Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 14 февраля 2007 г. N 03-03-06/1/95

Вопрос: Просим Вас разъяснить нюанс, связанный с учетом и налогообложением сделок с землей. Как следует из подпункта 3 пункта 5 статьи 264.1 Налогового кодекса РФ, убыток от реализации земельного участка списывается равномерно в течение срока, определяемого как разница между сроком, установленным для списания расходов, и тем сроком, в течение которого организация владела землей. И здесь получается такая ситуация. Если организация списывает расходы исходя из размера прибыли за предыдущий год, то она не сможет вычислить разницу в сроках, ведь ей будет известен только фактический срок владения участком. Означает ли это, что организации, выбравшие этот способ признания расходов, вообще не смогут списать убыток от продажи земли при расчете налога на прибыль?

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел ваше письмо от 26 января 2007 г. N 4/32 и сообщает следующее.

Подпунктом 1 пункта 3 статьи 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено, что расходы на приобретение права на земельные участки включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией, в следующем порядке:

по выбору налогоплательщика сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее пяти лет, либо признается расходами отчетного (налогового) периода в размере, не превышающем 30 процентов исчисленной в соответствии со статьей 274 Кодекса налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки применяется в соответствии с принятой организацией учетной политикой для целей налогообложения.

Учитывая изложенное, при покупке земельного участка налогоплательщик должен определить, в каком порядке и в течение какого периода времени он будет принимать к вычету из налоговой базы по налогу на прибыль расходы и отразить это в учетной политике организации.

В случае, если организация в течение нескольких лет имеет стабильную и высокую прибыль, она может воспользоваться предоставленным ей правом и направить 30 % налогооблагаемой прибыли на покрытие расходов, связанных с приобретением земельных участков. При этом она должна в учетной политике для целей налогообложения отразить, в течение какого срока будут погашены эти расходы.

Заместитель директора Департамента	С.В. Разгулин