

Модуль 2

«Финансовая и операционная аренда.

Теория и практика»



МСФО (IAS) 17 Аренда

МСФО (IAS) 17 применяется для учета всех видов аренды, за исключением:

- (1) аренды, связанной с добычей или использованием полезных ископаемых, нефти, природного газа и аналогичных невозобновляемых ресурсов;**
- (2) лицензионных соглашений в отношении таких объектов, как художественные фильмы, видеозаписи, театральные постановки, рукописи, патенты и авторские права.**

Финансовая аренда предусматривает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с правом владения активом. Право собственности на арендуемый актив может впоследствии передаваться или не передаваться арендатору.

Операционная аренда – это аренда, не являющаяся финансовой арендой.

МСФО (IAS) 17 Аренда

Концептуальная основа МСФО – учет по переходу рисков и преимуществ владения, а не по переходу права собственности.

МСФО (IAS) 17 наиболее четко демонстрирует принцип приоритета экономического содержания операции над ее формой, в соответствии с которым:

**ОБЪЕКТ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА)
ВСЕГДА УЧИТЫВАЕТСЯ НА БАЛАНСЕ АРЕНДАТОРА,
НЕЗАВИСИМО ОТ ТОГО, ЧТО ОБ ЭТОМ НАПИСАНО В ДОГОВОРЕ И
КАКОВЫ УСЛОВИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.**

То есть финансовая аренда рассматривается в отчетности в качестве обеспеченного займа.

Признаки финансовой аренды:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- срок аренды составляет большую часть срока полезной службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- актив можно передать в аренду только узкому кругу арендаторов, которые смогут использовать объект аренды без значительной модификации по причине специализированного характера объекта;
- арендатор имеет право на досрочное расторжение договора аренды, в связи с чем будет сам нести убытки арендодателя;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору;
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Классификация аренды. Примеры

Пример 1.

Прокат видеокассеты.

Пример 2.

Компания А сдает оборудование в аренду компании Б на 9 лет. Срок эксплуатации актива оценен в 10 лет. По окончании срока аренды оборудование переходит в собственность арендатора.

Пример 3.

Компания А сдает оборудование в аренду компании Б на 8 лет. Срок эксплуатации актива оценен в 20 лет. Компания А может потребовать от компании Б приобрести актив в конце срока аренды за 20 000. Предполагается, что справедливая стоимость актива в конце срока аренды составит 18 000.

Пример 4.

Производственная компания арендует компьютерное оборудование, способное работать в течение, по крайней мере, 7 лет. Срок аренды – 3 года.

Учет операционной аренды

Учет у арендодателя:

Активы, переданные в операционную аренду, арендодатели отражают в отчете о финансовом положении.

Доход от операционной аренды признают, как и расходы, равномерно в течение срока аренды.

Затраты, понесенные при получении арендного дохода (например, затраты на ремонт сданного в аренду оборудования), арендодатель должен включить в состав расходов.

Учет у арендатора:

Арендные платежи по договору операционной аренды признаются равномерно в составе расходов в течение всего срока аренды.

Учет финансовой аренды у арендатора

1. На дату начала срока аренды арендаторы должны показать в своей финансовой отчетности внеоборотный актив и обязательства по финансовой аренде по наименьшей из величин:

- а) дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей или
- б) справедливой стоимости объекта аренды.

2. Арендатор должен амортизировать актив, взятый в аренду, даже если он не уверен, что по окончании срока аренды право собственности перейдет к нему.

Срок амортизации по арендованным активам устанавливается исходя из периода аренды или из срока экономической службы актива в зависимости от того, какой из этих сроков короче. Если период аренды меньше, чем срок экономической службы актива, то срок амортизации будет равен периоду аренды.

3. Арендатор должен начислять финансовый расход по договору финансовой аренды.

4. Арендатор должен показывать отдельно краткосрочную и долгосрочную части задолженности по договору финансовой аренды.

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

Пример 1

01 января 2010 года организация взяла в финансовую аренду производственное оборудование на 4 года.

На 1 января 2010 г. справедливая стоимость арендованного объекта составляет 10 000 долл. (сумма, за которую арендодатель приобрел данное оборудование).

