



# МСФО 17 «Аренда»

**Ноябрь 2010**



## Цель стандарта

Определение учетной политики и правил раскрытия информации по договорам аренды арендаторами и арендодателями.

# Сфера применения

Применяется ко всем договорам, кроме:

- договоров аренды на разведку или использование полезных ископаемых, нефти, природного газа и иных невозобновляемых ресурсов;
- лицензионных соглашений на такие объекты как кинофильмы, видеозаписи, пьесы, рукописи, патенты и авторские права.

## Определения

**Аренда** – соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору право использовать объект аренды в течение определенного срока в обмен на арендные платежи.

**Финансовая аренда** – это аренда, при которой по существу происходит переход всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в итоге может передаваться или не передаваться.

**Операционная аренда** – это аренда, отличная от финансовой.

# Определения

- **Начало срока аренды** - это более ранняя из следующих дат: дата заключения договора об аренде или дата принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды.
- **Срок аренды** - не подлежащий сокращению период, в течение которого арендатор, в соответствии с договором, арендует актив, а также любые иные дополнительные периоды, в течение которых у арендатора есть право продолжить аренду актива с дополнительной оплатой или без нее, если на момент начала срока аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор реализует это право.
- **Срок полезного использования** - это расчетный период, оставшийся с начала срока аренды, не ограничиваемый сроком аренды, на протяжении которого компания предполагает получать экономические выгоды, заключенные в активе.

## Определения (продолжение)

**Минимальные арендные платежи (МАП)** – это платежи в течение срока аренды, которые арендатор обязан будет осуществлять, а также:

- ❖ для арендатора – любые суммы, гарантируемые арендатором или связанной стороной;
- ❖ для арендодателя – ликвидационная стоимость, гарантированная арендодателю арендатором, связанной с ним стороной, независимой третьей стороной.

**Условная арендная плата** - это та часть арендных платежей, которая не фиксируется в виде определенной суммы, но основывается на иных, нежели срок аренды факторах (например, таких как объем продаж, объем использования, индексы цен, рыночная ставка процента).

## Определения (продолжение)

**Процентная ставка, заложенная в договоре аренды** – это ставка дисконтирования, при которой в начале аренды общая дисконтированная стоимость (МАП + негарантированной ликвидационной стоимости)

=

справедливой стоимости арендуемого актива и первоначальных прямых расходов арендодателя.

**Первоначальные прямые расходы** – дополнительные затраты, связанные с подготовкой и заключением договора аренды, за исключением случаев, когда такие затраты несут арендодатели в лице производителей и дилеров.

# Финансовая аренда у арендатора

Формула дисконтирования МАП:

$$PV = FV \cdot \frac{1}{(1 + i)^t}$$

где **PV** – приведенная стоимость арендных платежей,

**FV** – сумма арендных платежей за весь период,

**t** – количество арендных платежей,

**i** – ставка дисконтирования

В качестве ставки дисконтирования можно использовать:

- ставку, заложенную в договор аренды, или
- рыночную ставку привлечения (ставка, по которой в другом месте можно арендовать или занять денежные средства для покупки аналогичного актива).



# Классификация аренды

Классификация аренды основывается на том, в какой степени **риски и вознаграждения**, связанные с владением арендуемым активом, ложатся на арендатора и арендодателя.

- **Риски** включают возможности потерь из-за неиспользования или неполного использования мощностей или технологического устаревания актива, а также из-за колебаний прибыли в связи с меняющимися экономическими условиями.
- **Вознаграждения** могут быть представлены ожиданием прибыльной работы в течение срока полезного использования актива и прибыли от повышения стоимости или реализации его ликвидационной стоимости.

Классификация аренды зависит от **сущности** операций, а не от юридической формы договора.

# Признаки финансовой аренды

Признаки, по которым аренда может быть классифицирована как финансовая:

- 1) В конце срока аренды **право собственности** на объект аренды **переходит** арендатору;
- 2) Арендатор получает **право** приобрести актив по **цене более выгодной**, чем рыночная;
- 3) Срок аренды составляет **большую часть срока полезной службы** актива;
- 4) Дисконтированная стоимость суммы минимальных арендных платежей **почти полностью** покрывает **справедливую стоимость** объекта аренды;

## Признаки финансовой аренды (продолжение)

- 5) При расторжении арендатором договора аренды на него ложатся все связанные с этим убытки арендодателя;
- 6) Арендуемые активы имеют настолько **специфическое назначение**, что без существенных модификаций их может использовать только данный арендатор;
- 7) **Прибыли или убытки** от колебаний справедливой стоимости объекта аренды ложатся на арендатора;
- 8) Арендатор имеет возможность **продолжить** аренду на последующий период по ставке, которая будет **значительно ниже рыночной**.

