инвентарная карточка учета объекта основных средств по унифицированной форме N ОС-6.

Принятие к учету автомобилей, предназначенных для дальнейшей реализации, оформляется путем наложения штампа организации на отгрузочные документы продавца. Материально ответственное лицо, осуществляющее приемку товара, ставит свою подпись на товаро-сопроводительных документах (абз. 4 п. 2.1.5 Методических рекомендаций).

**Налог на добавленную стоимость (НДС)**

Сумма НДС, предъявленная по поступившим объектам ОС, подлежит вычету после принятия их к учету на основании правильно оформленного счета-фактуры (пп. 1 п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172 Налогового кодекса РФ). При этом НК РФ не соотносит право на применение налогового вычета по НДС с тем, на каком счете учтен объект ОС (Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 07.08.2008 N А19-17165/07-15-Ф02-3745/08 по делу N А19-17165/07-15, ФАС Московского округа от 26.02.2010 N КА-А40/978-10 по делу N А40-70353/09-107-453, ФАС Западно-Сибирского округа от 26.06.2009 N Ф04-3674/2009(9190-А67-25)). Следовательно, организация вправе принять к вычету "входной" НДС по объекту ОС на дату его отражения на счете 08.

В свою очередь, официальная позиция контролирующих органов заключается в том, что организация вправе принять к вычету сумму НДС по приобретенному объекту ОС только на дату отражения его стоимости на счете 01 (см., например, Письмо Минфина России от 28.10.2011 N 03-07-11/290). В рассматриваемой ситуации исходим из того, что организация на основании сложившейся судебной практики принимает к вычету НДС на дату принятия к учету объекта ОС на счет 08.

Суммы НДС, предъявленные по приобретенному товару, организация имеет право принять к вычету после принятия на учет товара при наличии правильно оформленного счета-фактуры продавца (п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172 НК РФ).

"Входной" НДС по услугам по доставке принимается к вычету на дату принятия этих услуг к учету при наличии соответствующего счета-фактуры (пп. 1 п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172 НК РФ).

**Налог на прибыль организаций**

Два из приобретенных 10 автомобилей для целей налогообложения прибыли включаются в состав амортизируемого имущества (п. 1 ст. 256 НК РФ). При этом первоначальной стоимостью амортизируемого имущества согласно абз. 2 п. 1 ст. 257 НК РФ признается сумма расходов на его приобретение, доставку и монтаж (за вычетом НДС). Следовательно, в данном случае она равна первоначальной стоимости объектов ОС, установленной в бухгалтерском учете.

Стоимость автомобилей, учитываемых в качестве товаров, может формироваться как стоимость приобретения товаров с учетом расходов, связанных с приобретением этих товаров, в том числе на их доставку (абз. 2 ст. 320 НК РФ). Указанная стоимость включается в состав прямых расходов и учитывается при дальнейшей реализации товаров (пп. 3 п. 1 ст. 268 НК РФ).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  Содержание операций  |  Дебет  |  Кредит  |  Сумма,  руб.  |  Первичный  документ  |
| Отражены вложения во внеоборотные активы ((295 000 - 45 000) x 2)  | 08 | 60 |  500 000 |  Приказ  руководителя,  Отгрузочные  документы  продавца  |
| Отражено приобретение товаров  | 41 | 60 |  2 000 000 |  Отгрузочные  документы  продавца  |
| Отражен НДС, предъявленный продавцом автомобилей (45 000 x 10)  | 19 | 60 |  450 000 | Счет-фактура |
| Принят к вычету НДС, предъявленный продавцом автомобилей  | 68 | 19 |  450 000 | Счет-фактура |
| Отражены затраты на доставку автомобилей, принимаемых к учету в качестве объектов ОС (10 000 x 2)  | 08 | 60 |  20 000 |  Бухгалтерская справка-расчет, Товарно-  транспортная накладная,  Транспортная накладная |
| Отражены затраты на доставку автомобилей, принимаемых к учету в качестве товаров  | 41 | 60 |  80 000 |  Бухгалтерская справка-расчет, Товарно-  транспортная накладная,  Транспортная накладная |
| Отражен НДС, предъявленный организацией-перевозчиком  | 19 | 60 |  18 000 | Счет-фактура |
| Принят к вычету НДС, предъявленный организацией-перевозчиком  | 68 | 19 |  18 000 | Счет-фактура |
| Приняты к учету объекты ОС (500 000 + 20 000)  | 01 | 08 |  520 000 | Акт о приеме- передаче объекта основных  средств,  Инвентарная карточка учета  объекта основных средств |
| Произведены расчеты с продавцом автомобилей (295 000 x 10)  | 60 | 51 |  2 950 000 | Выписка банка порасчетному счету |
| Произведены расчеты с организацией-перевозчиком  | 60 | 51 |  118 000 | Выписка банка порасчетному счету |

