

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 03.09.2023

На Ваш вопрос: ИП на ОСНО приобретает земельный участок и нежилое помещение на этом участке, покупная стоимость больше кадастровой. Подскажите, пожалуйста, на бух учет ИП должен поставит по покупной стоимости, а земельный налог будет рассчитываться с кадастровой? И как отразить разницу между покупной и кадастровой стоимостью?

Правовая формулировка вопроса: приобретение ОС, земельный налог

сообщаем следующее:

Приобретение ОС

При **признании** в бухгалтерском учете объекты основных средств оценивают по первоначальной стоимости, которой считают общую сумму связанных с этим объектом капитальных вложений (п. 12 ФСБУ 6/2020, п. 18 ФСБУ 26/2020).

Сумму капитальных вложений формируют на основе фактически произведенных затрат на приобретение ОС и приведение его в состояние и местоположение, необходимые для использования в запланированных целях (п. 9 ФСБУ 26/2020).

В частности, **в капитальные вложения включают:**

- суммы, уплачиваемые продавцу при приобретении объекта (подп. «а» п. 5 ФСБУ 26/2020);
- затраты на доставку основных средств к месту использования (подп. «з» п. 5 ФСБУ 26/2020);
- затраты на монтаж, установку основных средств (подп. «з» п. 5 ФСБУ 26/2020);
- проценты по займам, если основное средство относится к **инвестиционным активам** (подп. «е» п. 10 ФСБУ 26/2020);
- суммы оценочных обязательств по демонтажу, утилизации основных средств и восстановлению окружающей среды (так называемые **ликвидационные обязательства**) (подп. «ж» п. 10 ФСБУ 26/2020);
- затраты на пусконаладочные работы за вычетом расчетной стоимости произведенной продукции (подп. «и» п. 5, п. 15 ФСБУ 26/2020).

Таким образом, первоначальная стоимость земельного участка и нежилого помещения в бухучете будет равна общей сумме связанных с ними капитальных вложений.

Земельный налог

По общему правилу налоговая база по земельному налогу - это **кадастровая стоимость** участка, указанная в ЕГРН на 1 января года, за который нужно рассчитать налог (п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 НК РФ).

Для ИП и других физлиц базу определяет инспекция на основе сведений о кадастровой стоимости, которые приходят из Росреестра (п. 4 ст. 85, п. 4 ст. 391 НК РФ).

Кадастровая стоимость земельного участка не отражается в бухгалтерском учете.

Также не подлежит отражению и разница между покупной стоимостью земельного участка и его кадастровой стоимостью.

Подборка документов:

- *Готовое решение: Как при применении ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 принять к учету основные средства, приобретенные за плату (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Готовое решение: Как отразить в бухучете приобретение земельного участка (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Путеводитель. Общий порядок начисления и уплаты земельного налога (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Готовое решение: Как провести переоценку основных средств и учесть ее результаты при применении ФСБУ 6/2020 (КонсультантПлюс, 2023) {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.