

УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ.

Гримальский В.Л., фирма «Алягр-М»

Автор этого раздела - бухгалтер с 15-летним стажем. Имеет лицензию Минфина РФ по общему аудиту на проведение аудиторских проверок и право выдавать аудиторские заключения. Проводил многочисленные аудиторские проверки, начиная с 1991 года. Занимался проблемами восстановления бухгалтерского учета и отчетности. Оказывает консультационные услуги по вопросам ведения бухгалтерского учета и минимизации налогов в соответствии с действующими нормативными документами.

Всем заинтересованным лицам и организациям звонить по телефону 242-5152

1. Бухгалтерский учет деловой репутации предприятия - как одной из форм проявления нематериальных активов

В.Л.Гримальский, президент Аудиторской Фирмы "Алягр - М"

В данной статье изложена попытка постановки на баланс предприятия такого нематериального актива как деловая репутация или, как это именуется в англоязычной экономической литературе "гудвилл".

Очевидно, что между стоимостью предприятия, взятого в целом как единый имущественно - хозяйственный комплекс и совокупной стоимостью его активов и пассивов есть разница. В отечественной литературе эта разница носит название гудвилл, доброе имя, деловые связи, цена фирмы и др. Указанная разница может быть либо положительная, либо отрицательная.

Положительная цена фирмы означает, что стоимость предприятия превышает совокупную стоимость его активов и пассивов. Это означает, что предприятие характеризует наличие стабильных торговых отношений с партнерами, хорошо налаженные связи в области маркетинга и сбыта продукции, работ, услуг, использование технических и интеллектуальных ноу-хау, высокий уровень квалификации персонала. Все это вместе взятое обеспечивает предприятию более высокий уровень прибыли, чем тот, который может быть получен при использовании активов и пассивов, но при отсутствии указанных факторов.

Предприятие может иметь и отрицательную "цену фирмы". В этом случае стоимость предприятия меньше стоимости его активов и пассивов. При совершении акта купли-продажи предприятия возникает момент постановки на баланс цены фирмы и соответствующего ей бухгалтерского учета. Купленная цена фирмы обладает, несомненно, одним из важнейших качеств, характеризующих нематериальный актив: в дальнейшем средства, затраченные на ее приобретение принесут экономическую выгоду и следовательно, прибыль предприятию, как субъекту хозяйственной деятельности. Особенно наглядно это

прослеживается из ИНСТРУКЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПЛАНА СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ (в ред. Приказов Минфина РФ от 28.12.94 № 173, от 28.07.95 № 81). В соответствии с этим документом Счет 04 "Нематериальные активы" предназначен для обобщения информации о наличии и движении нематериальных активов, принадлежащих предприятию на правах собственности. Порядок отнесения объектов к нематериальным активам и их состав регулируются законодательными и другими нормативными актами. Нематериальные активы учитываются на счете 04 "Нематериальные активы" в первоначальной оценке, которая определяется для объектов: внесенных учредителями в счет их вкладов в уставный фонд предприятия - по договоренности сторон; приобретенных за плату у других предприятий и лиц - исходя из фактически произведенных затрат по приобретению и приведению в состояние готовности этих объектов; полученных от других предприятий и лиц безвозмездно - экспертным путем. Амортизация нематериальных активов учитывается на счете 05 "Амортизация нематериальных активов", кроме объектов, по которым начисленные суммы амортизационных отчислений списываются непосредственно в кредит счета 04 "Нематериальные активы" (без использования счета 05 "Амортизация нематериальных активов"). (в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173)

Оприходование нематериальных активов, внесенных учредителями в счет их вкладов в уставный фонд предприятия, отражается по дебету счета 04 "Нематериальные активы" и кредиту счета 75 "Расчеты с учредителями". Объекты нематериальных активов, приобретенные за плату у других предприятий и лиц, приходятся по дебету счета 04 "Нематериальные активы" со счета 08 "Капитальные вложения". (в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173) Оприходование нематериальных активов, полученных от других предприятий и лиц безвозмездно, а также в качестве субсидии правительственного органа, отражается по дебету счета 04 "Нематериальные активы" в корреспонденции со счетом 87 "Добавочный капитал". (в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173) При выбытии нематериальных активов (продаже, списании, передаче безвозмездно и др.) первоначальная стоимость их списывается со счета 04 "Нематериальные активы" в дебет счета 48 "Реализация прочих активов". Выручка от реализации нематериальных активов на сторону (юридическим и физическим лицам) отражается по кредиту счета 48 "Реализация прочих активов" в корреспонденции со счетами учета расчетов и де-нежных средств. Аналитический учет по счету 04 "Нематериальные активы" ведется по видам и отдельным объектам нематериальных активов. Счет 04 "Нематериальные активы" корреспондирует со счетами:

