
ФСБУ 25/2018

«Бухгалтерский учёт аренды»

Бузмакова Елена Леонидовна, заместитель директора департамента аудита, аттестат аудитора 03-001227, Член комитета по методологии и стандартизации аудита СРО ААС

Горячих Елена Валерьевна, заместитель директора департамента аудита, аттестат аудитора K028404, ДипИФР (Рус)

НПА

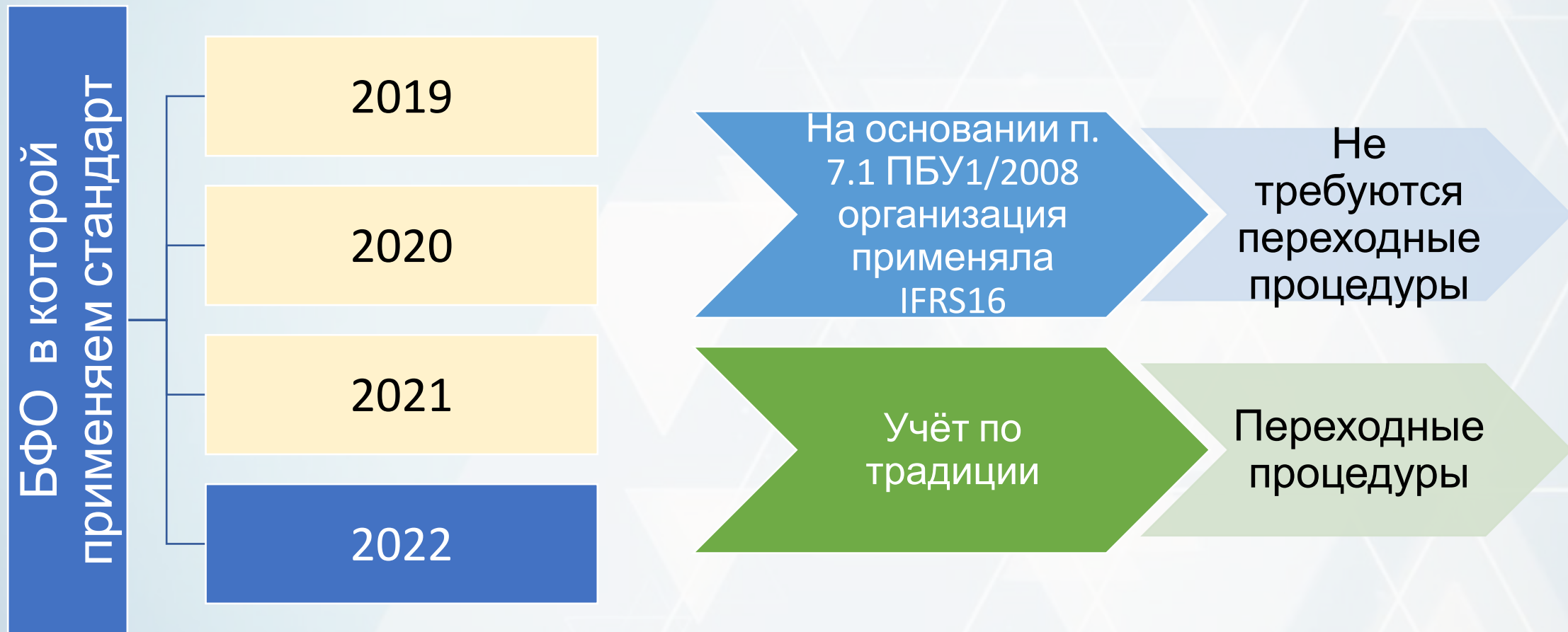
Не действующие НПА

- Приказ Минфина РФ от 17.02.1997 N 15(ред. от 23.01.2001) "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга"
- (IAS) 17 "АРЕНДА"

Действующие НПА

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- (IFRS) 16 "АРЕНДА« (обязателен с 2019 года) Рекомендация Р-130/2021-ОК Лизинг «[Арендный и неарендный компоненты договора](#)»
- Рекомендация Р-119/2020 - ОК Лизинг «[Продажа арендодателем права требования по договору финансовой аренды](#)»
- Рекомендация Р-111/2020 - КпР «[Объекты с низкой стоимостью в целях применения ФСБУ 25](#)»
- Рекомендация Р-99/2018-ОК Лизинг «[Доход от продажи предметов лизинга](#)»
- Рекомендация Р-97/2018-КпР «[Первое применение ФСБУ 25](#)»

Даты применения стандарта



Основные понятия



Договор

- Передающий право пользования активом
- На определенный период времени
- В обмен на возмещение

Договор аренды

- Предоставление за плату имущества во временное пользование
- *Аренда, субаренда, лизинг, название может быть любое*

Арендодатель

- арендодатель
- лизингодатель
- правообладатель
- Иное лицо

Арендатор

- арендатор
- лизингополучатель
- пользователь
- иное лицо

Предмет аренды

- имущество, предоставляемое за плату во временное пользование в целом или отдельно по каждой из частей

Не применяется



участки недр для геологического изучения, разведки и (или) добычи полезных ископаемых;



результаты интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, а также материальные носители, в которых эти результаты и средства выражены;



объекты концессионного соглашения



организации государственного сектора



Не выполняются критерии к объекту учета аренды

Критерии объекта учета аренды

ИДЕНТИФИКАЦИЯ

- предмет аренды идентифицируется
- (не предусматривается замена предмета аренды по своему усмотрению)

СРОК

- предмет аренды предоставляется на определенный срок

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВЫГОДЫ

- право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

- право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды

КЛАССИФИКАЦИЯ НА РАННЮЮ ИЗ 2Х ДАТ

дата, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (дата предоставления предмета аренды)

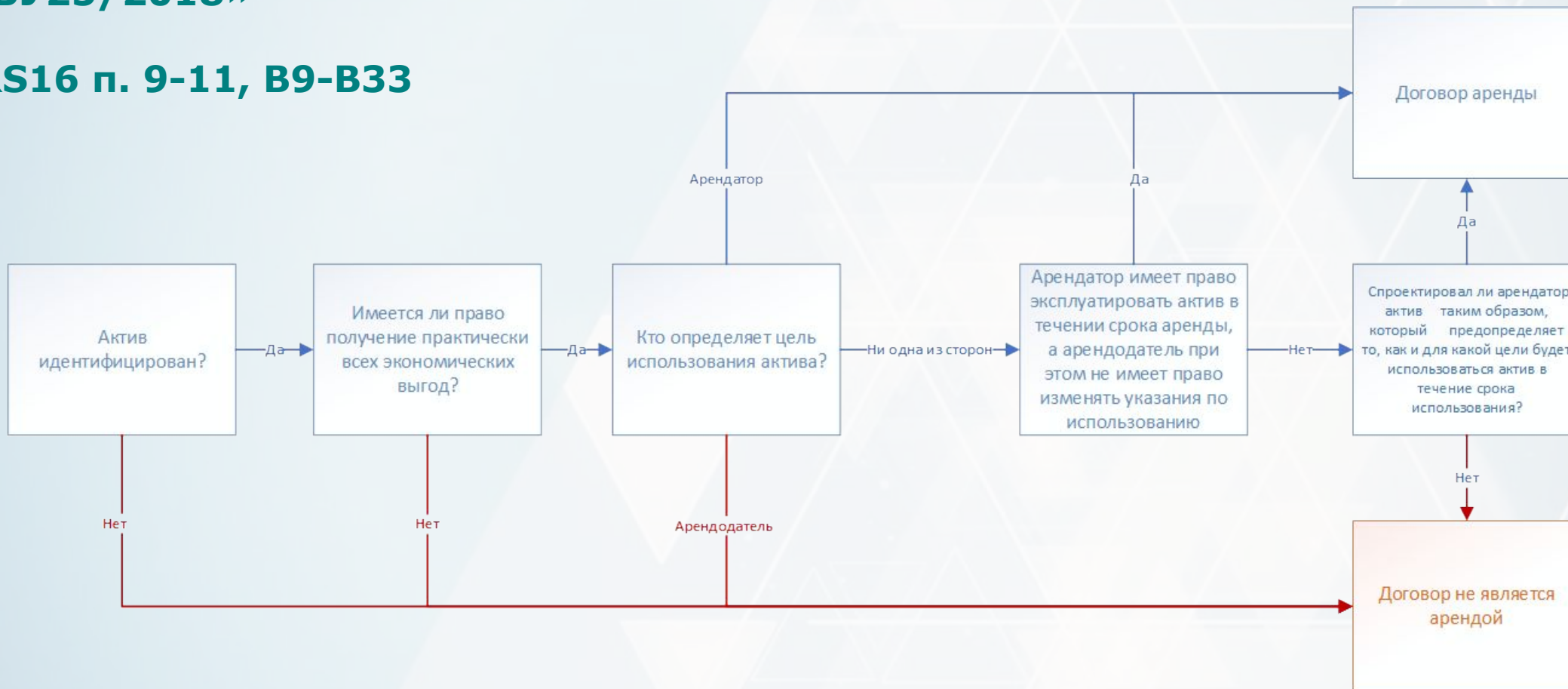
дата заключения договора аренды

Изменение договора

Пересмотр классификации объекта учета аренды

РЕКОМЕНДАЦИЯ Р-97/2018- КпР «Первое применение ФСБУ25/2018»

IFRS16 п. 9-11, В9-В33



Арендный и неарендный компоненты договора



Арендный
компонент



ФСБУ
25/2018
IFRS 16

Неарендный
компонент



Арендодатель – ПБУ9/99 «Доходы»
Арендатор – ПБУ10/99 «Расходы»

Неарендный компонент отражает **куплю/продажу услуг** (товаров), которые будучи **связанными с** получением/обслуживанием переданного арендодателем арендатору **предмета аренды, но** представляют собой по экономическому содержанию **самостоятельный элемент отношений** сторон, **не являющийся** неизбежным следствием и **неотъемлемой частью обязанности** арендодателя как таковой передать предмет аренды во временное пользование.

Арендный

- Улучшение базового актива
- Обеспечение **распоряжения** базовым активом

Неарендный

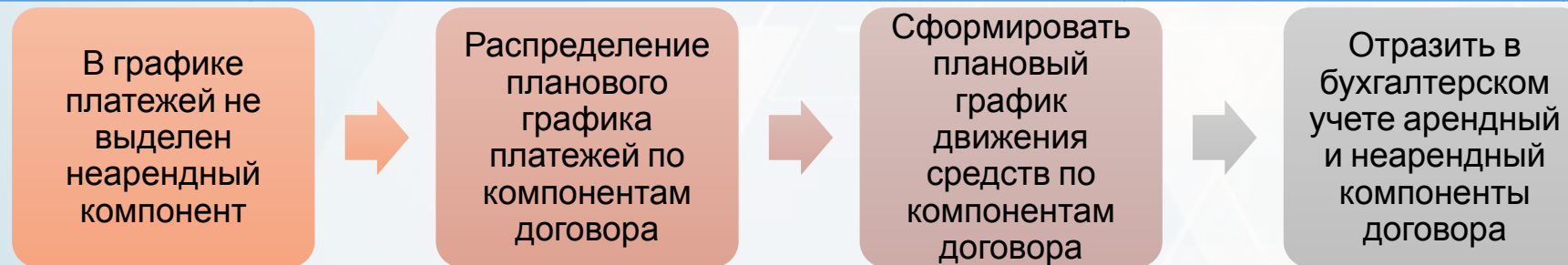
- Обслуживание переданных **экономических выгод и рисков**

Арендатор вправе не выделять неарендный компонент!

РЕКОМЕНДАЦИЯ Р-130/2021-ОК Лизинг

Арендный и неарендный компоненты договора

| Описание статьи | Пример статьи | Назначение | Вид компонента |
|---|---|---|----------------|
| Доукомплектация предмета лизинга неотделимыми улучшениями объекта | Установка дополнительного оборудования | Улучшение базового актива | Арендный |
| Страхование рисков арендодателя | Платеж, возмещающий страхование арендодателем рисков по бизнесу (залогового имущества) в форме имущественного страхования предмета аренды, финансовых рисков | Обеспечение распоряжения базовым активом | Арендный |
| Обеспечительные платежи (задатки) | Обеспечительные платежи (задатки) исполнения арендатором обязательств по договору (с возвратом, с переквалификацией). Например - в счет оплаты будущих штрафов и пени; в счет оплаты технического восстановления предмета аренды при его возврате; задаток, гарантирующий получение в установленный срок предмета аренды) | Обслуживание переданных экономических выгод и рисков | Неарендный |
| Возмещение за опциональные доп. сервисы, запрашиваемые лизингополучателем, относящиеся к периоду после передачи в лизинг, связанные с экономическим владением предметом лизинга | <ul style="list-style-type: none"> •Технические осмотры •Замена шин •Хранение шин •Сервисный контракт •Помощь на дорогах •Топливные карты •Сопровождение страховых случаев •Водитель | Обслуживание переданных экономических выгод и рисков | Неарендный |
| Страхование рисков арендатора | Платеж, возмещающий обязательное и добровольное страхование предмета аренды по переданным рискам и выгодам (ОСАГО, ДАГО и т.п.) | Обслуживание переданных экономических выгод и рисков | Неарендный |



Подходы к переходу на ФСБУ 25/2018

П. 51 - ВСЕ: договоры, исполнение которых истекает до 31.12.2022 г.