Арендная плата установлена арендодателем в 3 000 долл. в год и должна вноситься в конце каждого года.

Ликвидационная стоимость в конце 4-го года равна нулю.

Процентная ставка в договоре аренды заложена на уровне 9%.

Срок полезного использования оборудования составляет 4 года. Метод начисления амортизации в соответствии с учетной политикой арендатора – прямолинейный.

Задание: отразить проводки по операции за 2010-2013 гг.

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

1) Постановка на учет объекта финансовой аренды

Определяем дисконтированную стоимость арендных платежей.

Номер платежа	Время, через которое будет произведен платеж	Сумма платежа	Текущая стоимость платежа
1	1 год	3 000	$3\,000 \times 1/(1+0,09) = 3\,000 \times 0,9174 = 2\,752$
2	2 года	3 000	$3\,000 \times 1/(1+0,09)^2 = 3\,000 \times 0,8417 = 2\,525$
3	3 года	3 000	$3\,000 \times 1/(1+0,09)^3 = 3\,000 \times 0,7722 = 2\,316$
4	4 года	3 000	$3\,000 \times 1/(1+0,09)^4 = 3\,000 \times 0,7084 = 2\,125$
Итого:	х	12 000	$3\,000 \times 3,2397 = 9\,719$

Сравниваем дисконтированную стоимость арендных платежей и справедливую стоимость арендованного объекта.

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

2) Амортизация арендованного объекта

9 719 / 4 года = 2 429,75 долларов ежегодно

3) Начисление финансовых расходов и 4) Классификация задолженности по срокам

Год	Задолженность на начало периода	Финансовые расходы	Арендный платеж	В том числе погашение основного долга	Задолженность на конец года
а	б	с = б*%	д	е = д - с	ф = б + с – д
2010	9 719	875	3 000	2 125	7 594
2011	7 594	683	3 000	2 317	5 277
2012	5 277	475	3 000	2 525	2 752
2013	2 752	248	3 000	2 752	0
Всего	х	2 281	12 000	9 719	х

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

01.01.2010 – Принятие оборудования в финансовую аренду:

Дт Основные средства	9 719	
Кт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		2 125
Кт Долгосрочные обязательства по финансовой аренде		7 594

31.12.2010 – Начисление амортизации по оборудованию:

Дт Расходы по амортизации	2 429,75	
Кт Накопленный износ		2 429,75

31.12.2010 – Начисление процентов за год:

Дт Расходы по процентам	875	
Кт Обязательства по процентам		875

31.12.2010 – Перечисление арендного платежа:

Дт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	2 125	
Дт Обязательства по процентам	875	
Кт Денежные средства		3 000

31.12.2010 – Реклассификация долгосрочных обязательств:

Дт Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	2 317	
Кт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		2 317

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

2011 год

31.12.2011 – Начисление амортизации по оборудованию:

Дт Расходы по амортизации	2 429,75	
Кт Накопленный износ		2 429,75

31.12.2011 – Начисление процентов за год:

Дт Расходы по процентам	683	
Кт Обязательства по процентам		683

31.12.2011 – Перечисление арендного платежа:

Дт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	2 317	
Дт Обязательства по процентам	683	
Кт Денежные средства		3 000

31.12.2011 – Реклассификация долгосрочных обязательств:

Дт Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	2 525	
Кт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		2 525

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

2012 год

31.12.2012 – Начисление амортизации по оборудованию:

Дт Расходы по амортизации	2 429,75	
Кт Накопленный износ		2 429,75

31.12.2012 – Начисление процентов за год:

Дт Расходы по процентам	475	
Кт Обязательства по процентам		475

31.12.2012 – Перечисление арендного платежа:

Дт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	2 525	
Дт Обязательства по процентам	475	
Кт Денежные средства		3 000

31.12.2012 – Реклассификация долгосрочных обязательств:

Дт Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	2 752	
Кт Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		2 752

Учет финансовой аренды у арендатора. Пример

2013 год

31.12.2013 – Начисление амортизации по оборудованию:

Дт Расходы по амортизации	2 429,75	
Кт Накопленный износ		2 429,75

31.12.2013 – Начисление процентов за год:

Дт Расходы по процентам	248	
Кт Обязательства по процентам		248

31.12.2013 – Перечисление арендного платежа:

Дт Краткосрочные обязательство по финансовой аренде	2 752	
Дт Обязательства по процентам	248	
Кт Денежные средства		3 000

Учет финансовой аренды у арендодателя

При финансовой аренде арендодатель передает арендатору все риски и выгоды, связанные с владением активом.