По дебету	По кредиту
08 Капитальные вложения	06 Долгосрочные финансовые вложения
50 Касса	48 Реализация прочих активов
51 Расчетный счет	58 Краткосрочные финансовые вложения
52 Валютный счет	87 Добавочный капитал
55 Специальные счета в банках	
75 Расчеты с учредителями	
76 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	
88 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	

(в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173)

Для цели постановления на баланс величина полученной "цены фирмы" рассматривается как нематериальный актив и принимается в размере разницы между суммой за которую предприятие было куплено и суммой всего актива или пассива баланса. Трудно согласиться с авторами, которые считают, что лишь некоторые статьи актива и пассива баланса предприятия следует включать при подсчете гудвилла. В частности известный экономист Шнейдман Л.З. при подсчете цены фирмы в приведенном примере исключает из упрощенной схемы баланса такую статью актива как "Производственные Запасы". (Л.З. Шнейдман " Учет новых видов имущества и операций") По нашему мнению, это занижает сумму цены фирмы, которая дальше ставится на баланс предприятия. Это становится тем более актуально в складывающихся рыночных отношениях между предприятиями, когда поставив на баланс гудвилл по 04 счету в виде нематериального актива предприятие начинает начислять на него износ, в соответствии с Планом Счетов бухгалтерского учета. А именно: передаче безвозмездно и др.) сумма начисленного по ним износа списывается со счета 05 "Амортизация нематериальных активов" в кредит счета 48 "Реализация прочих активов". (в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173) Аналитический учет по счету 05 "Амортизация нематериальных активов" ведется по видам и отдельным объектам нематериальных активов. (в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173)

Счет 05 "Амортизация нематериальных активов" корреспондирует со счетами:

По дебету	По кредиту
48 Реализация прочих активов	08 Капитальные вложения
	20 Основное производство
	23 Вспомогательные производства
	25 Общепроизводственные расходы
	26 Общехозяйственные расходы
	29 Обслуживающие производства и хозяйства
	31 Расходы будущих периодов
	43 Коммерческие расходы
	44 Издержки обращения
	79 Внутрихозяйственные расчеты
	80 Прибыли и убытки

(в ред. Приказа Минфина РФ от 28.12.94 № 173)

В зависимости от суммы цены фирмы и срока ее полезного действия (но не больше срока деятельности предприятия) величина амортизации нематериального актива может быть и достаточно велика и достаточно мала для того, чтобы влиять на налог на прибыль предприятия и налог на имущество предприятия. Приведем конкретные примеры учета деловой репутации в балансе предприятия - как положительной, учитываемой на 04 бухгалтерском счете, так и отрицательной, учитываемой на 83 бухгалтерском счете "Доходы будущих периодов". При этом делаются бухгалтерские проводки по дебету счета 04, либо кредиту счета 83 в корреспонденции со счетом, на котором отражаются расчеты за купленное предприятие (например на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами").

Пример 1. Предприятие "А" приобрело предприятие "Б" на аукционе за 2 млн. 600 тыс. рублей. Упрощенный баланс предприятия "Б" на дату покупки имеет следующий вид:

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные средства	1 000 000	Уставный капитал	1 100 000
Производственные запасы	600 000	Расчеты с кредиторами	900 000
Денежные средства	400 000		
Баланс	2 000 000	Баланс	2 000 000

Упрощенный баланс предприятия "А" на дату покупки имеет следующий вид:

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные средства	3 500 000	Уставный капитал	4 000 000
Производственные запасы	900 000	Расчеты с кредиторами	2 000 000
Денежные средства	1 600 000		
Баланс	6 000 000	Баланс	6 000 000

После покупки предприятия "Б" в бухгалтерском учете предприятия "А" должны быть произведены следующие записи (в руб.):

Дебет	Сумма	Кредит	Сумма
01 "Основные средства"	1000000	76 "Расчеты с разными и кредиторами"	2600000
Дебет Счетов учета производственных запасов	600000		
Дебет Счетов учета денежных средств	400000		
04 "Нематериальные активы"	600000		

В результате баланс предприятия "А" примет следующий вид:

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные средства	4500000	Уставный капитал	4000000
Нематериальные активы (деловая репутация пред)	600000	Расчеты с кредиторами включая задолженность	4600000

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
		приятя "Б")	
Производственные запасы	1500000		
Денежные средства	2000000		
Баланс	8600000	Баланс	8600000

