***По вопросу****:* Аренда с последующим выкупом. Мы, как организация (не лизинговая), сдаем в аренду технику. Спец.техника идет с последующим выкупом. Постепенно выкупают, как теперь быть с налогом на имущество? Расчет налога на имущество: кто платит и как в таком случае , когда выкуп идет?

***Сообщаем:* Обязанность по уплате налога на имущество сохраняется за арендодателем до момента фактической передачи объекта недвижимости покупателю (арендатору). Это объясняется тем, что данным налогом облагается недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета (**[**п. 1 ст. 374**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CC5A67CE260C5BA0C6D82E371AE76F3F6879949053A4986EFEB1DFDF61D5BBFEBE16A91CE58F17O6D) **НК РФ). При выбытии основного средства его стоимость списывается с бухгалтерского учета (**[**п. 29**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CE5366C22B0F5BA0C6D82E371AE76F3F687994955AA39A61AAEBCFDB2880BEE0B709B61FFB8C7E7112OAD) **ПБУ 6/01,** [**п. 76**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CE5B6EC6260D5BA0C6D82E371AE76F3F687994955AA39966ABEBCFDB2880BEE0B709B61FFB8C7E7112OAD) **Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств). Потом объект недвижимости будет на балансе покупателя (арендатора).**

**Для отражения выбывшего объекта недвижимости до момента признания прочих доходов и прочих расходов от его выбытия (которые признаются в момент государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю) можно использовать счет 45 "Товары отгруженные" (отдельный субсчет "Переданные объекты недвижимости"). Такие рекомендации даны в Письмах Минфина России от 17.12.2015** [**N 03-07-11/74052**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214A98A233FB04F91576EC3210B50FF91DA7F6214E2676F2069DAD057A29B65AAE299813884F7B5B217BF00E48F6072221418OCD)**, от 27.01.2012** [**N 07-02-18/01**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CE586AC223085BA0C6D82E371AE76F3F687994955AA39B6DADEBCFDB2880BEE0B709B61FFB8C7E7112OAD)**, от 22.03.2011** [**N 07-02-10/20**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CE5B6DC7270E5BA0C6D82E371AE76F3F687994955AA39B65A3EBCFDB2880BEE0B709B61FFB8C7E7112OAD) **(направлено ФНС России для сведения и использования в работе нижестоящим налоговым органам** [**Письмом**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214B49E31578A49CE5B6DC7270E5BA0C6D82E371AE76F3F7A79CC995AAB8564ABFE998A6D1DODD) **от 31.03.2011 N КЕ-4-3/5085@).**

**По вопросу определения налоговой базы по налогу на имущество организаций см. "**[**Путеводитель по сделкам. Купля-продажа недвижимости**](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214A88F35578A49CE5D64907F5C5DF7998828625AA7696A2B3D9A955FA8CF34EEB5968A64CBB2E1A115B71F1EODD) **(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства). Покупатель".**

***Источник:*** [*Путеводитель по сделкам. Аренда недвижимости. Арендодатель {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=878E15587A64E0147214A88F35578A49CE5864907F5C5DF7998828625AA7696A2B3D9B975FA8CF34EEB5968A64CBB2E1A115B71F1EODD)

**Для поиска информации по вопросу использовались ключевые слова в строке «быстрый поиск»:**

**«налог на имущество арендованное имущество»**

**Важные моменты выделены цветом. Ответ подготовлен 08.11.2018 г.**

**Услуга оказывается в соответствии с регламентом Линии консультаций:** [**http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/**](http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/)

***Направляем материалы из Системы Консультант Плюс.***

***Подборка материалов по запросу:***

[**ст. 374, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 11.10.2018) {КонсультантПлюс}**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530C01F07D5DAF862D83EA9350FF0D05EEC30539F16C1935C5969DBEF2A6EDBA6469093CBI9h8D)

**Статья 374. Объект налогообложения**

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.  С 1 января 2019 года Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530CC170AD2DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1EC8C60F166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D) от 03.08.2018 N 302-ФЗ в пункт 1 статьи 374 вносятся изменения. См. текст в будущей [редакции](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60439C11E04D2DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509919CCCE06496D92BA2F70D2B959938DC89078IEhCD). |

**1. Объектами налогообложения для российских организаций признается** [**движимое**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60439CC110BD3DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1ECDCE0A166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D) **и** [**недвижимое**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60439CC110BD3DAF862D83EA9350FF0D05EEC30559D159E96494831D6E73C71DBB95A9292ICh2D) **имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по** [**концессионному соглашению**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530CC160BD7DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1ECECE04166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D)**), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в** [**порядке**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60739C1130AD6DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1ECAC60F166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D)**, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено** [**статьями 378**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530C01F07D5DAF862D83EA9350FF0D05EEC30539C1FC1935C5969DBEF2A6EDBA6469093CBI9h8D)**,** [**378.1**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530C01F07D5DAF862D83EA9350FF0D05EEC30559D1FC3CC594C7883E22278C4A6598C91CA91I7h1D) **и** [**378.2**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530C01F07D5DAF862D83EA9350FF0D05EEC30589D1ECACC594C7883E22278C4A6598C91CA91I7h1D) **настоящего Кодекса.**

