

УСН: перепланировка нежилого помещения не приведет к пересчету налоговой базы

Положения пункта 3 статьи [346.16](#) НК РФ, которые обязывают «упрощенщика» пересчитать налоговую базу при «досрочной» продаже основных средств, не действуют в случае переустройства или перепланировки нежилого помещения. Об этом сообщил Минфин России в письме [от 02.11.18 № 03-11-06/2/79041](#).

Авторы письма напоминают, что налогоплательщики, применяющие УСН с объектом налогообложения «доходы минус расходы», вправе учесть расходы на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, а также на их достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию и техническое перевооружение (подп. 1 п. 1 ст. [346.16](#) НК РФ).

Но при реализации таких ОС до истечения трех лет (либо до истечения 10 лет — для ОС со сроком полезного использования свыше 15 лет) с момента учета расходов на их приобретение (сооружение, изготовление и т. д.), «упрощенщик» обязан пересчитать налоговую базу. Об этом сказано в пункте 3 статьи [346.16](#) НК РФ. Сделать это нужно за весь период пользования объектом — с момента учета его стоимости в составе расходов при «упрощенке» и до даты реализации. Пересчет осуществляется путем исключения из состава расходов затрат на приобретение таких основных средств. В расходах можно оставить только сумму начисленной амортизации, рассчитанной по правилам главы 25 НК РФ.

Согласно пункту 1 статьи [39](#) НК РФ, под реализацией товаров, работ или услуг понимается передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами или услугами) права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу. В некоторых случаях реализацией является и безвозмездная передача прав на товары, работы или услуги.

Переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения не является реализацией. Соответственно, такие действия не ведут к пересчету налоговой базы по правилам пункта 3 статьи [346.16](#) НК РФ.