**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 вычленить 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).