Таблиця 3

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид обліку/ податку** | **Порядок обліку/оподаткування** |
| **1** | **2** |
| **Створення поліпшень** | |
| Оскільки у момент створення поліпшень витрати на їх проведення здійснює орендар, орендодавець такі витрати у своєму обліку не відображає (він відображає поліпшення тільки тоді, коли орендар поверне йому об'єкт оренди разом з поліпшеннями) | |
| **Отримання поліпшень від орендаря** | |
| Бухгалтерський облік | При отриманні об'єкта оренди з поліпшеннями (відокремлюваними або невідокремлюваними) орендодавець повинен збільшити первісну вартість такого об'єкта на балансову залишкову вартість переданих поліпшень. Така вартість відображається в акті приймання-передачі поліпшень, який оформляє орендар. **Акт** може бути складений у довільній формі із зазначенням обов'язкових реквізитів первинних документів або за формою, затвердженою Наказом № 352 (типова форма № ОЗ-1) або Наказом № 818 (Акт приймання-передачі основних засобів).  Оскільки поліпшення передаються без компенсації, то в обліку орендодавця робиться запис Дт **10** «Основні засоби» – Кт **424** «Безплатно отримані необоротні активи» (таблиця в додатку до Методрекомендацій № 561). Потім у періоді нарахування амортизації на вартість поліпшень орендодавець одночасно визнає дохід у сумі такої амортизації та відображає його на субрахунку **745** «Дохід від безплатно отриманих активів». Завважимо, що коли орендодавець передбачає здійснити додаткові витрати на введення в експлуатацію отриманих поліпшень, то такі витрати відображаються записом Дт **15** – Кт **424** (п. 13, а також додаток до Методрекомендацій № 561), щоб при введенні в експлуатацію поліпшень списати на рахунок 10 такі витрати проведенням Дт **10** – Кт **15** |
| Податок на прибуток | Платники податку на прибуток, які **не застосовують податкові різниці**, відображають поліпшення за правилами бухобліку.  Платники податку на прибуток, які **застосовують податкові різниці**, ведуть податковий облік згідно зі ст. 138 ПК. У цьому випадку потрібно пам'ятати, що коли об'єкт ОЗ, повернений з операційної оренди:  – використовуватиметься в господарській діяльності платника – то його вартість у податковому обліку збільшується на суму поліпшень і податкова амортизація також визначається з урахуванням поліпшень;  – буде невиробничим – тоді сама по собі вартість поліпшень, що збільшують первісну вартість об'єкта, у момент їх відображення у бухобліку на рахунку 10 у складі податкових різниць не відображається. Проте вона збільшуватиме фінансовий результат поступово – у міру нарахування бухгалтерської амортизації об'єкта, збільшеної на суму поліпшень (нагадаємо, що податкова амортизація невиробничих об'єктів ОЗ фінансовий результат не зменшує) |
| ПДВ | Оскільки орендодавець отримує поліпшення без компенсації, то права на податковий кредит з ПДВ він не має |