

МСФО 16 «Аренда»

Положение ЦБРФ № 659-П



МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В январе 2016 года Совет по Международным стандартам финансовой отчетности на смену МСБУ (IAS) 17 «Аренда» выпустил МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который обязателен к применению с 1 января 2019 года при составлении финансовой отчетности по МСФО.

Согласно Положению ЦБРФ от 12.11.2018 г. № 659-П, МСФО 16 обязателен к применению для кредитных организаций с 1 января 2020 года для целей составления отчетности по РСБУ.



Основные изменения:

Арендаторы:

- должны применять единую модель учета для большинства договоров аренды.
- договора аренды признаются на балансе арендатора: должны признаваться активы и обязательства относящиеся к договорам аренды.
- «модели права пользования» характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками

Арендодатели - порядок учета остается практически неизменным.

Определение аренды

АРЕНДА

Согласно МСФО (IFRS) 16

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается:

- право контролировать использование идентифицированного актива;
 - *получение экономических выгод от использования*
 - *определять способ использования*
- в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Согласно МСФО (IAS) 17

Аренда – договор, согласно которому арендодатель передает арендатору :

- право на использование актива
 - Финансовая аренда
 - Операционная аренда
- в течение согласованного периода времени в обмен на платеж или ряд платежей.

Анализ договоров аренды (1)

Идентификация договора аренды

- организация должна определить, является ли договор в целом или его отдельные компоненты арендой в момент заключения договора

Идентификация базового актива

- идентифицируется ввиду прямого указания в договоре.
- идентифицироваться на основании косвенного свидетельства в момент, когда актив становится доступным для использования клиентом.



Анализ договоров аренды (1)

Право контролировать использование идентифицированного актива:

- право определять способ использования идентифицированного актива
- право на получение практически всех экономических выгод от использования идентифицированного актива

Выделение компонентов договора

Необходимо определить является ли договор:

- договором аренды,
- договором об оказании услуг
- или их сочетанием

Признание и оценка (1)

На *дату начала аренды* арендатор должен признать актив в форме права пользования и обязательство по аренде.

Права пользования (актив) - **по первоначальной стоимости**

Первоначальная стоимость актива должна включать в себя следующее:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде (Приведенная стоимость арендных платежей);
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных *стимулирующих платежей по аренде*;
- (c) любые *первоначальные прямые затраты*, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, *за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов*.

Признание и оценка (2)

На *дату начала аренды* арендатор должен признать обязательство по аренде.

Обязательство по аренде - оценка по приведенной (дисконтированной) стоимости арендных платежей с использованием *процентной ставки, заложенной в договоре аренды*,

Если процентная ставка не может быть легко определена, арендатор должен использовать *ставку привлечения дополнительных заемных средств арендатором*.

Арендные платежи за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды включают:

- *фиксированные платежи* за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- *переменные арендные платежи*, которые зависят от индекса или ставки;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по *гарантиям ликвидационной стоимости*;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот;
- выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Последующая оценка (1)

Оценка актива в форме права пользования

Модель учета:

- по первоначальной стоимости,
- другие модели оценки

Модель учета по первоначальной стоимости:

Арендатор должен оценивать актив в форме права пользования по первоначальной стоимости:

(a) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения;

(b) с корректировкой на переоценку обязательства по аренде

Модель учета по справедливой стоимости:

- Учет инвестиционной недвижимости – Аренда – субаренда.
- Учет основных средств по переоцененной стоимости.

Обесценение активов в форме права пользования

Арендатор должен применять МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» при определении наличия обесценения актива в форме права пользования и для учета выявленного убытка от обесценения.



Последующая оценка (2)



Оценка обязательства по аренде

Арендатор должен оценивать обязательство по аренде следующим образом:

(a) увеличивая балансовую стоимость для отражения процентов по обязательству по аренде;

(b) уменьшая балансовую стоимость для отражения осуществленных арендных платежей; и

(c) переоценивая балансовую стоимость для отражения переоценки или модификации договоров аренды, или для отражения пересмотренных по существу фиксированных арендных платежей.

- Переоценка обязательства по аренде,
- Модификации договора аренды.

Последующая оценка (3)



Переоценка обязательства по аренде.