Финансирование арендатора для приобретения актива, по сути, представляет собой ссуду.

1. Если арендодатель является собственником актива, при передаче в аренду признание актива в учете прекращается обычным способом (например, при реализации необоротного актива показываются прибыль или убыток от реализации)

Выручка от продажи, показываемая арендодателем, отражается по наименьшей из сумм:

- а) справедливой стоимости актива,
- б) сумме дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей, рассчитанных по рыночной ставке процента.

2. Арендные платежи, которые получает арендодатель, погашают основную часть ссуды и обеспечивают процентный доход по ссуде. Признание финансового дохода основывается на графике, который отражает постоянную периодическую норму прибыли на непогашенную чистую инвестицию арендодателя в финансовую аренду.

Учет финансовой аренды у арендодателя. Пример

Пример 2

01 января 2010 года организация передала в финансовую аренду производственное оборудование на 4 года.

На 1 января 2010 г. справедливая стоимость арендованного объекта составляет 10 000 долл. Балансовая стоимость оборудования составляет 9 000 долл.

Арендная плата установлена арендодателем в 3 000 долл. в год и должна вноситься в конце каждого года.

Ликвидационная стоимость в конце 4-го года равна нулю.

Процентная ставка в договоре аренды заложена на уровне 9% и равна рыночной ставке.

Срок полезного использования оборудования составляет 4 года. Метод начисления амортизации в соответствии с учетной политикой арендатора – прямолинейный.

Задание: отразить проводки по операции за 2010-2013 гг.

Учет финансовой аренды у арендодателя. Пример

График арендных платежей:

Год	Задолженность на начало периода	Финансовые расходы	Арендный платеж	В том числе погашение основного долга	Задолженность на конец года
а	б	$c = b \cdot \%$	д	$e = d - c$	$f = b + c - d$
2010	9 719	875	3 000	2 125	7 594
2011	7 594	683	3 000	2 317	5 277
2012	5 277	475	3 000	2 525	2 752
2013	2 752	248	3 000	2 752	0
Всего	х	2 281	12 000	9 719	х

Учет финансовой аренды у арендодателя. Пример

01.01.2010 – Передача оборудования:

Дт Текущая дебиторская задолженность арендатора	2 125	
Дт Долгосрочная дебиторская задолженность арендатора	7 594	
Кт Выручка от продажи оборудования		9 719
Дт Себестоимость продажи	9 000	
Кт Оборудование		9 000

31.12.2010 – Начисление финансового дохода:

Дт Задолженность по процентам	875	
Кт Доходы по процентам		875

31.12.2010 – Получение арендного платежа:

Дт Денежные средства	3 000	
Кт Задолженность по процентам		875
Кт Текущая задолженность арендатора		2 125

31.12.2010 – Реклассификация долгосрочных обязательств:

Дт Краткосрочная дебиторская задолженность арендатора	2 317	
Кт Долгосрочная дебиторская задолженность арендатора		2 317

Продажа с обратной арендой

Операции по продаже и обратной аренде имеют своей целью привлечение капитала для собственника актива без потери использования актива.

Собственник продает актив арендодателю, который сдает его в аренду предыдущему собственнику, который теперь становится арендатором.

Как правило, если аренда краткосрочная, то это является операционной арендой. Если же аренда продолжается до истечения полезного срока службы актива, то это финансовая аренда.

Операция по продаже и обратной аренде приводит к продаже актива и затем его обратной аренде. Арендные платежи и цена продажи актива обычно взаимосвязаны, так как они рассматриваются как одна сделка.

Бухгалтерский учет операций по продаже и обратной аренде зависит от типа аренды.

Продажа с обратной финансовой арендой

Продажа с обратной финансовой арендой (аренда с обратным выкупом) рассматривается как получение финансирования под залог активов «продавца».

Никакой выручки от «продажи» в данном случае не признается.

Объект аренды «списывается» с баланса с признанием дохода будущих периодов и сразу «приходуется» по новой стоимости.

