

МСФО (IAS) 17

АРЕНДА

ЦЕЛЬ МСФО 17

Определение:

А) правил бухгалтерского учета операций аренды;

В) порядка представления и раскрытия информации об аренде в финансовой отчетности

ДЛЯ

арендодателя и арендатора.

СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ

Применяется для учета всех видов аренды, за исключением:

- Договоров аренды связанных с разведкой или использованием невозстановливаемых полезных ископаемых (нефть, газ, минеральные ресурсы);
- Лицензионных соглашений на такие объекты как кинопрокат, видеозаписи, сценические постановки, патенты и авторские права.
- Биологических активов, полученных по договору финансовой аренды или переданных в операционную аренду, регулируемых МСФО 41 «Сельское хозяйство».
- Недвижимости, полученной по договору финансовой аренды или преданной в операционную аренду, подпадающей под требования МСФО 40 «Инвестиционная собственность».

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Арендодатель** – это собственник арендуемых объектов, который предоставляет их пользователю, или «арендатору».
- **Арендатор** – это тот, кто использует арендованные объекты и регулярно производит оплату аренды.
- **Аренда** – это договор, согласно которому арендодатель передает арендатору в обмен на арендную плату или серию платежей право пользования активом в течение согласованного срока.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Финансовая аренда** – это аренда, в соответствии с условиями которой практически все выгоды и риски, присущие владению активом, переносятся на арендатора (при этом право собственности может и не передаваться).
- **Оперативная аренда** – любая аренда кроме финансовой аренды (арендатор пользуется выгодами от эксплуатации актива в течение короткого промежутка времени).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Минимальные арендные платежи – платежи на протяжении срока аренды, которые должен выплачивать арендатор (за исключением сумм возмещения услуг и налогов, уплачиваемых арендодателем),

ПЛЮС

- для арендатора – любые суммы, гарантированные арендатором или стороной, связанной с ним;
- для арендодателя – любая ликвидационная стоимость, гарантированная арендодателю кем-либо из следующих лиц: арендатором, стороной, связанной с арендатором, или независимой третьей стороной, способной ответить в финансовом отношении по гарантии.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Гарантированная ликвидационная стоимость – та часть ликвидационной стоимости, которая гарантируется арендодателю арендатором или связанной с ним стороной.

Пример:

Вы сдаете в аренду автомобиль сроком на **4** года. Фактическая стоимость автомобиля составляет **\$20.000**. Предполагаемая ликвидационная стоимость по окончании аренды составляет **\$5.000**. Цена аренды определяется в размере **\$15.000**, включая финансовые расходы.

Дилер дает Вам гарантию на приобретение данного автомобиля за **\$4.000** (по окончании аренды), что является гарантированной ликвидационной стоимостью. Оставшаяся сумма в размере **\$1.000** представляет собой негарантированную ликвидационную стоимость.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Процентная ставка, используемая для учета аренды – это ставка дисконта, которая в начале аренды обеспечивает равенство между:

- текущей стоимостью минимальных арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости, **и**
- суммой справедливой стоимости арендуемого актива и первоначальных прямых расходов арендодателя.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Ставка процента на заемный капитал для арендатора – это

- ставка процента, которую пришлось бы платить арендатору по аналогичной аренде, **ИЛИ**
- ставка на начало срока аренды, которую арендатор должен был бы платить за заемные средства, полученные на такой же срок и при том же обеспечении, в объеме, необходимом для покупки актива.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию, независимыми друг от друга сторонами.

Срок экономической службы – это:

- ожидаемый период, на протяжении которого актив будет использоваться одним или несколькими пользователями; ИЛИ
- количество товаров или иных изделий, которое предположительно будет получено с использованием актива одним или несколькими пользователями.

КЛАССИФИКАЦИЯ АРЕНДЫ

Основные положения:

- Классификация аренды одинакова для арендатора и арендодателя.
- Классификация должна основываться на содержании операции, а не на форме контракта.
- Классификация аренды основывается на том, в какой степени риски и вознаграждения, присущие владению арендуемым активом, относятся к арендодателю или арендатору.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Финансовая аренда предполагает существенный перенос всех рисков и выгод с арендодателя на арендатора.