# Финансовая аренда у арендатора

## Первоначальное признание

Отражается в балансе в виде актива и обязательства по **наименьшей** из величин:

- по справедливой стоимости актива, или
- по дисконтированной стоимости МАП.

Бухгалтерский учет:

**Дт Основные средства**

**Кт Обязательство по финансовой аренде**

# Финансовая аренда у арендатора

## Последующий учет

### Актив:

Амортизируется в течение наименьшего срока из срока  
Полезного использования и срока аренды:

Дт ОПУ (амортизационные расходы)  
Кт Накопленная амортизация ОС

# Финансовая аренда у арендатора

## Последующий учет (продолжение)

### **Обязательство:**

Уменьшается на часть арендного платежа, оставшуюся после вычета из него процентных расходов:

**Дт Обязательство по фин. аренде**

**Дт ОПУ (процентные расходы)**

**Кт Денежные средства**

# Финансовая аренда у арендатора

## Распределение арендных платежей

На протяжении срока аренды арендатор выплатит взятый займы капитал и связанные с ним процентные платежи.

Каждый арендный платеж считается состоящим из двух слагаемых: капитальной составляющей и процентной составляющей.

# Финансовая аренда у арендатора

## Распределение арендных платежей



**1 – актуарный метод,**  
в основе которого метод эффективной процентной ставки, применяемой к остатку обязательства по аренде в балансе.

**2 – кумулятивный метод,**  
в основе которого метод суммы чисел количества платежей.

$$\frac{n*(n+1)}{2}$$

2



# Финансовая аренда у арендатора

Пример 1.

Банком заключен договор финансовой аренды здания с 1 января 2004 года с условиями: арендные платежи 20 выплат по 100у.е. каждые 6 месяцев, первая выплата 30 июня 2004 года. Справедливая стоимость объекта 1200 у.е. Процентная ставка, заложенная в договоре 5,5% (за полгода)

Задание:

1. Рассчитать процентные платежи за первые 5 полугодовых периодов по актуарному и кумулятивному методу.
2. Показать как аренда будет отражена в финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2005 года.

# Финансовая аренда у арендодателя

## Первоначальное признание

Актив списывается с баланса, вместо него появляется дебиторская задолженность, следовательно амортизация не начисляется.

В ОПУ признается прибыль/(убыток) от выбытия актива:

**Дт Дебиторская задолженность**

**Кт Основные средства (остаточная стоимость)**

**Дт/Кт Убыток/Прибыль (балансирующее значение)**

Дебиторская задолженность = дисконтированная стоимость  
МАП + негарантированная остаточная стоимость

## **Финансовая аренда у арендодателя: последующий учет**

- дебиторская задолженность уменьшается на часть арендного платежа, остающуюся после вычета процентного дохода;

- в ОПУ признается процентный доход:

**Дт Денежные средства**

**Кт Дебиторская задолженность**

**Кт Балансовая прибыль (% доходы)**

- понесенные прямые расходы амортизируются в течение срока аренды пропорционально признанию дохода от аренды.

## Операционная аренда у арендатора

- арендные платежи отражаются в ОПУ как **расходы**;
- арендные платежи распределяются **равномерно** в течение всего срока аренды, **независимо от графика платежей**;
- арендованные активы в балансе арендатора **не учитываются**.

## Операционная аренда у арендодателя

- актив, переданный в аренду, отражается на **балансе**;
- **амортизация** начисляется как для аналогичных активов в течение срока полезного использования;
- доход признается **равномерно** в течение всего срока аренды;
- понесенные прямые затраты увеличивают стоимость актива и амортизируются в течение всего срока аренды **пропорционально признанию дохода**.

# Финансовая и операционная аренда: признание у арендатора и арендодателя

	Отчет о финансовом положении	ОПУ
Финансовая аренда - Арендатор	Актив  Обязательство по финансовой аренде  Накопленная амортизация	Финансовые расходы  Амортизация
Финансовая аренда - Арендодатель	Чистые инвестиции в финансовую аренду	Финансовый доход  Прибыль/убыток в результате выбытия актива
Операционная аренда - Арендатор	Нет	Расходы на аренду
Операционная аренда - Арендодатель	Актив  Накопленная амортизация	Доходы от аренды  Амортизация

# Операционная аренда: пример учета у арендодателя

## Иллюстративный пример

Банк передал в операционную аренду часть офисного здания. Ежегодная арендная плата установлена в размере 8,3 млн.руб. Дополнительные прямые расходы (комиссионные посредникам по поиску арендатора), понесенные банком при подготовке и заключению договора аренды – 0,6 млн.руб.

Срок операционной аренды – 3 года

Учетный подход: прямые расходы капитализируются в стоимости основного средства.

