МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда»



Июнь 2017

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Стандарт «Аренда»

Приказ Минфина России от 31.12.2016 № 258н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда»»

Опубликован: 16.05.2017 //// Вступил в силу – 26.05.2017

Применяется при:

Ведении учета → **С 1 января 2018 г.**

Составлении отчетности → **Начиная с отчетности 2018 г.**

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Субъекты учета

Учреждения

Финансовые органы

Органы, осуществляющие кассовое обслуживание

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Субъекты отчетности

Учреждения, составляющие индивидуальную бухгалтерскую отчетность

Организации государственного сектора, осуществляющие бюджетные полномочия, формирующие бюджетную отчетность (консолидированную отчетность)

Организации государственного сектора - учредители, составляющие консолидированную отчетность государственных учреждений

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Объекты учета аренды

АКТИВЫ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЖИЗНИ

возникающие при получении (предоставлении) материальных ценностей **во временное владение и пользование** или **во временное пользование:**

- **по договору аренды (имущественного найма)**
- **по договору безвозмездного пользования**

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

НЕ применяется (п. 4)

Стандарт **не применяется** при отражении объектов учета при предоставлении:

УЧАСТКОВ НЕДР

БИОЛОГИЧЕСКИХ АКТИВОВ

МАТЕРИАЛЬНЫХ НОСИТЕЛЕЙ, В КОТОРЫХ ВЫРАЖЕНЫ РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ СРЕДСТВА ИНДИВИДУАЛИЗАЦИИ

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Термины, используемые в Стандарте (п. 7)

- Процентные расходы (доходы)
- Расходы (доходы) по условным арендным платежам
- Срок полезного использования объекта учета аренды
- Дисконтированная стоимость арендных платежей

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Процентные расходы (доходы)

Процентные расходы (доходы) - часть арендного платежа, являющаяся вознаграждением правообладателя (арендодателя) за предоставление имущества пользователю (арендатору) на условиях рассрочки оплаты его стоимости.

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Расходы (доходы) по условным арендным платежам

Расходы (доходы) по условным арендным платежам - часть платы за пользование и (или) содержание (возмещение затрат по содержанию) имущества, осуществляемая в соответствии с договором аренды (имущественного найма) или договором безвозмездного пользования, размер которой не зафиксирован договором в виде денежного значения, и определяется в ходе исполнения договора.

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Срок полезного использования объекта учета аренды

Срок полезного использования объекта учета аренды - срок, в течение которого предусматривается использование субъектом учета в его деятельности объекта учета аренды в тех целях, ради которых он был получен (использование в целях получения экономических выгод или полезного потенциала, связанных с пользованием объектом учета аренды).

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дисконтированная стоимость арендных платежей

Дисконтированная стоимость арендных платежей - стоимость арендных платежей, рассчитанная (уменьшенная) с учетом процентной ставки, отражающей разновременную (относящуюся к разным временным периодам) ценность денежных средств, на дату классификации объектов учета аренды.

Классификация объектов учета аренды (п. 9)

Классифицируются в качестве объектов учета аренды объекты, возникающие при передаче:

Государственного (муниципального) имущества в безвозмездное пользование

Государственного (муниципального) имущества, составляющего казну

! **НЕ классифицируются** в качестве объектов учета аренды:

- объекты, возникающие при закреплении имущества **на праве оперативного управления**.

Дата классификации объектов учета аренды (п. 11)

Классификация и оценка объектов учета осуществляется на дату классификации объектов учета аренды – **более раннюю** из следующих дат:

Дата подписания договора аренды либо договора безвозмездного пользования

Дата принятия субъектом учета обязательств в отношении основных условий пользования и содержания имущества

Объекты учета операционной аренды (п. 12)

Объекты учета классифицируются как **объекты учета операционной аренды**, когда из условий пользования имуществом ясно, что:

Срок пользования имуществом меньше и несопоставим с оставшимся сроком полезного использования имущества

На дату классификации общая сумма арендной платы и сумма всех платежей (выкупной цены), необходимых для реализации права выкупа имущества ниже и несопоставима со справедливой стоимостью имущества

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Объекты учета неоперационной (финансовой) аренды (п.13)

Объекты учета классифицируются как **объекты учета финансовой аренды**, когда:

- **Срок пользования сопоставим с оставшимся сроком полезного использования**
- **Сумма всех арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью передаваемого имущества**
- **Предусматривается передача права собственности по истечению срока аренды или до его истечения при условии внесения всей выкупной цены**
- **Имущество носит специализированный характер**
- **Имущество не может быть заменено без дополнительных финансовых расходов**
- **Приоритетное право арендатора на продление договора аренды**
- **Убытки (прибыль) от изменений справедливой стоимости относятся на пользователя имуществом**

Объекты учета неоперационной аренды (п.14)

К объектам учета неоперационной аренды относятся объекты, возникающие при:

Предоставлении имущества, составляющего казну за плату или в безвозмездное пользование коммерческим организациям или НКО

Заключении органом, управляющим имуществом, а также субъектом учета договора лизинга

Объекты учета операционной аренды (п.15-16)

К объектам учета операционной аренды относятся объекты, возникающие по договору аренды:

1) Если в рамках договора **арендные платежи являются только платой за пользование арендованного имущества** (арендной платой).
2) По **договору аренды земель** (непроизведенных активов).

