Таблица 5. **Учет у арендодателя**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид учета/налога** | **Порядок учета/налогообложения** |
| **1** | **2** |
| Бухгалтерский учет | В этой ситуации арендодатель отражает улучшение принадлежащего ему объекта ОС в общем порядке, увеличивая при этом первоначальную стоимость этого объекта на стоимость работ по улучшению, произведенных арендатором. Подробнее об этом см. «[Учет ремонтов и улучшений собственных основных средств](https://uteka.ua/publication/commerce-12-shkola-bughaltera-prosto-ob-uchete-65-uchet-remontov-i-uluchshenij-sobstvennyx-osnovnyx-sredstv)».  Если арендодатель передал в операционную аренду недвижимость и она учитывается у него в составе инвестиционной недвижимости (о необходимости перевода недвижимости, переданной в операционную аренду, в состав инвестиционной мы писали в «[Учет операционной аренды: обе стороны – юрлица](https://uteka.ua/publication/commerce-12-shkola-bughaltera-prosto-ob-uchete-65-uchet-operacionnoj-arendy-obe-storony-%E2%80%93-yurlica)»), то расходы на ее улучшение (модернизацию, модификацию, достройку, дооборудование, реконструкцию и т. п.), которое приводит к увеличению будущих экономических выгод, также относятся на увеличение ее первоначальной стоимости (п. 14 П(С)БУ 32). Заметим, что порядок учета операции по улучшению объекта инвестиционной недвижимости не зависит от того, по какой модели ведется ее учет – по первоначальной стоимости или по справедливой |
| Налог на прибыль | Плательщики налога на прибыль, которые не применяют налоговые разницы, отражают улучшения по правилам бухучета.  Плательщики налога на прибыль, которые применяют налоговые разницы, ведут налоговый учет согласно ст. 138 НК. В данном случае нужно помнить: поскольку объект ОС используется в хозяйственной деятельности плательщика (можно утверждать, что все объекты ОС, переданные в операционную аренду за плату, используются в хозяйственной деятельности арендодателя), его стоимость в налоговом учете увеличивается на сумму улучшений и налоговая амортизация также определяется с учетом улучшений |
| НДС | Право на налоговый кредит по улучшениям возникает у арендодателя в общем порядке по правилу первого события – при наличии НН от арендатора, зарегистрированной в ЕРНН (п. 198.2, 198.6 НК) |