**(в ред. Федеральных законов от 30.06.2008** [**N 108-ФЗ**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60430C91603D7DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1EC8C008166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D)**, от 28.11.2009** [**N 283-ФЗ**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60736C1120AD0DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1ECAC005166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D)**, от 02.04.2014** [**N 52-ФЗ**](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60431C11F02D3DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1ECAC00A166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D)**)**

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.  С 1 января 2019 года Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60530CC170AD2DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509F1EC8C60E166887AB777DDAAF469392D49279E5IFh3D) от 03.08.2018 N 302-ФЗ в абзац первый пункта 2 статьи 374 вносятся изменения. См. текст в будущей [редакции](consultantplus://offline/ref=FCDABE06CCAFA6677DD099EC3C3C2FB60439C11E04D2DAF862D83EA9350FF0D05EEC30509919CDC706496D92BA2F70D2B959938DC89078IEhCD). |

[*гл. 13, Путеводитель по налогам. Практическое пособие по налогу на имущество организаций {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A51063D4FF77C0C82BD57600AD74A6AC588D5E847C1B4EA53D20EFCC52A1EE875B9D47C0F152DC320550BOEdED)

**ГЛАВА 13. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ**

**ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

**(АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ)**

Основные средства - это, как правило, дорогостоящее имущество. Поэтому нередко организации приобретают в собственность только часть необходимых им средств труда, а остальные берут во временное пользование за плату. И наоборот - основные средства, которые одной организацией не используются, могут быть переданы в аренду другому лицу. Иногда сдача имущества в аренду является основным видом деятельности юридического лица (в частности, это касается лизинговых организаций).

В случае заключения договора аренды имущества (в том числе финансовой аренды, т.е. лизинга) как у передающей, так и у принимающей стороны возникает вопрос: кто и в каком порядке должен уплачивать налог в отношении этих основных средств? Ответу на данный вопрос и посвящена настоящая глава.

Прежде всего укажем, что платить налог со стоимости имущества, которое передается по договору аренды, надо. При этом необходимо помнить, что объектом налогообложения является имущество организации, которое учитывается на балансе в качестве основных средств по правилам бухгалтерского учета ([п. 1 ст. 374](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0D86BE09395AD11D35958E80A807C7E1A817DA0AFDC97D44F871F08179111C32DC234B08E688OAd2D) НК РФ). Исключение составляют объекты, перечисленные в [п. 4 ст. 374](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0D86BE09395AD11D35958E80A807C7E1A817DA0CF5CD751BFD64E1D974190A2DDC3C570AE7O8d1D) НК РФ, например основные средства [первой](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0C8FB1023556D11D35958E80A807C7E1A817DA0FF4CE7E4EA92BE0853044192CD53C540BF88BAA3BOBdDD) и [второй амортизационных групп](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0C8FB1023556D11D35958E80A807C7E1A817DA0FF4CE7E49AF2BE0853044192CD53C540BF88BAA3BOBdDD).

*Примечание*

*О том, что понимается под основным средством для целей налога на имущество, рассказано в* [*разд. 3.1.1*](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A51063D4FF77C0C82BD57600AD74A6AC588D5E847C1B4EB55D00CFDC52A1EE875B9D47C0F152DC320550BOEdED) *"Какое имущество относится к основным средствам для целей обложения налогом на имущество".*

**Таким образом, налог в отношении имущества, переданного (полученного) по договору аренды, уплачивает та сторона, на балансе которой числится данное основное средство (т.е. балансодержатель).**

**Как правило, балансодержателем предмета аренды является арендодатель ([пп. "а" п. 4](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0F8FBF053459D11D35958E80A807C7E1A817DA0FF4CE7F4EAF2BE0853044192CD53C540BF88BAA3BOBdDD),** [**абз. 3 п. 5**](consultantplus://offline/ref=A9C510AA5949889F045A4D17244FF77C0F8FBF053459D11D35958E80A807C7E1A817DA0FF4CE7F4EA52BE0853044192CD53C540BF88BAA3BOBdDD) **Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н). Следовательно, именно он уплачивает налог на имущество.**

Однако из данного правила есть исключения. Так, в особом порядке определяется балансодержатель в случае передачи имущества по договору лизинга, а также при аренде предприятия…..

