



Высшая школа  
Главбух

[school.glavbukh.ru](http://school.glavbukh.ru)

# Что поменять в учете из-за новых стандартов: ФСБУ «Аренда»



Высшая школа  
Главбух

[school.glavbukh.ru](http://school.glavbukh.ru)

# Учет у арендатора



## Проверка договора аренды:

### Не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (п. 11)

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.



## **Проверка договора аренды: Не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (п. 12)**

Применение арендатором п. 11 Стандарта допускается при одновременном выполнении следующих условий:

- а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.



## Дисконтирование (п. 15).

### Определение ставки дисконтирования

**Приведенная стоимость будущих арендных платежей** определяется путем **дисконтирования их номинальных величин**. Оно производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

**Негарантированной ликвидационной стоимостью** предмета аренды считается **предполагаемая справедливая стоимость** предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, подлежащих уплате в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды



## Справедливая стоимость

**Справедливая стоимость** - сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство в сделке между хорошо осведомленными независимыми сторонами, желающими совершить такую сделку.

**Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"**



## Дисконтирование (п. 15)

### Определение ставки дисконтирования

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.



## Дисконтирование (пример)

01.01.2020 Компания «А» приобрела уникальное производственное оборудование для использования в собственной деятельности, за которое должна произвести оплату 31.12.2011 в размере 200 000 т.р. Других затрат, связанных с приобретением оборудования не возникло. Компания могла привлечь заемные средства на аналогичных условиях под 10% годовых.

На 01.01.2020 компания должна признать приобретенное оборудование в сумме:

$$200\ 000 / (1,1 * 1,1) = 165289$$



## Дисконтирование в договоре аренды (пример)

01.01.2019 компания взяла в аренду оборудование на 5 лет. По истечении 5-ти лет право собственности переходит арендатору. Арендная плата в размере 8 000 т. р. **выплачивается в конце каждого года**. Оборудование куплено у поставщика за 33 000 т.р. Процентная ставка, подразумеваемая в договоре, составляет 6,78%.

На 31.12.2019, после того как компания произвела первый платеж по договору, краткосрочное обязательство компании по финансовой аренде составляет:

Справедливая стоимость – 33 000 р.

Будет выплачено – 40 000 р. (8000 \* 5 лет.)

Проценты составляют 7000 т. р. (40 000 т. р. – 33 000 т. р.)



## Дисконтирование в договоре аренды

### (пример)

**Дт 08 (97) Кт 76 33 000 т. р. – долг на начало 1 года**

**Дт 01 Кт 08 33 000 т. р.**

**1 год.**

$33\,000 * 6,78\% = 2237$  - проценты 1 года

$33\,000 + 2237 - 8000 = 27\,237$

Долг + проценты – уплата = долг на конец 1 года

**Дт 91 Кт 76 2237 т. р.**

**Дт 76 Кт 51 8000 т. р.**

**2 год**

$27\,237 * 6,78\% = 1846$  руб. - проценты 2 года

$27\,237 + 1846 - 8000$  руб. = 21 083

Долг + проценты – уплата = долг на конец 2 года



## Дисконтирование в договоре аренды (пример)

**3 год**

$21\,083 * 6,78\% = 1429$  - проценты 3 года

$21\,083 + 1429 - 8000 = 14\,512$

Долг + проценты – уплата = долг на конец 3 года

**Амортизация – 7 лет.**

$33\,000 \text{ т. р.} / 7 \text{ лет} = 4714 \text{ в год}$

**Дт 20 Кт 02 4714 т. р. – ежегодно**



## Бухгалтерские счета

01-ППА "Право пользования активом";

01-вППА "Выбытие права пользования активом".

02-ППА "Амортизация права пользования активом".

08-ППА "Право пользования активом".

76-а "Расчеты по аренде";

В отчетности заносится в I раздел баланса.



Высшая школа  
Главбух

[school.glavbukh.ru](http://school.glavbukh.ru)

# Учет у арендодателя



## Признаки неоперационной аренды

К арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже справедливой стоимости;
- срок аренды сопоставим со сроком службы предмета аренды;
- на дату заключения договора приведенная стоимость будущих платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;



## Признаки неоперационной аренды

- возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.



## Признаки операционной аренды

- срок аренды несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.



## Инвестиция в аренду

**Чистая стоимость инвестиции** в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой **приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды**



Высшая школа  
Главбух

[school.glavbukh.ru](http://school.glavbukh.ru)

## Бухгалтерские счета

76-ИНВ «Инвестиция в аренду»