- Не потребуется менять ДиР в ОФР, сравнительные показатели активов и обязательств в ББ

Общий порядок (ретроспективный) п. 49

Показатели на 31.12.2022 год д.б. сопоставимы с показателями на 31.12.2021, 31.12.2020 гг.

Максимальное качество БФО

П. 52 - Упрощенные способы ведения БУ

- Применять положения ФСБУ 25/2018 только в отношении договоров, исполнение которых началось с 01.01.2022 года. Остальные договоры – по старому порядку.

- Могут не признавать актив и арендное обязательство ПРИ ОДНОВРЕМЕННОМ ВЫПОЛНЕНИИ УСЛОВИЙ
- Договором аренды не предусмотрен переход права собственности на актив к арендатору и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости
- Предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду

АРЕНДОДАТЕЛЬ

- Если учет велся по IFRS16 «Аренда», то изменений не будет

Упрощение для АРЕНДАТОРОВ

НЕ ПРИЗНАВАТЬ АКТИВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО АРЕНДЕ

Срок аренды менее 12 месяцев
(краткосрочная аренда)

Рыночная стоимость аналогичного
нового актива не превышает 300.000
руб.

Упрощенные способы учета

- **ПРИ ОДНОВРЕМЕННОМ
ВЫПОЛНЕНИИ УСЛОВИЙ**
- **Договором аренды не
предусмотрен переход права
собственности на актив к
арендатору и отсутствует
возможность выкупа
предмета аренды по цене
значительно ниже его
справедливой стоимости**
- **Предмет аренды не**

ЕДИНОВРЕМЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ

По каждому договору аренды
единовременно признать на
31.12.2021 год право пользования
активом и обязательство по аренде
с отнесением разницы на НП (сч.
84). Сравнительные данные не
пересчитываются.

Переход затрагивает только
стоимость актива и обязательства
по аренде, не влияя на другие
показатели

Оценка на 31.12.2021: актив по
справедливой стоимости,
обязательство – приведенная
стоимость неуплаченных платежей

Срок аренды

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей (право на продление, право на расторжение, право на выкуп, существенность санкций за досрочное расторжение и т.п.)

Договор менее 12 мес. с автоматической пролонгацией, либо путем заключения доп соглашения

арендатор не предполагает использовать это право по окончании срока аренды
Отсутствует условие о пролонгации

арендатор предполагает использовать это право по окончании срока аренды

Краткосрочный договор

Долгосрочный договор

Долгосрочный договор

- Согласно [п. В37](#) МСФО 16 при определении срока аренды необходимо учитывать все уместные факты и обстоятельства, которые обуславливают наличие у арендатора экономического стимула исполнить или не исполнить опцион на продление аренды либо не исполнить опцион на прекращение аренды. В частности:
 - - осуществленные арендатором значительные усовершенствования арендованного имущества;
 - - существенные затраты, связанные с прекращением аренды, например, затраты на перемещение, и прочие затраты, включая затраты, связанные с возвратом арендованного имущества в предусмотренное договором состояние или предусмотренное договором место;
 - - значение арендованного имущества для деятельности арендатора с учетом, например, того, является ли оно специализированным активом, местоположения имущества и наличия подходящих альтернативных вариантов.
- Кроме этого, организация учитывает период, в течение которого договор обеспечен защитой (значительными штрафными санкциями за досрочное расторжение договора аренды).

Краткосрочный договор

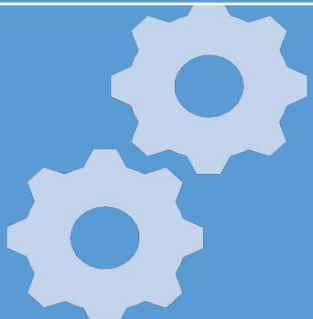
Дополнительным подтверждением отсутствия намерения использовать право на пролонгацию договора аренды являются:

- - отсутствие вложений в арендованное имущество;
- - факторы, свидетельствующие об отсутствии необходимости аренды имущества после окончания его срока (например, если имущество арендовано для конкретных целей, достижение которых не требует дальнейшего использования предмета аренды).

АРЕНДАТОР

Раздел II ФСБУ25/2018

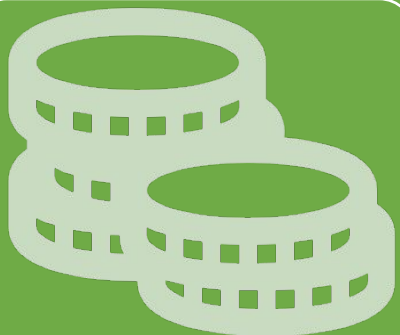
Учет у арендатора



ОБЩИЙ ПОРЯДОК

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде

- ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВОМ
- ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО АРЕНДЕ



УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды

- Срок аренды менее 12 месяцев (краткосрочная аренда)
- Рыночная стоимость аналогичного нового актива не превышает 300.000 руб.
- Упрощенные способы учета
- **ПРИ ОДНОВРЕМЕННОМ ВЫПОЛНЕНИИ УСЛОВИЙ**
 - Договором аренды не предусмотрен переход права собственности на актив к арендатору и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости
 - Предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду

УЧЕТ У АРЕНДАТОРА



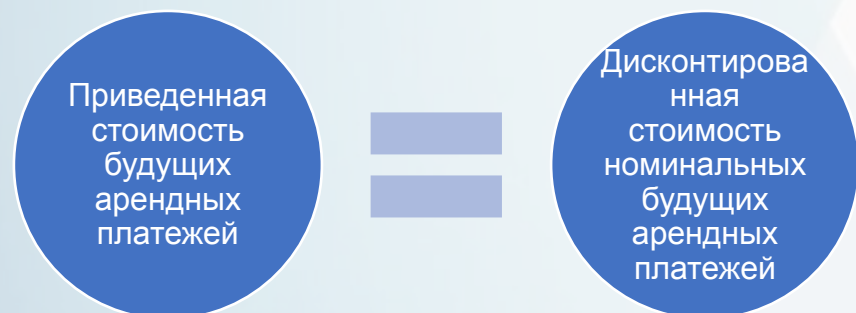
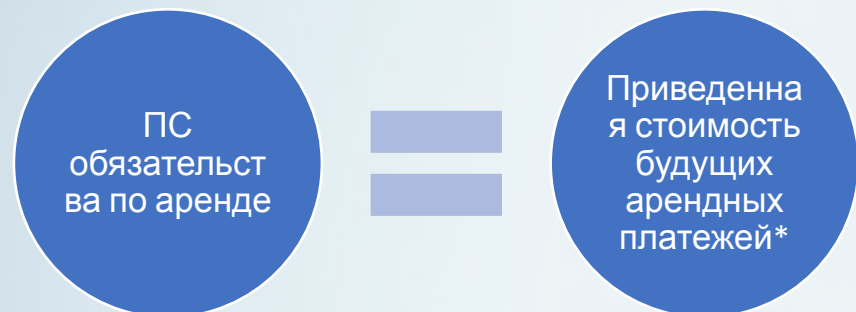
Проводки у арендатора в случае учета арендных платежей в текущих расходах

Организация применяет упрощенные способы учета

Договор аренды офиса заключен 28 февраля 2022 г. на 18 месяцев, ежемесячный платеж 90 000 руб. (НДС - 15 000 руб., платеж без НДС - 75 000 руб.). До получения имущества платежей нет.

| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 28.02.2022 | Д 001 | Получено имущество по договору аренды | 75.000*18=1.350.000 |
| 31.03.2022 | Д 20,26,44,91 К76 | Арендный платеж | 75.000 |
| | Д19 К76 | НДС по арендному платежу | 15.000 |
| | Д68 К 19 | | 15.000 |
| ... | | | |
| 31.08.2023 | К 001 | Передано имущество по договору аренды | 1.350.000 |

Обязательство по аренде



$$\text{Дисконт. пл} = \text{Платеж} * \frac{1}{(1 + \%_{\text{дн}})^{\text{кол.дн}}}$$

- п. 13 Если упрощенные способы учета –
- ПС обязательства по аренде = Номинальная стоимость будущих арендных платежей

а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;

б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды;

в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;

г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;

д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;

е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Ставка дисконтирования

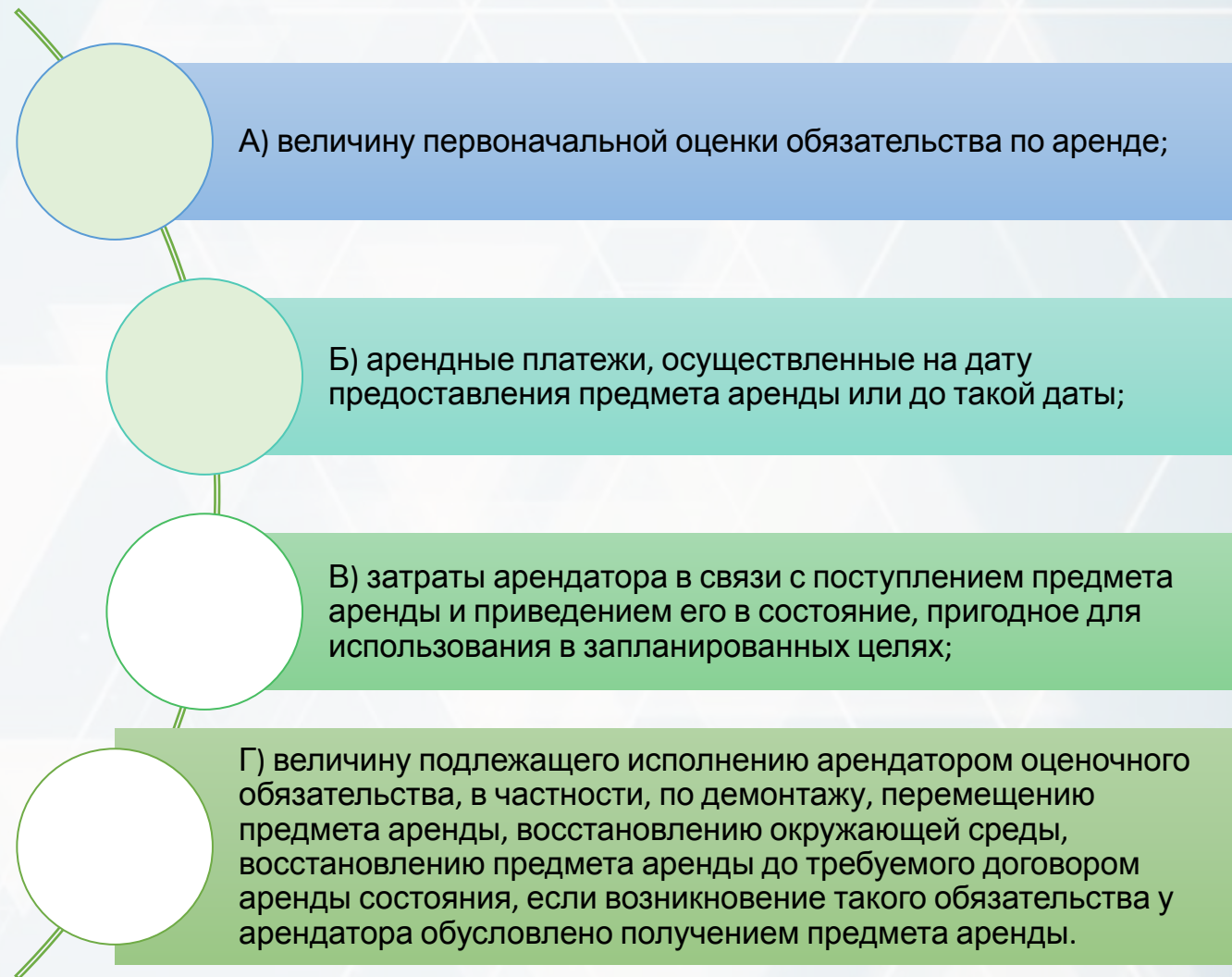
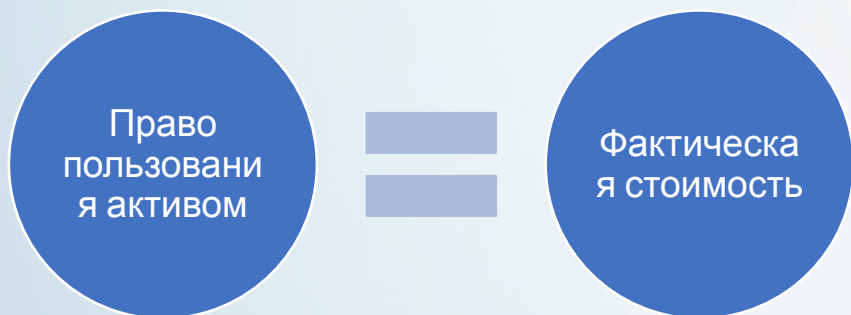
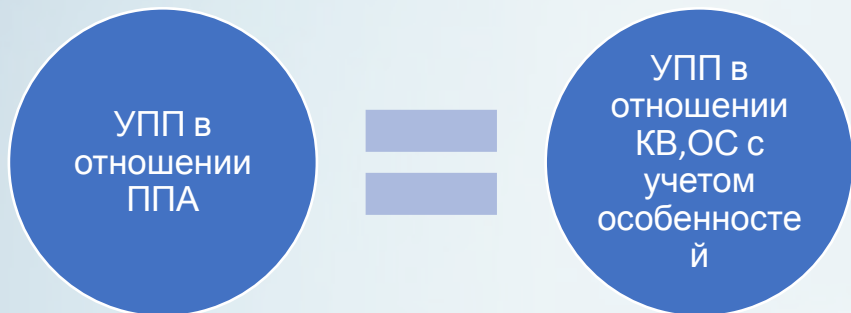
Основной

