

УДК 657.42

Помуєва.В.М.¹, Зусмановська Е.О.²

¹ старш. викл. НУ «Запорізька політехніка»

² студ. гр. ФЕУ-617 НУ «Запорізька політехніка»

ОБЛІК ОРЕНДИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

В умовах дефіциту власних фінансових ресурсів і відсутності можливості отримання інвестиційних кредитів найбільш доступним і ефективним способом фінансування відтворення основних засобів є оренда.

Проведення орендних операцій регулюється Господарським кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України та П(С)БО 14 «Оренда».

Первинною ланкою в системі первинного обліку орендних операцій є договір (угода).

Облік орендних операцій відрізняється у орендаря і орендодавця.

Об'єкти, передані в оренду, залишаються на балансі орендодавця з виділенням у регістрах аналітичного обліку у відокремлену групу, в якій зазначається, що ці об'єкти передані в оренду. Орендар обліковує орендовані об'єкти на позабалансовому рахунку.

Як показують дослідження, одним із варіантів надходження об'єктів нерухомості, що досить розповсюджений на сьогодні та має відповідну облікову специфіку, є отримання їх в оренду.

Проте є багато невирішених питань законодавчого та методологічного характеру, що мають суттєвий вплив на побудову обліку та оподаткування оренди об'єктів нерухомості.

При прийнятті об'єкту нерухомого майна на баланс орендаря відбувається передача прав власності на таке майно орендарю, і всі розрахункові відносини розглядаються як викуп майна в порядку розстрочки платежу.

В бухгалтерському обліку орендаря повинні знайти відображення такі операції: надходження орендованого об'єкту; нарахування орендних платежів; повернення чи викуп орендованого об'єкту.

Таким чином, при отриманні нерухомості в оренду у орендаря з'являються такі об'єкти обліку:

- власне об'єкт оренди;
- орендні платежі;
- витрати на утримання, експлуатацію і ремонт об'єкту оренди.

Затрати орендаря на поліпшення об'єкта операційної оренди (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що приводять до збільшення майбутніх економічних вигод, які первісно

очікувалися від його використання, відображаються орендарем як капітальні інвестиції у створення (будівництво) інших необоротних матеріальних активів.

Важливим питанням оренди є питання відображення в обліку нарахування і виплати орендної плати.

Згідно П(С)БО 16 “Витрати” орендна плата відноситься:

- на конкретні об’єкти витрат, якщо орендовані об’єкти використовують у виробничому процесі;

- на загальновиробничі витрати в сумі, що відповідає розміру орендної плати за об’єкти нерухомості загальновиробничого призначення;

- на адміністративні витрати в сумі, що відповідає розміру орендної плати за об’єкти нерухомості адміністративного призначення;

- на витрати зі збуту в сумі, що відповідає розміру орендної плати за об’єкти нерухомості, що пов’язані зі збутом продукції, товарів, робіт, послуг.

Орендна плата може виплачуватися в грошовій, натуральній та змішаній формах.

Згідно чинного законодавства України орендна плата повинна нараховуватись відповідно до умов договору і складатись з суми амортизаційних відрахувань та винагороди за користування майном.

Розмір орендної плати повинен враховувати стан, призначення та очікуваний термін використання майна.

Зважаючи на те, хто є орендодавцем нерухомості – фізична або юридична особа – існують відмінності в порядку оподаткування та виплати орендної плати.

В разі, якщо орендодавцем виступає юридична особа, то сума нарахованого орендного платежу дорівнюватиме сумі виплаченого платежу, яку орендодавець – платник податку на прибуток має включити до складу доходів.

Досить розповсюдженим варіантом є той, коли орендодавцем виступає фізична особа.

В такому випадку розмір виплаченої орендної плати буде меншою від нарахованої орендної плати, оскільки вона збільшить суму оподаткованого доходу фізичної особи, з якої необхідно провести утримання податку на доходи фізичних осіб і військового збору.

Відносно єдиного соціального внеску, то ні утримання його з орендної плати, ні нарахування на неї не проводяться.

Окрім того, при оренді земель, що виділені на місцевості, громадяни-орендодавці за ці землі повинні самостійно сплачувати земельний податок (незалежно від того здаються землі в оренду чи ні). Підприємства, які орендують земельні ділянки у громадян, повинні сплачувати останнім орендну плату.

Отже, питання обліку та оподаткування оренди об'єктів нерухомості має свої особливості як законодавчого регулювання, так й методологічного проведення.