Деловая репутация не может быть отчуждена и самостоятельно реализована, т.к. существует только за счет того обстоятельства, что предприятие оценивается и затем продается. Фактически гудвилл является той надбавкой, которую выплачивает новый хозяин в счет обеспечения и получения будущей потенциальной прибыли предприятия. Деловую репутацию нельзя также приравнять к имуществу предприятия, которое используется и расходуется подобно производственным или товарным запасам либо материалам. Кроме того, непризнание деловой репутации в качестве актива негативно сказывается на сопоставимости отчетной информации различных предприятий. Разберем еще один конкретный пример, когда покупная стоимость предприятия меньше суммы его актива.

Пример 2. Предприятие "А" приобрело предприятие "Б" за 900 000 тыс. рублей. Упрощенный баланс предприятия "Б" на дату покупки имеет вид

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные средства	1 000 000	Уставный капитал	1 100 000
Производственные запасы	600 000	Расчеты с кредиторами	900 000
Денежные средства	400 000		
Баланс	2 000 000	Баланс	2 000 000

Упрощенный баланс предприятия "А" до покупки предприятия "Б" на дату покупки имеет следующий вид:

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные средства	3 500 000	Уставный капитал	4 000 000
Производственные запасы	900 000	Расчеты с кредиторами	2 000 000
Денежные средства	1 600 000		
Баланс	6 000 000	Баланс	6 000 000

После совершения сделки в бухгалтерском учете предприятия "А" производятся следующие записи:

Дебет	Сумма	Кредит	Сумма
01 "Основные средства"	1000000	76 "Расчеты с разными и кредиторами"	900000
Дебет Счетов учета производственных запасов	0000 60	83 «Доходы будущих периодов»	1100000
Дебет Счетов учета денежных средств	0000 40		

В результате произведенных записей баланс предприятия "А" принимает следующий вид:

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
Основные	4500000	Уставный	4000000

Актив	Сумма	Пассив	Сумма
средства		капитал	
Производственные запасы	1500000	Расчеты с кредиторами включая задолженность приятя "Б")	2900000
Денежные средства	2000000	Доходы будущих периодов	1100000
Баланс	8600000	Баланс	8600000

Из приведенных упрощенных балансов хорошо видно попадание как положительной так и отрицательной цены фирмы в соответствующие разделы баланса предприятия. Однако надо иметь в виду, что при продаже предприятия в бухгалтерском учете должен появиться 48 счет "Реализация прочих активов". В данном случае будут иметь место следующие проводки:

Дебет	Кредит	Сумма
62	48	на сумму счета, выставленного покупателю
50 (51, 52)	48	на сумму поступившую в оплату
48	04	на первоначальную стоимость
05	48	на сумму износа
48	68	на сумму НДС
68	19	на сумму несписанного НДС
48	80	на полученный результат

В момент совершения сделки по купле-продаже предприятия возможно списание стоимости гудвилла с баланса. В пользу такого решения говорит, например, то обстоятельство, что соотношение истинной величины цены фирмы с затратами, понесенными при ее приобретении имеет очень большие проблемы при ее подсчетах (если цену фирмы вообще можно посчитать). Ее стоимостной размер может колебаться в разные периоды под влиянием ряда экономических факторов и изменений субъективных точек зрения заинтересованных лиц. Списание при совершении сделки производится за счет источников приобретения предприятия, т.е. за счет чистой прибыли покупателя, что, очевидно, не выгодно ему. При списании деловой репутации делаются следующие проводки:

Дебет	Кредит	Сумма
48	04	на первоначальную стоимость
05	48	на сумму начисленного износа
88	48	на недоамортизированную часть
88	19	на недописанную часть НДС

2. Проблема налогообложения объектов жилого фонда - как одна из форм проявления нематериальных активов

В соответствии с Инструкцией "О порядке заполнения форм годовой бухгалтерской отчетности", являющейся Приложением 2 к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 12 ноября 1996 года ном. 97 в подразделе "Нематериальные активы" (строки 110-112 баланса) показывается наличие нематериальных активов. Далее в Инструкции сказано о том, что нематериальные активы могут быть внесены учредителями (собственниками) организации в счет их вкладов в уставный капитал организации, получены безвозмездно, приобретены организацией в процессе ее деятельности. Амортизация на объекты жилого фонда, как следует из текста Инструкции не начисляется. Таким образом, мы подошли к одному из важнейших моментов в проблеме: износ не начисляется и следовательно не будет бухгалтерских проводок, затрагивающих затратные счета.