- Ставка дисконтирования выбирается так, чтобы:
- Приведенная стоимость = Справедливая стоимость - Негарантированная ликвидационная стоимость
- Негарантированная ликвидационная стоимость = Справедливая стоимость в конце аренды - Суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды

Упрощенный

- Ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды

Право пользования активом (ППА)



* п. 13 Если упрощенные способы учета – в фактическую стоимость можно включать только п. а,б

Проводки у арендатора в случае учета ППА и обязательства по аренде у арендатора

Договор аренды офиса заключен 28 февраля 2022 г. на 18 месяцев, ежемесячный платеж 90 000 руб. (НДС - 15 000 руб., платеж без НДС - 75 000 руб.). До получения имущества платежей нет.

$$\%_{\text{дневная}} = (1 + \%_{\text{год}})^{\frac{1}{365}} - 1$$

$$\text{Дисконт. пл} = \text{Платеж} * \frac{1}{(1 + \%_{\text{дн}})^{\text{кол.дн}}}$$

$$\begin{aligned} \% \text{ расх.} &= \text{Ост. задолж.} * ((1 + \%_{\text{дн}})^{\text{кол.дн}} - 1) = \\ &= 1.252.700,92 * ((1 + 0,000261)^{31} - 1) = \\ &= 10.175,38 \end{aligned}$$

| График платежей | | Дисконтиров. платеж | Процентный расход | Уменьшение обязательства | Остаток задолженности |
|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|
| Дата | Номинальный платеж | | | | |
| 28.02.2022 | | | | | 1 252 700,92 |
| 31.03.2022 | 75 000,00 | 74 395,70 | 10 175,38 | 64 824,62 | 1 187 876,30 |
| 30.04.2022 | 75 000,00 | 73 815,53 | 9 336,36 | 65 663,64 | 1 122 212,66 |
| 31.05.2022 | 75 000,00 | 73 220,78 | 9 115,46 | 65 884,54 | 1 056 328,12 |
| 30.06.2022 | 75 000,00 | 72 649,77 | 8 302,43 | 66 697,57 | 989 630,55 |
| 31.07.2022 | 75 000,00 | 72 064,41 | 8 038,53 | 66 961,47 | 922 669,08 |
| 31.08.2022 | 75 000,00 | 71 483,77 | 7 494,62 | 67 505,38 | 855 163,70 |
| 30.09.2022 | 75 000,00 | 70 926,31 | 6 721,33 | 68 278,67 | 786 885,03 |
| 31.10.2022 | 75 000,00 | 70 354,83 | 6 391,68 | 68 608,32 | 718 276,71 |
| 30.11.2022 | 75 000,00 | 69 806,18 | 5 645,44 | 69 354,56 | 648 922,15 |
| 31.12.2022 | 75 000,00 | 69 243,73 | 5 271,04 | 69 728,96 | 579 193,19 |
| 31.01.2023 | 75 000,00 | 68 685,81 | 4 704,65 | 70 295,35 | 508 897,84 |
| 28.02.2023 | 75 000,00 | 68 185,75 | 3 732,16 | 71 267,84 | 437 630,00 |
| 31.03.2023 | 75 000,00 | 67 636,35 | 3 554,76 | 71 445,24 | 366 184,76 |
| 30.04.2023 | 75 000,00 | 67 108,90 | 2 878,10 | 72 121,90 | 294 062,86 |
| 31.05.2023 | 75 000,00 | 66 568,18 | 2 388,60 | 72 611,40 | 221 451,46 |
| 30.06.2023 | 75 000,00 | 66 049,05 | 1 740,54 | 73 259,46 | 148 192,00 |
| 31.07.2023 | 75 000,00 | 65 516,88 | 1 203,73 | 73 796,27 | 74 395,73 |
| 31.08.2023 | 75 000,00 | 64 988,99 | 604,27 | 74 395,73 | 0,00 |
| Итого: | 1 350 000,00 | 1 252 700,92 | 97 299,08 | 1 252 700,92 | - |

10%

годовая ставка, по которой вы можете занять сопоставимую сумму на сопоставимый срок

0,0261%

ставка в день, рассчитываем из годовой ставки по правилу сложных процентов

дисконтирование всех платежей по классической формуле

начисление на остаток задолженности по правилу сложных процентов

| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|---------------------|--|------------------------------|
| 28.02.2022 | Д 08.04 - К 76.07.1 | Первоначальное обязательство перед арендодателем | 1 252 700,92 |
| | Д 01.ППА - К 08.04 | Поставлено на учет право пользования активом | 1 252 700,92 |
| | Д09 К 99.02.О | ОНА по обязательству по аренде | 1.252.700,92*20%= 250.540,18 |
| | Д99.02.О К 77 | ОНО по ППА | 250.540,18 |
| 31.03.2022 | Д 76.07.1 - 76.07.2 | Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде | 64 824,62 |
| | Д 19 - К 76.07.2 | Начислен платеж в части НДС | 15 000,00 |
| | Д 91.02 - К 76.07.2 | Начислены проценты | 10 175,38 |
| | Д 76.07.2 - К 51 | Перечислен арендный платеж | 90 000,00 |
| | Д 26 - К 02.03 | Амортизация ППА | 1.252.700,92/18= 69 594,50 |
| | Д99.02.О К 09 | Погашен ОНА | 64.824,62*20%= 12.964,92 |
| | Д77 К 99.02.О | Погашено ОНО | 69.594,50*20%= |

| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|-----------------------|--|---------------------------|
| 30.04.2022 | Д 76.07.1 – К 76.07.2 | Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде | 65.663,64 |
| | Д 19 – К 76.07.2 | Начислен платеж в части НДС | 15 000,00 |
| | Д 91.02 – К 76.07.2 | Начислены проценты | 9 336,36 |
| | Д 76.07.2 - К 51 | Перечислен арендный платеж | 90 000,00 |
| | Д 26 - К 02.03 | Амортизация ППА | 69 594,50 |
| | Д99.02.О К 09 | Погашен ОНА | 65.663,64*20% = 13.132,73 |
| | Д77 К 99.02.О | Погашено ОНО | 69.594,50*20%= 13.918,90 |
| ... | | | |
| 31.08.2023 | | | |

Последующий учет права пользования активом

Переоценка

Если предмет аренды относится к группе ОС, по которым принята модель учета по переоцененной стоимости, право пользования активом переоценивается

Амортизация

Если предмет аренды относится к амортизируемому имуществу, право пользования активом погашается посредством амортизации

$СПИ \leq \text{Срок аренды}$, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Последующий учет обязательства по аренде

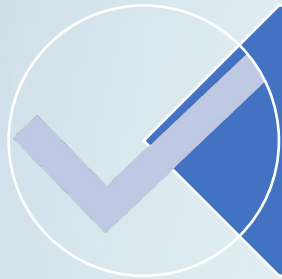


Периодичность начисления процентов выбирается арендатором в зависимости от периодичности арендных платежей и от наступления отчетных дат

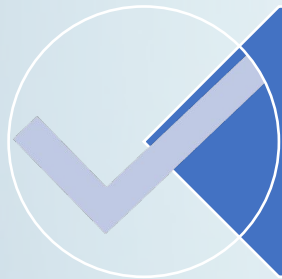
| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|-----------------------|--|------------------------------------|
| 28.02.2022 | Д 08.04 - К 76.07.1 | Первоначальное обязательство перед арендодателем | 1 252 700,92 |
| | Д 01.ППА - К 08.04 | Поставлено на учет право пользования активом | 1 252 700,92 |
| | Д09 К 99.02.О | ОНА по обязательству по аренде | $1.252.700,92 * 20\% = 250.540,18$ |
| | Д99.02.О К 77 | ОНО по ППА | 250.540,18 |
| 31.03.2022 | Д 76.07.1 – К 76.07.2 | Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде | 64 824,62 |
| | Д 19 - К 76.07.2 | Начислен платеж в части НДС | 15 000,00 |
| | Д 91.02 - К 76.07.2 | Начислены проценты | 10 175,38 |
| | Д 76.07.2 - К 51 | Перечислен арендный платеж | 90 000,00 |
| | Д 26 - К 02.03 | Амортизация ППА | $1.252.700,92 / 18 = 69 594,50$ |
| | Д99.02.О К 09 | Погашен ОНА | $64.824,62 * 20\% = 12.964,92$ |
| | Д77 К 99.02.О | Погашено ОНО | $69.594,50 * 20\% = 13.918,90$ |

| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|-----------------------|--|--------------------------------|
| 30.04.2022 | Д 76.07.1 – К 76.07.2 | Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде | 65.663,64 |
| | Д 19 – К 76.07.2 | Начислен платеж в части НДС | 15 000,00 |
| | Д 91.02 – К 76.07.2 | Начислены проценты | 9 336,36 |
| | Д 76.07.2 - К 51 | Перечислен арендный платеж | 90 000,00 |
| | Д 26 - К 02.03 | Амортизация ППА | 69 594,50 |
| | Д99.02.О К 09 | Погашен ОНА | $65.663,64 * 20\% = 13.132,73$ |
| | Д77 К 99.02.О | Погашено ОНО | $69.594,50 * 20\% = 13.918,90$ |
| ... | | | |
| 31.08.2023 | | | |

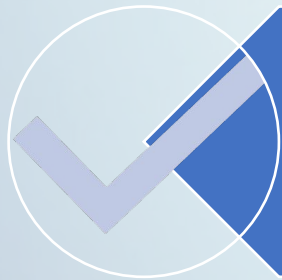
Пересмотр ППА и обязательства по аренде



изменения условий договора аренды;



изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;



изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом.

Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка)

Финансовые функции Excel

- если равные платежи перечисляются через равные промежутки времени;
- определяет процентную ставку за период между платежами

СТАВКА



- если неравные по суммам платежи перечисляются через равные промежутки времени;
- определяет процентную ставку за период между платежами

ВСД



- если неравные по суммам платежи перечисляются через неравные промежутки времени;
- определяет годовую ставку

ЧИСТВНДОХ



Если известна годовая ставка, перевести ее в ставку за меньшие периоды можно, используя формулу:

Ставка = $((1 + \text{Годовая ставка})^N - 1) \times 100\%$, где

N = 1/4 - при определении квартальной ставки;

N = 1/12 - при определении месячной ставки.

Аналогично ставку за один период можно перевести в ставку за другой период по формуле:

Ставка-2 = $((1 + \text{Ставка-1})^{\text{Период-2/Период-1}} - 1) \times 100\%$.

Операции лизинга у лизингополучателя

| | Стоимость без НДС | НДС | Стоимость с НДС |
|---|-------------------|------------|-----------------|
| Стоимость объекта у лизингодателя (без НДС) | 3 178 219,14 | | |
| Общая сумма договора лизинга | 3 544 464,12 | 708 892,85 | 4 253 356,97 |
| Авансовый платеж лизингополучателя | 622 989,97 | 124 598,00 | 747 587,97 |
| Сумма лизинговых платежей | 2 921 474,15 | 584 294,85 | 3 505 769,00 |
| в т.ч. Выкупная стоимость | 1 250,00 | 250 | 1 500,00 |

Период уплаты лизинговых платежей – 24 месяца, с 25.02.2021 по 25.01.2023

Процентная ставка в месяц, рассчитанная с помощью функции ВСД = 1,099%

Функция ВСД - внутренняя ставка доходности по ряду периодических потоков денежных средств

СПИ установлен 5 лет = 60 мес (как в НУ 4 амортизационная группа)

Выкупную стоимость лизингового имущества в качестве отдельного расхода признавать не нужно, даже если она выделена в договоре лизинга. Это обусловлено тем, что выкупная цена формирует общую сумму лизинговых платежей и, соответственно, в течение срока лизинга учитывается в расходах через амортизацию права пользования активом (ППА).

