**Как правильно заключить договор аренды**

**Анна Андрющенко**

Большинство малых и средних фирм в целях экономии предпочитают арендовать, а не покупать помещение под офис. Так же поступают и индивидуальные предприниматели. Задача бухгалтера – правильно составить договор аренды, не упустив ни одной детали.

Вопросам аренды посвящена глава 34 Гражданского кодекса. Она содержит общие положения и особенности временного пользования различными видами имущества. Однако контрагенты могут предусмотреть условия договора, отличающиеся от перечисленных в кодексе, если в законе не было четкого указания на их непреложность.

**Госрегистрация**

Предположим, фирма решила снять офис на длительное время. Аренда зданий, земли и сооружений на срок не менее года требует регистрации в Едином государственном реестре прав. Порядок ее оформления прописан в инструкции, утвержденной приказом Минюста от 6 августа 2004 года. (Подробнее о госрегистрации читайте в «Московском бухгалтере» № 10 за 2004 год на странице 58.)

На регистрацию договора фирма потратит время и деньги. О способах, которые помогут избежать волокиты, рассказала на семинаре налоговый консультант, кандидат экономических наук Марина Климова.

Во-первых, контрагенты могут заключить договор аренды на 364 дня. Впоследствии можно оформить другую сделку на очередные 364 дня. При этом никто из проверяющих не сможет придраться к тому, что фирма продляет арендные отношения, поскольку это будет уже новый договор.

Но у этого способа есть и очевидный минус. С оформлением другого соглашения арендатор теряет преимущественное право перед другими желающими арендовать это имущество (ст. 621 ГК). Конечно, этот способ абсолютно законный. Однако договор, оформленный таким образом несколько раз, может вызвать сомнения налоговой инспекции в добросовестности фирмы. И проверяющие, скорее всего, придут к вам с ревизией.

Во-вторых, существует возможность заключить договор аренды на неопределенный срок. Фирмы используют этот способ довольно редко, хотя он полностью избавляет контрагентов от необходимости зарегистрировать сделку. Такой договор может действовать даже 30 лет (максимальный срок). По мнению г-жи Климовой, о такой сделке нельзя сказать, будто она оформлена на срок более года. А следовательно, и регистрировать ее нет необходимости. Однако это не вечное соглашение. Любая сторона может расторгнуть его по желанию, предупредив другого участника сделки по аренде недвижимости за три месяца, а при любом другом объекте аренды за один месяц (ст. 610 ГК).

В-третьих, по словам ведущей семинара, фирмы могут «заключить договор до события». То есть контрагенты сами определяют событие, до которого будет действовать соглашение. Например, фирма получает помещение во временное пользование до момента проведения капитального ремонта. Кстати, для расторжения такой сделки недостаточно только уведомить о начале капремонта. Арендодатель должен четко указать, что с наступлением данного события связано прекращение договора.

**Арендная плата**

Помимо срока действия и связанной с ним госрегистрации важным условием договора являются арендные платежи. Они состоят обычно из расходов на текущий ремонт, амортизационных отчислений и части прибыли.

Если фирма снимает офис, то в соглашении обязательно должен быть указан размер арендной платы. В другом случае сделка недействительна (ст. 651 ГК). Нельзя бесплатно воспользоваться чужим имуществом по договору аренды. Иначе данное соглашение уже будет иметь другое содержание, которое раскрывает договор безвозмездного пользования.

Кстати, оплата коммунальных услуг не может заменить арендную плату. Расчеты по этим услугам арендатор производит в пользу коммунальщиков, а не арендодателя. Следовательно, контрагенты должны определить в этом случае дополнительную, пусть даже минимальную, сумму.

Форму арендной платы определяет арендодатель. Он может выбрать любой из законных вариантов или скомбинировать их по своему усмотрению. Например, установить фиксированную сумму либо определить в качестве платы долю произведенных с помощью арендованного имущества товаров. Также арендатор может оказать услуги в счет оплаты и некоторые другие. Если стороны дополнительно не указали соответствующую оговорку в контракте, то менять механизм расчета или сумму платежа можно не чаще одного раза в год (ст. 614 ГК).

Однако арендатор имеет право требовать понижения оплаты, если по независящим от него причинам состояние имущества ухудшилось. Также он может уменьшить платежи из-за дефектов арендуемых средств.

Кроме того, необходимо вовремя вносить платежи. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор, если арендатор более двух раз подряд опоздает с оплатой (ст. 619 ГК).