Реклассификация (п. 17)

Если в период действия договора аренды или договора безвозмездного пользования стороны договора достигают согласия об изменении его условий, то на дату заключения соглашения производится **пересмотр классификации объектов учета аренды (реклассификация).**

С даты реклассификации объекты учета аренды рассматриваются как вновь принятые к учету.

Признание объектов учета финансовой аренды в БУ арендатора (п. 18-19)

- Объект в виде актива **отражается в составе основных средств**.
- **Оценка** актива формируется **в объеме арендных обязательств арендатора и затрат, связанных с ведением переговоров** и заключением договора аренды.
- Оценка арендных обязательств определяется в сумме, **наименьшей из**:

  а) суммы справедливой стоимости имущества

  б) дисконтированной стоимости арендных платежей.
- **Процентные расходы** отражаются в составе расходов текущего финансового периода в составе расходов по обязательствам.
- **Расходы по условным арендным платежам** признаются в составе расходов текущего финансового периода в составе расходов по арендным платежам.
- Объект амортизируется в течение срока полезного использования объекта методом, применяемым для аналогичных объектов ОС.

Признание объектов учета операционной аренды в БУ арендатора (п. 20)

- Объект учета – **право пользования активом** - отражается **в составе нефинансовых активов**, как самостоятельный объект.
- Признание объекта учета производится в **сумме арендных платежей** за весь срок пользования имуществом.
- **Расходы по условным арендным платежам** признаются расходами текущего финансового периода по арендным платежам.
- Объект, принятый к учету, **амортизируется** в течение срока пользования имуществом.
- **Остаточная стоимость** права пользования активом **сторнируется в уменьшении кредиторской задолженности** по арендным обязательствам **при досрочном прекращении договора**. При этом убыток (доход) на счетах финансового результата НЕ отражается.

Отражение объектов учета финансовой аренды в БУ арендодателя (п. 22-23)

- Передача объекта отражается **как выбытие объекта нефинансового актива**.
- **Дебиторская задолженность** по арендным обязательствам арендатора признается **в сумме дисконтированной стоимости арендных платежей**.
- **Процентные доходы** отражаются в составе доходов текущего финансового периода **как процентные доходы от собственности**.
- **Доходы по условным арендным платежам** признаются в составе доходов текущего финансового периода как доходы по арендным платежам.
- **Остаток предстоящих доходов** от предоставления права пользованием активом **сторнируется в уменьшении дебиторской задолженности** по арендным обязательствам **при досрочном прекращении договора**. При этом убыток (доход) на счетах учета финансового результата НЕ отражается.

Отражение объектов учета операционной аренды в БУ арендодателя (п.24-25)

- Передача объекта отражается **как внутреннее перемещение** нефинансового актива **без отражения его выбытия**.
- Одновременно отражаются расчеты по доходам от собственности в сумме дебиторской задолженности по арендным обязательствам.
- **Предстоящие доходы** от предоставления права пользования признаются в **сумме арендных платежей** за весь срок пользования объектом учета аренды.
- **Доходы** от предоставления права пользования и доходы по условным арендным платежам признаются в составе доходов текущего финансового периода как **доходы от собственности**.
- **Остаток предстоящих доходов** от предоставления права пользования **сторнируется в уменьшении дебиторской задолженности** по арендным обязательствам **при досрочном прекращении договора**. При этом убыток (доход) на счетах учета финансового результата НЕ отражается.

Отражение объектов учета на льготных условиях в БУ арендатора (п. 27-28.2)

- Объект учета **операционной аренды на льготных условиях** – право пользования активом, признается в БУ по **справедливой стоимости** (определяется методов рыночных цен) арендных платежей.
- **Разница** между суммой арендных платежей и суммой справедливой стоимости **признается отложенными доходами**.
- **Остаточная стоимость** права пользования активом **сторнируется в уменьшение остатка отложенных доходов** при досрочном прекращении договора.
- Объект учета **финансовой аренды на льготных условиях** – основное средство, признается в БУ по справедливой стоимости – в сумме справедливой стоимости арендных платежей.

Отражение объектов учета на льготных условиях в БУ арендодателя (п.29-30.3)

- Объект учета **операционной аренды на льготных условиях** – доход от предоставления права пользования активом, признается в БУ по **справедливой стоимости**.
- **Разница** между суммой арендных платежей и справедливой стоимости признается **в составе отложенных расходов** по упущенной выгоде.
- **Остаток расходов по упущенной выгоде сторнируется** при досрочном прекращении договора.
- Объект учета **финансовой аренды на льготных условиях** – доход от предоставления права пользования активом признается в БУ по справедливой стоимости – в сумме справедливой стоимости арендных платежей.
- **Разница** между суммой арендных платежей и суммой справедливой стоимости арендных платежей **отражается как отложенные расходы.**

Раскрытие информации в отчетности (п.32)

Пояснительная записка

Содержит информацию:

- **сверку общей суммы арендных платежей с общей суммой их дисконтированных стоимостей**
- **общую сумму признанных за отчетных период процентных доходов и расходов**
- **сверку общей суммы арендных платежей с общей суммой их дисконтированных стоимостей по группам объектов учета аренды исходя из их СПИ (до года, от 1 до 3 лет, свыше 3 лет)**
- **общую сумму расходов (доходов) по условным арендным платежам, признанных в отчетном периоде**
- **общее описание существенной информации об объектах учета аренды.**

МИНИСТЕРСТВО
ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