[*Путеводитель по сделкам. Аренда недвижимости. Арендатор (субарендатор) {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E18125A2C4F4BEE3224F58F36899BD99517A6B142F5880608527D102B002ACE7D2F572125FC859FC48B5D7e5fAD)

**Налог на имущество при получении недвижимости в аренду**

**Арендатор не уплачивает налог на имущество с полученного в аренду объекта недвижимости. Это обусловлено следующим. Налогом на имущество организаций облагается недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в** [**порядке**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E19D34A6C4F4BEE32A4D0AA73B9FEAC6017C3E546F5ED523C12AD200BB56FCA18CAC235E14C458EA54B4D74C241B6CeCf3D)**, установленном для ведения бухгалтерского учета (**[**п. 1 ст. 374**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E19D34A6C4F4BEE1234C06AA389FEAC6017C3E546F5ED523C12ADA07BD56F6F7D6BC271741C146E34BABD45227e1f3D) **НК РФ). В бухгалтерском учете такие объекты основных средств отражаются на** [**счетах 01**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E19D34A6C4F4BEE3234307A83E9FEAC6017C3E546F5ED523C12AD200BB55F4A28CAC235E14C458EA54B4D74C241B6CeCf3D) **"Основные средства" и** [**03**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E19D34A6C4F4BEE3234307A83E9FEAC6017C3E546F5ED523C12AD200BB52FEA68CAC235E14C458EA54B4D74C241B6CeCf3D) **"Доходные вложения в материальные ценности". Следовательно, в отношении принятых в аренду объектов недвижимости, учитываемых на забалансовом** [**счете 001**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E19D34A6C4F4BEE3234307A83E9FEAC6017C3E546F5ED523C12AD200B950FBA48CAC235E14C458EA54B4D74C241B6CeCf3D) **"Арендованные основные средства", у арендатора не возникает обязанности по уплате налога на имущество. Аналогичный вывод можно сделать из разъяснений, приведенных в** [**Письме**](consultantplus://offline/ref=C777A6F6D733454279E18020B4ACCEB8BC2E450BA83995B591032D6B5A6A56856BD1769755B656F5BD86F96C1841C8e5f0D) **Минфина России от 26.05.2016 N 03-05-05-01/30390.**

[*{Вопрос: О налоге на имущество организаций в отношении арендованного ОС, учитываемого за балансом у арендатора. (Письмо Минфина России от 26.05.2016 N 03-05-05-01/30390) {КонсультантПлюс}}*](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF16DB244E8DA277326B6177B761079D4CF0550DA0BDF534465C8967ED2900A25108812DF687F6993BD4B8250A7A3D74CC9q9i5D)

**Вопрос:** **О налоге на имущество организаций в отношении арендованного ОС, учитываемого за балансом у арендатора.**

**Ответ:**

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 26 мая 2016 г. N 03-05-05-01/30390**

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо по вопросу уплаты налога на имущество организаций и сообщает, что [Положением](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B11B7D731A2683CD5405D40ED7030C7586D373D39008261BDD48CF6C363C96A3429D4FA4BDD4q4i4D) 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 в соответствии со [статьей 373](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586D676D297017141CD4C863933229FBC5D9E51A7qBi5D) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщиками налога на имущество организаций признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [статьей 374](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586D073DB9B5E7454DC148B31253D9FA3419C50qAiED) Кодекса.

**Согласно** [**пункту 1 статьи 374**](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586DB74D590017141CD4C863933229FBC5D9E51A7qBi5D) **Кодекса объектами налогообложения по налогу на имущество организаций 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** [**статьями 378**](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586D070D29B5E7454DC148B31253D9FA3419C50qAiED)**,** [**378.1**](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586D671D299017141CD4C863933229FBC5D9E51A7qBi5D) **и** [**378.2**](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C22B116787A1A2683CD5405D40ED7030C7586DB71D390017141CD4C863933229FBC5D9E51A7qBi5D) **Кодекса.**

При организации бухгалтерского учета основных средств следует руководствоваться [Положением](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C2AB61279751A2683CD5405D40ED7030C7586D373D3910B271BDD48CF6C363C96A3429D4FA4BDD4q4i4D) по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001 N 26н, в соответствии с которым активы принимаются в состав основных средств при одновременном выполнении условий, установленных [пунктом 4](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C2AB61279751A2683CD5405D40ED7030C7586D373D3910B271BDD48CF6C363C96A3429D4FA4BDD4q4i4D) ПБУ 6/01.

**Таким образом, в отношении арендованного имущества, учитываемого на забалансовом** [**счете 001**](consultantplus://offline/ref=3BFE8383336688E41FF170A65680E0212C2BB01B7B711A2683CD5405D40ED7030C7586D373D1960C201BDD48CF6C363C96A3429D4FA4BDD4q4i4D) **"Арендованные основные средства" арендатора, налог на имущество организаций не уплачивается. Указанное имущество подлежит налогообложению у арендодателя.**

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

В.А.ПРОКАЕВ

26.05.2016