

УДК 657

***НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И
ЕГО ОТРАЖЕНИЕ В УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ КАЗЕННОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ***

Вилкова О.С.

магистрант,

Ярославский государственный университет им. П.Г. Демидова,

Ярославль, Россия

Аннотация

Повышение достоверности бухгалтерской отчетности – важная часть работы любой организации. В статье рассмотрено, как правильно отразить в бухгалтерском учете и отчетности влияние переоценки кадастровой стоимости и то, как это изменение учитывается при определении налоговой базы земельного налога. Расчет суммы налога учреждение производит самостоятельно, поэтому бухгалтеру необходимо внимательно отслеживать изменения кадастровой стоимости земельного участка.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельный налог, событие после отчетной даты, налоговая база, бюджетные ассигнования.

***TAX CONSEQUENCES OF CHANGES IN THE CADASTRAL VALUE
OF A LAND PLOT AFTER THE REPORTING DATE AND ITS REFLECTION
IN THE ACCOUNTING AND REPORTING OF A STATE INSTITUTION***

Vilkova O.S.

Master's student,

Yaroslavl State University named after P.G. Demidov,

Yaroslavl, Russia

Annotation

Improving the reliability of accounting statements is an important part of the work of any organization. The article discusses how to correctly reflect in accounting and reporting the impact of revaluation of cadastral value and how this change is taken into account when determining the tax base of land tax. The institution calculates the amount of tax independently, so the accountant needs to carefully monitor changes in the cadastral value of the land plot.

Key words: Cadastral value, land tax, events after the reporting date, tax base, budget allocation.

Важной частью работы любой организации является повышение достоверности бухгалтерской отчетности, раскрытие реального финансового и имущественного положения, прогнозирование финансовых результатов, а также правильное формирование налоговой базы.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется в результате государственной кадастровой оценки земель с учетом их классификации по целевому назначению. Также, согласно статье 391 Налогового кодекса РФ, она выступает базой для расчета земельного налога и признается объектом налогообложения по состоянию на 1 января года, который является налоговым периодом [1].

Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не реже, чем один раз в пять лет и не чаще, чем раз в три года происходит оценка кадастровой стоимости земли.

Стоит отметить, что оценка кадастровой стоимости земельных участков, о которой стало известно после отчетной даты, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении (увеличении) их стоимости, определенной на отчетную дату, классифицируется как событие после отчетной даты, подтверждающее условие деятельности (далее – СПОД).

СПОД, согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «События после отчетной даты» - это событие, которое имело место в период между отчетной датой и датой подписания и (или) принятия бухгалтерской (финансовой) отчетности с учетом существенности фактов хозяйственной жизни, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации [3].

При этом, после переоценки кадастровой стоимости земельного участка, важно понимать, как отражается данный факт хозяйственной жизни в бухгалтерском и налоговом учете организации.

Исходя из вышесказанного, организации необходимо правильно отразить в бухгалтерском учете и отчетности влияние переоценки кадастровой стоимости и то, как это изменение учитывается при определении налоговой базы земельного налога.

В рамках формирования своей учетной политики государственным (муниципальным) учреждениям необходимо закрепить порядок признания СПОД в бухгалтерском учете и раскрытия их в отчетности.

В организациях государственного сектора имеются определенные особенности в порядке признания и отражения СПОД. Внесение таких изменений в бухгалтерский учет осуществляются только с разрешения вышестоящей организации и в строго определенные сроки.

Переоценку кадастровой стоимости после отчетной даты необходимо в бюджетном учете отразить бухгалтерской справкой (ф.0504833) последним днем отчетного периода путем оформления дополнительной записи, либо - записи, оформленной по способу обратной проводки (таблица 1).

Таблица 1 – Бухгалтерские записи при переоценке кадастровой стоимости земельного участка после отчетной даты в бюджетном учете казенного учреждения

Содержание операций	Дебет	Кредит	Обоснование
Увеличение кадастровой стоимости земельного участка	103.11.330	401.10.199	Пункт 16 Инструкции №162н от 06.12.2010 г.
Уменьшение кадастровой стоимости земельного участка	401.10.199	103.11.330	

Поскольку переоценка кадастровой стоимости после отчетной даты относится к СПОД, подтверждающим условия деятельности, организации необходимо отразить ее в бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, сформированной на основе данных бухгалтерского учета, с учетом отражения указанного СПОД.

В свою очередь, в текстовой части пояснительной записки бюджетного учреждения отражается информация об условиях хозяйственной деятельности на отчетную дату с учетом СПОД, по результатам отражения которых сформированы показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Поскольку данное СПОД является существенным фактом хозяйственной жизни, бухгалтеру организации государственного сектора сначала необходимо выявить налоговые последствия этого события и затем принять решение о порядке его отражения в налоговом учете и необходимости пересчета налоговой базы.