Далее финансовая аренда отражается в обычном порядке, а ее финансовый результат корректируется амортизацией доходов будущих периодов.

Продажа с обратной финансовой арендой. Пример

Пример 3

01 января 2010 года организация продала производственное оборудование и тут же взяла его в финансовую аренду на 4 года.

Стоимость продажи составила 10 000 долл., первоначальная стоимость 9 000 долл., накопленная амортизация на момент продажи – 2 000 долл.

Арендная плата установлена арендодателем в 3 000 долл. в год и должна вноситься в конце каждого года.

Ликвидационная стоимость в конце 4-го года равна нулю.

Процентная ставка в договоре аренды заложена на уровне 9%.

Срок полезного использования оборудования составляет 4 года. Метод начисления амортизации в соответствии с учетной политикой арендатора – прямолинейный.

Задание: отразить проводки по операции за 2010-2013 гг.

Продажа с обратной финансовой арендой. Пример

01.01.2010 – Продажа оборудования

<i>Дт Денежные средства</i>	<i>10 000</i>	
<i>Дт Накопленный износ</i>	<i>2 000</i>	
<i>Кт Основные средства</i>	<i>9 000</i>	
<i>Кт Отложенный доход</i>	<i>3 000</i>	

Далее все проводки из примера 1 и дополнительно ежегодно:

<i>Дт Отложенный доход</i>	<i>750</i>	
<i>Кт Доходы по аренде</i>		<i>750</i>

Продажа с обратной операционной арендой

В отличие от продажи с обратной финансовой арендой, где никакой реальной продажи нет, в сделках с обратной операционной арендой продажа актива вполне реальна.

В таком случае нужно только определиться с порядком учета разниц между ценой продажи, справедливой стоимостью проданных активов и их балансовой (остаточной стоимостью).

Продажа с обратной операционной арендой

Правила учета:

- 1. Прибыли и убытки от продажи с обратной операционной арендой, осуществленной по справедливой стоимости, признаются немедленно.*
- 2. Операции, осуществленные ниже или выше справедливой стоимости, учитываются следующим образом:*
 - a) Если справедливая стоимость ниже балансовой стоимости актива, то убыток, равный полученной разнице, признается немедленно.*
 - b) Если продажная цена выше справедливой стоимости, то такое превышение над справедливой стоимостью следует отсрочить и амортизировать на протяжении срока аренды.*
 - c) Если продажная цена ниже справедливой стоимости, любая прибыль/убыток признается немедленно, за исключением тех случаев, когда убыток компенсируется будущими арендными платежами по цене ниже рыночной стоимости, тогда его следует перенести и списывать пропорционально арендным платежам.*

Продажа с обратной операционной арендой. Примеры

Пример 4.

Организация продала автомобиль 01.01.2010 и тут же взяла его в операционную аренду. Срок аренды – 6 месяцев. Сумма арендной платы 2 000 рублей в месяц. Цена продажи 100 000 руб. Справедливая стоимость 100 000 руб. Балансовая стоимость 80 000 руб.

Решение:

01.01.2010

Дт Денежные средства	100 000	
Кт Основные средства		80 000
Кт Доход от выбытия актива		20 000

Каждый месяц будет отражаться арендный платеж

Дт Расходы по аренде	2 000	
Кт Денежные средства		2 000

Продажа с обратной операционной арендой. Примеры

Пример 5.

Организация продала автомобиль 01.01.2010 и тут же взяла его в операционную аренду. Срок аренды – 6 месяцев.

Покупатель и продавец договорились, что цена продажи автомобиля и арендные платежи будут ниже среднерыночных.

Сумма арендной платы 500 рублей в месяц. Цена продажи 90 000 руб. Справедливая стоимость 100 000 руб. Балансовая стоимость 96 000 руб.

Решение:

01.01.2010

Дт Денежные средства	90 000	
Кт Основные средства		96 000
Дт Отложенные расходы	6 000	

Каждый месяц будет отражаться арендный платеж и амортизация убытка от выбытия актива

Дт Расходы по аренде	500	
Кт Денежные средства		500
Дт Расходы от выбытия активов	1 000	
Кт Отложенные расходы		1 000