Вопрос этот представляется нам очень спорным и неоднозначным. Ведь после покупки предприятием ряда квартир, например с целью реализации уставных целей, на балансе предприятия появится 04 счет в виде приобретенных квартир. Износ, даже чисто физический, конечно, будет существовать. Не говоря уже о том, что цены на квартиры будут наверняка меняться с течением времени, однако переоценке нематериальные активы в соответствии с разъяснениями Минфина РФ (как например основные средства) не подлежат.

Любопытная ситуация возникает у стороны, продавшей или подарившей квартиры. Если речь идет о целом доме, из которого были проданы или безвозмездно переданы несколько квартир, а остальное представляет собой нежилой фонд, то на балансе предприятия - продавца этот нежилой фонд дома как числился на 01 счете "Основные средства", так и будет числиться. Износ на него начисляется в обычном порядке, что видно из письма Министерства финансов Российской Федерации от 3 апреля 1996 г. № 37 «О внесении изменений в письмо Министерства финансов Российской Федерации от 29 октября 1993 г. № 118 "Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве". В этом документе Минфина РФ разъясняется:

"При приобретении отдельных квартир в объектах жилого фонда организация - покупатель отражает их стоимость на дебете счета 04 "Нематериальные активы" в корреспонденции со счетом по учету расчетов. Организация - продавец списывает с баланса стоимость проданной квартиры с одновременным отражением ее стоимости на забалансовом счете.". "Для учета нежилых помещений, встроенных в здания (включая жилые дома) и являющихся вместе с ним неделимым объектом, открывается отдельный раздел счета 01 "Основные средства" соответствующего наименования "Нежилые по-

мещения" (стоимость этих помещений определяется на основании данных бюро технической инвентаризации). В случае продажи указанных нежилых помещений их стоимость списывается с баланса организации - продавца в общеустановленном порядке с одновременным отражением стоимости проданных нежилых помещений на забалансовом счете. Организация - покупатель отражает стоимость приобретенных нежилых помещений в бухгалтерском учете по дебету счета 01 "Основные средства" в корреспонденции со счетом 08 "Капитальные вложения". По приобретенным нежилым помещениям организация - покупатель начисляет в общеустановленном порядке амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств по нормам амортизационных отчислений, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072, установленным для соответствующей категории зданий.

Таким образом, предприятие - покупатель ставит на баланс купленные квартиры по 04 счету "Нематериальные активы" и амортизацию не начисляет, а предприятие - продавец продолжает учитывать оставшийся нежилой фонд (за минусом проданных квартир) на 01 счете "Основные средства" с начислением износа в обычном порядке. Кроме указанного в хозяйственной операции появляется забалансовый счет 014 "Износ жилищного фонда" (введен Приказом Минфина РФ от 28.12.94 № 173). Счет 014 "Износ жилищного фонда" предназначен для обобщения информации о наличии и движении сумм износа по объектам жилищного фонда. Начисление износа по объектам жилищного фонда производится в конце года по установленным нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных средств. При выбытии отдельных объектов жилищного фонда (включая продажу, безвозмездную передачу и т.п.) сумма износа по ним списывается со счета 014 "Износ жилищного фонда". Аналитический учет по счету 014 "Износ жилищного фонда" ведется по каждому объекту жилищного фонда. Данный порядок учета жилого фонда требует, конечно, внесения изменений и дополнений со стороны Министерства финансов РФ.

Предприятие - продавец может в соответствии с Приказом Минфина РФ №.130 от 19.12.1995 года "О порядке отражения в бухгалтерском учете и отчетности результатов переоценки основных фондов по состоянию на 01.01.1996 г." провести переоценку числящихся на балансе основных фондов экспертным путем и уменьшить налогооблагаемую базу по расчету налога на имущества. Последнее аналогичное Положение о переоценке Основных фондов - №.1442 от 7.12.1996 года. В ней Правительство Российской Федерации предлагает предприятию осуществить в течении 1997 года переоценку основных средств по состоянию на 1 января 1997 года. Однако согласно п.5 Постановления результаты переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года не учитываются при исчислении налога на имущество организаций за 1996 и 1997 годы, а также амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в 1997 году. Однако, следует

подчеркнуть, что организациям предоставляется право отразить в бухгалтерском учете на 1 января 1997 года результаты переоценки основных фондов (не учтенных в установленные сроки) по состоянию на 1 января 1996 года, осуществленной на основе прямого пересчета. Предприятие - покупатель такой возможности лишено, так как нематериальные активы переоценке не подлежат.

