

Приобретение земли застройщиком

16.01.12

Александр Дементьев

Журнал "Учет в строительстве"

Для ведения строительства объекта застройщику необходимо купить (арендовать) земельный участок. По какой стоимости учитывать землю, если при ее покупке приобретаются и права на присоединение к электрическим сетям? Давайте разбираться.

Если при покупке участка возникают дополнительные права

Рассмотрим практическую ситуацию. Строительная компания приобрела у коммерческой организации земельный участок, который числится в составе основных средств. После чего продавец земли захотел заключить с компанией договор переуступки права требования (цессии) от третьей стороны об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Согласно этому договору, компания обязана заплатить продавцу земли за передачу прав и обязанностей по присоединению к электросетям сумму, которая должна быть указана в договоре купли-продажи земли. А в последнем документе есть лишь общая стоимость земельного участка без какой-либо суммовой детализации. В нем сказано, что компания приобретает участок и право на его технологическое присоединение к электросетям.

Нужно ли как-то вычленив сумму, относящуюся к электросетям и исключить ее из стоимости участка? Или можно оставить все как есть? Какие возникают бухгалтерские (налоговые) риски, если не будет детализации?

Законодательство не нарушено

Если исходить из контекста ситуации, то проблема заключается в том, что в договоре содержится **сразу две сделки**: по продаже земельного участка и по уступке права на технологическое присоединение к электросетям. При этом цена указана одна за все. С точки зрения гражданского законодательства нарушение здесь усмотреть сложно. А вот с точки зрения бухгалтерского учета могут возникнуть проблемы. Дело в том, **что находящийся в собственности земельный участок и право на технологическое присоединение – это два разных актива, которые в учете отражаются по-разному.**

Земельный участок – в составе основных средств, а полученное право – на счетах учета расходов, в связи с осуществлением которых это право получено. Например, если речь идет о капстроительстве, то право на технологическое присоединение отражается в составе расходов на строительство – **по дебету счета 08**. В этом случае, если будет построен объект основных средств, возникнут сложности с определением его первоначальной стоимости. Ведь земельный участок останется в составе основных средств, а расходы на приобретение права должны войти в стоимость возведенного объекта.

В результате – как минимум неправильно рассчитанная база по налогу на имущество. Да и суммы амортизации по такому основному средству будут вызывать сомнение. Ситуация несколько смягчается, если и стоимость участка, и стоимость права на технологическое присоединение должны войти в единый перечень расходов на строительство объекта.

Такое возможно, например, при строительстве, осуществляемом в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». В соответствии со статьей 18 этого закона стоимость приобретенного

участка покрывается за счет средств, полученных от дольщиков. Поскольку источник покрытия таких расходов один – средства дольщиков, принципиальной разницы в том, сколько стоят по отдельности участок и право на присоединение, нет. Но и здесь возможны проблемы. Например, за счет средств дольщиков можно отнести стоимость участка только в границах, определяемых при межевании исключительно для данного дома. Если же площадь участка больше, чем отводится для этого жилого дома, то без сведений о стоимости всего земельного участка не обойтись.

Таким образом, если ситуацию рассматривать с точки зрения правильности ведения бухучета, то разделение стоимости участка и стоимости права на технологическое присоединение является актуальным. **Такое разделение можно осуществить, составив допсоглашение к основному договору, в котором стоимость приобретенных активов надо отразить по отдельности.**

Важно запомнить

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор).