Списание неотделимых улучшений

Организация-арендодатель (резидент РБ) сдает в аренду недвижимое имущество другой организации-арендатору (резиденту РБ) на территории РБ.

Арендатор произвел неотделимые улучшения (установка перегородок) в арендуемых помещениях без согласия арендодателя за свой счет.

Исходя из законодательства и условий договора неотделимые улучшения, выполненные арендатором за свой счет, должны быть переданы арендодателю по окончании срока аренды.

На каком счете в бухучете организации-арендатора должны учитываться неотделимые улучшения. Каким образом отразить в бухучете списание неотделимых улучшений у арендатора по окончании договора аренды?

В соответствии с п. 3 ст. 594 ГК стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством.

Пунктом 6 Инструкции о порядке применения типового плана счетов бухгалтерского учета, утвержденной постановлением Минфина от 29.06.2011 № 50, определено, что для обобщения информации о наличии и движении основных средств организации, находящихся в эксплуатации, запасе, на консервации, а также полученных в финансовую аренду (лизинг), доверительное управление, предназначен счет 01 «Основные средства».

В соответствии с п. 22 Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Минфина от 30.04.2012 № 26, суммы произведенных арендатором вложений в арендованные основные средства арендатором отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 10 «Материалы», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и других счетов.

Если в соответствии с договором аренды арендатор передает произведенные вложения в арендованные основные средства арендодателю до их принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, то суммы данных вложений, учтенные на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы», списываются в дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Если в соответствии с договором аренды арендатор не передает арендодателю произведенные вложения в арендованные основные средства, то суммы данных вложений, учтенные на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы», списываются в дебет счета 01 «Основные средства».

Согласно подп. 12.2 Инструкции о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов, утвержденной постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.02.2009 № 37/18/6 (с изменениями и дополнениями, далее – Инструкция № 37/18/6), к амортизируемым относятся отражаемые арендатором (лизингополучателем) в виде присоединенной стоимости полученного в аренду (лизинг) имущества капитальные затраты арендатора (лизингополучателя) в неотделимые улучшения арендованного (полученного в лизинг) имущества, если они не возмещаются арендодателем (лизингодателем).

Если договором возмещение неотделимых улучшений объектов аренды (лизинга), подлежащих по окончании срока договора возврату, не предусмотрено, то стоимость, недоамортизированная на дату окончания срока договора аренды (лизинга), включается арендатором (лизингополучателем) в состав прочих расходов (п. 57 Инструкции № 37/18/6).

В изложенной ситуации арендатор не передает произведенные вложения в арендованные основные средства арендодателю до их принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств. По окончании договора аренды арендодателю передается объект аренды вместе с неотделимыми улучшениями.

БДЭУ Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.
БГЭУ Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.
BSEU Belarus State Economic University. Library.
http://www.bseu.by elib@bseu.by