Первоначальная величина обязательства по аренде = Стоимость объекта у лизингодателя за минусом авансового платежа

| 1,0990% | | процентная ставка в месяц, рассчитана с помощью функции ВСД | | | | |
|------------|-------------------|---|------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|
| | | начисляем на остаток задолженности | | | | |
| Дата | Лизинговый платеж | Платеж без НДС | НДС | Процентный расход | Уменьшение обязательства | Остаток задолженности |
| | | -2 555 229,17 | | | | 2 555 229,17 |
| 25.02.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 28 083,02 | 92 877,81 | 2 462 351,36 |
| 25.03.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 27 062,26 | 93 898,57 | 2 368 452,79 |
| 25.04.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 26 030,28 | 94 930,55 | 2 273 522,24 |
| 25.05.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 24 986,95 | 95 973,88 | 2 177 548,36 |
| 25.06.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 23 932,16 | 97 028,67 | 2 080 519,69 |
| 25.07.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 22 865,77 | 99 064,23 | 1 981 455,46 |
| 25.08.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 21 777,01 | 100 152,99 | 1 881 302,47 |
| 25.09.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 20 676,29 | 101 253,71 | 1 780 048,76 |
| 25.10.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 19 563,47 | 102 366,53 | 1 677 682,23 |
| 25.11.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 18 438,42 | 103 491,58 | 1 574 190,66 |
| 25.12.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 17 301,01 | 104 628,99 | 1 469 561,66 |
| 25.01.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 16 151,09 | 105 778,91 | 1 363 782,75 |
| 25.02.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 14 988,54 | 106 941,46 | 1 256 841,29 |
| 25.03.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 13 813,21 | 108 116,79 | 1 148 724,49 |
| 25.04.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 12 624,96 | 109 305,04 | 1 039 419,45 |
| 25.05.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 11 423,65 | 110 506,35 | 928 913,10 |
| 25.06.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 10 209,14 | 111 720,86 | 817 192,24 |
| 25.07.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 8 981,28 | 112 948,72 | 704 243,52 |
| 25.08.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 7 739,93 | 114 190,07 | 590 053,45 |
| 25.09.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 6 484,93 | 115 445,07 | 474 608,38 |
| 25.10.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 5 216,14 | 116 713,86 | 357 894,52 |
| 25.11.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 3 933,41 | 117 996,59 | 239 897,93 |
| 25.12.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 2 636,58 | 119 293,42 | 120 604,51 |
| 25.01.2023 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 1 325,49 | 120 604,51 | 0,00 |
| Итого: | 3 505 769,00 | 2 921 474,15 | 584 294,85 | 366 244,98 | 2 555 229,17 | - |

| Проводка | Операция | Сумма |
|--------------------------------|---|--|
| Январь 2021 | | |
| Д 76.07.3 К 51 | Перечислен аванс | 747.587,97 |
| Д 08.04 К 76.07.1 | Сформировано первоначальное обязательство перед лизингодателем (Стоимость объекта лизинга для лизингодателя за минусом аванса без НДС) | 2.555.229,17 |
| Д 08.04 К 76.07.3 | Аванс без НДС включен в право пользования активом | 622.989,97 |
| Д 19 К 76.07.3 | Учтен НДС по авансу | 124.598,00 |
| Д 01.ППА К 08.04 | Принято к учету право пользования активом | 3.178.219,14 |
| Д09 К 99.02.О | Признано ОНА по первоначальному обязательству по аренде | 2.555.229,17*20%= 511.045,83 |
| Ежемесячно с 25.02.2021 | | |
| Д 76.07.1 К 76.07.2 | Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде | 92.877,81 |
| Д 19 К 76.07.2 | Начислен платеж в части НДС | 24.192,17 |
| Д 91 К 76.07.2 | Начислены проценты | 28.083,02 |
| Д 76.07.2 К 51 | Перечислен лизинговый платеж | 145.153,00 |
| Д 25 К 02.ППА | Амортизация права пользования | 3.178.219,14/60=52 970,32 |
| Д99 К09 | Погашен ОНА | 92.877,81*20%=18.575,56 |
| Февраль 2023 | | |
| Д01.01 К01.ППА | Перевод права пользования активом в ОС | 3.178.219,14-1.271.287,68 =1 906 931,46 |
| Д 02.ППА К 02.01 | Перевод амортизации | 52.970,32*24=1 271 287,68 |
| Д 25 К 02.01 | Амортизация | 52 970,32 |

Другие проводки

При досрочном выкупе предмета лизинга

| Дата | Проводка | Операция |
|---|------------------|---|
| Дата, указанная в выписке банка по расчетному счету | Д 76.07.2 К 51 | Перечислена оставшаяся сумма лизинговых платежей |
| Дата перехода к лизингополучателю права собственности на лизинговое имущество | Д 01.01 К 01.ППА | Выкупленный предмет лизинга принят к учету в составе собственных ОС |
| | Д 02.ППА К 02.01 | Отражена сумма амортизации, начисленная по предмету лизинга до его выкупа |

Возврат предмета лизинга при расторжении договора

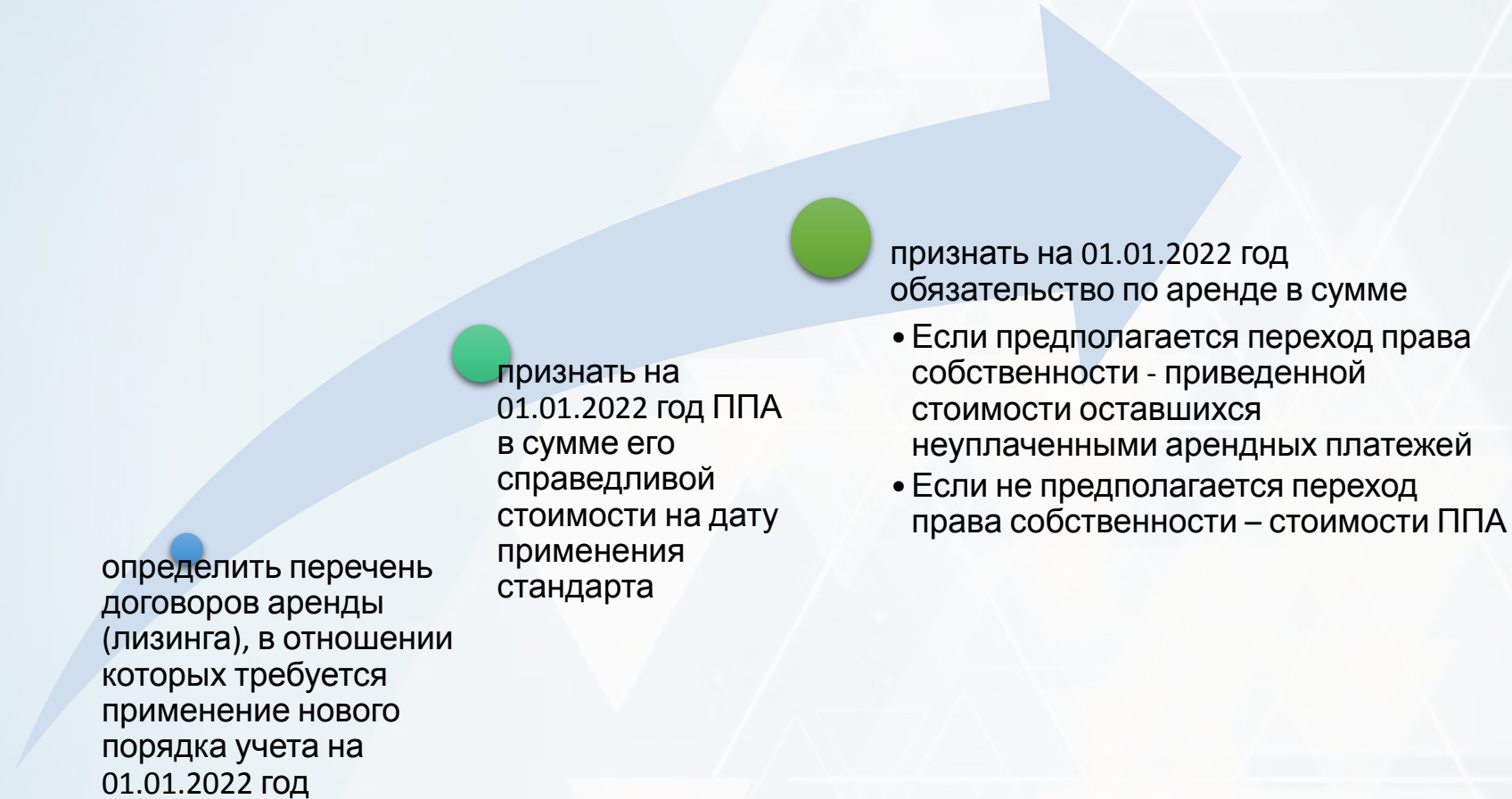
| Дата | Проводка | Операция |
|--|--|---|
| Дата возврата предмета лизинга лизингодателю | Д 01.09 К 01. ППА | Списана фактическая стоимость ППА |
| | Д 02.ППА К 01.09 | Отражена амортизация по ППА, начисленная к моменту расторжения договора |
| | Д 76.07.2 К 01.09 | Списаны недоамортизированная часть ППА и обязательство по лизингу |
| | Д 76.07.2 К 91.01 Д 91.02 К 76.07.2 | Признан прочий доход (расход) в сумме разницы между обязательством по лизингу и недоамортизированной частью ППА |

Переход на ФСБУ

25/2018

для арендатора

Упрощенный способ перехода



Если в соответствии с условиями договора лизинга предмет лизинга учитывался у лизингополучателя, то вместо признания актива и обязательства необходимо сделать корректировку их стоимостей ([п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР "Первое применение ФСБУ 25"](#)).

Упрощенный способ перехода

| Содержание операций | Дебет | Кредит |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Предмет аренды (лизинга) ранее учитывался на балансе арендодателя (лизингодателя) | | |
| Приняты на учет ППА и обязательство по аренде | 01.ППА | 76 обязательства по аренде |
| Превышение суммы обязательства по аренде над стоимостью ППА отнесено на нераспределенную прибыль | 84 | 76 обязательства по аренде |
| Превышение стоимости ППА над суммой обязательства по аренде отнесено на нераспределенную прибыль | 01.ППА | 84 |
| Списан с забалансового учета предмет аренды (лизинга) в случае принятия его к учету в качестве ППА согласно ФСБУ 25/18 | | 001 |
| Предмет лизинга ранее учитывался на балансе у лизингополучателя | | |
| Списана амортизация, начисленная по предмету лизинга до перехода на ФСБУ 25/2018 | 02.лизинг | 01.Лизинг |
| Предмет лизинга переквалифицирован в ППА | 01.ППА | 01.лизинг |
| Скорректирована стоимость ППА | 84 01.ППА | 01.ППА 84 |
| Текущая задолженность по лизинговым платежам переквалифицирована в обязательство по аренде | 76.лизинг | 76.обязательства по аренде |
| Скорректировано обязательство по аренде | 76.обязательства по аренде 84 | 84 76.обязательства по аренде |

Ретроспективный способ перехода

определить перечень договоров аренды (лизинга), в отношении которых требуется применение нового порядка учета

признать обязательство по аренде и ППА в сумме, если бы стандарт применялся всегда, на 01.01.2022 год.
Корректировки активов и обязательств через счет 84.

В отчетности за 2022 год корректируются показатели на 31.12.2020 год без проводок

Ретроспективный способ (у арендатора)

| Содержание операций | Дебет | Кредит |
|--|-----------------|----------------------------|
| Признание новых объектов учета | | |
| Отражена величина обязательства по аренде на дату начала применения ФСБУ 25/2018 | 01.ППА | 76 обязательства по аренде |
| Отражена сумма амортизации ППА, рассчитанная за период до начала применения ФСБУ 25/2018 | 01.ППА | 02.ППА |
| Отражена сумма оценочного обязательства на демонтаж, перемещение и восстановление предмета аренды (лизинга) | 01.ППА | 96 |
| Скорректирована стоимость ППА до его фактической стоимости на дату предоставления предмета аренды (лизинга) с отнесением разницы на нераспределенную прибыль | 01.ППА 84 | 84 01.ППА |
| Списание ранее признанных объектов учета | | |
| Списан с забалансового учета предмет аренды (лизинга) в случае принятия его к учету в качестве ППА согласно ФСБУ 25/2018 (Предмет аренды ранее не отражался на балансе арендатора (лизингополучателя)) | | 001 |
| Списана амортизация, начисленная по предмету лизинга за период до даты начала применения ФСБУ 25/2018 | 02 лизинг | 01 лизинг |
| Списана остаточная стоимость предмета лизинга на дату начала применения ФСБУ 25/2018 | 76 лизинг | 01 лизинг |
| Списана разница между суммой задолженности по лизинговым платежам и остаточной стоимостью предмета лизинга | 84 76 лизинг | 76 лизинг 84 |

Ретроспективный переход (пример)

На дату начала применения стандарта (01.01.2021) у организации имеется действующий договор аренды производственного помещения, согласно которому:

- дата заключения договора аренды и дата предоставления помещения в аренду (дата подписания акта приема-передачи помещения) - 01.10.2019;
- срок аренды - 7 лет;
- арендный платеж составляет 500 000 руб. (без учета НДС) и уплачивается ежеквартально на первое число каждого квартала;
- общая сумма арендных платежей по договору - 14 000 000 руб. (без учета НДС);
- договором аренды не предусмотрен переход к арендатору права собственности на помещение, а также возможность его выкупа по цене ниже рыночной; помещение не предполагается предоставлять в субаренду.

На 31.12.2020 задолженность по арендным платежам отсутствует.



