

Финансируемая аренда в условиях перехода на международные бухгалтерские стандарты

К.Т. КЫДЫРШАЕВА, ст.преподаватель БГИЭК

При примером аренды, носящей характер финансирования и покупки, является ситуация, когда производитель финансирует приобретение оборудования своим покупателем. Право собственности на арендованное имущество может перейти к покупателю по окончании срока финансирования, который может продолжаться до конца срока службы объекта.

Другим примером является финансовая компания, которая платит производителю за право собственности на оборудование и одновременно продает его покупателю, который периодически представляет финансовой компании документы о частичной оплате полученных средств. В результате реальный покупатель приобретает право использовать имущество (возможно, в течение срока службы объекта). Здесь очевидно, что финансовая компания просто финансирует приобретение средств, которые до полной их оплаты арендатором находятся во владении последнего.

Аренда, которая может трактоваться как покупка, называется капитальной, долгосрочной или финансируемой арендой.

Финансируемая аренда – это аренда, при которой все риски и вознаграждения, связанные с правом собственности на актив, передаются арендатору, поддерживающему активы в рабочем состоянии.

Аренда является финансируемой при соответствии любому из следующих условий:

- 1) Посредством аренды передается право собственности на активы арендатору по окончании срока аренды.
- 2) Аренда дает возможность покупки активов по цене, ниже рыночной стоимости.
- 3) Срок аренды составляет большую часть срока полезного функционирования актива (например, 75% или более).
- 4) В начале аренды текущие минимальные арендные платежи больше или равны рыночной стоимости арендованного имущества на дату начала аренды.

Наиболее очевиден первый критерий, поскольку он рассматривает переход права собственности в процессе купли-продажи. Третий критерий предполагает: если кто-либо использовал средства в течение почти всего срока службы имущества, то они считаются приобретенными. Четвертый означает: если арендатор выплачивает сумму, максимально приближенную к рыночной стоимости активов, то это можно рассматривать как покупку.

Итак, все четыре критерия применяются исходя из предположения о том, что покупка предусматривает передачу продавцом покупателю рисков и доходов, обусловленных эксплуатацией имущества в течение ожидаемого срока службы, включая обязательство вносить плату за эти доходы. Таким образом, если негарантированная остаточная стоимость относительно мала, то в реальной действительности имеет место передача рисков и доходов от владения имуществом покупателю, и, следовательно, аренда должна быть капитализирована. Поэтому определение суммы рисков и доходов, достаточной для того, чтобы рассматривать аренду как финансируемую, основано на ряде произвольных критериев таких, как 75% срока службы и рыночная стоимость имущества.

Для обеспечения однозначности трактовки аренды арендатором и арендодателем существуют следующие критерии:

1) Сумма минимальных арендных платежей должна быть обоснованно прогнозируемой.

2) Невозмещаемые расходы (помимо расходов по страхованию, содержанию и налогообложению), которые берет на себя арендодатель, должны быть измеримы и прогнозируемы.

Ни один из этих критериев не меняет признания факта аренды, а лишь обращает внимание на принцип консерватизма. С другой стороны, эти критерии дополняют определение аренды двумя факторами:

- а) передачей риска и доходов от владения;
- б) степени реалистичности оценки чистой дебиторской задолженности арендодателя.

Финансируемая аренда предполагает, что на балансе арендатора учитываются в активе – арендованные средства, в обязательствах – арендные обязательства. Сумма, капитализированная в начале срока аренды, должна быть равна текущей дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей, определяемых на основе рыночной стоимости объекта аренды. Она исчисляется вычитанием из суммы арендных платежей расходов на содержание, страхование и выплату налогов, т.е. затрат по осуществлению аренды.

При расчете дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей учетным фактором дисконтирования является предполагаемая процентная ставка аренды, которую должен был бы заплатить арендатор, занимая средства, необходимые для приобретения этого актива.

Пример: Величина текущей (дисконтированной) стоимости арендных платежей должна быть отражена в активе баланса арендатора. Сумма обязательств по аренде должна быть показана в разделе "Обязательства": величина текущих платежей сроком до года – как краткосрочные обязательства и более года – как долгосрочные.

Информация об арендуемом имуществе может быть скомбинирована со сходной информацией о собственных активах, но в приложении нужно указать стоимость имущества и его амортизацию.