А ведь речь идет о довольно крупных суммах в части уменьшения налога на имущество. Аудиторской Firmой "Алягр-М" совместно со специалистами Научно-Производственного Центра "Союзозенка" была проведена переоценка основных фондов ТОО "Стройконструкция" в г. Балашиха Московской области. В результате проведенной экспертным путем переоценке общая экономия от переоценки, проведенной по коэффициентам Госкомстата составила 13 миллиардов 845 миллионов 400 тысяч рублей, что составило снижение налога на имущество в размере 276 миллионов 908 тысяч рублей за 1996 год.

Дальнейшая часть статьи посвящена бухгалтерскому учету и налогообложению операций предприятий по передаче (продаже) квартир физическим лицам. Будут рассмотрены следующие вопросы:

- безвозмездная передача квартиры в собственность физическому лицу,
- продажа квартиры,
- оплата квартиры физическим лицом в рассрочку,
- квартира передается физическому лицу по договору найма жилой площади,
- предприятие передает в собственность физическому лицу квартиру большей площади в обмен на принадлежащую ему квартиру меньшей площади по договору мены.

Остановимся более подробно на каждом из них.

Кроме того, в статье умышленно затронуты вопросы по спецналогу, который как известно отменен с 1 января 1996 года, в связи с тем, что при аудиторских проверках предприятий за 1995 год (и ранее) эти вопросы постоянно возникают.

Квартира передана безвозмездно (подарена) физическому лицу

В этом случае физическое лицо уплачивает подоходный налог с дохода в размере рыночной стоимости полученной квартиры за минусом 12-кратного размера минимальной месячной оплаты труда, как подарок. Основание: п.п 5,8 "ц" Инструкции ГНС №.8 и п.п.6,8 "ц" Инструкции ГНС №.35. При этом бухгалтерские проводки:

- дебет 70, кредит 68 - на подоходный налог и
 - дебет 68, кредит 51 - на сумму перечисленного налога
- Кроме подоходного налога, физическое лицо уплатит также в этом случае налог с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения. Налог будет уплачен со стоимости квартиры, превышающей 80-кратный размер минимальной месячной оплаты труда.

С другой стороны предприятие в случае приобретения квартиры с НДС у юридического лица налог на добавленную стоимость не уплачивает при

условии, если рыночные цены на квартиры не изменились с момента приобретения до ее безвозмездной передачи физическому лицу (то же относится к уплате спецналога, который отменен с 1 января 1996 года).

Имеются следующие особенности.

До 30 ноября 1995 г. НДС уплачивается предприятием с разницы между рыночной стоимостью и ценой приобретения передаваемой квартиры (пп.9 "в", 11 "б" Инструкция ГНС №.1). Бухгалтерский учет операции будет иметь вид:

- дебет 48, кредит 04 - на стоимость квартиры с НДС;
- дебет 81,88, кредит 48 на стоимость квартиры без НДС;
- дебет 81, кредит 68 - на сумму НДС.

Причем облагаемый оборот исчисляется по специальному расчету, исходя из рыночной цены.

С 30 ноября 1995 года НДС уплачивается в виде разницы между суммой НДС с рыночной стоимости квартиры и суммой НДС, не отнесенной на расчеты с бюджетом (п.п. 49 "в" ,54 Инструкция ГНС № 39). Бухгалтерские проводки:

- дебет 81,88, кредит 19 - на сумму НДС сторно и
- дебет 68, кредит 19 - на сумму НДС - со стоимости приобретения квартиры.

Возможен также вариант, когда квартира приобретена предприятием у другого юридического лица по ценам без НДС или безвозмездно. В этом случае НДС уплачивается с рыночной стоимости передаваемой физическому лицу квартиры (п.п.9 "в", 11 "б" Инструкции № 1 и п.п.8 "в", 49 "а" Инструкции № 39). Бухгалтерские проводки:

- дебет 81, кредит 68 - НДС и спецналог, причем облагаемый оборот определяется по специальному расчету, исходя из рыночных цен.

Наконец, жилой фонд может быть построен самим предприятием, введен в эксплуатацию, поставлен на баланс предприятия по стоимости фактических затрат предприятия по строительству с НДС . В этом случае НДС не уплачивается, если рыночные цены ниже фактических затрат по строительству. Если рыночные цены выше, то НДС уплачивается с разницы между рыночной ценой и фактическими затратами на строительство. Бухгалтерские проводки:

- дебет 48, кредит 04
- дебет 88, 81, кредит 48
- дебет 81, 88, кредит 68 - на сумму НДС и спецналога по специальному расчету.