- Риски заключаются в возможности образования убытков в результате простоя производственных мощностей, их технологического устаревания и изменения экономических условий.
- Вознаграждения связаны с ожидаемой прибылью от хозяйственной деятельности в течение срока полезной службы актива, а также с выгодами, связанными с увеличением его ликвидационной стоимости или продажей по остаточной стоимости.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Критерии признания (должно выполняться одно из следующих требований):

- к концу срока аренды право собственности на актив переходит к арендатору;
- арендатор имеет возможность выкупить актив по цене, которая значительно ниже справедливой стоимости на дату реализации этой возможности, при этом в начале срока аренды существует обоснованная уверенность в том, что эта возможность будет реализована;
- срок аренды составляет большую часть срока экономической службы актива, несмотря на то, что право собственности не передается;

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Критерии признания (продолжение):

- в начале срока аренды дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей составляет практически всю справедливую стоимость арендуемого актива;
- арендованные активы носят специальный характер, так что только арендатор может воспользоваться ими без существенных модификаций.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Дополнительные признаки:

- если арендатор вправе расторгнуть договор аренды, то убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, покрываются арендатором;
- возникновение прибыли или убытка в результате изменений/колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости актива;
- у арендатора есть возможность продлить аренду на новый срок по ставке, которая значительно ниже рыночной.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

ШАГ 1

Арендатор должен в бухгалтерском балансе отразить:

- актив (объект аренды) и
- обязательство (основная сумма + проценты)

по наименьшей из величин:

- справедливой стоимости арендованного объекта;
или
- дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

ШАГ 2

Арендатор должен

- начислять износ по арендованному объекту;
- финансовые расходы (проценты) отражать в отчете о прибылях и убытках так, чтобы получилась постоянная процентная ставка.

ШАГ 3

Каждый арендный платеж уменьшает

- обязательство по основной сумме долга;
- обязательство по уплате начисленного процента.

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

Существует три метода для распределения финансовых расходов:

- актуарный метод (основанный на процентной ставке)
- кумулятивный метод
- равномерный метод

Пример

По договору аренды предусмотрено 20 выплат по \$100 в конце каждых 6 месяцев. За объект аренды было уплачено \$1 200. Процентная ставка, подразумеваемая в договоре аренды – 5,5% (за полгода).

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

1) Распределение процентных платежей – кумулятивный метод

Период Вес Пропорция % составляющая
(*\$800)

1 20 20/210 76

2 19 19/210 72

3 18 18/210 68

4 17 17/210 64

... .. 20

1 1/210 4

 $210 = (n*(n+1)/2)$

800

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДАТОРА

2) Распределение процентных платежей – актуарный метод

Период	Задолженность на начало периода	Процентная составляющая при ставке 5,5% \$	Арендный платеж	Задолженность на конец периода
1	1 200	66	(100)	1 166
2	1 166	64	(100)	1 130
3	1 130	62	(100)	1 092
4	и т.д.			

ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА – УЧЕТ У АРЕНДОДАТЕЛЯ

- Актив, сданный в аренду, должен отражаться в качестве дебиторской задолженности (на сумму чистых инвестиций в аренду).
- Ежемесячно арендодатель в учете дебетует счет дебиторской задолженности и кредитует счет учета финансовых доходов по процентам. Распределение финансового дохода должно отражать постоянную периодическую норму прибыли на чистые инвестиции в аренду.
- Арендные платежи от арендатора должны распределяться на погашение задолженности (капитальная составляющая) и финансовый доход.
- Первоначальные затраты, связанные с арендой (комиссионные и юридические расходы) могут быть отнесены на расходы арендодателя немедленно или распределены на протяжении всего срока аренды.

ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

Арендодатель

- Отражает активы по соответствующей статье активов баланса.
- Арендные платежи признаются как доходы отчетного периода (равномерно распределяются в течение срока аренды).
- Другие виды поступлений от арендатора (такие как возмещение расходов на страхование, оплата технического обслуживания арендуемого имущества и др.) включаются в доходы того периода, в котором они возникли.
- Первоначальные прямые расходы, понесенные арендодателем при ведении переговоров и оформлении операционной аренды, должны добавляться к балансовой стоимости арендуемого актива и учитываться как расход в течение срока аренды на той же самой основе, что и доход от аренды.
- Сданные в аренду активы должны амортизироваться так же, как и аналогичные по характеру использования и выполняемым функциям активы.
- Имущество, переданное в операционную аренду, подлежит проверке на обесценение в соответствии с МСФО 36 «Обесценение активов», с отражением убытка от обесценения в учете арендодателя.

