



Банк России



Носова Светлана Николаевна
Ведущий методолог Института
МФЦ по переходу НФО на ЕПС и
ОСБУ. Практикующий аудитор.

ГЛАВА 13. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫМИ НЕКРЕДИТНЫМИ ФИНАНСОВЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.



Банк России

18.1.

Глава 13. Бухгалтерский учет договоров аренды отдельными некредитными финансовыми организациями.

- Определения МСФО (IAS) 17 «Аренда».

Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Выдержка из Положения Банка России № 612-П:

«...13.1. В настоящем Положении понятия "аренда", "финансовая аренда", "операционная аренда", "минимальные арендные платежи", "первоначальные прямые затраты", "условная арендная плата", "чистая инвестиция в аренду" применяются в соответствии со значениями, приведенными в пункте 4 **Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда"**, введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России N 217н, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России N 98н (далее - МСФО (IAS) 17)...»

Арендный договор – это соглашение, при котором арендодатель передает арендатору (*лицу, которое собирается использовать актив*) в обмен на платёж или несколько платежей право использовать актив в течение согласованного периода времени.





Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»



По состоянию на эту дату:

- 1) аренда классифицируется как финансовая или операционная;
- 2) в случае финансовой аренды определяются суммы, подлежащие признанию на начало срока аренды.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Начало срока аренды - дата, начиная с которой арендатор получает возможность реализовать свое право на использование актива, являющегося предметом аренды.

Это дата первоначального признания аренды (т.е. признания соответствующих активов, обязательств, доходов или расходов, возникающих в связи с арендой).

Срок аренды - не подлежащий досрочному прекращению период, на который арендатор заключил договор об аренде актива, а также дополнительные периоды, на которые арендатор имеет право продлить аренду актива с дополнительной оплатой или без нее, если на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью полагать, что арендатор реализует такое право.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Минимальные арендные платежи (МАП) – – это платежи на протяжении срока аренды, которые арендатор обязан или может быть обязан осуществлять плюс:

для арендатора – вместе с любыми суммами, гарантированными им или другой, связанной с ним стороной;

для арендодателя – вместе с любой остаточной стоимостью, гарантированной арендодателю кем-либо из нижеперечисленных:

- *арендатором;*
- *связанной с арендатором стороной;*
- *независимой третьей стороной, имеющей финансовые возможности для обеспечения таких гарантий.*

МАП не включают дополнительные арендные платежи, затраты на услуги и налоги, **которые должны быть оплачены и компенсированы** арендодателю.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Минимальные арендные платежи (МАП) **включают:**

- **штрафы или затраты**, компенсируемые арендатором *при досрочном расторжении* договора аренды;

*Если арендатор **планирует досрочное расторжение**, то **штраф** и связанные затраты **нужно включать в расчет МАП**, и наоборот, если **планируется продление договора**, то в МАП включаются платежи во время продленного периода, а **штрафы за разрыв** соглашения игнорируются.*

- **стоимость «символического» выкупа объекта аренды** при наличии такого права;
- **гарантийные платежи**, если арендатор или связанные с ним лица гарантируют арендодателю выплату остаточной стоимости объекта аренды;
- **непрямые гарантии**, выданные арендатором или связанным с ним лицом арендодателю (*для арендодателя - также гарантии независимых третьих лиц*).

Например, гарантия арендатором долгов арендодателя, обеспеченных остаточной стоимостью арендуемых активов.

- **дополнительные (условные) арендные платежи.**

В некоторых договорах предусматривается необходимость дополнительных платежей в зависимости от различных факторов, не зависящих от времени.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Дополнительные (условные) арендные платежи – это та часть арендных платежей, которая не зафиксирована в сумме, но основана на факторе, не связанном с течением времени (*например, доля продаж, будущие ценовые индексы, будущие рыночные процентные ставки*).

Гарантированная остаточная стоимость – это

- **для арендатора** – та часть остаточной стоимости, которая гарантирована арендатором или другой стороной, связанной с арендатором (*сумма гарантии является максимальной суммой, которая при любых обстоятельствах может подлежать оплате*);
- **для арендодателя** – та часть остаточной стоимости, которая гарантирована арендатором или третьей стороной, не связанной с арендодателем и имеющей финансовые возможности по обеспечению таких гарантий.

Негарантированная остаточная стоимость – это та часть остаточной стоимости арендованного актива, в отношении которой у арендодателя нет уверенности в реализации, либо которая гарантирована только связанной с арендодателем стороной.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Процентная ставка, заложенная в договоре аренды - ставка дисконтирования, при использовании которой *на дату начала арендных отношений* агрегированная приведенная стоимость МАП и негарантированной ликвидационной стоимости становится **равна сумме справедливой стоимости** актива, являющегося предметом аренды, и **первоначальных прямых затрат арендодателя**.

Ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, который арендатору пришлось бы платить по аналогичному договору аренды или, если такую определить невозможно, ставка, по которой на дату начала арендных отношений арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для покупки соответствующего актива.



Определения - МСФО (IAS) 17 «Аренда»

Валовая инвестиция в аренду - это **сумма**:

- **минимальных арендных платежей**, подлежащих получению арендодателем по договору финансовой аренды; и
- любой **негарантированной остаточной стоимости**, причитающейся арендодателю.

Чистая инвестиция в аренду – это валовая инвестиция в аренду, дисконтированная с использованием вмененной процентной ставки.

Валовая инвестиция в аренды



Чистая инвестиция в аренду



Проценты по финансовой аренде