Стоимость ППА и обязательство по аренде на дату получения имущества в аренду - 01.10.2019

$$\text{Ставка} = \left(1 + \frac{11,25\%}{100\%}\right)^{1/4} - 1 = 2,70108\%$$

$$\text{Привед. стоимост} = \frac{\text{Номинальная стоимост}}{(1 + \text{Ставка})^{\text{кол-во кварталов до платежа}}}$$

Первоначальная оценка обязательства по аренде на 01.10.2019 составляет **9 997 327,51 руб.** В этой же сумме организация оценила стоимость ППА на 01.10.2019

| Кол-во кварталов до платежа | Дата платежа | Арендная плата без НДС | Дисконтированный платеж | Кол-во кварталов до платежа | Дата платежа | Арендная плата без НДС | Дисконтированный платеж |
|-----------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|
| 0 | 01.10.2019 | 500 000,00 | 500 000,00 | 14 | 01.04.2023 | 500 000,00 | 344 286,39 |
| 1 | 01.01.2020 | 500 000,00 | 486 849,80 | 15 | 01.07.2023 | 500 000,00 | 335 231,52 |
| 2 | 01.04.2020 | 500 000,00 | 474 045,45 | 16 | 01.10.2023 | 500 000,00 | 326 414,79 |
| 3 | 01.07.2020 | 500 000,00 | 461 577,86 | 17 | 01.01.2024 | 500 000,00 | 317 829,95 |
| 4 | 01.10.2020 | 500 000,00 | 449 438,18 | 18 | 01.04.2024 | 500 000,00 | 309 470,90 |
| 5 | 01.01.2021 | 500 000,00 | 437 617,77 | 19 | 01.07.2024 | 500 000,00 | 301 331,69 |
| 6 | 01.04.2021 | 500 000,00 | 426 108,25 | 20 | 01.10.2024 | 500 000,00 | 293 406,54 |
| 7 | 01.07.2021 | 500 000,00 | 414 901,43 | 21 | 01.01.2025 | 500 000,00 | 285 689,83 |
| 8 | 01.10.2021 | 500 000,00 | 403 989,35 | 22 | 01.04.2025 | 500 000,00 | 278 176,07 |
| 9 | 01.01.2022 | 500 000,00 | 393 364,27 | 23 | 01.07.2025 | 500 000,00 | 270 859,93 |
| 10 | 01.04.2022 | 500 000,00 | 383 018,63 | 24 | 01.10.2025 | 500 000,00 | 263 736,20 |
| 11 | 01.07.2022 | 500 000,00 | 372 945,08 | 25 | 01.01.2026 | 500 000,00 | 256 799,83 |
| 12 | 01.10.2022 | 500 000,00 | 363 136,48 | 26 | 01.04.2026 | 500 000,00 | 250 045,89 |
| 13 | 01.01.2023 | 500 000,00 | 353 585,84 | 27 | 01.07.2026 | 500 000,00 | 243 469,59 |
| | | | | | Итого | 14 000 000,00 | 9 997 327,51 |

Сумма амортизации ППА за 2019 и 2020 гг.

Срок полезного использования ППА равен сроку аренды - 7 лет.

Тогда сумма ежемесячной амортизации составит 119 015,80 руб. (9 997 327,51 / 7 / 12)

Амортизация за 2019 г. (два месяца - ноябрь и декабрь) - 238 031,60 руб. (119 015,80 x 2).

Амортизация за 2020 г. - 1 428 189,60 руб. (119 015,80 x 12).

Всего было бы начислено амортизации по ППА на 31.12.2020 - **1 666 221,20** руб. (238 031,60 + 1 428 189,60)

Сумма процентов по арендному обязательству за 2019 и 2020 гг.

| Дата | Остаток обязательства на начало периода (кредит счета 76) | Оплата арендного платежа (дебет счета 76) | Начисление процентов по обязательству по аренде (кредит счета 76) | Остаток обязательства на конец периода (кредит счета 76) |
|-------------------|---|---|---|--|
| 01.10.2019 | 9 997 327,51 | 500 000,00 | | 9 497 327,51 |
| 31.12.2019 | 9 497 327,51 | | 256 530,41 (9 497 327,51 x 2,70108%) | 9 753 857,92 |
| 01.01.2020 | 9 753 857,92 | 500 000,00 | | 9 253 857,92 |
| 31.03.2020 | 9 253 857,92 | | 249 954,11 (9 253 857,92 x 2,70108%) | 9 503 812,03 |
| 01.04.2020 | 9 503 812,03 | 500 000,00 | | 9 003 812,03 |
| 30.06.2020 | 9 003 812,03 | | 243 200,17 (9 003 812,03 x 2,70108%) | 9 247 012,20 |
| 01.07.2020 | 9 247 012,20 | 500 000,00 | | 8 747 012,20 |
| 30.09.2020 | 8 747 012,20 | | 236 263,80 (8 747 012,20 x 2,70108%) | 8 983 276,00 |
| 01.10.2020 | 8 983 276,00 | 500 000,00 | | 8 483 276,00 |
| 31.12.2020 | 8 483 276,00 | | 229 140,07 (8 483 276,00 x 2,70108%) | 8 712 416,07 |

Проценты за 2019 г. - 256 530,41 руб.

Проценты за 2020 г. - **958 558,15** руб. (249 954,11 + 243 200,17 + 236 263,80 + 229 140,07).

Всего было бы начислено процентов за 2019 и 2020 гг. – **1 215 088,56** руб. (256 530,41 + 958 558,15)

Сумма обязательства по аренде

на 31.12.2019 - **9 753 857,92** руб. (9 997 327,51 + 256 530,41 - 500 000);

на 31.12.2020 - **8 712 416,07** руб. (9 997 327,51 + 1 215 088,56 - 500 000 x 5).

В учете организации 01.01.2021
производятся следующие записи по
переходу на ФСБУ 25/2018

| Содержание операции | Дебет | Кредит | Сумма, руб. |
|---|---------------|-----------------------------------|--------------|
| Отражено обязательство по аренде на дату начала применения стандарта | <u>01-ППА</u> | <u>76-обязательство по аренде</u> | 8 712 416,07 |
| Отражена сумма амортизации ППА за 2019 и 2020 гг. | <u>01-ППА</u> | <u>02-ППА</u> | 1 666 221,20 |
| Стоимость ППА скорректирована (уменьшена) до его первоначальной оценки на дату получения имущества в аренду (9 997 327,51 - 8 712 416,07 - 1 666 221,20) | <u>84</u> | <u>01-ППА</u> | 381 309,76 |

При составлении бухгалтерской отчетности за 2021 г. организация делает ретроспективный пересчет сравнительных показателей за 2020 и 2019 гг.

Стоимость ППА на начало – амортизация за 2019 г.

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Основные средства | 1150 | | +8 331 | +9 759 |
| | Право пользования активом | | | +8 331 | +9 759 |
| | БАЛАНС | | | +8 331 | +9 759 |
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | | -381 | +5 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Долгосрочное обязательство по аренде ¹ | | | +7 554 | +8 712 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Краткосрочное обязательство по аренде ¹ | | | +1 158 | +1 042 |
| | БАЛАНС | | | +8 331 | +9 759 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2021 г. | За 2020 г. |
|-----------|-------------------------------------|------|------------|------------|
| | Себестоимость продаж ¹ | 2120 | | (-572) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | | +572 |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | | +572 |
| | Проценты к уплате ² | 2330 | | (+958) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | | -386 |

Расходы уменьшены на стоимость аренды - 2 000 000 руб. (500 000 x 4) и увеличены на амортизацию ППА - 1 428 189,60 руб

Учен процентный расход по арендному обязательству - 958 558,15 руб.

Остаток обязательства по аренде на 31.12.2019

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2019 г. | Изменения капитала за 2020 г. | | На 31 декабря 2020 г. |
|--|-----|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| до корректировок | | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | | 5 | (386) | | (381) |
| исправлением ошибок | | | | | |
| после корректировок | | 5 | (386) | | (381) |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | | 5 | (386) | | (381) |
| исправлением ошибок | | | | | |
| после корректировок | | 5 | (386) | | (381) |

| Наименование показателя | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Чистые активы | | -381 | +5 |

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Раздел III ФСБУ25/2018

- На раннюю из дат
 - Дата предоставления предмета аренды
 - Дата заключения договора аренды
- Провести классификацию объекта учета аренды

1

- Операционная аренда
- Неоперационная (финансовая) аренда

2

- Классификация по каждому договору (субаренды)
- Приоритет содержания перед формой

ВАЖНО

Новые объекты аренды

Если изначально классифицировался как операционная аренда

Если изначально классифицировался как финансовая аренда, но в силу изменений договора изменил бы квалификацию на операционную

Классификация объекта учета аренды пересматривается только в случае изменения договора аренды.

Финансовая аренда (все выгоды и риски у арендатора)

Финансовая аренда - аренда, в рамках которой осуществляется передача практически всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на базовый актив

а) условиями договора аренды **предусмотрен переход к арендатору права собственности** и на предмет аренды;

б) арендатор имеет **право на покупку** предмета аренды по цене **значительно ниже его справедливой стоимости** на дату реализации этого права;

в) срок аренды сопоставим с СПИ

г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;

д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора (актив имеет специализированный характер);

е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой **значительно ниже рыночной**;

если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором **убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора**

Арендодатель, применяющий упрощенные способы учета классифицирует объекты аренды как операционную, кроме пп а, б

Операционная аренда (выгоды и риски у арендодателя)

срок аренды существенно меньше и 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.

Операционная аренда- аренда, в рамках которой не осуществляется передача практически всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на базовый актив.

Объект аренды не выбывает из отчетности
либо ОС, либо ИН

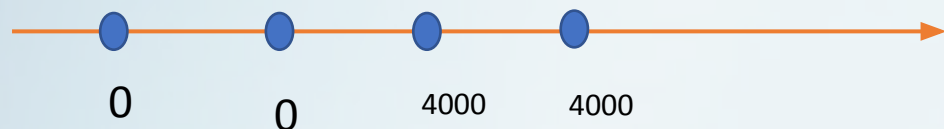
Учет операционной аренды у арендодателя

Договор аренды офиса заключен 28 февраля 2022 г. на 18 месяцев, ежемесячный платеж 90 000 руб. (НДС - 15 000 руб., платеж без НДС - 75 000 руб.). До получения имущества платежей нет.

Изменение учета потребуется только в случае, если арендодатель применял учет предмета операционной аренды на балансе арендатора

| Дата | Проводка | Операция | Сумма |
|------------|---------------------|---|--------|
| 28.02.2022 | Д 01.Аренда К01.ОС | Передано имущество по договору аренды | |
| | Д02.ОС К 02.Аренда | Отражена сумма амортизации по имуществу, переданному в аренду | |
| 31.03.2022 | Д 76 К 90.01,91.01 | Арендный платеж | 90.000 |
| | Д 90.03,91.02 К76 | НДС по арендному платежу | 15.000 |
| | Д 20,44 К 02.Аренда | Начислена амортизация по имуществу, переданному в аренду | |
| ... | | | |
| 31.08.2023 | Д 01.ОС К 01.Аренда | Возврат имущества по договору аренды | |
| | Д 02.Аренда К 02.ОС | Отражена сумма амортизации при возврате имущества | |

Учет дохода при неравномерных платежах (п. 42)



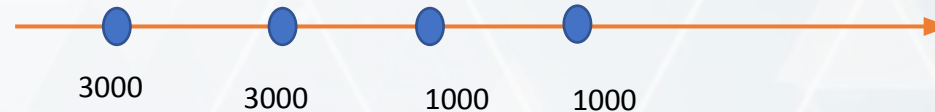
$$\text{Средний доход} = \frac{(0 + 0 + 4000 + 4000)}{4} = 2000$$

1 год: Д 76 К 91 2000

2 год: Д 76 К 91 2000

3 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 4000

4 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 4000



$$\text{Средний доход} = \frac{(3000 + 3000 + 1000 + 1000)}{4} = 2000$$

1 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 3000

2 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 3000

3 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 1000

4 год: Д 76 К 91 2000
Д 51 К 76 1000

Доходы по операционной аренде признаются равномерно

ББ
АКТИВ
Внеоборотные активы
Инвест. недвижимость
ДЗ долгосрочная по аренде
Оборотные активы
ДЗ краткосрочная по аренде

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
КЗ долгосрочная по аренде
КЗ краткосрочная по аренде

ОФР
Себестоимость (износ)
Прочий доход
- арендный доход
- колебание СС ИН

Учет финансовой аренды



$$\text{Чистая инвестиция в аренду} = \text{Стоимость приобретения лизингового имущества (без НДС)} - \text{Авансовые платежи (без НДС)} + \text{Затраты арендателя (без НДС)}$$

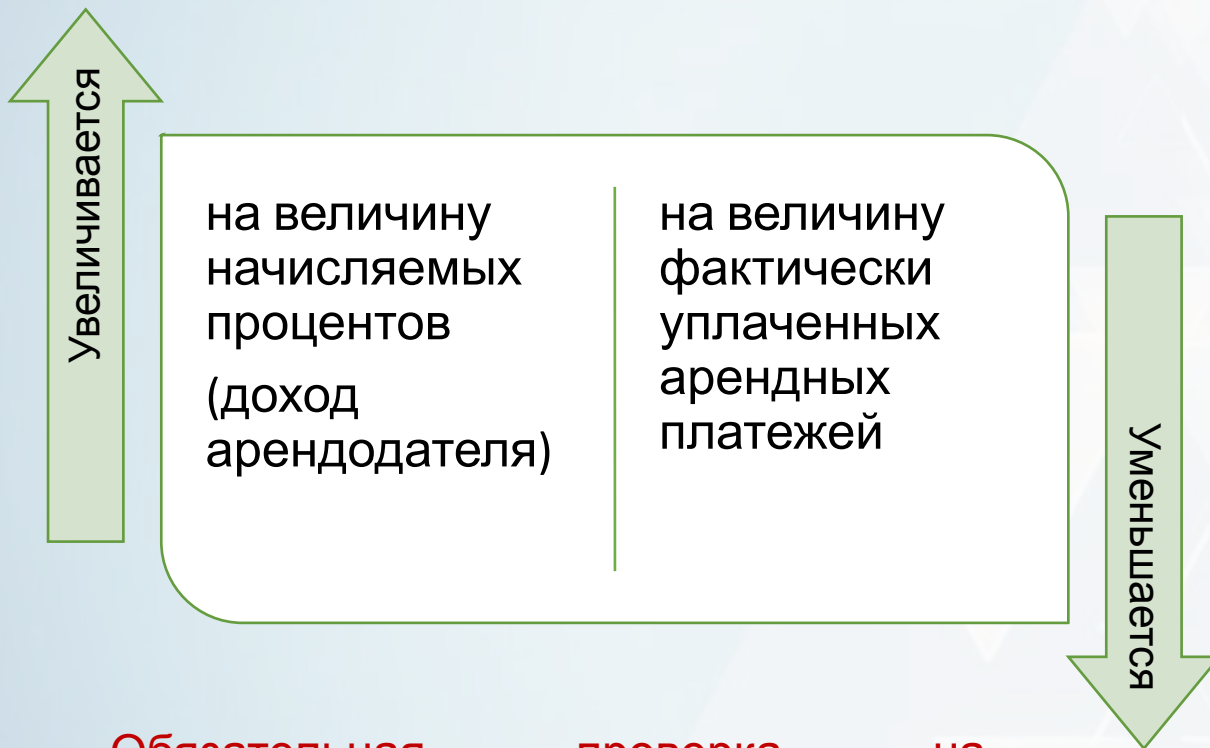
Негарантированная ликвидационная стоимость - это предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, подлежащих получению в связи с гарантиями выкупа данного предмета.

$$\text{Чистая стоимость ИА} = \text{Валовая стоимость ИА} \times \text{Ставка дисконтирования}$$

$$\text{Валовая стоимость ИА} = \text{Сумма номинальных платежей за период аренды} + \text{Негарантированная ликвидационная стоимость}$$

При лизинге негарантированная ликвидационная стоимость обычно равна нулю, потому что договоры заключаются именно с целью приобретения имущества.