Кроме разобранных налогов (НДС и спецналог) предприятие может платить также налог на прибыль, который определяется в виде разницы между ценой реализации и стоимостью приобретения квартиры.(п.7 Инструкции 4 и п.2.4 Инструкции № 37). При безвозмездной передаче квартиры реализация для целей налогообложения принимается по рыночной цене, но не ниже фактической себестоимости. В связи с этим в соответствии с п.69 Положения о бухгалтерском учете и отчетности (Приказ № 170 Минфина РФ), а также п. 3.7 Письма Минфина РФ от 29 октября 1993 года №.118 "Об отражении отдельных

операций в жилищно - коммунальном хозяйстве" и Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия и Инструкции по его применению в редакции, утвержденной приказами Минфина РФ №.873 от 28 декабря 1994 года и №.81 от 28 июля 1995 года налог на прибыль предприятием: не уплачивается, если рыночные цены на квартиры не изменились с момента ее приобретения (строительства) до момента безвозмездной передачи физическому лицу и уплачивается при увеличении рыночных цен квартир. Налогооблагаемая база определяется расчетным путем как разница между рыночной ценой, сложившейся на момент передачи квартиры, и ее балансовой стоимостью. Бухгалтерские проводки:

- дебет 48, кредит 04 - списание первоначальной стоимости объектов,
- дебет 87 - счета «Добавочный капитал», при его недостаточности дебет 88,81, кредит 48,
- дебет 81, кредит 68- на сумму налога на прибыль, а также дебет 014 - списание начисленного износа. С 1.01.1995 года бухгалтерские проводки примут вид:
- дебет 48, кредит 04,
- дебет 88/4,81, кредит 48 и дебет 014

Продажа квартиры

Оплата за счет средств физического лица по цене ниже рыночной

В это случае физическое лицо в соответствии с п.п.6,14 Инструкции 35 и п.п.5,13 Инструкции № 8 уплачивает подоходный налог с суммы разницы между рыночной стоимостью и ценой приобретения квартиры. Причем, физическому лицу предоставляется льгота в виде уменьшения совокупного годового дохода на сумму оплаченной стоимости квартиры, но не больше 5000-кратного размера минимальной месячной оплаты труда. Проводки:

- дебет 70, кредит 68-на подоходный налог и
- дебет 68, кредит 51

Квартира приобретена предприятием по цене ниже (не выше) фактической себестоимости (балансовой стоимости)

У предприятия в случае приобретения квартир по цене не выше фактической себестоимости (балансовой стоимости) возникает налог на добавленную стоимость и налог на прибыль.

Разберем более подробно эти налоги.

Если квартира приобретена предприятием по цене с НДС до 30 ноября 1995 года

В этом случае в соответствии с пп.10, 11"б" Инструкции № 1 Налог на добавленную стоимость и спецналог уплачиваются с разницы между рыночной ценой квартиры и стоимостью ее приобретения. При этом НДС относится на прибыль, остающуюся в распоряжении предприятия. Проводки:

- дебет 48, кредит 04,
- дебет 51, кредит 48,
- дебет 81,80, кредит 48 - налогооблагаемая прибыль не уменьшается,

•дебет 81, кредит 68 - на сумму НДС -выручка для исчисления НДС определяется по специальному расчету, исходя из рыночных цен. С 30 ноября 1995 года НДС уплачивается в виде разницы между НДС с рыночной стоимости квартиры и НДС, не отнесенной на расчеты с бюджетом (т.е. со стоимости ее приобретения). Проводки:

- дебет 48, кредит 04,
- дебет 50, 51, кредит 48,
- дебет 81, 80, кредит 48, (налогооблагаемая прибыль не уменьшается)
- дебет 81, 88, кредит 68-на величину НДС с рыночной стоимости квартиры,
- дебет 68, кредит 51- на величину разницы.

Квартира приобретена или построена по ценам без НДС

Квартира передана безвозмездно

В обоих этих случаях НДС уплачивается с рыночной стоимости продаваемой квартиры. Проводки будут:

- дебет 48, кредит 68- на величину НДС с продажной цены и
- дебет 88,81, кредит 68 на сумму НДС с разницы между рыночной и продажной ценой квартиры

Квартира построена и поставлена на баланс по стоимости фактических затрат на строительство с НДС

В соответствии с п.49 Инструкции № 39 НДС уплачивается с разницы между рыночной ценой продаваемой квартиры и фактическими затратами на строительство. Проводки:

- дебет 81, 88, кредит 68 -на сумму НДС с разницы между рыночной ценой и фактическими затратами.

