

# МСФО 16

## Аренда: вопросы участников



Вопросы?



# Вопросы участников

## Вопрос 1

*Обязан ли Банк определять рыночную (справедливую) стоимость по каждому арендуемому объекту, в целях его включения/исключения из сферы применения МСФО 16 как актива с низкой стоимостью? Таким образом, вправе ли Банк договоры аренды мест под банкоматы, вывески, исключить из сферы применения МСФО 16?*

## Ответ 1

Банк обязан определять рыночную (справедливую) стоимость по каждому арендуемому объекту, чтобы принять решение о возможности применения упрощения практического характера.

# Вопросы участников

## Вопрос 2

*Может ли досрочное право арендодателя на расторжения договора аренды в досудебном порядке расцениваться как критерий отнесения договора к краткосрочной аренде? При таком условии, указанном в договоре аренды, Банк не может прогнозировать график арендных платежей по договору и, соответственно, учитывать актив в форме права пользования, т.к. возникает неопределенность в прогнозе срока аренды*

## Ответ 2

Нет, не может. Если договором не определяется срок аренды, то при оценке планируемого срока аренды кредитные организации должны тщательным образом анализировать все уместные факты и обстоятельства, исходить из разумной уверенности в продлении/прекращении договора аренды.

# Вопросы участников

## Вопрос 3

*Возможно ли определять краткосрочность аренды только по условиям договора? Можно ли классифицировать аренду как краткосрочная в случае договора аренды, заключенного по условиям договора на 11 месяцев, при последующей пролонгации?*

## Ответ 3

Нет, нельзя. При определении срока аренды арендатор должен продемонстрировать «достаточную уверенность», учитывая все уместные факты и обстоятельства, включая как ожидаемые будущие события, так и прошлую практику.

# Вопросы участников

## Вопрос 4

*Какие упрощения практического характера при определении и оценке договоров аренды предусмотрены в МСФО 16?*

### Ответ 4

- Краткосрочная аренда
- Актив с низкой стоимостью
- Не выделение компонентов, которые не являются арендой, от компонентов, которые являются арендой
- Классификация и учет право пользования земельными участками (при совместной аренде здания) в качестве единого компонента аренды, когда эффект от такого учета является несущественным для договора аренды

# Вопросы участников

## Вопрос 5

*Может ли Банк признавать долгосрочную аренду земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, операционной?*

## Ответ 5

Нет, не может. Базовый актив в виде земельного участка, право на использование которого было предоставлено арендатору арендодателем, является объектом аренды.

# Вопросы участников

## Вопрос 6

*Банк (арендатор) заключил договор с арендодателем, условиями которого установлены ежемесячные арендные платежи в рублях РФ, рассчитанные по курсу инвалюты, установленному Банком России на дату оплаты. Так как мы не можем спрогнозировать денежные потоки с такими условиями договора аренды, должны ли мы строить денежные потоки? Как учитывать обязательства по аренде с такими условиями?*

## Ответ 6

На каждую отчетную дату необходимо осуществлять переоценку обязательства по аренде, рассчитывая оставшиеся арендные платежи по первоначальной ставке дисконтирования по курсу инвалюты на отчетную дату.

На сумму переоценки обязательства по аренде делается корректировка актива в форме пользования на отчетную дату.

# Вопросы участников

## Вопрос 7

*Правильно ли мы понимаем, что при применении п.44 IFRS 16 аренда, учитываемая на балансе до даты заключения дополнительного соглашения, продолжает учитываться в балансе, а изменения (разница) должны учитываться как отдельный объект аренды?*

## Ответ 7

Старый договор аренды продолжает учитываться на балансе в соответствии с первоначальным признанием, если модификации не затрагивают срок аренды и суммы арендных платежей, определенных в нем.

Изменения по старому договору при применении МСФО (IFRS) 16.44 должны учитываться как отдельный объект аренды.

# Вопросы участников

## Вопрос 8

*В каких случаях происходит полное прекращение признания объекта аренды?*

### Ответ 8

Полное признание прекращения аренды происходит в момент окончания срока аренды, то есть срока, не подлежащего досрочному прекращению периода аренды вместе с периодами опционов на продление\прекращение.

# Вопросы участников

## Вопрос 9

*Как следует учитывать права долгосрочной аренды земельного участка, на котором стоит здание, являющимся основным средством Банка? В настоящее время права долгосрочной аренды учитываются в стоимости основного средства по справедливой стоимости (при этом в отчете оценщика две стоимости указаны отдельно). Переоценка по СС относиться на капитал Банка.*

## Ответ 9

Учетная политика не меняется.