# Финансовая аренда: пример учета у арендатора

## Иллюстративный пример

Банк получил в финансовую аренду инкассаторские автомобили стоимостью 18,4 млн.руб. Ежегодный платеж по финансовой аренде установлен в размере 5,8 млн.руб. в начале срока аренды. Финансовые расходы арендодателя по данному договору, предъявляемые арендатору – 1,8 млн.руб.

Срок службы автомобилей 4 года.



# Существенные различия

	МСФО	ОПБУ США	РПБУ
Аренда земли и зданий	<p>Компоненты земли и зданий рассматриваются отдельно при определении наличия всех признаков, за исключением случаев, когда сумма, которая была бы первоначально признана в отношении компонента земли, является несущественной. В таких ситуациях земля и здания рассматриваются для целей классификации аренды как единое целое. Критерий 25% не используется для определения того, необходимо ли рассматривать землю и здания отдельно при оценке соответствующих признаков</p>	<p>Аренда земли и зданий, при которой право собственности переходит к арендатору или которая предоставляет арендатору право на приобретение арендованного имущества по выгодной цене, учитывается арендатором в качестве капитальной аренды независимо от относительной стоимости земли.</p> <p>Если справедливая стоимость земли на дату начала арендных отношений составляет 25% или более от общей справедливой стоимости объекта аренды, арендатор должен отдельно учитывать компоненты земли и зданий для целей оценки прочих критериев классификации аренды. (Примечание: в этом случае критерии 75% и 90% применяются только в отношении зданий).</p>	<p>РПБУ не придерживаются концепции рисков и выгод, связанных с владением, и срока полезного использования актива. Учет аренды регулируется Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» и соответствующими указаниями об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга (в случае финансовой аренды, а тип аренды и арендодатель определяются в договоре аренды. В соответствии с РПБУ учет земли и зданий не отличается от учета других основных средств и определяется на основании договора, составленного сторонами.</p>

# Существенные различия

## Продолжение

	МСФО	ОПБУ США	РПБУ
Признание доходов или расходов при продаже с обратной арендой, если обратная аренда является капитальной (финансовой) обратной арендой.	Доходы или расходы относятся на будущие периоды и амортизируются на протяжении срока аренды.	Как правило, используются те же принципы, что и в случае выше с операционной обратной арендой, если продавец передает не более чем незначительную часть права на использование актива.	Доходы или расходы откладываются на будущие периоды и признаются при осуществлении платежей.
Признание доходов или расходов при продаже с обратной арендой, если обратная аренда является операционной обратной арендой	Доходы или расходы признаются немедленно и корректируются в том случае, если цена продажи отличается от справедливой стоимости.	Если продавец передает лишь незначительную часть права на использование актива, доходы или расходы, как правило, переносятся на будущие периоды и амортизируются в течение срока аренды. Если продавец передает значительную часть права на использование актива, то, в зависимости от размера этой части могут быть признаны все доходы либо некоторая их часть.	В РПБУ отсутствуют соответствующие указания по учету, однако на практике доходы или расходы признаются немедленно.

# Изменения в учете аренды и последствия для арендаторов

- Все операции аренды будут отражаться в балансе, в результате исчезнет разделение аренды на операционную и финансовую;
- Активы и обязательства будут представляться в валовом исчислении;
- Арендные обязательства будут переоцениваться на каждую отчетную дату при наличии признаков значительных изменений, что, скорее всего, потребует существенных изменений в системе внутреннего контроля и информационных системах;
- Снизятся коэффициенты, характеризующие отношение заемных средств к собственным, и коэффициенты достаточности капитала;

# Изменения в учете аренды и последствия для арендаторов

- Признание расходов будет осуществляться в более ранние сроки, чем сейчас, и они будут характеризоваться не как расходы по аренде, а как амортизация и процентные расходы
- Значение показателя прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА) улучшится;
- Денежные потоки от операционной деятельности, представленные в отчете о движении денежных средств, будут более благоприятными;
- Могут возникнуть вопросы, связанные с налогообложением.

## Предложенные модели учета аренды арендодателями

В проекте предлагаются две модели учета аренды:

- **Метод обязательства исполнения** — данный метод будет использоваться, если арендодатель сохраняет за собой значительные риски или выгоды, связанные с предоставляемым в аренду активом (Проект содержит критерии, которые необходимо рассматривать в ходе проводимого анализа).

Данный метод фактически обеспечивает применение арендодателем учета симметричного учета у арендатора.

## Предложенные модели учета аренды арендодателями (продолжение)

**Метод прекращения признания** — данный метод будет использоваться в тех случаях, когда арендодатель не сохраняет за собой значительные риски или выгоды, связанные с предоставляемым в аренду активом.

Согласно этому методу арендодатель фактически «продает» часть предоставленного в аренду актива и признает на момент начала аренды чистую прибыль (или убыток) в сумме равной разнице между приведенной стоимостью арендных платежей и балансовой стоимостью той части предоставляемого в аренду актива, признание которой было прекращено



Спасибо за внимание