ЧИА после признания



Обязательная проверка на обесценение (IFRS) 9 "Финансовые инструменты" в редакции 2014 года

При возврате предмета неоперационной (финансовой) аренды арендодателю такой предмет принимается к бухгалтерскому учету в качестве актива определенного вида исходя из соответствующих условий признания с одновременным списанием оставшейся чистой стоимости инвестиции в аренду.

Дебет 08 Кредит 60
Дебет 01 Кредит 08
Дебет 91.02 Кредит 76.ЧИА

Учет финансовой аренды у арендодателя

| | Стоимость без НДС | НДС | Стоимость с НДС |
|---|-------------------|------------|-----------------|
| Стоимость объекта у лизингодателя (без НДС) | 3 178 219,14 | 635.643,83 | 3 813 862,97 |
| Общая сумма договора лизинга | 3 544 464,12 | 708 892,85 | 4 253 356,97 |
| Авансовый платеж лизингополучателя | 622 989,97 | 124 598,00 | 747 587,97 |
| Сумма лизинговых платежей | 2 921 474,15 | 584 294,85 | 3 505 769,00 |
| в т.ч. Выкупная стоимость | 1 250,00 | 250 | 1 500,00 |

Период уплаты лизинговых платежей – 24 месяца, с 25.02.2021 по 25.01.2023

Процентная ставка в месяц, рассчитанная с помощью функции ВСД = 1,099%

Функция ВСД - внутренняя ставка доходности по ряду периодических потоков денежных средств

СПИ установлен 5 лет = 60 мес (как в НУ 4 амортизационная группа)

Чистая инвестиция в аренду - стоимость
объекта лизинга за минусом аванса

| 1,0990% | | процентная ставка в месяц, рассчитана с помощью функции ВСД | | | | |
|------------|-------------------------------------|---|------------|------------|------------------------------------|-----------------------|
| | | начисляем на остаток задолженности | | | | |
| Дата | Номинальный лизинговый платеж с НДС | Номинальный лизинговый платеж без НДС | НДС | Процентный | Дисконтированный лизинговый платёж | Остаток задолженности |
| | | | | доход | | |
| 25.01.2021 | | -2 555 229,17 | | | | 2 555 229,17 |
| 25.02.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 28 083,02 | 92 877,81 | 2 462 351,36 |
| 25.03.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 27 062,26 | 93 898,57 | 2 368 452,79 |
| 25.04.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 26 030,28 | 94 930,55 | 2 273 522,24 |
| 25.05.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 24 986,95 | 95 973,88 | 2 177 548,36 |
| 25.06.2021 | 145 153,00 | 120 960,83 | 24 192,17 | 23 932,16 | 97 028,67 | 2 080 519,69 |
| 25.07.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 22 865,77 | 99 064,23 | 1 981 455,46 |
| 25.08.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 21 777,01 | 100 152,99 | 1 881 302,47 |
| 25.09.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 20 676,29 | 101 253,71 | 1 780 048,76 |
| 25.10.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 19 563,47 | 102 366,53 | 1 677 682,23 |
| 25.11.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 18 438,42 | 103 491,58 | 1 574 190,66 |
| 25.12.2021 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 17 301,01 | 104 628,99 | 1 469 561,66 |
| 25.01.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 16 151,09 | 105 778,91 | 1 363 782,75 |
| 25.02.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 14 988,54 | 106 941,46 | 1 256 841,29 |
| 25.03.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 13 813,21 | 108 116,79 | 1 148 724,49 |
| 25.04.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 12 624,96 | 109 305,04 | 1 039 419,45 |
| 25.05.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 11 423,65 | 110 506,35 | 928 913,10 |
| 25.06.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 10 209,14 | 111 720,86 | 817 192,24 |
| 25.07.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 8 981,28 | 112 948,72 | 704 243,52 |
| 25.08.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 7 739,93 | 114 190,07 | 590 053,45 |
| 25.09.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 6 484,93 | 115 445,07 | 474 608,38 |
| 25.10.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 5 216,14 | 116 713,86 | 357 894,52 |
| 25.11.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 3 933,41 | 117 996,59 | 239 897,93 |
| 25.12.2022 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 2 636,58 | 119 293,42 | 120 604,51 |
| 25.01.2023 | 146 316,00 | 121 930,00 | 24 386,00 | 1 325,49 | 120 604,51 | 0,00 |
| Итого: | 3 505 769,00 | 2 921 474,15 | 584 294,85 | 366 244,98 | 2 555 229,17 | - |

| Проводка | Операция | Сумма |
|--|--|--------------|
| Январь 2021 | | |
| Д 51 К 76.07.2 | Получен аванс в счет лизинга | 747 587,97 |
| Д 76.АВ К 68 | Начислен НДС с аванса | 124.598 |
| Д08 К 60.01 | Поставка предмета лизинга | 3 178 219,14 |
| Д19 К 60.01 | НДС, предъявленный по предмету лизинга | 635.643,83 |
| Д60.01 К 51 | Оплата предмета лизинга | 3 813 862,97 |
| На дату передачи предмета лизинга | | |
| Д 76.ЧИА К 08 | Сформирована чистая стоимость инвестиции в аренду | 3 178 219,14 |
| Д76.07.2 К 76.ЧИА | Зачтен аванс в уменьшение ЧИЛ | 622 989,97 |
| Д76.07.2 К 76.НДС | Начисление НДС к оплате по начисленной оплате (уменьшение) ЧИЛ | 124 598,00 |
| Ежемесячно с 25.02.2021 | | |
| Д 76.ЧИА К 90.01 | Признан процентный доход | 92.877,81 |
| Д51 К76.ЧИА | Стоимость лизингового платежа (без НДС) | 120 960,83 |
| Д51 К 76.НДС | НДС по лизинговому платежу получен от лизингополучателя | 24.192,17 |
| Д 76.НДС К 68 | Начислен НДС по лизинговому платежу в бюджет | 24.192,17 |

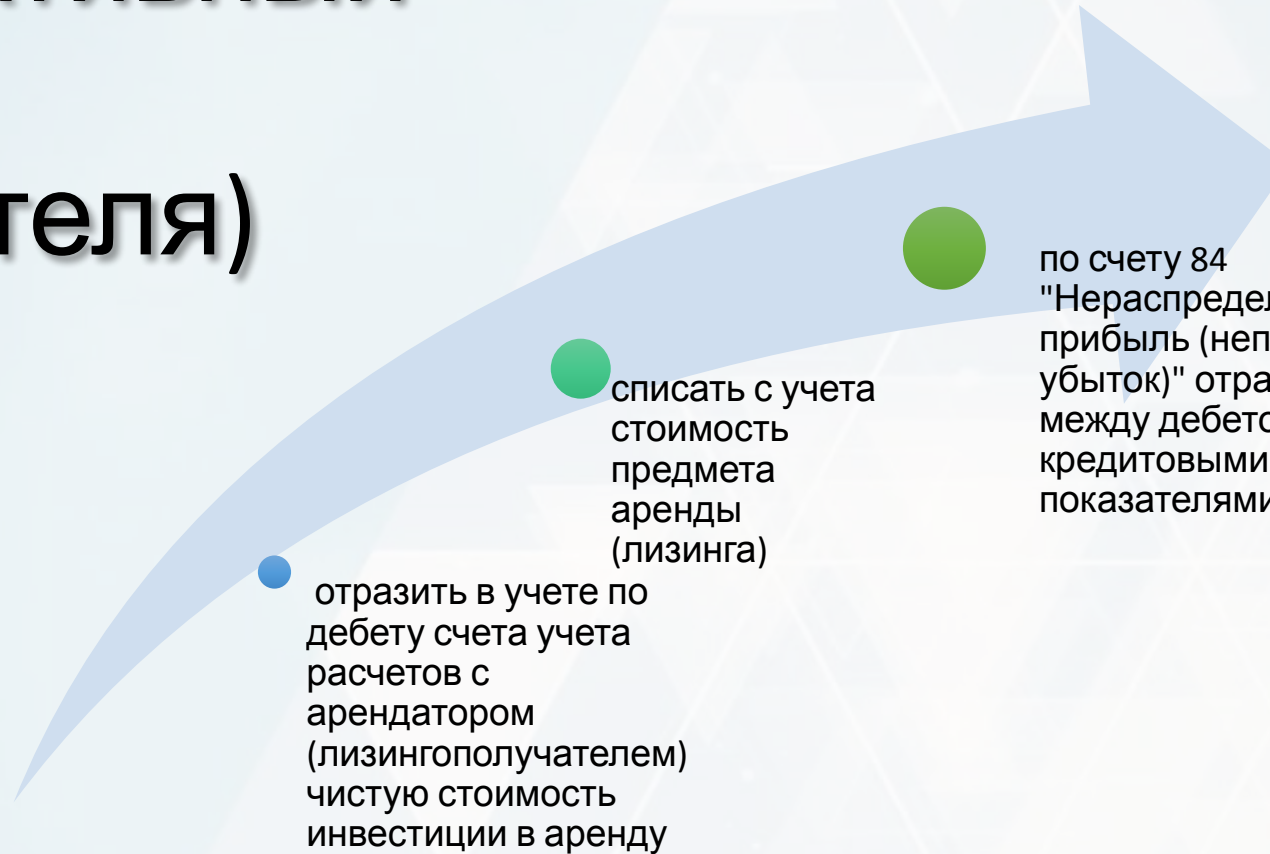
Переход на ФСБУ 25/2018

Учет у арендодателя

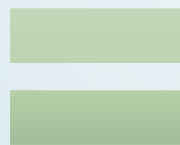
РЕКОМЕНДАЦИЯ Р-97/2018-КПР "ПЕРВОЕ ПРИМЕНЕНИЕ
ФСБУ 25"

(ПРИНЯТА КОМИТЕТОМ ПО РЕКОМЕНДАЦИЯМ 17.12.2018)

Ретроспективный способ (у арендодателя)



Чистая стоимость инвестиции на 31.12 года, предшествующего году начала применения ФСБУ 25/18



Дисконтированная валовая стоимость инвестиции на дату предоставления предмета аренды (лизинга)



Общая сумма % доходов за период, предшествующий началу применения ФСБУ 25/18



Общая сумма полученных арендных (лизинговых) платежей до перехода на ФСБУ 25/18

| Содержание операций | Дебет | Кредит |
|---|--------------------|--------------------|
| Предмет лизинга учитывался на балансе лизингополучателя | | |
| Списана оставшаяся стоимость предмета лизинга, не включенная в расходы на дату начала применения ФСБУ 25/18 | 76 инвестиции | 97 |
| Стоимость инвестиции в аренду скорректирована до ее чистой стоимости на дату начала применения ФСБУ 25/18 | 76 инвестиции (84) | 84 (76 инвестиции) |
| Предмет лизинга учитывался у лизингодателя | | |
| Списана амортизация, начисленная по предмету аренды (лизинга) за весь период до даты начала применения ФСБУ 25/2018 | 02 | 01 (03) |
| 76 инвестиции | 76 инвестиции | 01 (03) |
| Стоимость инвестиции в аренду скорректирована до ее чистой стоимости на дату начала применения ФСБУ 25/2018 | 76 инвестиции (84) | 84 (76 инвестиции) |

Ретроспективный переход у арендодателя (пример)

На дату начала применения стандарта (01.01.2021) у организации имеется действующий договор о предоставлении в лизинг автобуса, согласно которому:

- автобус приобретен у поставщика 31.03.2020
- стоимость приобретения - 4 200 000 руб., в т.ч. НДС - 700 000 руб.;
- автобус передан лизингополучателю 01.04.2020;
- Предмет лизинга учитывается на балансе лизингодателя
- Срок договора – 6 лет
- Право собственности на предмет лизинга переходит к лизингополучателю после уплаты всех лизинговых платежей
- Общая сумма лизинговых платежей за весь период – 5 760 000 руб., в т.ч. НДС 960 000 руб.

