

## Учет капитальных вложений в арендуемые здания

1. В ходе эксплуатации, при служебной необходимости, собственные и арендованные Банком здания (помещения в зданиях) могут подвергаться реконструкции, достройке, дооборудованию. К реконструкции относится комплекс операций по переустройству действующего здания в целях повышения технического уровня, улучшения технико-экономических показателей (изменение количества и площади строительного объема и общей площади зданий, вместимости или пропускной способности), условий эксплуатации и охраны окружающей среды. К работам по достройке, дооборудованию относятся работы, вызванные изменением служебного назначения здания (помещений в здании), повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.

2. Работы, проводимые Банком (региональным филиалом) как в собственном, так и в арендованном здании (помещении), по оборудованию кассовых узлов, следует считать работами капитального характера и осуществлять их за счет капитальных вложений. При этом расходы по обязательной сертификации сейфов и хранилищ ценностей включаются в состав текущих расходов Банка (балансовый счет 70606, символ 25303) одновременно или в составе расходов будущих периодов с последующим равномерным списанием на счет 70606 в течение срока действия сертификата, если сертификат выдан на срок, превышающий отчетный период.

При оборудовании систем охранно-пожарной сигнализации следует исходить из первоначальной стоимости систем с учетом затрат на их доведение до состояния, пригодного для использования: если стоимость превышает 10 000 рублей и срок полезного использования объектов более 12 месяцев, такие объекты учитываются в составе основных средств, если их стоимость составляет менее 10 000 рублей – в составе материальных запасов.

3. Все вопросы, связанные с реконструкцией, достройкой, дооборудованием арендованных зданий (помещений в здании), должны найти отражение в договоре аренды между арендодателем и арендатором, который рекомендуется заключать в соответствии с приказом ОАО «Россельхозбанк» от 23.10.2006 № 278-ОД и Методическими рекомендациями по оформлению договоров аренды недвижимого имущества в ОАО «Россельхозбанк» (приложение к письму Банка от 26.10.2007 № 18-1-03/35).

4. Для единого учета всех капитальных затрат необходимо капитальные вложения в арендованные здания, как и в свои собственные, вести на балансовом счете № 607 «Вложения в сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение основных средств и нематериальных активов» (далее – счет по учету капитальных вложений) на отдельных лицевых счетах, открываемых по каждому объекту.

5. Капитальные вложения в арендованное имущество отражаются в бухгалтерском учете в порядке, установленном для учета операций по созданию и приобретению основных средств:

5.1. Оплачен авансом счет за проведение работ по реконструкции, достройке, дооборудованию здания (помещения) в соответствии с договором:

Дт 60312 «Расчеты с поставщиками, подрядчиками и покупателями», л/счет поставщика  
Кт 30102 «Корреспондентский счет»  
- на общую стоимость с учетом НДС.

5.2. После завершения капитальных работ на основании акта выполненных работ:

Дт 607 «Собственные капитальные вложения», л/счет объекта  
Кт 60312 «Расчеты с поставщиками, подрядчиками и покупателями», л/счет поставщика  
- на общую стоимость с учетом НДС.

5.3. Ввод в эксплуатацию на основании акта ввода в эксплуатацию основных средств и материальных запасов:

Дт 60401 «Основные средства (кроме земли)», л/счет объекта  
Кт 607 «Собственные капитальные вложения», л/счет объекта  
- на общую стоимость с учетом НДС.

При этом ежемесячное начисление амортизации по таким объектам осуществляется по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования, установленного в соответствии с пунктом 8.2.2.3 Учетной политики Банка.

6. При принятии на бухгалтерский учет произведенных капитальных вложений в арендуемые здания необходимо определить являются они отделимыми или неотделимыми улучшениями. Если по смете на реконструкцию (достройку, дооборудование) здания произведены расходы, относящиеся как к отделимым улучшениям, так и к неотделимым, а также к ремонту, то при постановке на бухгалтерский учет такие расходы необходимо оформить соответствующими актами отдельно (отдельно объект неотделимых улучшений, отдельно каждый объект отделимых улучшений, отдельно ремонт).

Если произведенные Банком капитальные затраты в арендованные основные средства не могут быть признаны собственностью арендатора, то при вводе их в эксплуатацию они списываются на счет по учету расходов будущих периодов по другим операциям.

В том случае, если указанные капитальные вложения будут возмещены арендодателем, то до момента возмещения их следует учитывать на балансовом счете № 60312 «Расчеты с поставщиками, подрядчиками и покупателями».

Бухгалтерский учет операций по зачету капитальных работ, осуществленных Банком в арендованном здании, в счет причитающей к уплате арендной платы осуществляется аналогично порядку, изложенному в пунктах 5.5 – 5.6 Приложения 4 к Учетной политике Банка (без отражения капитальных затрат на счете № 60701 «Вложения в сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение основных средств и нематериальных активов»).

7. Если по окончании срока аренды произведенные арендатором капитальные вложения в арендованные основные средства передаются арендодателю безвозмездно, то со стоимости основных средств, переданных безвозмездно, необходимо начислить налог на добавленную стоимость. Налоговая база по НДС будет определяться согласно ст. 154 НК РФ как стоимость этих основных средств, исчисленная исходя из рыночных цен. Эта стоимость должна быть указана в акте приема-передачи.

Данная операция отражается следующим образом:

7.1. Выбытие основного средства по балансовой стоимости выбывающего объекта:

Дт 61209 «Выбытие (реализация) имущества», л/счет объекта

Кт 60401 «Основные средства», л/счет объекта

- на первоначальную стоимость объекта.

7.2. Отнесение амортизации, начисленной на выбывающий объект:

Дт 60601 «Амортизация основных средств», л/счет объекта

Кт 61209 «Выбытие (реализация) имущества», л/счет объекта

- на сумму начисленной амортизации по объекту.

7.3. Отражение и перечисление НДС по безвозмездной передаче:

Дт 70606 «Расходы», символ 26412 «Другие организационные и управленческие расходы»

(л/счет «Другие организационные и управленческие расходы, не учитываемые в целях НО»)

Кт 61209 «Выбытие (реализация) имущества», л/счет объекта

- на сумму НДС,

и

Дт 61209 «Выбытие (реализация) имущества», л/счет объекта

Кт 60309 «НДС, полученный»

- на сумму НДС.

Перечисление филиалами и головным офисом НДС в бюджет осуществляется согласно Положению о порядке исчисления и уплаты НДС № 66-П.

7.4. Отражение результата выбытия объекта:

Дт 70606 «Расходы», символ 26307 (по л/счет «Расходы по выбытию капитальных вложений в арендованные здания»)

Кт 61209 «Выбытие (реализация) имущества», л/счет объекта

- на остаточную стоимость безвозмездно передаваемого объекта.

8. В случае, если требуется по техническим причинам заменить пожарно-охранную сигнализацию, телефонизацию или их части, то эти затраты производятся за счет расходов.