Земельный налог является местным прямым налогом. Он устанавливается гл. 31 Налогового кодекса РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

В общем случае, если кадастровая стоимость земельного участка меняется в течение налогового периода, согласно Налоговому Кодексу РФ это

изменение не влияет на определение налоговой базы в текущем и предыдущих налоговых периодах.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости, она учитывается при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости, в связи с этим у организации может образоваться недоимка или переплата по земельному налогу за рассматриваемый период.

В соответствии с п. 16 ФСБУ «Концептуальные основы» учреждению необходимо скорректировать в налоговом учете сумму земельного налога, начисленного за период, в котором было изменение [4].

Следовательно, перерасчет налоговой базы и суммы налога за отчетный период, в котором выявлено искажение, должен сопровождаться внесением изменением в соответствующие регистры, как СПОД последним днем отчетного периода.

Любая переплата в бюджет по налогу может быть зачтена в счет любых аналогичных предстоящих платежей в бюджет либо в счет погашения любой аналогичной налоговой задолженности.

Расчет суммы налога учреждение производит самостоятельно, поэтому бухгалтеру необходимо внимательно отслеживать изменения кадастровой стоимости земельного участка.

Рассмотрим влияние данного изменения на исчисление земельного налога на конкретном примере.

На балансе учреждения с 01.01.2020 г. числился земельный участок, кадастровая стоимость которого составляла 271 970 899 руб. Сумма земельного налога – 4 079 564 руб. В декабре 2020 г. организация подала иск об оспаривании кадастровой стоимости данного объекта, приложив к нему результаты независимой оценки организации-члена СРО и экспертизу этой оценки. В феврале 2021 г. решением суда была установлена новая кадастровая

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

стоимость, указано, что дата ее применения – 01.01.2020 г. В результате кадастровая стоимость стала составлять 181 401 976 руб. и стала равна рыночной стоимости данного объекта. Поскольку событие возникло до даты подписания отчетности, данный ФХЖ классифицируется как событие после отчетной даты и оформляется соответствующими проводками, представленными в таблице 1.

Таким образом, в соответствии с п. 1.1 ст. 391 НК РФ с 01.01.2020 земельный налог должен быть исчислен с новой кадастровой стоимости объекта налогообложения. Формула для пересчета земельного налога выглядит следующим образом:

$$\text{ЗН} = \text{КСизм} * \text{СН},$$

где ЗН – земельный налог,

КСизм – измененная кадастровая стоимость,

СН – ставка налога, которая в отношении данного объекта составляет 1,5%.

Соответственно, новая сумма земельного налога составила 2 721 028 руб., в связи с чем у организации возникла переплата в сумме 338 645 руб., поскольку ею уже были оплачены авансовые платежи по налогу за 2020 г. в размере 3 059 673 руб. Исходя из вышесказанного, переплата в бюджет может быть зачтена в счет предстоящих платежей. В бухгалтерском учете учреждению необходимо отразить данную операцию обратной проводкой (табл. 2).

Таблица 2 – Бухгалтерские записи при пересчете земельного налога в бюджетном учете казенного учреждения

Содержание операций	Дебет	Кредит	Обоснование
Уменьшение суммы начисленного земельного налога	303.13.730	401.20.291	Пункт 104 Инструкции №162н от 06.12.2010 г.

Казенные учреждения уплачивают земельный налог за счет ассигнований из бюджета. Таким образом, бюджетные учреждения, являющиеся

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

плательщиками земельного налога, даже при условии, что им еще не установлено финансирование из бюджета на эти цели, обязаны уплачивать авансовые платежи.

Срок окончательного расчета по земельному налогу – не позднее 1 марта года, следующего за истекшим периодом. Соответственно, организациям необходимо планировать объем бюджетных ассигнований, которые будут выделены под уплату земельного налога на очередной финансовый год. Они рассчитываются из прогнозируемого объема налоговой базы и значения налоговой ставки.

Исходя из вышесказанного, для своевременного планирования бюджетных ассигнования для уплаты земельного налога предлагается ввести в учетную политику государственных (муниципальных) учреждений следующий пункт: «Начисления земельного налога отражается за налоговый период последним днем текущего года на основании расчета и оформляется Бухгалтерской справкой (ф.0504833)».

Библиографический список:

1. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021).

2. Приказ Минфина России от 06.12.2010 N 162н (ред. от 28.10.2020) «Об утверждении Плана счетов бюджетного учета и Инструкции по его применению» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021).

3. Приказ Минфина России от 30.12.2017 г. №275н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «События после отчетной даты» (с изм. и доп. от 19.12.2019 г.).

4. Приказ Минфина России от 31 декабря 2016 г. N 256н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

отчетности организаций государственного сектора» (с изм. и доп. от 30.06.2020).

5. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О государственной кадастровой оценке».

Оригинальность 84%