Арендная плата учитывается при налогообложении прибыли без ограничений. Но если фирмы заключили договор об аренде с выкупом, то сумма выкупной стоимости, включенная в платежи, расходом не признается. Она формирует первоначальную стоимость основного средства, а не текущие расходы.

**Ремонт и улучшения**

Во избежание недоразумений по вопросу ремонта имущества, обязанности по его осуществлению должны быть прописаны в договоре. Если в соглашении не указано, кто должен поддерживать объект в нормальном состоянии, то текущим ремонтом по умолчанию будет заниматься арендатор. Именно он отнесет на затраты расходы по эксплуатации, страхованию или техническому обслуживанию. Даже если какие-то из этих расходов стороны не оговорили в договоре, то они все равно будут включены в себестоимость. А вот чтобы арендодатель обслуживал свое имущество, это нужно указать в соглашении.

Капитальный ремонт делает арендодатель. Но только если в договоре стороны не прописали другие условия (ст. 616 ГК). В принципе, фирма может признать расходы по ремонту арендованных основных средств как «прочие» в размере фактических затрат. Это произойдет в том отчетном периоде, в котором они были сделаны (ст. 260 НК). Но для списания необходимо, чтобы по условиям договора арендодатель не возмещал их арендатору. Если же, например, основные средства нуждаются в неотложном ремонте, то его может произвести арендатор. И он вправе потребовать уменьшения арендной платы на сумму ремонтных работ.

Г-жа Климова напомнила, что арендатор не может создавать резерв на капитальный ремонт взятых во временное пользование объектов. Причем ни в бухгалтерском, ни в налоговом учете. Это следует из ПБУ 6/01 и статьи 324 Налогового кодекса. Дело в том, что резерв создается на собственное имущество.

Также арендатор может по согласованию с арендодателем или по собственному желанию производить улучшения, которые подразделяются на отделимые и неотделимые. Они представляют собой инвестиционные вложения и придают имуществу новые качества.

В бухгалтерском учете арендатор вправе считать улучшение отдельным основным средством, завести на него инвентарную карточку и амортизировать. Это касается тех улучшений, которые фирма не собирается передавать арендодателю. Или если собственник не желает их компенсировать.

В налоговом учете арендатор также считает отделимое улучшение самостоятельным объектом и включает в состав амортизируемого имущества. Если же оно неотделимое, но арендодатель собирается его принять, то фирма рассматривает его как работы (услуги), оказанные собственнику. Арендатор имеет право признать расходы по ним в момент подписания акта приемки-передачи. Если же арендодатель отказывается компенсировать такое улучшение, то издержки по нему признать нельзя (ст. 270 НК). Расходы будут произведены за счет собственных средств и не уменьшат базу по налогу на прибыль. Кроме того, арендатор еще заплатит налог на добавленную стоимость. Налоговое законодательство признает безвозмездную передачу имущества реализацией в целях налогообложения по НДС (ст. 146 НК). А у арендодателя появится нежелательный доход, облагаемый налогом на прибыль.

**Земельный налог**

Если здание и земля принадлежат арендодателю, то он может выставить арендатору в счет часть земельного налога. При этом пользователь имущества не должен отказываться от оплаты. Действительно, этот налог платит владелец. Но арендатор занимает помещение в этом здании и на этой земле. Следовательно, арендодатель может переложить на него часть налога пропорционально занимаемой площади. Арендатор сможет признать эти расходы как прочие (ст. 264 НК).

**Оформление договора**

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме, если в нем участвует хотя бы одна фирма. При передаче объекта аренды надо оформить акт приемки-передачи (форма ОС-1). Если бухгалтер не сможет соблюсти унифицированную форму ОС-1, то передаточный акт станет недействительным. Затем бухгалтер фирмы, на баланс которой перешел объект, должен оприходовать основное средство. При этом инвентарную карточку нужно завести в любом случае (форма ОС-6). Хранить эти документы по арендованным основным средствам надо отдельно. То есть такие карточки есть одновременно у получающей и передающей сторон.

В момент возврата имущества арендодателю фирма-пользователь составляет акт выбытия (форма ОС-4). Если аренда предусматривает выкуп, то по окончании ее срока арендатор заново составляет форму ОС-1, но уже на собственный объект.

Редакция благодарит за помощь в подготовке материала организатора семинара – группу компаний «Основы Вашего Бизнеса».