АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 28.04.2024

ФСБУ 25/2018: новые правила бухгалтерского учета аренды

Мы живем во время масштабного реформирования бухгалтерского учета. Многие федеральные стандарты бухучета (ФСБУ) претерпели серьезные изменения, и работа по принятию новых стандартов с каждым годом только набирает обороты.

В декабре 2018 года в Минюсте России зарегистрирован Приказ Минфина от 16 октября 2018 N 208н, который утвердил новый ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Нововведения станут обязательными для применения с 2022 года (п. 48 ФСБУ 25/02018). Но возможен и досрочный переход на новые правила бухучета аренды, если вы отразите это решение в учетной политике организации и раскроете в отчетности.

Новое в учете арендатора (лизингополучателя)

Принципиальное отличие новых правил учета состоит в том, что в результате заключения договора аренды или договора лизинга в бухгалтерском учете у арендатора или лизингополучателя может появиться новый вид актива – "право пользования активом" (ППА). Это приведет к необходимости:

- сформировать стоимость ППА
- определить срок полезного использования ППА
- начислять амортизацию ППА

Те, кто знаком с договорами лизинга, уже сталкивались с учетом имущества, не принадлежащего компании, на ее балансе. Новый стандарт поменяет подход к отражению таких операций. Если сейчас важно условие договора лизинга о том, на чьем балансе будет учитываться лизинговое имущество, то новый стандарт надо использовать независимо от условий договора.

Одновременно с ППА арендатор будет учитывать обязательство по аренде. Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде могут быть пересмотрены в случаях изменения:

- условий договора аренды;
- намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое ранее предполагалось;
- размера арендных платежей.

Когда арендатору не надо применять новые правила бухгалтерского учета аренды?

Арендатор сможет избежать перехода на новые правила бухучета аренды, когда есть одна из следующих ситуаций:

- срок аренды - не более 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (стоимость аналогичного нового объекта) - не более 300 тыс. руб. Арендатор может получать экономические выгоды от объекта преимущественно независимо от других активов;
- арендатор вправе применять упрощенный бухучет

При этом должны быть выполнены одновременно следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору;
- отсутствует возможность выкупа объекта по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду

Новое в учете арендодателя (лизингодателя)

В учете у арендодателя или лизингодателя также возможно признание такого нового вида актива, как "инвестиция в аренду". Для его правильного учета надо определить:

- валовую стоимость инвестиции в аренду;
- справедливую стоимость предмета аренды;
- негарантированную ликвидационную стоимость предмета аренды;
- ставку дисконтирования;
- чистую стоимость инвестиции в аренду.

Новые правила учета необходимо применять к договорам неоперационной (финансовой) аренды.

Когда аренда классифицируется как неоперационная (финансовая)

Операции необходимо отражать в рамках неоперационной (финансовой) аренды при наличии любого из следующих обстоятельств:

- условиями договора предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор вправе купить предмет аренды по цене намного ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- срок аренды сопоставим с периодом, когда объект будет годен к использованию;
- на дату заключения договора приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- предмет аренды может быть использован без существенных изменений только арендатором;
- арендатор может продлить срок аренды по договору с арендной платой намного ниже рыночной;
- иное обстоятельство, которое свидетельствует о переходе к арендатору выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

Переходный период по применения нового стандарта "Бухгалтерский учет аренды"

Переход на применение ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" предполагает ряд подготовительных мероприятий:

- анализ договоров аренды и лизинга;
- внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета;
- ретроспективное отражение последствий изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарта (п. 49 ФСБУ 25/02018).

Ретроспективный пересчет данных учета коснется уже заключенных договоров аренды, срок действия которых заканчивается после 31 декабря 2022 года. Арендатор и арендодатель могут не применять стандарт по договорам, срок действия которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который будет применяться ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (п. 51 ФСБУ 25/02018).

Кроме того, арендатор может не применять ретроспективный пересчет. Для этого надо по каждому договору неоперационной аренды единовременно признать ППА и обязательство по аренде на конец года перед применением нового стандарта. Разницу следует отнести на нераспределенную прибыль.

Новые правила бухучета аренды к старым договорам могут не применять организации, имеющие право вести бухучет в упрощенном виде. Для них стандарт станет актуальным только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года (п. 52 ФСБУ 25/02018).

Выводы

Чтобы реализовать на практике новые требования ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", следует детально изучить отдельные положения договоров аренды. Возможно, не придется решать вопрос об

отнесении аренды к операционной или финансовой. Это произойдет, например, если срок аренды в договоре не определен или имеет место передача во временное пользование результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, а также материальных носителей, в которых они выражены. На такие сделки новый стандарт по учету аренды не распространяется.

Еще по теме

Готовое решение

Как организации перейти на учет аренды (лизинга) по ФСБУ 25/2018

Подробнее о Готовых решениях и Типовых ситуациях для бухгалтера бюджетной организации см. в материале «Как найти решение типовой задачи бухгалтера госучреждения?» нового обучающего ресурса «Гид по возможностям КонсультантПлюс».