Налог на прибыль уплачивается с разницы между рыночной ценой на момент продажи квартиры физическому лицу и ее балансовой стоимостью (стоимостью приобретения). В соответствии с пп.2.4,2.5 Инструкции № 37 налогооблагаемая база определяется расчетным путем. Необходимо составить и представить в налоговый орган специальный расчет выручки, исходя из рыночной цены квартиры. Проводки будут:

- дебет 48, кредит 04,
- дебет 51 (50), кредит 48 - налогооблагаемая прибыль не уменьшается,
- дебет 81, кредит 68 налог на прибыль и дебет 014 - списана величина износа.

Квартира приобретена предприятием по цене выше фактической себестоимости (балансовой стоимости)

Квартира приобретена по цене с НДС

Аналогично разобранным ранее случаям- до 30 ноября 1995 года налог на добавленную стоимость уплачивается с разницы между ценой продажи физическому лицу и стоимостью ее приобретения, а с 30 ноября 1995 года - уплачивается в виде разницы между НДС с цены продажи квартиры и НДС со стоимости ее приобретения. Проводки:

- дебет 81, кредит 19- на величину НДС сторно,

- дебет 68, кредит 19 - НДС со стоимости приобретения квартиры,
- дебет 48, кредит 68 - сумма НДС со стоимости реализации квартиры,
- дебет 68, кредит 51 - на сумму разницы.

Квартира приобретена по цене без НДС (безвозмездно)

Тогда НДС уплачивается с выручки от продажи квартиры физическому лицу по цене фактической реализации.

Квартира построена и принята на баланс по фактическим затратам на строительство с НДС

Тогда НДС и спецналог уплачиваются с разницы между стоимостью реализации и фактическими затратами на ее строительство. Налог на прибыль в данном случае будет уплачиваться с разницы между ценой продажи квартиры физическому лицу и стоимостью ее приобретения (фактическими затратами на ее строительство) без НДС. Проводки:

- дебет 48, кредит 04,
- дебет 51, кредит 48,
- дебет 48, кредит 80, дебет 014,
- дебет 81, кредит 68 - налог на прибыль.

Продажа квартир(ы) физическому лицу по рыночным ценам

В этом случае в соответствии пп.3,13 Инструкции № 8 и пп.3,14 Инструкции № 35 подоходный налог не уплачивается и предоставляется льгота в виде уменьшения совокупного облагаемого дохода на сумму оплаченной стоимости квартиры, но не выше 5000-кратного размера минимальной месячной оплаты труда.

Является интересным в части отражения стоимости проданной (для предприятия) квартиры в бухгалтерском учете вопрос определения рыночной цены в регионе. На наш взгляд, только экспертная оценка квалифицированных специалистов по недвижимости может претендовать на объективную. Интересно, что у нас в настоящее время нет Закона, определяющего кто может оценивать недвижимость (и основные фонды), а кто нет, и на основании каких документов (лицензия, сертификат) можно этим заниматься. В частности могут ли аудиторские фирмы (или аудиторы, работающие самостоятельно) оценивать недвижимость или какое-либо другое имущество предприятия.

А.2.1. Что касается предприятий, то налог на добавленную стоимость не уплачивается при условии документального подтверждения сложившихся в данном регионе рыночных цен.

А.2.2. Налог на прибыль также не уплачивается, но отрицательная разница от реализации не уменьшает налогооблагаемую прибыль.

Оплата квартиры за счет полученной физическим лицом ссуды

Б.а. Физическое лицо получает у предприятия беспроцентную ссуду. Предприятие в соответствии с условиями договора ссуды перечисляет эти средства в безналичном порядке на расчетный счет организации застройщика (продавца). В этом случае физиче-

ское лицо уплачивает подоходный налог в случаях и порядке, изложенных в пп.2 А.1,2. Проводка:

- дебет 73, кредит 51.

Б.б. Физическое лицо получает ссуду наличными:

- у предприятия,
- у кредитного учреждения и вносит эту сумму на счет организации-застройщика от своего имени. В этих случаях для физического лица имеются особенности: подоходный налог не платиться с оплаченной стоимости квартиры или стоимости погашения кредита и процентов по нему, но не более чем величина 5000-кратного размера минимальной месячной оплаты труда. Проводка:
- дебет 73, кредит 50.

Предприятие уплачивает НДС и налог на прибыль при условии, на основаниях и в порядке, изложенных в п.2.А, пп.А.1.а.,А.1.б.,А.2.а.,А.2.б.

