

Література:

1. Панасенко С.В. Необходимость внедрения стратегического управления // Сборник научных трудов СевКавГТУ. Серия «Экономика». – 2005. – №1. – с. 44-49.
2. Шершньова З. Є. Стратегічне управління: Підручник. – К. КНЕУ, 2004 – 699 с.
3. Шеховцева Л.С. Стратегический менеджмент: Учебное пособие. – Калининград: КГУ, 2001 – 431 с.
4. Хашиєва Л.В. Сутність і поняття стратегічного управління // Теорія та практика державного управління – 2009.- №27. – с. 45-51

*Ірина Мустеца, аспірант
Чернівецький торговельно-економічний інститут КНТЕУ
м. Чернівці, Україна*

ОРЕНДА НОМЕРНОГО ФОНДУ ГОТЕЛЬНИХ ГОСПОДАРСТВ ТА ЇЇ ВІДОБРАЖЕННЯ У ФІНАНСОВОМУ ТА ПОДАТКОВОМУ ОБЛІКУ

Основні засоби є важливою складовою економічного потенціалу країни, а його стан та зміни визначають як рівень розвитку економіки, так і рівень конкурентоздатності вітчизняного готельного бізнесу. Питання регулювання стану основних засобів і його реформування з метою підвищення ефективності використання є актуальним, оскільки це пов'язано з подоланням кризової ситуації, що склалася в готельному бізнесі. В цілому по Україні спостерігаємо тенденцію до зменшення завантаженості номерного фонду готелів, що, свою чергу впливає на зменшення фінансових показників діяльності підприємств гостинності через неефективне використання основних засобів.

Україна є господарем Євро-2012 і відповідно вимогою УЄФА є забезпечити розселення спортсменів та гостей чемпіонату в готелях різних категорій. З цією метою в містах, де будуть проводитися матчі, модернізуються застарілі, а також здійснюється будівництво сучасної мережі нових п'яти та чотирьох зіркових готелів. Для України це буде важливим кроком у розвитку інфраструктури готельного господарства, однак ситуація, що склалася на сьогоднішній день, свідчить про те, що необхідно здійснювати ефективніше та раціональніше використання наявних основних засобів.

Світова готельна мережа та більшість готельних господарств України, свій номерний фонд здають в оренду під офіси компаній і, як свідчить світовий досвід, це є ефективним методом, що дозволяє прибутково використовувати номерний фонд. Офіси компаній розміщують на одному, або кі-

лькох поверхах, де не здійснюється розселення туристів. Великі компанії часто беруть в оренду цілі поверхи готелю, що досить поширено в розвинутих країнах і є перспективним напрямом діяльності для нових готелів «п'яти» і «чотирьох» зірок, які будуть побудовані до Євро-2012 у Донецьку, Києві та Львові. Оренда номерного фонду готелю дозволяє стабільно, протягом тривалого періоду часу, відповідно договору оренди, отримувати орендну плату, а компанії, які орендують приміщення не несуть витрат на будівництво офісів.

Основними законодавчими актами, що регулюють правовідносини в сфері оренди є: Господарський кодекс України[2], Цивільний кодекс України [1], Закон України «Про оренду державного і комунального майна» [3].

Предметом договору найму згідно п.1 ст.760 Цивільного кодексу України [1] може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первинний вигляд при довготривалому використанні. За користування річчю з орендаря знімають плату, розмір якої встановлюється договором оренди.

Так, відповідно ч.1 283 Господарського кодексу України [2] за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає іншій стороні (орендарю) за плату на визначений термін майно для здійснення господарської діяльності.

Договір оренди укладають на визначений термін. Кожна із сторін договору оренди, укладеного на невизначений термін, може відмовитися від договору в будь-який час, в письмовому вигляді попередивши про це іншу сторону за три місяці, якщо інше не визначено договором або законом. Договір оренди між орендарем та орендодавцем готельним господарством обов'язково підтверджується нотаріальним посвідченням, відповідно до Цивільного кодексу[1].

Ще одним важливим кроком є обов'язкова державна реєстрація договорів оренди готелю, або його номерного фонду, які укладені на термін три роки та більше. Така реєстрація здійснюється відповідно вимог Закону України «Про державну реєстрацію майнових прав на нерухоме майно і їх обмеження» [6]. Згідно п.5 Заключних положень даного Закону до створення єдиної системи органів реєстрації об'єктів нерухомості, реєстрація договору оренди виконуються комунальними підприємствами бюро технічної інвентаризації. Зокрема відповідно ч.1 ст.210 Господарського кодексу України [2] договір підлягає державній реєстрації тільки у випадках, встановлених законом. При цьому така угода являється здійсненою з моменту її державної реєстрації.

Відповідно ст.284 Господарського кодексу України [2] важливими умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад та вартість майна з обліком її індексації);

- термін, на який укладають договір оренди;
- орендна плата з врахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна;
- умови повернення орендованого майна.

Плату орендного платежу та інших платежів орендодавачу послуг здійснюють після фактичного надання послуг по оренді, що документально підтверджується актом про надання послуг по оренді.

При передачі об'єктів основних засобів (в нашому випадку номерів) в операційну оренду орендодавець (готель) не списує об'єкт операційної оренди з балансу і продовжує відображати його у складі необоротних активів.

Нарахування амортизації за об'єктами основних засобів, які передані в операційну оренду, орендодавець здійснює у звичайному порядку, що передбачено П(С)БО 7 «Основні засоби» [7].

Для готельних господарств послуги по оренді номерів не є основним видом діяльності, тому амортизацію у фінансовому обліку доцільно відображати на субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності» того звітного періоду, в якому вони мали місце.

