

## Информационное письмо

### О возможности переоценки земельных участков с целью увеличения стоимости чистых активов

12 июля 2012 года

В процессе хозяйственной деятельности коммерческие организации обязаны контролировать и поддерживать стоимость чистых активов, которая должна быть больше уставного капитала общества. Стоимость чистых активов один из основных показателей, рассматриваемых банками при принятии решения о выдаче кредита и об условиях кредитования. Поэтому у организаций возникает необходимость на постоянной основе контролировать указанный показатель и по мере необходимости принимать конкретные меры по соблюдению требований законодательства РФ к поддержанию необходимого соотношения чистых активов и уставного капитала.

Практикой наработаны различные способы повышения стоимости чистых активов. Одним из основных способов достижения необходимого уровня их стоимости является переоценка объектов основных средств. При увеличении стоимости объектов основных средств (дооценка объектов основных средств) увеличивается добавочный капитал, что приводит к увеличению стоимости чистых активов общества. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки переоценка основных средств должна осуществляться по рыночной стоимости, которая является объективным индикатором реальной ценности объекта на текущую дату.

Изменения, внесенные в п. 43 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств (Приказом Минфина РФ от 24.12.2010 № 186н исключен абзац 3, запрещающий производить переоценку земельных участков и объектов природопользования), позволяют с 01.01.2011 осуществлять переоценку земельных участков и объектов природопользования (воды, недр и других природных ресурсов). Переоценка земельных участков является одним из эффективных инструментов увеличения стоимости чистых активов общества, так как по земельным участкам не начисляется амортизация.

Переоценка земельных участков не приведет к увеличению налоговой нагрузки. В частности:

- в соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ земельный налог исчисляется от кадастровой стоимости земельных участков;
- в соответствии с п. 1 ст. 257 Налогового кодекса РФ для целей налогового учета по налогу на прибыль сумма переоценки не признается доходом (расходом), не принимается при определении восстановительной стоимости амортизируемого имущества и при начислении амортизации;
- для целей налогового учета по единому сельскохозяйственному налогу расходы на приобретение основных средств признаются с момента ввода этих основных средств в эксплуатацию (п. 4 ст. 346.5 НК РФ).

Для представителей агробизнеса вопрос переоценки земельных участков позволит решить наиболее острые проблемы, связанные с расширением перечня ликвидных объектов залога при кредитовании в банках. В настоящее время наблюдается рост рыночных цен на различные виды недвижимости с преимущественным ростом цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В бухгалтерском учете агрокомпаний земельные участки отражаются по стоимости приобретения, которая, как правило, ниже ее рыночной стоимости на дату составления отчетности. Земли сельскохозяйственного назначения оцениваются

прежде всего с точки зрения качества почвы и места их расположения.

В сложившейся ситуации появляется потребность в комплексном подходе к решению вопросов представления финансовой информации организации. При этом профессиональная и качественно проведенная переоценка объектов основных средств на базе рыночной стоимости, в частности земельных участков, позволит коммерческим организациям повысить стоимость бизнеса без специальных вложений и позиционировать себя в инвестиционно привлекательном виде, что является важнейшим фактором мотивации для кредиторов и/или инвесторов.

С уважением,  
Аудиторско-консалтинговая компания BEFL

**Надежда Рыженкова**  
Заместитель директора по аудиту  
[ryjenkova@befl.ru](mailto:ryjenkova@befl.ru)

\*Информационное письмо компании BEFL не должно рассматриваться как правовое заключение или консультация, поскольку является кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике.