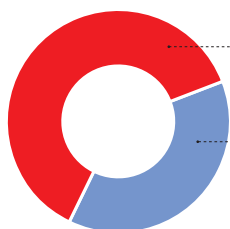


Налоговый спор НДС с неотделимых улучшений

Надо ли начислять НДС на стоимость неотделимых улучшений, переданных арендодателю при возврате арендованного имущества?



- 62%** Нет, не надо. Ведь такие неотделимые улучшения являются изначально собственностью арендодателя, а не арендатора
- 38%** Да, конечно. На стоимость неотделимых улучшений, реализованных арендодателю, требуется начислять НДС

Источник: опрос на сайте glavbukh.ru

Аргументы практиков

— Компания не обязана начислять НДС со стоимости неотделимых улучшений в арендованном имуществе при его возврате арендодателю. Ведь при передаче таких капвложений не происходит реализации. И аргументов здесь несколько.

Во-первых, неотделимые улучшения изначально являются собственностью арендодателя, а не арендатора. Конечно, если иное не прописано в договоре аренды. Это следует из статьи 623 Гражданского кодекса РФ.

Во-вторых, капвложения арендатор осуществляет не для арендодателя, а для собственных нужд — владелец имущества не заказывал работы по его улучшению. Значит, по окончании аренды компания не реализует эти неотделимые улучшения. И поэтому НДС начислять не с чего. И тот и другой довод поддерживают многие суды. В частности, ФАС Поволжского округа в постановлении от 18 января 2013 г. по делу № А55-14290/2012.



Марина РИЗВАНОВА,
генеральный директор аудиторско-консалтинговой группы «Уральский союз»

Совет от редакции

— Итак, контролеры убеждены, что неотделимые улучшения при передаче арендодателю облагаются НДС. Поэтому арендатору безопаснее начислить налог и выписать счет-фактуру.

Но если вы не хотите следовать подходу налоговиков, то в суде для защиты можете смело использовать аргументы практика.

Арендодатель возмещает вам расходы на капвложения в его имущество? Тогда лучше не рисковать и начислить НДС. Иначе претензий не избежать. Проверяющие считают, что раз арендодатель возместил стоимость улучшений, то значит, вы их произвели не только для себя, но и для него. Хотя и с этим можно поспорить. Аргументы те же. Подтверждает это и постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26 февраля 2009 г. по делу № А17-1040/2008.



Екатерина НИКИТИНА,
эксперт журнала «Главбух»