Арендатор

- Отражает в балансе текущие обязательства по арендным платежам или дебиторскую задолженность в связи с предоплатой.
- Арендные платежи показываются в Отчете о прибылях и убытках как расходы отчетного периода.

ПРОДАЖА С ОБРАТНОЙ АРЕНДОЙ

- Операция продажи с обратной арендой подразумевает продажу актива продавцом и сдачу того же актива в аренду продавцу.
- Суть операции – оперативное пополнение оборотных средств продавца.
- Сумма арендных платежей и продажная цена обычно взаимосвязаны, поскольку они обсуждаются как единый пакет, и не обязательно представляют справедливую стоимость.
- Бухгалтерское отражение операции по продаже с обратной арендой зависит от типа аренды.

ПРОДАЖА С ОБРАТНОЙ АРЕНДОЙ

Финансовая аренда

- Операция является способом предоставления финансовых средств арендодателем арендатору, в котором актив выступает в роли обеспечения.
- Превышение суммы выручки над балансовой стоимостью должно отражаться как доход будущих периодов, который включается в финансовый результат на протяжении всего срока аренды в отчетности продавца-арендатора.
- Актив и арендное обязательство учитываются по справедливой стоимости актива.

ПРОДАЖА С ОБРАТНОЙ АРЕНДОЙ

Операционная аренда

Порядок отражения в учете зависит от соотношения цены продажи и справедливой стоимости актива:

- Если цена продажи = справедливой стоимости, то возникающая прибыль или убыток признаются немедленно;
- Если цена продажи < справедливой стоимости актива, то любая прибыль или убыток должны признаваться немедленно, за исключением случаев, когда убыток будет компенсироваться будущими арендными платежами, установленными на уровне ниже рыночных цен. Убыток следует списывать как отложенный убыток и списывать пропорционально арендным платежам в течение срока аренды;
- Если цена продажи > справедливой стоимости, то превышение включается в доходы в течение срока использования актива;
- Если на момент продажи с обратной арендой справедливая стоимость актива < его балансовой стоимости, то соответствующая разница немедленно признается убытком.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

Арендодатель обязан раскрывать:

- общую сумму будущих минимальных арендных платежей в рамках нерасторжимой операционной аренды по каждому из следующих периодов:
 - до одного года;
 - в период между одним годом и пятью годами;
 - по истечении пяти лет.
- общую сумму условных арендных платежей, признанные как доход в отчетном периоде;
- общее описание существенных условий договора аренды.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

Арендатор обязан раскрывать следующую информацию:

- общую сумму будущих минимальных арендных платежей в рамках нерасторжимой операционной аренды по каждому из следующих периодов:
 - до одного года;
 - в период между одним годом и пятью годами;
 - по истечении пяти лет.
- общую сумму будущих минимальных платежей по субаренде, которые предполагается получить в рамках нерасторжимой субаренды по состоянию на отчетную дату.
- общее описание существенных положений договора аренды.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Арендодатель обязан раскрывать:

- сверку между валовыми инвестициями в аренду по состоянию на отчетную дату и текущей (дисконтированной) стоимостью дебиторской задолженности по минимальным арендным платежам по состоянию на отчетную дату;
- общую сумму валовых инвестиций в аренду и дисконтированную стоимость дебиторской задолженности по минимальным арендным платежам по состоянию на отчетную дату с разбивкой по каждому из следующих периодов:
 - не позже одного года;
 - после одного года, но не позже пяти лет;
 - после пяти лет.
- неполученный финансовый доход;
- величину негарантированной ликвидационной стоимости на отчетную дату;
- величину накопленного резерва на покрытие безнадежной дебиторской задолженности по минимальным арендным платежам;
- условные арендные платежи, признанные как доход в отчетном периоде;
- общее описание существенных условий договора аренды.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Арендатор обязан раскрывать:

- по каждой группе активов – чистую балансовую стоимость по состоянию на отчетную дату;
- сверку между общей суммой минимальных арендных платежей по состоянию на отчетную дату и их текущей (дисконтированной) стоимостью;
- общую сумму будущих минимальных арендных платежей по состоянию на отчетную дату, а также их текущую стоимость по каждому из следующих периодов:
 - до одного года;
 - в период между одним годом и пятью годами;
 - по истечении пяти лет;
- условную арендную плату, отражаемую как расход в отчетном периоде;
- общую сумму будущих минимальных платежей по субаренде, которые предполагается получить в рамках нерасторжимой субаренды, по состоянию на отчетную дату;
- общее описание существенных положений договора аренды.