Сумму переоценки обязательства по аренде признается в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Арендатор должен переоценивать обязательство по аренде, дисконтируя пересмотренные арендные платежи с использованием пересмотренной ставки дисконтирования в любом из следующих случаев:

- (a) изменение срока аренды. Арендатор должен определять пересмотренные арендные платежи на основе пересмотренного срока аренды; либо
- (b) изменение оценки опциона на покупку базового актива, оцениваемого с учетом событий и обстоятельств, в контексте опциона на покупку. Арендатор должен определять пересмотренные арендные платежи для отражения изменения сумм к уплате по опциону на покупку

Последующая оценка (4)



Арендатор вправе **не применять требования стандарта** в отношении следующих позиций:

- (a) краткосрочная аренда;
- (b) аренда, в которой базовый актив имеет низкую стоимость.

Упрощенный подход не может быть применен, если данный актив представляется в субаренду.

Арендные платежи по такой аренде признаются в качестве расхода:

- линейным методом в течение срока аренды,
- с использованием другого систематического подхода.

Представление и Раскрытие

Арендатор должен либо представлять в отчете о финансовом положении, либо раскрывать в примечаниях следующую информацию:

(a) активы в форме права пользования отдельно от прочих активов. Если арендатор не представляет активы в форме права пользования отдельно в отчете о финансовом положении, арендатор должен:

(i) включать активы в форме права пользования в ту же статью, по которой представлялись бы соответствующие базовые активы, если бы они находились в собственности; и

(ii) раскрывать информацию о том, какие статьи в отчете о финансовом положении включают такие активы в форме права пользования.

(b) обязательства по аренде отдельно от прочих обязательств. Если арендатор не представляет обязательства по аренде отдельно в отчете о финансовом положении, арендатор должен раскрывать информацию о том, какие статьи в отчете о финансовом положении включают такие обязательства.

Основное влияние (1)

Изменение показателей:

| | МСФО (IAS) 17 | | МСФО (IFRS) 16 |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| | Финансовая аренда | Операционная аренда | Аренда |
| Активы | ОС | --- | Актив в форме права пользования / ОС |
| Обязательства | Обязательства по аренде | --- | Обязательства по аренде |
| Забалансовые активы/ обязательства | --- | Активы/ обязательства | --- |

Основное влияние (2)

Изменение показателей:

| | МСФО (IAS) 17 | | МСФО (IFRS) 16 |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Финансовая аренда | Операционная аренда | Аренда |
| Выручка | X | X | X |
| Операционные расходы (не включая амортизацию) | --- | Арендные расходы | --- |
| <i>EBITDA</i> | --- | --- | ↑ |
| Амортизация | Амортизация | --- | Амортизация |
| Операционная прибыль | --- | --- | ↑ |
| Процентные расходы (прочие) | Процентные расходы | --- | Процентные расходы |
| Прибыль до вычета налога на прибыль | | | ↔ |

Основное влияние (3)



Бизнес-процессы:

- IT – системы
- Средства контроля арендатора
- Стоимость внедрения
- Комплексный подход к расчетам по приобретённым активам в форме права пользования и арендным обязательствам
- Профессиональное суждение и обоснованность применяемой процентной ставки для дисконтирования
- Стоимость заимствования под аренду
- Анализ существующих арендных договоров
- Риски краткосрочной аренды

Применение МСФО 16 в РСБУ (кредитные организации) (1)

- Вводятся **новое положений № 659 – П** по бухгалтерскому учету договоров аренды (в соответствии с требованиями МСФО 16).
- Вводятся новые счета для учета договоров аренды в учете кредитных организаций.
- Для арендодателя - в части обесценения дебиторской задолженности по аренде применяются положения МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты".
- Положение 659-П предписывает формирование по дебиторской задолженности по аренде в части:
 - резерва на возможные потери,
 - оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по МСФО 9
- 659- П не предполагает применение упрощенного подхода при создании резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Применение МСФО 16 в РСБУ (кредитные организации) (2)



Для кредитных организаций

У арендатора вводятся новые счета, например:

- 60807 «Вложения в приобретение активов в форме права пользования»
- 60806 «Арендные обязательства»

Выбор операционного управления и **учетной политики по аренде:**

- офисов
- дата-центров
- площадей под банкоматы
- аренда автомобилей

Риски краткосрочной аренды

Пересмотр решений при выборе между арендой или покупкой



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

