Таблиця 5. **Облік в орендодавця**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид обліку/ податку** | **Порядок обліку/оподаткування** |
| **1** | **2** |
| Бухгалтерський облік | У цій ситуації орендодавець відображає поліпшення об'єкта ОЗ, що належить йому, у загальному порядку, збільшуючи при цьому первісну вартість цього об'єкта на вартість робіт із поліпшення, проведених орендарем. Докладніше про це див. «[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)».  Якщо орендодавець передав в операційну оренду нерухомість і вона враховується у нього у складі інвестиційної нерухомості (про необхідність переведення нерухомості, переданої в операційну оренду, до складу інвестиційної ми 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 витрати на її поліпшення (модернізацію, модифікацію, добудову, дообладнання, реконструкцію тощо), яке приводить до збільшення майбутніх економічних вигід, також відносяться на збільшення її первісної вартості (п. 14 П(С)БО 32). Завважимо, що порядок обліку операції з поліпшення об'єкта інвестиційної нерухомості не залежить від того, за якою моделлю ведеться її облік – за первісною вартістю чи за справедливою |
| 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: оскільки об'єкт ОЗ використовується в господарській діяльності платника (можна стверджувати, що всі об'єкти ОЗ, передані в операційну оренду за плату, використовуються в господарській діяльності орендодавця), його вартість у податковому обліку збільшується на суму поліпшень і податкова амортизація також визначається з урахуванням поліпшень |
| ПДВ | Право на податковий кредит за поліпшеннями виникає в орендодавця в загальному порядку за правилом першої події – за наявності ПН від орендаря, зареєстрованої в ЄРПН (п. 198.2, 198.6 ПК) |