Таблиця 7. **Облік в орендодавця**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид обліку/ податку** | **Порядок обліку/оподаткування** |
| **1** | **2** |
| **Створення поліпшень** | |
| Оскільки у момент створення поліпшень витрати 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. Передання поліпшень 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 орендодавець компенсує орендареві вартість поліпшень, первісна вартість об'єкта оренди збільшується на суму, що відповідає розміру такої компенсації (через рахунок 15 «Капітальні інвестиції»), проведення Дт **15** – Кт **20, 22, 23, 63, 65, 66** та ін. рахунків, Дт **10** – Кт **15.** Вартість отриманих поліпшень об'єкта оренди амортизується в обліку орендодавця у складі первісної вартості такого об'єкта |
| 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 фінрезультат поступово – у міру нарахування бухгалтерської амортизації об'єкта, збільшеної на суму поліпшень (податкова амортизація невиробничих об'єктів ОЗ, нагадаємо, фінрезультат не зменшує) |
| 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) |