Квартира приобретается физическим лицом в рассрочку на основе заключенного договора с предприятием

А.1. Право собственности на квартиру переходит к физическому лицу сразу после подписания договора с предприятием. Здесь физическое лицо уплачивает подоходный налог при условии пп.А.1.а,А.1.б.и не уплачивает при условии А.2.а.,А.2.б. Предоставляется льгота в виде уменьшения совокупного облагаемого дохода на сумму, уплаченную за квартиру в 1-й год, но не более 5000-кратного размера минимальной месячной оплаты труда.

А.2.Предприятие уплачивает НДС и налог на прибыль в зависимости от способов передачи квартиры физическому лицу, а также условий приобретения (строительства) в порядке, рассмотренном Р2 "Продажа", пп.А.1.а, А.1.б., А.2.1., А.2.2. Но имеется ряд особенностей: при определении реализации по отгрузке выручка принимается в полном размере стоимости квартиры при переходе прав собственности на нее к физическому лицу. Проводки:

- дебет 48, кредит 04,
- дебет 73, кредит 48,
- дебет 50,70, кредит 73,
- дебет 48, кредит 68-на сумму НДС,
- дебет 48, кредит 80,
- дебет 81, кредит 68-на сумму налога на прибыль, дебет 014.и 2-ая особенность: при поступлении выручки по поступлению денег на расчетный счет (кассу) предприятия налогооблагаемая база по НДС, и налогу на прибыль определяется в отчетных периодах в размере, соответствующем сумме:

• уплачиваемой физическим лицом за квартиру, либо - с разницы между фактической оплатой в отчетном периоде стоимости квартиры и частью стоимости ее приобретения, приходящейся на отчетный период первого года. Поясним сказанное на примере.

Пример исчисления налогооблагаемой базы в виде разницы:

- срок оплаты по договору-10 лет
- взнос - по 1/10 от стоимости приобретения

•стоимость приобретения квартиры - 10 млн. рублей

•стоимость продажи-100 млн. рублей

•налогооблагаемая база - $100:10- 10:10 = 9$ млн. рублей

Отсюда проводки:

•дебет 48, кредит 04-на 1/10 часть,

•дебет 50, 70, кредит 48 - на 1/10 часть,

•дебет 48, кредит 68 - сумму НДС,

•дебет 48, кредит 80 - величина прибыли,

•дебет 81, кредит 68 - на сумму налога на при-

быль.

Б.1.Право собственности на квартиру переходит к физическому лицу в последующие периоды. В этом случае физическое лицо уплачивает подоходный налог при условиях аналогичным п.3.А.1. Предоставляется льгота аналогично 3.А.1.

Б.2.Предприятие уплачивает НДС и налог на прибыль аналогично п.3.А.2. Однако имеются некоторые особенности:

1).при определении реализации по отгрузке выручка принимается в полном размере стоимости квартиры в том отчетном периоде, когда происходит переход права собственности на нее к физическому лицу. Поэтому НДС и спецналог уплачиваются с авансов, т.е. - с сумм, вносимых физическим лицом за квартиру до полной ее оплаты и перехода права собственности. Если же объектом обложения является разница в ценах, то налог исчисляется с части суммы, уплачиваемой физическим лицом, определяемой по удельному весу разницы в ценах в продажной стоимости квартиры. Налог на прибыль в этом случае не уплачивается до перехода права собственности.

2) при определении реализации по оплате налогооблагаемая база НДС, спецналога и налога на прибыль определяется в каждом отчетном периоде в размере, соответствующем сумме:

•вносимой физическим лицом за квартиру либо

•- разнице, рассмотренной на примере выше.

Предприятие сдает квартиру физическому лицу в аренду по договору найма жилого помещения

В этом случае налоги физическим лицом не уплачиваются, а предприятие уплачивает НДС и спецналог - с суммы арендной платы за квартиру. Проводки:

•дебет 51, 50, кредит 76,

•дебет 76, кредит 68 - на величину НДС .Налог на прибыль уплачивается и учитывается в составе внереализационных доходов в общей сумме налогооблагаемой прибыли. Основание: Инструкция № 37 п.2.7. Бухгалтерские проводки имеют вид:

•дебет 51, 50, кредит 76,

•дебет 76, кредит 80,

•дебет 81, кредит 68 на сумму налога на прибыль.

В связи с внесенными изменениями в Инструкцию ГНС № 35 по расчету подоходного налога (Изменение № 4 от 12.055.97) в случае покупки квартиры физическим лицом льготы по подоходному налогу можно пользоваться только один раз (в отличие

от пользования данной льготой до принятия указанного изменения).
