



МКПЦН-Консультант

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ФСБУ 25 АРЕНДАТОРОМ

Анна АЛЕКСЕЕВА

Ведущий консультант департамента консалтинга

СОСТАВ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Состав арендных платежей

Периодические или единовременные платежи, определенные в твердой сумме

Переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды

Справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды

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

Платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом

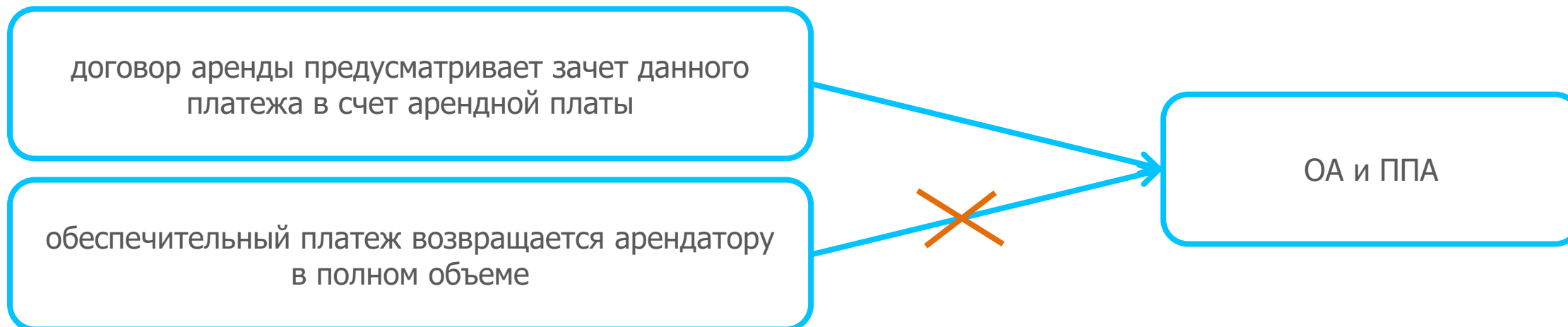
Платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды

СОСТАВ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Арендные платежи, которые по условиям договора аренды основаны на результатах деятельности



Обеспечительный платеж



СРОК АРЕНДЫ

Срок аренды рассчитывается исходя из:

- ✓ **сроков и условий, установленных договором аренды;**
- ✓ **возможности сторон изменять указанные сроки;**
- ✓ **условий и намерений реализации таких возможностей:**
 - наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды;
 - факты, которые приводят к возникновению экономического стимула;
 - экономические причины.

Срок аренды пересматривается в случае:

- ✓ **наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды:**
 - связанные с таким пересмотром корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды.



ВЗ7 МСФО (IFRS) 16

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Способы определения ставки дисконтирования:

Ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды

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

Информация о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, размещенная на сайте Банка России

НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

- ✓ **Фактическая стоимость права пользования активом, в частности, включает затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях**
- ✓ **Неотделимые капитальные улучшения, выполненные до принятия к учету права пользования активом, включаются в стоимость соответствующего права пользования активом.**



ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- ✓ **Амортизация права пользования активом по договору аренды земельного участка**
 - стоимость права пользования земельным участком погашается посредством амортизации в общеустановленном порядке в течение срока аренды
- ✓ **Амортизация права пользования земельным участком, если сроки аренды земельного участка и здания, расположенного на данном участке, различаются**
 - сроки аренды здания и земельного участка определяются единообразно, с учетом наличия или отсутствия прав на продление и досрочное расторжение обоих договоров и намерений организации в отношении использования здания и земельного участка под
- ✓ **Порядок учета и отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности полученных в аренду от муниципалитета земельных участков на 49 лет, стоимость арендной платы за которые рассчитывается исходя из величины кадастровой стоимости**
 - арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости не считаются арендными платежами, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов
- ✓ **Может ли арендатор определить кадастровую стоимость арендуемого земельного участка в качестве рыночной стоимости предмета аренды?**
 - кадастровая стоимость по своему определению не тождественна справедливой стоимости и рыночной стоимости

АРЕНДА КОМПЛЕКСА ИМУЩЕСТВА



ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, МСФО (IFRS) 16

Определение инвентарного объекта основных средств не предполагает возможности учитывать как один инвентарный объект имущественный комплекс. Поэтому в общем случае следует учитывать права пользования отдельными предметами аренды.

ФСБУ 25/2018 не содержит каких-либо указаний в отношении того, как выделять различные компоненты аренды, каждый из которых в отдельности может быть классифицирован как самостоятельный договор аренды

МСФО (IFRS) 16 требует учитывать разные компоненты, самостоятельно являющиеся арендой, как отдельные договоры