Других затрат, связанных с договором лизинга, у лизингодателя не было

График платежей

| Количество кварталов до платежа | Дата платежа | Сумма без учета НДС, руб. | Сумма НДС, руб. | Квартал | Дата платежа | Сумма без учета НДС, руб. | Сумма НДС, руб. |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------|---------|--------------|---------------------------|-------------------|
| Авансовый платеж за I квартал | 31.03.2020 | 200 000,00 | 40 000,00 | 13 | 30.06.2023 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 1 | 30.06.2020 | 0,00 | 0,00 | 14 | 30.09.2023 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 2 | 30.09.2020 | 200 000,00 | 40 000,00 | 15 | 31.12.2023 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 3 | 31.12.2020 | 200 000,00 | 40 000,00 | 16 | 31.03.2024 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 4 | 31.03.2021 | 200 000,00 | 40 000,00 | 17 | 30.06.2024 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 5 | 30.06.2021 | 200 000,00 | 40 000,00 | 18 | 30.09.2024 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 6 | 30.09.2021 | 200 000,00 | 40 000,00 | 19 | 31.12.2024 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 7 | 31.12.2021 | 200 000,00 | 40 000,00 | 20 | 31.03.2025 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 8 | 31.03.2022 | 200 000,00 | 40 000,00 | 21 | 30.06.2025 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 9 | 30.06.2022 | 200 000,00 | 40 000,00 | 22 | 30.09.2025 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 10 | 30.09.2022 | 200 000,00 | 40 000,00 | 23 | 31.12.2025 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 11 | 31.12.2022 | 200 000,00 | 40 000,00 | 24 | 31.03.2026 | 200 000,00 | 40 000,00 |
| 12 | 31.03.2023 | 200 000,00 | 40 000,00 | | Итого | 4 800 000,00 | 960 000,00 |

На 31.12.2020 в учете организации сформировались следующие данные:

| Показатель | Счет | Сумма, руб. |
|---|------|-------------------------------------|
| Первоначальная стоимость имущества, переданного в лизинг | Д 03 | 3 500 000 (4 200 000 - 700 000) |
| Сумма амортизации с апреля по декабрь 2020 г. (СПИ установлен равным шести годам) | К 02 | 437 500 (3 500 000 / 6 / 12 x 9) |

Задолженность лизингополучателя по оплате лизинговых платежей на 31.12.2020 отсутствует.

Организация классифицировала объекты учета аренды как объекты учета неоперационной (финансовой) аренды и должна отразить в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2021, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга.

ЧИА на 01.04.2020 г. = 3 300 000 (3 500 000 – 200 000) – справедливая стоимость за вычетом авансового платежа

Квартальная % ставка, определенная с помощью функции Excel «ЧИСТВНДОХ» = 2,711%

| Дата | Чистая стоимость инвестиции на начало периода | Начисленные проценты | Лизинговые платежи | Чистая стоимость инвестиции на конец периода |
|------------|---|---------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 = 2 x квартальная процентная ставка | 4 | 5 = 2 + 3 - 4 |
| 01.04.2020 | 3 300 000,00 | | | 3 300 000,00 |
| 30.06.2020 | 3 300 000,00 | 89 463,00 | | 3 389 463,00 |
| 30.09.2020 | 3 389 463,00 | 91 888,34 | 200 000,00 | 3 281 351,34 |
| 31.12.2020 | 3 281 351,34 | 88 957,43 | 200 000,00 | 3 170 308,77 |

ЧИА на 01.01.2021 г. = 3 170 308,77 руб.

Бухгалтерские записи по переходу на ФСБУ 25/2018 на 01.01.2021 г.

| Содержание операции | Дебет | Кредит | Сумма, руб. |
|---|----------------------|-----------|--------------|
| Списана начисленная амортизация по предмету лизинга (3 500 000 / 6 / 12 x 9) | <u>02</u> | <u>03</u> | 437 500,00 |
| Списана остаточная стоимость предмета лизинга в счет формирования стоимости инвестиции в аренду (3 500 000 - 437 500) | <u>76-инвестиции</u> | <u>03</u> | 3 062 500,00 |
| Разница между чистой стоимостью инвестиции в аренду на 01.01.2021 и остаточной стоимостью предмета лизинга отнесена на нераспределенную прибыль (3 170 308,77 - 3 062 500) | <u>76-инвестиции</u> | <u>84</u> | 107 808,77 |

Отражение в отчетности

В бухгалтерском балансе:

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | АКТИВ | | | | |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | | -3 062 | |
| | Имущество, переданное в лизинг | | | -3 062 | |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | | +3 170 | |
| | Чистая стоимость инвестиции в аренду | | | +3 170 | |
| | БАЛАНС | | | +108 | |
| | ПАССИВ | | | | |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | | +108 | |
| | БАЛАНС | | | +108 | |

В отчете о финансовых результатах:

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2021 г. | За 2020 г. |
|-----------|-------------------------------------|------|------------|------------|
| | Выручка ¹ | 2110 | | -330 |
| | Себестоимость продаж ² | 2120 | () | (-438) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | | +108 |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | | +108 |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | | +108 |

В отчете об изменениях капитала

1) движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|-----------------------|-------------------|---|-------|
| Величина капитала на 31 декабря 2019 г. | 3100 | | () | | | | |
| За 2020 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | | | | | +108 | +108 |
| в том числе: | | X | X | X | X | | |
| чистая прибыль | 3211 | | | | | +108 | +108 |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3200 | | () | | | +108 | +108 |

2) корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2019 г. | Изменения капитала за 2020 г. | | На 31 декабря 2020 г. |
|---|-----|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| до корректировок | | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | | | 108 | | 108 |
| исправлением ошибок | | | | | |
| после корректировок | | | 108 | | 108 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | | | 108 | | 108 |
| исправлением ошибок | | | | | |
| после корректировок | | | 108 | | 108 |

3) чистые активы

| Наименование показателя | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | | +108 | |

Субаренд
а

Субаренда



~~Упрощенный
порядок учета
договоров
аренды~~

Субаренда

Операционна
я

Финансовая

При этом классификация производится на основе актива в виде права пользования по основному договору аренды, а не базового актива (предмета аренды), полученного по такому договору (пп. "b" п. B58 МСФО (IFRS) 16)

| Дебет | Кредит | Содержание операций |
|---|----------|---|
| Передача арендованного объекта недвижимости в субаренду | | |
| 01-ППА-с | 01-ППА | Отражена передача арендованного объекта недвижимости в субаренду |
| 02-ППА | 02-ППА-с | Отражена амортизация по переданному в субаренду объекту недвижимости |
| Ежемесячно в течение срока действия договора субаренды | | |
| 20 (44 и др.) | 02-ППА-с | Начисленная амортизация признана расходом по обычным видам деятельности (если предоставление имущества в субаренду является предметом деятельности организации) |
| 91-2 | 02-ППА-с | Начисленная амортизация признана прочим расходом (если предоставление имущества в субаренду не является предметом деятельности организации) |
| Возврат объекта недвижимости субарендатором | | |
| 01-ППА | 01-ППА-с | Отражен возврат объекта недвижимости субарендатором |
| 02-ППА-с | 02-ППА | Отражена сумма амортизации по возвращенному субарендатором объекту недвижимости |

Учет доходов по субаренде

Как арендодатель
при операционной
аренде

Равномерное
признание доходов
(76/90.01)

Как у арендодателя
при финансовой
аренде

Формирование
чистой
инвестиционной
стоимости (76/60)

Раскрытие информации в БФО

Изменения в учетной политике арендатора

о неприменении ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт

способы амортизации ППА, определения сроков полезного использования ППА

группы предметов аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев

о применении упрощенного порядка признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018

порядок признания арендных платежей в качестве расхода (равномерно или иным способом) по договорам, по которым организация воспользовалась правом не признавать предмет аренды в качестве ППА и не признавать обязательство по аренде

факт применения тех или иных предусмотренных в ФСБУ 25/2018 упрощенных способов ведения бухучета с описанием договоров, в отношении которых они используются

порядок определения фактической стоимости ППА и первоначальной оценки задолженности по аренде в случае применения упрощенных способов ведения бухучета

Изменения в учетной политике у арендодателя

о неприменении ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт;

при наличии права применять упрощенные способы учета - решение учитывать любую аренду как операционную (за исключением договоров, по которым право собственности на объект аренды переходит к арендатору или которые он имеет право выкупить по цене значительно ниже справедливой стоимости)

в части операционной аренды - порядок признания доходов от аренды (равномерно или иным способом) и их квалификацию (прочие или по обычным видам деятельности)

Раскрытие информации

Информация раскрывается в табличной форме
Данные об активах и обязательствах развернуто

АРЕНДАТОР

а) факт использования арендатором права, предусмотренного пунктом (срок <12 мес, ст-ть < 300.000, упрощ. Способы учета), с описанием характера договоров аренды, в отношении которых он применяется;

б) в отношении права пользования активом - информация, подлежащая раскрытию в отношении соответствующих предмету аренды активов (основных средств, инвестиционной недвижимости);

в) расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования арендатором возможности упрощения (пп. а), с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев;

а) характер деятельности организации, связанной с договорами аренды;

б) проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам;

в) основание и порядок расчета процентной ставки;

г) допущения, использованные при определении переменных арендных платежей;

д) доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде;

е) затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации;

ж) потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды;

з) ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям);

и) иная информация

АРЕНДОДАТЕЛЬ

а) сверка валовой и чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду;

б) информация о значительных изменениях чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду;

в) характер и порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды;

г) потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды;

д) распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей для первых пяти лет отдельно по каждому году, для оставшегося периода - в общей сумме;

е) доходы и расходы от выбытия предмета аренды;

ж) общая сумма дохода по операционной аренде с выделением дохода, относящегося к переменным арендным платежам;

Спасибо за внимание!



www.invest-audit.ru



(342) 210-10-75



investaudit.perm@gmail.com

Пример учета арендного и неарендного компонента

Учет у арендодателя

По договору арендодатель предоставляет арендатору в аренду автомобиль на условиях, указанных в таблице №1. По условиям договора аванс не обладает правом возвратности и переквалификации. Также в договоре указано, что арендодатель обязан осуществить:

ОСАГО-страхование автомобиля, застраховав переданные по договору арендатору риски, связанные с эксплуатацией автомобиля

Плановое техническое обслуживание предмета аренды (автомобиля) – 50 руб./мес.

Исходя из требований ФСБУ 25/2018 аренда по договору квалифицируется как неоперационная (финансовая).

| Параметр | Значение |
|---|------------|
| Дата подписания договора | 10.08.2020 |
| Сумма договора, в т. ч. НДС 20%, руб. | 4 260 900 |
| Стоимость предмета лизинга, в т. ч. НДС 20%, руб. | 3 600 000 |
| Срок аренды, мес. | 15 |
| Дата авансового платежа | 20.08.2020 |
| Сумма авансового платежа, в т. ч. НДС 20%, руб. | 1 236 060 |
| Дата передачи в аренду | 20.09.2020 |

| № платежа | Дата | Сумма с НДС | НДС | Сумма без НДС |
|-------------------------|----------|------------------|----------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ИТОГО с авансом: | | 4 260 900 | 710 150 | 3 550 750 |
| Аванс | 20.08.20 | 1 236 060 | 206 010 | 1 030 050 |
| 1 | 10.10.20 | 240 060 | 40 010 | 200 050 |
| 2 | 10.11.20 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 3 | 10.12.20 | 180 060 | 30 010 | 150 050 |
| 4 | 10.01.21 | 228 060 | 38 010 | 190 050 |
| 5 | 10.02.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 |
| 6 | 10.03.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 |
| 7 | 10.04.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 |
| 8 | 10.05.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 |
| 9 | 10.06.21 | 192 060 | 32 010 | 160 050 |
| 10 | 10.07.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 11 | 10.08.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 12 | 10.09.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 13 | 10.10.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 14 | 10.11.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 |
| 15 | 10.12.21 | 216 000 | 36 000 | 180 000 |

| № платежа | Дата | Сумма с НДС | НДС | Сумма без НДС | В т. ч. арендный компонент, без НДС | В т.ч. неарендный компонент, без НДС | | |
|-------------------------|----------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | Неарендный компонент | В т.ч. ОСАГО-страхование | В т.ч. техническое обслуживание |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| ИТОГО с авансом: | | 4 260 900 | 710 150 | 3 550 750 | 3 445 000 | 105 750 | 105 000 | 750 |
| Аванс | 20.08.20 | 1 236 060 | 206 010 | 1 030 050 | 1 000 000 | 30 050 | 30 000 | 50 |
| 1 | 10.10.20 | 240 060 | 40 010 | 200 050 | 170 000 | 30 050 | 30 000 | 50 |
| 2 | 10.11.20 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | 50 | 0 | 50 |
| 3 | 10.12.20 | 180 060 | 30 010 | 150 050 | 150 000 | 50 | 0 | 50 |
| 4 | 10.01.21 | 228 060 | 38 010 | 190 050 | 190 000 | 50 | 0 | 50 |
| 5 | 10.02.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | 50 | 0 | 50 |
| 6 | 10.03.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | 50 | 0 | 50 |
| 7 | 10.04.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 110 000 | 30 050 | 30 000 | 50 |
| 8 | 10.05.21 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | 50 | 0 | 50 |
| 9 | 10.06.21 | 192 060 | 32 010 | 160 050 | 160 000 | 50 | 0 | 50 |
| 10 | 10.07.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | 50 | 0 | 50 |
| 11 | 10.08.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | 50 | 0 | 50 |
| 12 | 10.09.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 165 000 | 15 050 | 15 000 | 50 |
| 13 | 10.10.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | 50 | 0 | 50 |
| 14 | 10.11.21 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | 50 | 0 | 50 |
| 15 | 10.12.21 | 216 000 | 36 000 | 180 000 | 180 000 | 0 | 0 | - |