--------------------------------

*<\*> Отметим, что организация, осуществляющая торговую деятельность, может затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу, включать в состав расходов на продажу (**п. 13* *ПБУ 5/01). В рассматриваемой ситуации исходим из того, что учетной политикой организации предусмотрено включение затрат на доставку в фактическую себестоимость товаров (**п. 7* *Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н).*

Т.Е.Меликовская

Консультационно-аналитический

центр по бухгалтерскому учету

и налогообложению

12.04.2012

 *Форма:* ***Договор купли-продажи недвижимого имуществ****а (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2012) {КонсультантПлюс}*

ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

купли-продажи недвижимого имущества

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Продавец",

 (полное наименовании организации)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

 (должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности) (полное наименование организации)

именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, Ф.И.О.)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

 (устава, доверенности)

вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м в следующем составе (далее по тексту - "Недвижимое имущество"): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<\*>](#P22).

--------------------------------

<\*> Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Условие о предмете договора является существенным условием договора (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ).

Характеристики Недвижимого имущества:

Дата начала строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата окончания строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата последней реконструкции, достройки, модернизации: \_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<\*\*>](#P31).

--------------------------------

<\*\*> В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. 554 Гражданского кодекса РФ).

Недвижимое имущество расположено на земельном участке размером \_\_\_\_\_ га, который принадлежит Продавцу на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать документ) N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<\*\*\*>](#P35).

--------------------------------

<\*\*\*> В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (п. п. 2, 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ).

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., Свидетельством о государственной регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Недвижимое имущество не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Недвижимого имущества, передаваемого по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей [<\*\*\*\*>](#P44).

--------------------------------

<\*\*\*\*> Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, не применяются (п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса РФ).

2.2. Цена Недвижимого имущества, указанная в [п. 2.1](#P42) настоящего Договора, уплачивается Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. Предварительная оплата в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей произведена до даты заключения настоящего Договора.

2.2.2. Оставшаяся часть цены Недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Покупателем в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

2.3. Уплата цены Недвижимого имущества производится Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в [разделе 8](#P100) настоящего Договора.

2.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, Стороны несут поровну в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. Продавец обязан в \_\_\_\_\_-дневный срок с даты подписания настоящего Договора передать Покупателю Недвижимое имущество по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами.

3.2. В акте приема-передачи указывается состояние Недвижимого имущества и его пригодность для использования по назначению, а также все выявленные Покупателем при осмотре недостатки Недвижимого имущества.

3.3. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

3.4. Риск случайной гибели или повреждения Недвижимого имущества до момента, определенного в [п. 3.3](#P56) настоящего Договора, несет Продавец.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

4.1.3. Предоставить Покупателю все сведения и информацию, связанные с передаваемым Недвижимым имуществом.

4.1.4. Нести в равных долях с Покупателем расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.3. Уплатить цену Недвижимого имущества в сроки и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Нести в равных долях с Продавцом расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Недвижимого имущества, не соответствующего условиям настоящего Договора, если недостатки Недвижимого имущества не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передано Недвижимое имущество ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Недвижимого имущества в срок не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Недвижимого имущества.

4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Недвижимого имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Недвижимого имущества, предусмотренного [п. 3.1](#P54) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Недвижимого имущества, указанной в [п. 2.1](#P42) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Недвижимого имущества, предусмотренного [п. 2.2](#P46) настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Продавцом срока представления документов, предусмотренного [п. 4.1.2](#P63) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Недвижимого имущества, указанной в [п. 2.1](#P42) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение Продавцом срока устранения недостатков Недвижимого имущества, предусмотренного [п. 4.3](#P71) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Недвижимого имущества, указанной в [п. 2.1](#P42) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ [<\*\*\*\*\*>](#P93)

--------------------------------

<\*\*\*\*\*> Наряду с условием о предмете договора, а также условиями, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, существенными условиями договора являются все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ). Таким образом, стороны вправе определить для себя любое условие в качестве существенного, при несогласованности которого договор не может считаться заключенным.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

 Продавец: Покупатель:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

 М.П. М.П.