В общую стоимость основных средств включена арендованная собственность 500,0 тыс. сом., а в накопленную амортизацию – 140,0 тыс. сом. амортизации этого имущества.

Капитализированная стоимость аренды основных средств составляет 500,0 тыс.сом. минус 140,0 тыс.сом. амортизации, остаточная стоимость аренды основных средств - 360,0 тыс.сом. Обязательства делятся на 90,0 тыс.сом. краткосрочных и 270,0 тыс. сом. долгосрочных.

Арендные платежи должны учитываться как финансовая плата (расходы по процентам) и платежи по уменьшению обязательств (выплаты по самому аренд-ному соглашению).

Финансовая плата представляет собой разницу между суммой минимальных арендных платежей в течение срока аренды и первично записанных обязательств. Финансовая плата распределяется по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы сохранилась постоянная процентная ставка на остаток обязательств в каждом периоде.

Амортизация арендованного имущества определяется с момента передачи права собственности на него. Если право собственности переходит к арендатору по окончании срока аренды или это предполагается, то периодом начисления амортизации является срок полезного функционирования актива. В противном случае - срок аренды или срок полезного функционирования. Сумма финансовой платы и начисленной амортизации актива обычно не равна арендной плате, выплачиваемой за отчетный период, вследствие чего стоимость арендованного актива и стоимость связанного с ним обязательства не будут равны для всех периодов с начала срока аренды.

Бухгалтерские проводки арендатора:

1. Поступление арендуемых основных средств (активов):

Дт счета 2110-2500 "Основные средства";

Кт счета 4160 "Обязательства по финансируемой аренде".

2. Погашение обязательства по арендному соглашению:

Дт счета 4160 "Обязательства по финансируемой аренде";

Кт счета 1110 "Денежные средства"
1200 "Банк".

3. Начисление процентов:

Дт счета 9550 "Прочие расходы в виде процентов";

Кт счета 3510 "Начисленные проценты".

4. Погашение обязательств по начисленным процентам:

Дт счета 3510 "Начисленные проценты";

Кт счета 1110 "Денежные средства".
1200 "Банк".

5. Наряду с внесением арендной платы, арендатор ежемесячно начисляет амортизацию долгосрочно арендованных основных средств, отражая это в проводке (начисление амортизации):

а) Дт счета

7170 "Начисленная амортизация здания"

7180 "Начисленная амортизация оборудования"

1630 "Незавершенное производство";

Кт счета

2190 "Вычисленная амортизация здания"

2290 "Начисленная амортизация оборудования" - на сумму начисленной амортизации по производственному зданию, оборудованию;

б) Дт счета

8471 "Амортизация – здания"

8472 "Амортизация – оборудование"

8473 "Амортизация – конторское оборудование"

8474 "Амортизация – мебель и прочие принадлежности"

8475 "Амортизация – транспортные средства"

8476 "Амортизация – благоустройство арендованной собственности"

Кт счетов 2190, 2290, 2390, 2490, 2590, 2690 "Начисленная амортизация" на сумму начисленной амортизации по офисным (конторским) основным средствам.

6. Возврат арендодателю арендованных на условиях финансируемой аренды основных средств по окончании срока аренды отражается:

Дт счета 2190-2590 "Начисленная амортизация";

Кт счета 2150-2500 "Основные средства".

С позиции арендодателя аренда может быть представлена или как финансируемая, или как аренда по типу продажи. Для арендодателя активы, сданные в финансируемую аренду, отражаются в балансе не как основные средства, а как дебиторская задолженность, равная чистым инвестициям в аренду. Чистая стоимость такой дебиторской задолженности должна определяться текущей дисконтированной стоимостью минимальных арендных платежей независимо от того, гарантированы они или нет. Оценка начисляется аналогично расчету кредиторской задолженности арендатором, за исключением того, что в дебиторскую задолженность должна быть включена негарантированная остаточная стоимость. Арендодатель отражает в учете прибыль от аренды как прибыль от процентов (прибыль от неоперационной деятельности). Считается, что вся прибыль представляет собой прибыль от капиталовложения.