# Вопросы участников

## Вопрос 10

*Банк является стороной (Арендатором) по Договору аренды земельного участка, заключенным с Московским земельным комитетом. Договор заключен на срок 50 лет. Земельный участок предоставлен Банку в аренду для эксплуатации существующего на нем административного здания, собственником которого является Банк. По договору Банк ежеквартально перечисляет в адрес Департамента городского имущества г. Москвы арендные платежи (основанные на кадастровой стоимости, не зависящей от индекса или ставки, описанных в пунктах 27(b), 28 МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - то есть не являющихся арендными платежами в рамках включения в область применения данного стандарта МСФО). Классифицируется ли данный договор в качестве аренды с соответствующим учетом согласно п. 2.4. Положения № 659-П ?*

## Ответ 10

Если здание в собственности, учетная политика не меняется.

# Вопросы участников

## Вопрос 11

*Субаренда (схема аренда - субаренда, особенно случаи аренды земли и сдача в последствии ее в субаренду).*

### Ответ 11

Если субаренда – операционная аренда, первоначальный арендатор продолжает учитывать обязательство по аренде и актив в форме права пользования согласно главному договору аренды аналогично другим договорам аренды. Актив в форме права пользования оценивается на обесценение.

Если субаренда – финансовая аренда, первоначальный арендатор прекращает признание актива в форме права пользования на дату начала субаренды и продолжает учитывать первоначальное обязательство по аренде в соответствии с моделью учета арендатором. Первоначальный арендатор признает чистую инвестицию в субаренду и оценивает ее на обесценение.

# Вопросы участников

## Вопрос 12

*Как отразить обеспечительный платеж на возвратной основе в учете?*

### Ответ 12

Обеспечительный платеж представляет собой финансовый актив, представленный на определенный срок, в течение которого необходимо учитывать его денежную временную стоимость, и отражать ее как процентный расход/доход в Отчете о финансовых результатах.

# Вопросы участников

## Вопрос 13

*Просим пояснить, может ли Банк в отношении активов в форме права пользования, учитываемых в соответствии с МСФО (IAS) 16 "Основные средства" по переоцененной стоимости, принять решение о применении модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.*

## Ответ 13

Банк может применять модель учета по переоцененной стоимости или может принять решение о применении модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

# Вопросы участников

## Вопрос 14

*Просим разъяснить порядок расчета ставки дисконтирования в случае невозможности расчета процентной ставки, предусмотренной в договоре аренды, с учетом того, что заемные средства не привлекаются.*

## Ответ 14

При определении ставки привлечения дополнительных заемных средств необходимо учитывать безрисковую ставку доходности, кредитные спреды и характеристики базового актива.

# Вопросы участников

## Вопрос 15

*Просим пояснить порядок отражения в бухгалтерском учете произведенных арендатором неотделимых улучшений объекта аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16.*

## Ответ 15

Арендатор должен учитывать такие затраты в соответствии с другими применимыми стандартами или признавать в составе расходов.

# Вопросы участников

## Вопрос 16

*Банк по допсоглашению к договору аренды расширяет арендуемые площади в 1,5 раз больше площадей, которые он арендовал до заключения данного допсоглашения, при условии, что арендные платежи за оставшийся период аренды увеличиваются лишь в связи с тем, что арендная ставка не изменилась, но увеличился объект и срок аренды. Возникает ли модификация в виде нового отдельного договора?*

## Ответ 16

Возникает модификация в виде отдельного договора на увеличенные площади.

По старому договору необходимо провести переоценку обязательств по аренде на увеличенный срок аренды по пересмотренной ставке дисконтирования на дату модификации.

# Вопросы участников

## Вопрос 17

*Хотелось бы услышать мнение ФБК относительно бух.учета НДС в стоимости аренды в балансе Банка-арендатора по учету в соответствии п.2.1-2.11 Пол.№ 659-П, Банк применяет п.5 ст.170 НК РФ*

## Ответ 17

Позиция ЦБ для НФО: на дату начала аренды обязательство по договору аренды НФО оценивает по приведенной стоимости арендных платежей с учетом НДС.

МСФО: НДС не учитывается при расчете обязательства по аренде.

# Вопросы участников

## Вопрос 18

*Как отражать операцию в балансе в первый рабочий день 2020г по уже действующим договорам*

*- с учетом срока действия договора (срока аренды от Даты договора или от Даты последней пролонгации ?)*

*- можно проигнорировать фактический срок аренды до 01.01.2020 и применить только срок аренды после 01.01.2020 в рамках каждого договора ?*

## Ответ 18

Признание договоров аренда на дату перехода осуществляется в соответствии с принятым методом перехода: полного ретроспективного или модифицированного ретроспективного.

# Благодарим за внимание!



---

101990, Москва,  
ул. Мясницкая, д.44/1  
Телефон (495) 737 5353  
Факс (495) 737 5347  
E-mail [fbk@fbk.ru](mailto:fbk@fbk.ru)