

Если доходы и расходы по сдаче в аренду недвижимости отражены неверно

Рассмотрим следующую ситуацию.

Производственная организация в 2014 году сдает в аренду отдельные помещения в собственном здании, которые могут быть отчуждены по отдельности. Сдача в аренду не является основным приносящим доход видом деятельности организации.

Согласно учетной политике сдача в аренду такой недвижимости относится к текущей деятельности организации. Доходы организация учитывает на счете 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», сдаваемое в аренду имущество учитывается на счете 01 «Основные средства», расходы списываются в дебет счета 90 со счетов учета затрат.

Правмерно ли организация отражает помещения на счете 01, а доходы и расходы – на счете 90?

Нет, неправмерно.

Нормами Инструкции по бухгалтерскому учету доходов и расходов, утвержденной постановлением Минфина от 30.09.2011 № 102 (далее – Инструкция № 102), предусмотрено, что доходы и расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы и расходы по текущей деятельности;
- доходы и расходы по инвестиционной деятельности;
- доходы и расходы по финансовой деятельности (п. 5 Инструкции № 102).

Инвестиционная деятельность – деятельность организации по приобретению и созданию, реализации и прочему выбытию основных средств, нематериальных активов, доходных вложений в материальные активы, вложений в долгосрочные активы, оборудования к установке, строительных материалов у заказчика, застройщика (далее – инвестиционные активы), осуществлению (предоставлению) и реализации (погашению) финансовых вложений, если указанная деятельность не относится к текущей деятельности согласно учетной политике организации.

Текущая деятельность – основная приносящая доход деятельность организации и прочая дея-

тельность, не относящаяся к финансовой и инвестиционной деятельности (п. 2 Инструкции № 102).

Согласно п. 14 Инструкции № 102 в состав доходов и расходов по инвестиционной деятельности, учитываемых на счете 91 «Прочие доходы и расходы», включаются доходы и расходы, связанные с предоставлением во временное пользование (временное владение и пользование) инвестиционной недвижимости.

В соответствии с п. 4 Инструкции № 26 организацией в качестве основных средств принимаются к бухгалтерскому учету активы, имеющие материально-вещественную форму, при одновременном выполнении условий признания, предусмотренных в п. 4 Инструкции № 26, в том числе следующего условия: активы предназначены для использования в деятельности организации, в том числе в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд организации, а также для предоставления во временное пользование (временное владение и пользование), за исключением случаев, установленных законодательством.

Согласно п. 2 Инструкции по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утвержденной постановлением Минфина от 30.04.2012 № 25 (далее – Инструкция № 25):

- инвестиционная недвижимость – земельные участки, здания, сооружения, изолированные помещения, машино-места (далее – недвижимое имущество), находящиеся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организации, которые сданы другим лицам в аренду (за исключением финансовой аренды (лизинга), проката);
- операционная недвижимость – недвижимое имущество, находящееся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организации, которое используется в деятельности организации, в том числе в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд организации.

Пунктом 3 Инструкции № 25 предусмотрено, что организацией в качестве инвестиционной недвижимости принимается к бухгалтерскому учету недвижимое имущество при одновременном выполнении следующих условий признания: