

МСФО 17 «Аренда»

Аренда – это договор, согласно которому арендодатель передаёт арендатору право на использование актива в течении согласованного периода времени в обмен на платёж или ряд платежей.

Виды аренды:

- 1) Финансовая аренда;
- 2) Операционная аренда.

Финансовая аренда

Аренда классифицируется как финансовая, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активов.

Классификация аренды в большей степени зависит от содержания операции, нежели от юридической формы договора.

Обстоятельства, которые приводят к классификации аренды как финансовой

- Договор предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- Арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая будет настолько ниже справедливой стоимости актива, что обоснованно можно ожидать реализации этого права;

- Срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива;
- На дату начала арендных отношений приведённая стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива;
- Сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации и прочие условия.

Первоначальное признание в финансовой отчётности

арендатора

- В отчёте о финансовом положении признаётся актив и обязательство по наименьшей сумме – либо по справедливой стоимости, либо по приведённой стоимости минимальных арендных платежей.

Стоимость определяется на дату начала арендных отношений.

Последующая оценка у

арендатора
Минимальные арендные платежи распределяются на затраты по финансированию и уменьшение непогашенного обязательства.

- Минимальные арендные платежи – это платежи на протяжении срока аренды, которые требуются или могут быть потребованы от арендатора.

Условная арендная плата начисляется в качестве расходов в тех периодах, в которых она возникает.

- Условная арендная плата – это часть арендных платежей, не зафиксированная в виде определённой суммы.

Финансовая аренда приводит к
возникновению расходов на амортизацию
у арендатора.

Учётная политика по амортизации
арендуемых активов должна
соответствовать учетной политике по
амортизации активов, находящихся в
собственности арендатора.

Первоначальное признание в финансовой отчётности арендодателя

Арендодатели должны признавать в своём отчёте о финансовом положении дебиторскую задолженность в сумме, равной чистым инвестициям в аренду.

Чистые инвестиции в аренду – это валовые инвестиции в аренду, дисконтированные с использованием ставки процента, подразумеваемой в договоре аренды.

Последующая оценка

- Арендодатель признаёт финансовый доход на протяжении всего срока аренды, используя систематический и рациональный подход.
- Арендодатели – производители или дилеры должны признавать прибыль или убыток от продаж за отчётный период в соответствии с учётной политикой, принятой для отражения обычных продаж.

Операционная аренда

Любой договор аренды не классифицированный как договор финансовой аренды считается договором операционной аренды.

Отражение у арендатора

- Арендные платежи признаются в качестве расходов прямолинейным методом на протяжении срока аренды.

Отражение у арендодателя

- Доход от операционной аренды подлежит признанию в составе доходов прямолинейным методом на протяжении срока аренды.
- Затраты, включая затраты на амортизацию, признаются в качестве расходов.

МСФО 40 «Инвестиционное имущество»

- **Инвестиционное имущество** – это недвижимость, находящаяся во владении собственника или арендатора по договору финансовой аренды с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказания услуг, в административных целях или для продажи.

Признание

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда, когда:

- Существует вероятность поступления будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- Можно надёжно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Оценка при признании

Первоначально инвестиционное имущество оценивается по фактическим затратам.

Первоначальная стоимость инвестиционного имущества, находящегося у предприятия по договору аренды, определяется в соответствии с МСФО 17 «Аренда».