Таблица №4

| № платежа | Дата | График платежей по договору | | | Арендный компонент | | | | | | | | Неарендный компонент | | | | По договору |
|------------------|------------|-----------------------------|---------|---------------|------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|----------------------|------------------------|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| | | Сумма с НДС | НДС | Сумма без НДС | Сумма к оплате без НДС | Стоимость ПЛ без НДС | % доход к оплате без НДС | ЧИЛ к оплате | Сумма %, к начисл. | Остаток ЧИЛ | НДС к оплате | Сумма к оплате с НДС | Сумма к оплате без НДС | К начисл. без НДС | НДС к оплате | Сумма к оплате с НДС | Сумма к оплате с НДС |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| ИТОГО с авансом: | | 4 260 900 | 710 150 | 3 550 750 | 3 445 000 | 3 000 000 | 445 000 | 3 000 000 | 445 000 | | 689 000 | 4 134 000 | 105 750 | 105 750 | 21 150 | 126 900 | 4 260 900 |
| Аванс | 20.08.2020 | 1 236 060 | 206 010 | 1 030 050 | 1 000 000 | | | | | | 200 000 | 1 200 000 | 30 050 | | 6010 | 36060 | 1 236 060 |
| Передача | 20.09.2020 | | | | | 3 000 000 | | 1 000 000 | | 2 000 000 | | | | | | | |
| | 30.09.2020 | | | | - | | | | 17 581 | 2 017 581 | | | | 2 350 | | | |
| 1 | 10.10.2020 | 240 060 | 40 010 | 200 050 | 170 000 | | 35 316 | 134 684 | 17 735 | 1 865 316 | 34 000 | 204 000 | 30 050 | | 6 010 | 36 060 | 240 060 |
| | 31.10.2020 | | | | - | | 0 | 0 | 34 599 | 1 899 915 | | | | 7 050 | | | |
| 2 | 10.11.2020 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | | 51 300 | 128 700 | 16 701 | 1 736 616 | 36 000 | 216 000 | 50 | | 10 | 60 | 216 060 |
| | 30.11.2020 | | | | - | | 0 | 0 | 30 665 | 1 767 281 | | | | 7 050 | | | |
| 3 | 10.12.2020 | 180 060 | 30 010 | 150 050 | 150 000 | | 46 200 | 103 800 | 15 535 | 1 632 816 | 30 000 | 180 000 | 50 | | 10 | 60 | 180 060 |
| | 31.12.2020 | | | | - | | 0 | 0 | 30 287 | 1 663 102 | | | | 7 050 | | | |
| 4 | 10.01.2021 | 228 060 | 38 010 | 190 050 | 190 000 | | 44 906 | 145 094 | 14 619 | 1 487 722 | 38 000 | 228 000 | 50 | | 10 | 60 | 228 060 |
| | 31.01.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 27 596 | 1 515 317 | | | | 7 050 | | | |
| 5 | 10.02.2021 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | | 40 916 | 99 084 | 13 320 | 1 388 637 | 28 000 | 168 000 | 50 | | 10 | 60 | 168 060 |
| | 28.02.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 22 049 | 1 410 686 | | | | 7 050 | | | |
| 6 | 10.03.2021 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | | 34 449 | 105 551 | 12 400 | 1 283 086 | 28 000 | 168 000 | 50 | | 10 | 60 | 168 060 |
| | 31.03.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 23 800 | 1 306 886 | | | | 7 050 | | | |
| 7 | 10.04.2021 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 110 000 | | 35 288 | 74 712 | 11 488 | 1 208 374 | 22 000 | 132 000 | 30 050 | | 6 010 | 36 060 | 168 060 |
| | 30.04.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 21 337 | 1 229 711 | | | | 7 050 | | | |
| 8 | 10.05.2021 | 168 060 | 28 010 | 140 050 | 140 000 | | 32 147 | 107 853 | 10 810 | 1 100 521 | 28 000 | 168 000 | 50 | | 10 | 60 | 168 060 |
| | 31.05.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 20 413 | 1 120 934 | | | | 7 050 | | | |
| 9 | 10.06.2021 | 192 060 | 32 010 | 160 050 | 160 000 | | 30 267 | 129 733 | 9 853 | 970 788 | 32 000 | 192 000 | 50 | | 10 | 60 | 192 060 |
| | 30.06.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 17 142 | 987 930 | | | | 7 050 | | | |
| 10 | 10.07.2021 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | | 25 826 | 154 174 | 8 684 | 816 614 | 36 000 | 216 000 | 50 | | 10 | 60 | 216 060 |
| | 31.07.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 15 147 | 831 761 | | | | 7 050 | | | |
| 11 | 10.08.2021 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | | 22 459 | 157 541 | 7 311 | 659 072 | 36 000 | 216 000 | 50 | | 10 | 60 | 216 060 |
| | 31.08.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 12 225 | 671 297 | | | | 7 050 | | | |
| 12 | 10.09.2021 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 165 000 | | 18 126 | 146 874 | 5 901 | 512 198 | 33 000 | 198 000 | 15 050 | | 3 010 | 18 060 | 216 060 |
| | 30.09.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 9 044 | 521 243 | | | | 7 050 | | | |
| 13 | 10.10.2021 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | | 13 626 | 166 374 | 4 582 | 345 825 | 36 000 | 216 000 | 50 | | 10 | 60 | 216 060 |
| | 31.10.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 6 415 | 352 239 | | | | 7 050 | | | |
| 14 | 10.11.2021 | 216 060 | 36 010 | 180 050 | 180 000 | | 9 511 | 170 489 | 3 096 | 175 335 | 36 000 | 216 000 | 50 | | 10 | 60 | 216 060 |
| | 30.11.2021 | | | | - | | 0 | 0 | 3 096 | 178 432 | | | | 7 050 | | | |
| 15 | 10.12.2021 | 216 000 | 36 000 | 180 000 | 180 000 | | 4 665 | 175 335 | 1 568 | 0 | 36 000 | 216 000 | | | | | 216 000 |
| | 19.12.2021 | | | | | | | | 0 | | | | | 4 700 | | | |

| Содержание | Счет/Субсчет | Субконто 1 | Субконто 2 | Субконто 3 | Условное обозначение |
|--|--|-----------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Расчеты/начисления по арендной компоненте | | | | | |
| Чистая инвестиция в лизинг (ЧИЛ), расчеты по Графику | 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"/ЧИЛ | Контрагенты | Договоры | | 76/ ЧИЛ |
| % доход, расчеты по Графику | 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"/% | Контрагенты | Договоры | | 76/ % |
| НДС по аренде, расчеты по Графику | 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"/ НДС | Контрагенты | Договоры | | 76/ НДС |
| Выручка по аренде | 90.01 "Выручка" | Номенклатурная группа | Ставки НДС | | 90.01/Неопер. |
| Себестоимость продаж по аренде | 90.02 "Себестоимость продаж" | Номенклатурная группа | | | 90.02/Неопер. |
| Затраты по аренде | 20 "Основное производство" | Номенклатурная группа | Статьи и затраты | | 20/Неопер |
| Расчеты/начисления по неарендной компоненте | | | | | |
| Расчеты по Графику | 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"/Доп. комп. | Контрагенты | Договоры | | 76/ Доп.комп. |
| Выручка по неарендной компоненте | 90.01 "Выручка" | Номенклатурная группа | Ставки НДС | | 90.01/Доп. комп |
| Себестоимость продаж по неарендной компоненте | 90.02 "Себестоимость продаж" | Номенклатурная группа | | | 90.02/Доп. комп. |
| Затраты по неарендной компоненте | 20 "Основное производство" | Номенклатурная группа | Статьи и затраты | | 20/Доп.комп. |
| Расчеты по договору | | | | | |
| Расчеты с покуп-ми и заказчиками по договору | 62.01 "Расчеты с покупателями и заказчиками" | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентами | 62.01 |
| Расчеты по авансам полученным по договору | 62.02 "Расчеты с покупателями и заказчиками" | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентами | 62.02 |

| Дата | Содержание операции | Сумма (руб.) | Арендодатель | |
|---|---|--------------|--------------|--|
| | | | Дебет | Кредит |
| Получение платежей от арендатора до передачи предмета аренды | | | | |
| 20.08.20 | Получен аванс по договору с НДС | 1 236 060 | 51 | 62.02 |
| 20.08.20 | Начислен НДС с полученного аванса по договору | 206 010 | 76AB | 68.02 |
| Операции на день передачи предмета аренды арендатору | | | | |
| 21.08.20 | Оплата предмета лизинга | 3 600 000 | 60.02 | 51 |
| 20.09.20 | Поставка предмета лизинга | 3 000 000 | 08.04. | 60.01 |
| 20.09.20 | НДС по поставке предмета лизинга | 600 000 | 19.01 | 60.01 |
| 20.09.20 | Зачет аванса по предмету лизинга | 3 600 000 | 60.01 | 60.02 |
| Операции на дату передачи предмета аренды арендатору | | | | |
| 20.09.20 | Формирование стоимости предмета лизинга | 3 000 000 | 03.01 | 08.04 |
| 20.09.20 | Списание инвестиционных затрат в ЧИЛ | 3 000 000 | 76/ЧИЛ | 03.01 |
| 20.09.20 | В случае если, справедливая стоимость (СС) предмета аренды не равна сумме инвест. затрат на дату передачи в лизинг, то признается прибыль или убыток на разницу | | 76/ЧИЛ | 90.01/ 90.02 (Субконто «Изменение СС») |
| 20.09.20 | Начисление оплаты (уменьшение) ЧИЛ в размере авансового платежа в соответствии с Расчетным графиком платежей для целей бухучета на фактическую дату передачи предмета аренды арендатору | 1 000 000 | 62.01 | 76/ЧИЛ |
| 20.09.20 | Начисление НДС к оплате по начисленной оплате (уменьшение) ЧИЛ в соответствии с Расчетным графиком платежей для целей бухучета на фактическую дату передачи предмета аренды арендатору | 200 000 | 62.01 | 76/НДС |
| 20.09.20 | Начисление неарендного компонента к оплате | 30 050 | 62.01 | 76/Доп.комп. |
| 20.09.20 | Начисление НДС по неарендному компоненту к оплате | 6 010 | 62.01 | 76/НДС |
| 20.09.20 | Оплата авансовым платежом начисленной задолженности | 1 236 060 | 62.02 | 62.01 |
| Операции в сентябре 2020 года | | | | |
| 31.09.2020 | Начисление процентного дохода по аренде | 17 581 | 76/% | 90.01/Неопер. |
| 31.09.2020 | Начисление дохода по неарендному компоненту | 2 350 | 76/Доп.комп. | 90.01/Доп. комп |

| Операции в октябре 2020 года | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------|--------------|-----------------|
| 10.10.2020 | Начисление процентного дохода по аренде | 17 735 | 76/% | 90.01/Неопер. |
| 10.10.2020 | Начисление ЧИЛ к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендной компоненте договора | 134 684 | 62.01 | 76/ЧИЛ |
| 10.10.2020 | Начисление % дохода к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендной компоненте договора | 35 316 | 62.01 | 76/% |
| 10.10.2020 | Начисление НДС к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендному компоненту договора | 34 000 | 62.01 | 76/НДС |
| 10.10.2020 | Начисление неарендного компонента к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по неарендному компоненту договора | 30 050 | 62.01 | 76/Доп.комп. |
| 10.10.2020 | Начисление НДС к оплате по неарендному компоненту | 6 010 | 62.01 | 76/НДС |
| 31.10.2020 | Начисление процентного дохода по аренде | 34 599 | 76/% | 90.01 |
| 31.10.2020 | Начисление дохода по неарендному компоненту | 7 050 | 76/Доп.комп. | 90.01/Доп. комп |
| Операции в ноябре 2020 г. | | | | |
| 10.11.2020 | Начисление процентного дохода по аренде | 16 701 | 76/% | 90.01 |
| 10.11.2020 | Начисление ЧИЛ к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендному компоненту договора | 128 700 | 62.01 | 76/ЧИЛ |
| 10.11.2020 | Начисление % дохода к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендному компоненту договора | 51 300 | 62.01 | 76/% |
| 10.11.2020 | Начисление НДС к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по арендному компоненту договора | 36 000 | 62.01 | 76/НДС |
| 10.11.2020 | Начисление неарендного компонента к оплате в соответствии с Расчетным (плановым) графиком движения средств по неарендному компоненту договора | 50 | 62.01 | 76/Доп.комп. |