

С 2022 г. изменится налогообложение лизинговых сделок.

Дата публикации 14.12.2021

[Смотрите также](#)

Документ

Федеральный закон от 29.11.2021 № 382-ФЗ

Комментарий

Федеральный закон от 29.11.2021 № 382-ФЗ (далее – Закон № 382-ФЗ) внес изменения в гл. 25, 30 НК РФ в части порядка учета лизинговых операций в расходах по налогу на прибыль и порядка обложения предмета лизинга налогом на имущество организаций. Нововведения вступают в силу 01.01.2022 г. п. 3 ст. 3 Закона № 382-ФЗ). Рассмотрим их подробнее.

Налог на прибыль

Согласно п. 10 ст. 258 НК РФ стороны договора финансовой аренды (лизинга) вправе установить в договоре, у кого будет учитываться предмет лизинга, являющийся основным средством. Именно эта сторона включает указанное имущество в соответствующую амортизационную группу (подгруппу) и начисляет по нему амортизацию.

Следовательно, в настоящий момент амортизацию в отношении предмета лизинга может начислять лизингодатель или лизингополучатель.

С 1 января 2022 г. это правило утрачивает силу (п. 21 ст. 1, п. 3 ст. 3 Закона № 382-ФЗ). Соответственно, объект ОС, являющийся предметом договора лизинга, будет учитываться для целей налога на прибыль только у лизингодателя – собственника этого имущества (п. 1 ст. 256, п. 1 ст. 257 НК РФ). Он же должен начислять амортизацию по предмету лизинга и учитывать ее в своих расходах. Право применения к основной норме амортизации повышающего коэффициента (не выше 3) у лизингодателя сохраняется (п. 22 ст. 1, п. 3 ст. 3 Закона № 382-ФЗ).

Лизингополучатель в таком случае амортизацию не начисляет. Он будет учитывать в расходах только периодические лизинговые платежи, установленные договором лизинга (пп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). При этом в указанной норме законодательно закрепили следующее условие. Если по окончании срока действия договора лизинга объект ОС подлежит передаче лизингополучателю в собственность по договору купли-продажи, а в составе лизинговых платежей выделена выкупная стоимость этого объекта, то лизинговые платежи учитываются в составе расходов за минусом указанной выкупной стоимости (п. 23 ст. 1, п. 3 ст. 3 Закона № 382-ФЗ).

Это означает, что часть лизингового платежа, уплачиваемая в счет выкупной стоимости, в текущие расходы лизингополучателя не включается. По сути говоря, она представляет собой предварительную оплату первоначальной стоимости будущего объекта основных средств, который поступит к лизингополучателю после окончания договора лизинга и выкупа этого объекта. Впоследствии первоначальную стоимость выкупленного объекта можно учесть в расходах одновременно или через амортизацию (п. 1, 2 ст. 254, п. 1 ст. 256, п. 1 ст. 257 НК РФ).

К выводу о том, что часть лизингового платежа, составляющего выкупную стоимость предмета лизинга, не учитывается в расходах лизингополучателя и до момента перехода права собственности рассматривается как

авансовый платеж, Минфин России приходил и ранее (см. письма [от 23.12.2019 № 03-03-06/1/100504](#), [от 18.02.2019 № 03-03-06/1/10341](#), [от 28.01.2019 № 03-03-06/1/4571](#), [от 10.08.2017 № 07-01-09/51246](#)). Подробнее см. [здесь](#). Таким образом, позиция контролирующих органов теперь закреплена законодательно.

Налог на имущество организаций

С 01.01.2022 [ст. 378 НК РФ](#) дополняется новым пунктом 3, согласно которому имущество, переданное в аренду (в том числе по договору лизинга), подлежит налогообложению исключительно у арендодателя (лизингодателя) ([п. 49 ст. 1, п. 3 ст. 3 Закона № 382-ФЗ](#)).

Это нововведение касается недвижимости, являющейся предметом договора аренды или лизинга, которая облагается налогом на имущество по среднегодовой стоимости. Поясним.

Поскольку собственником недвижимости, переданной в аренду (лизинг), является арендодатель (лизингодатель), то только он является плательщиком налога на имущество, если эта недвижимость облагается исходя из кадастровой стоимости. Это следует из [пп. 2 п. 1 ст. 374, п. 2 ст. 375 НК РФ](#).

С арендной (переданной в лизинг) недвижимостью, которая облагается налогом на имущество по среднегодовой стоимости, ситуация иная. Плательщиком налога в таком случае является та сторона договора аренды (лизинга), у которой объект учтен в бухучете в составе основных средств ([пп. 1 п. 1 ст. 374, п. 1 ст. 375 НК РФ](#)). До принятия Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н) указанная недвижимость могла учитываться на балансе в качестве ОС либо у арендодателя (лизингодателя), либо у арендатора (лизингополучателя). Следовательно, та сторона, у которой оно учтено на балансе, уплачивала налог на имущество по среднегодовой стоимости.

В настоящий момент [ФСБУ 25/2018](#) применяется в добровольном порядке, а с 2022 г. вводится на обязательной основе. Как отмечают контролирующие органы, в зависимости от того, применяет организация (арендодатель, арендатор) [ФСБУ 25/2018](#) или нет, а также от условий договора аренды (вида и срока аренды, перехода права собственности на предмет аренды и др.), предмет аренды (лизинга) может учитываться в бухучете в качестве ОС одновременно у арендодателя (лизингодателя) и у арендатора (лизингополучателя). Поэтому сегодня нередко возникает неясность, кто именно должен платить налог на имущество организаций.

(См. письма Минфина России [от 17.01.2020 № 03-05-05-01/2146](#), [от 21.01.2020 № 03-05-04-01/2993](#), доведено до сведения налоговых инспекций письмом ФНС России [от 23.01.2020 № БС-4-21/926](#)).

Таким образом, в дальнейшем указанные затруднения возникать не должны, поскольку любая арендная (переданная в лизинг) недвижимость будет облагаться налогом на имущество вне зависимости от каких-либо условий исключительно у арендодателя (лизингодателя).

Смотрите также

[Кто платит налог на имущество при лизинге недвижимости по новому ФСБУ 25/2018?](#)