Відповідно п.17 П(С)БО14 «Оренда»[8]дохід від операційної оренди визнається іншим операційним доходом (субрахунок 713 «Дохід від операційної оренди активів») відповідного звітного періоду.

Відповідно п.п.8.5.1. ст.8 Закону «Про оподаткування прибутку підприємства» [4]балансова вартість відповідної групи основних фондів не зменшується на вартість основних фондів, що надаються платником податку в оренду. Таким чином, передані в оперативну оренду основні фонди продовжують обліковувати в податковому обліку орендодавця, який нараховує по ним податкову амортизацію.

Оподаткування операцій з операційної оренди основних фондів здійснюється відповідно п.п. 7.9.6. ст. 7 Закону «Про оподаткування прибутку підприємства»[4]. Передача майна в операційну оренду не змінює податкових зобов'язань орендодавця, при цьому він збільшує суму валових доходів на суму нарахованого орендного платежу за результатами податкового періоду, в якому здійснюється таке нарахування.

Отже, правило першої події в даному випадку не застосовується, а відносно орендної плати діє спеціальна норма, що передбачає збільшення валових доходів орендодавця в період нарахування орендної плати (незалежно від моменту її перерахування орендарем). Таким чином, орендодавець (готельне господарство) збільшує валові витрати на дату нарахування орендної плати (тобто на дату складання акту надання послуг).

Що ж стосується податку на додану вартість, то відповідно п.п.3.1.1. ст.3 Закону «Про податок на додану вартість»[5] об'єктом оподаткування є операції з надання послуг на митній території України, в тому числі операції з оплати вартості послуг за договором оренди. Порядок виникнення податкового зобов'язання по податку на додану вартість відрізняється від порядку відображення валових доходів. Так, на відміну від валових доходів, що виникають виключно при нарахуванні орендної плати, податкові зобов'язання з податку на додану вартість з суми орендної плати відображаються орендодавцем за першою подією (нарахування або одержання орендної плати). Тому при здійсненні орендних операцій необхідно пам'ятати про вищезазначені відмінності моментів виникнення зобов'язань з податку на прибуток і податку на додану вартість.

Згідно п.п. 8.8.2. ст.8 Закону «Про оподаткування прибутку підприємств»[4] в разі повернення орендарем об'єкта оперативної оренди (в нашому випадку номерного фонду готелю) орендодавцю, а також у випадку знищення, пограбування або псування об'єкта оперативної оренди орендодавець не змінює балансову вартість основних фондів або валові доходи (валові витрати) на суму витрат, понесених орендатором на покращення такого об'єкту. Крім того, необхідно здійснювати капітальний та поточний ремонт об'єкту оренди.

Готельні господарства, яким присвоєно дві зірки та вище, мають свою архітектуру, дизайн, навіть колір фасаду, номерів, уніформа працівників готелю, тому краще щоб орендодавець з урахуванням вищезазначених особливостей, здійснював за свій рахунок капітальний ремонт переданого в оренду майна, якщо інше не передбачено законом, або правовими актами та договором оренди. Капітальний ремонт необхідно проводити в термін, встановлений договором, а якщо він не визначений договором або викликаний невідкладною необхідністю, в розумний термін.

Порушення орендодавцем зобов'язання щодо здійснення капітального ремонту дає орендарю право на свій вибір:

- провести капітальний ремонт, передбачений договором або викликаний невідкладною необхідністю, і стягнути з орендодавця вартість ремонту і зарахувати її в рахунок орендної плати;
- вимагати відповідного зменшення орендної плати;
- вимагати розірвання договору і відшкодування збитків.

Орендатор зобов'язаний підтримувати майно в належному стані та здійснювати поточний ремонт орендованого номерного фонду за свій рахунок і нести витрати на утримання майна, якщо інше не встановлено законом чи договором оренди.

При припиненні дії договору оренди орендар зобов'язаний повернути орендодавцю майно в тому стані, в якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу або в стані, визначеному договором.

Ще однією особливістю оренди приміщень готелю є те, що необхідно визначити чи орендовані приміщення відносять до номерного фонду готелю. У разі якщо фізичні або юридичні особи орендують у готелях місця, що є спальними (призначеними для проживання), вони сплачують готельний збір на загальних підставах.

Якщо ж приміщення не належить до номерного фонду готелю, підприємство може використовувати його для надання орендних послуг відповідно до своїх документів без стягнення з орендаря готельного збору.

Підприємства, які в майбутньому планують збільшити свої потужності, відкривати філії, можуть домовлятися з готельними господарствами про оренду номерного фонду в майбутньому періоді, в свою чергу готельні господарства для мотивації потенційних орендарів мають можливість встановлювати гнучкі і вигідні умови оренди. Такі дії дозволяють готельному господарству планувати забезпеченість номерного фонду на певні періоди часу, ефективно використовувати основні засоби та отримувати стабільні доходи у вигляді орендних платежів.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV-ЦКУ.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV-ГКУ.
3. Про оренду державного і комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII.
4. Про оподаткування прибутку підприємства. Закон України від 01.07.2004 р. № 1957-IV.
5. Про податок на додану вартість: Закон України від 03.04.97 р. № 168/97.
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затверджене наказом Мінфіну від 27.04.2000 р. № 92.
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда», затверджене наказом Мінфіну від 28.07.2000 р. № 181.
8. Мизиковский Е.А. Учет основных средств. Комментарии, корреспонденция счетов/ Мизиковский Е.А., Островский О.М., Приображенская В.В. –СПб.: Питер; М.: Издательский дом БИНФА, 2008- С.91-94.