Бухгалтерские проводки арендодателя:

1. Основные средства, переданные на условиях финансируемой аренды:

а) передача в аренду по балансовой стоимости актива:

Дт счета 2790 "Прочая долгосрочная дебиторская задолженность"

Кт счета 2110-2520 "Основные средства" - на первоначальную стоимость основных средств

Дт счета 2190-2590 "Начисленная амортизация"

Кт счета 2110-2500 "Основные средства" - на сумму начисленной амортизации;

б) арендные обязательства к поступлению:

арендной платы:

Дт счета 1110 "Денежные средства"

1200 "Банк";

Кт счета 2790 "Прочая долгосрочная дебиторская задолженность".

2. За рассрочку платежей по арендным обязательствам арендодатель получает от арендатора проценты, величина которых определяется договором аренды. При этом составляется проводка:

а) начисление процентного дохода:

Дт счета 1550 "Проценты к получению"

Кт счета 9110 "Доход в виде процента";

б) поступление процентного дохода:

Дт счета 1110 "Денежные средства"

1200 "Банк"

Кт счета 1550 "Проценты к получению".

Пример учета финансируемой аренды

1 января 1997 г. СП "Шанлы" и АО "Ала-Тоо" заключили соглашение, по которому АО "Ала-Тоо" (арендодатель) сдает в аренду СП "Шанлы" (арендатор) оборудование по справедливой стоимости 10,0 тыс.сом., по которой его приобрело АО "Ала-Тоо". Срок аренды составил пять лет, и СП "Шанлы" обязуется к концу каждого года выплачивать 3,0 тыс.сом. Оборудование будет сдано в аренду на весь срок полезной эксплуатации актива, и как ожидается, не будет иметь остаточной стоимости к концу аренды. Аренда не может быть отменена (или отозвана) арендатором. Не существует прав на имущество или налоговых льгот, связанных с оборудованием.

Минимальные арендные платежи составляют 15,0 тыс.сом. (3,0 тыс.сом. ежегодно на протяжении пяти лет). Поскольку остаточной стоимости нет, то это также будет являться валовыми инвестициям арендодателя в аренду.

Так как справедливая стоимость оборудования составляет 10,0 тыс.сом., общие финансовые издержки достигают 5,0 тыс.сом.

При вступлении аренды в силу СП "Шанлы" (арендатор) признает для учета:

основной актив – 10,0 тыс.сом.

арендное обязательство – 10,0 тыс.сом.

Дт счета 2200 "Оборудование" - 10,0 тыс.сом.

Кт счета 4160 "Обязательство по финансируемой аренде" - 10,0 тыс.сом.

Ежегодно СП "Шанлы" отражает 2,0 тыс. сом. амортизации основного актива.

Примечание. В данном примере используется метод прямолинейного списания.

Каждый платеж по аренде (3,0 тыс.сом.) распределяется между финансовыми издержками и снижением обязательства. Предусмотренная процентная ставка составляет 15,2%. При данной ставке чистая текущая стоимость арендных платежей равна 10,0 тыс.сом.

Учет платежей по аренде осуществляется СП "Шанлы" с помощью графика (табл. 1).

Для составления ежемесячных финансовых отчетов затраты по выплате процентов должны начисляться до выплаты (ежегодной).

Таблица 1

График арендных платежей, сом.

Год	Обязательство на начало года	Фин. издержки за год	Платежи	Обязательство на конец года
1997	10000	1524	3000	8524
1998	8524	1299	3000	6823
1999	4863	1040	3000	4863
2000	4863	741	3000	2604
2001	2604	396	3000	-

После вступления аренды в силу, АО "Ала-Тоо" (арендодатель) признало для учета:

дебиторскую задолженность – 10,0 тыс.сом.;

в зависимости от источника приобретения оборудования стоимость приобретения или:

Дт счета 2790 "Прочая долгосрочная дебиторская задолженность" - 10,0 тыс.сом.

Кт счета 2200 "Оборудование" - 10,0 тыс. сом.

АО "Ала-Тоо" была оплачена стоимость оборудования, сданного в аренду СП "Шанлы". Ежегодно АО "Ала-Тоо" распределяет платеж 3,0 тыс.сом. между доходом от процентов и снижением дебиторской задолженности.

Таблица 2

График распределения арендных платежей, сом.

Год	Дебиторская задолженность на начало года	Финансовые доходы за год	Платежи	Дебиторская задолженность на конец года
1997	10000	1524	3000	8524
1998	8524	1299	3000	6823
1999	6823	1040	3000	4863
2000	4863	741	3000	2604
2001	2604	396	3000	-

Учет арендных платежей иллюстрирует табл. 2.



