

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте

<http://f1consultant.ru/file/nonefiles/March2021/ZvArk6hWiPN7mZwGN5Ft.pdf>

Актуально на 02.11.2023

**На Ваш вопрос:** Организация на ОСНО планирует взять в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, с правом выкупа. Строительство на земельном участке не планируется. Как отразить в налоговом учете расходы по данному земельному участку?

**Правовая формулировка вопроса:** налог на прибыль

**сообщаем следующее:**

#### **Плата за приобретение права на заключение договора аренды земельного участка**

Расходы на приобретение права на заключение договора аренды земельного участка (при условии заключения такого договора) признаются расходами на приобретение права на земельные участки и включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, при соблюдении требований п. 1 ст. 252 НК РФ (подп. 49 п. 1 ст. 264, п. п. 2, 3, 4 ст. 264.1 НК РФ, Письмо Минфина России от 24.04.2015 № 03-03-06/23768). При этом учет таких расходов не зависит от того, в чьей собственности находится земельный участок - в частной или государственной (муниципальной).

Порядок списания стоимости приобретения права на заключение договора аренды земельного участка зависит от срока действия этого договора (п. п. 3, 4 ст. 264.1 НК РФ, п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

- Если договор аренды заключен на срок менее одного года, расходы признаются равномерно в течение срока действия договора и учитываются с отчетного периода, в котором заключен договор, поскольку он не требует государственной регистрации.
- Если договор аренды заключен на срок один год и более, расходы признаются начиная с месяца подачи документов на государственную регистрацию договора одним из следующих способов:
- не более 30% налоговой базы предыдущего периода до полного списания всей суммы затрат. База, используемая для расчета предельной суммы расходов, определяется без расходов на приобретение права на земельный участок, учтенных в предыдущем году (подп. 1 п. 3 ст. 264.1 НК РФ);
- равномерно в течение срока, который закреплен в учетной политике, но не менее пяти лет. Соответствующую часть таких расходов нужно признавать по итогам каждого отчетного, а затем налогового периода.

В целях ст. 264.1 НК РФ документальным подтверждением факта подачи документов на госрегистрацию прав является расписка в получении документов на государственную регистрацию указанных прав (абз. 2 подп. 2 п. 3 ст. 264.1 НК РФ, ч. 17 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Выбранный способ списания стоимости приобретения права на заключение договора аренды/субаренды земельного участка нужно закрепить в учетной политике для целей налогообложения (подп. 1 п. 3 ст. 264.1 НК РФ).

Плату за приобретение права на заключение договора аренды нельзя учесть в расходах в следующих случаях:

- при отсутствии заключенного договора аренды. Например, если организация сама отказалась его заключить или орган, осуществляющий госрегистрацию прав на недвижимое имущество, отказал в госрегистрации такого договора ([п. 2 ст. 264.1 НК РФ](#), [Письмо Минфина России от 29.04.2008 № 03-03-06/1/298](#));
- если организация осуществила расходы на приобретение права аренды земельного участка у предыдущего арендатора, который, в свою очередь, приобрел право на заключение договора аренды этого земельного участка (например, у администрации муниципального образования) и заключил указанный договор аренды. В таком случае организация не несла расходов, связанных с приобретением права на заключение договора аренды этого земельного участка ([Письма Минфина России от 13.04.2018 № 03-03-06/1/24623](#), от 01.12.2015 № 03-03-06/1/69924).

### **Арендная плата за земельный участок**

Арендатор учитывает арендную плату в составе прочих расходов, если участок используется в предпринимательской деятельности ([подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ](#), [Письмо Минфина России от 16.11.2015 № 03-03-06/2/65967](#)).

При [методе начисления](#) такие расходы учтите на одну из следующих дат ([подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ](#)):

- дату расчетов по договору аренды;
- дату предъявления вам документов, которые являются основанием для расчетов (например, акта, если его составление предусмотрено договором);
- последнее число отчетного или налогового периода.

Если арендная плата была перечислена за несколько месяцев вперед, то такие расходы нужно признавать равномерно по мере оказания услуги ([Письмо Минфина России от 16.03.2015 № 03-03-06/13706](#)).

### **Выкуп земельного участка**

Земельный участок, выкупаемый по условиям договора аренды, для целей налогообложения прибыли представляет собой неамортизируемое имущество ([п. 2 ст. 256 НК РФ](#)). Его стоимостью является выкупная цена участка, установленная договором. Поскольку земельный участок не подлежит амортизации, его стоимость может быть включена в состав расходов только в случае его реализации на основании [подп. 2 п. 1 ст. 268 НК РФ](#).

### **Подборка документов:**

- [Готовое решение: Налоговый учет земельных участков и операций с ними \(КонсультантПлюс, 2023\) {КонсультантПлюс}](#)
- [Вопрос: Как отражаются в бухгалтерском и налоговом учете расходы на приобретение права аренды земельного участка? \(Консультация эксперта, 2023\) {КонсультантПлюс}](#)
- [Статья: Земельные расходы в налоговом учете \(Гусаров Д.Ю.\) \("Налог на прибыль: учет доходов и расходов", 2023, N 4\) {КонсультантПлюс}](#)
- [Готовое решение: Налоговый учет земельных участков и операций с ними \(КонсультантПлюс, 2023\) {КонсультантПлюс}](#)
- [Корреспонденция счетов: Как отражается в учете организации амортизация права пользования и плата за аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности \(у муниципалитета\), если часть земельного участка предназначена для строительства собственными силами объекта недвижимости?.. \(Консультация эксперта, 2023\) {КонсультантПлюс}](#)

- *Корреспонденция счетов: Как отражаются в учете организации, применяющей общий режим налогообложения, операции по аренде земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (у муниципалитета)?.. (Консультация эксперта, 2015) {КонсультантПлюс}.*

С уважением,  
Эксперт Линии консультаций  
Наталья Зензинова

**Ответ подготовлен на основе материалов СПС КонсультантПлюс и носит справочный характер.**

**Примечание:**

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

**Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.**