

**Переход на МСФО (IFRS) 16 «Аренда»
в кредитных организациях, применение
Положения Банка России от 12.11.2018 N 659-П
«О порядке отражения на счетах бухгалтерского
учета договоров аренды кредитными
организациями»**

Вопросы классификация аренды
арендатором



Вопрос

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

МСФО (IFRS) 16 определяет краткосрочной аренду, по которой на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев (МСФО (IFRS) 16. Приложение А). При определении того, является ли договор аренды краткосрочной арендой, арендатор должен оценить срок аренды таким же образом, как и в случае других договоров аренды (МСФО (IFRS) 16.18-19; МСФО (IFRS) 16.B37-B40).

Таким образом, при определении срока аренды арендатор должен продемонстрировать «достаточную уверенность», учитывая все уместные факты и обстоятельства, включая как ожидаемые будущие события, так и прошлую практику. Данное требование стандарта применяется как к долгосрочной, так и краткосрочной аренде. Иными словами, для определения договора аренды краткосрочным арендатор должен предоставить профессиональное суждение, подтверждающее его «достаточную уверенность», что договор аренды не будет продлен по истечению 11-12 месяцев.

В ситуации, когда договор аренды одного и того же базового актива, классифицированный как краткосрочная аренда при первоначальном признании, в дальнейшем предполагается

продлонгировать, в период действия данного договора аренды арендатор должен продемонстрировать «наступление значительного события либо значительного изменения обстоятельств», которое повлияло на его «достаточную уверенность» в краткосрочном характере данного договора аренды (МСФО (IFRS) 16.20; МСФО (IFRS) 16.B41). Например, значительная модификация или адаптация базового актива, которая не предполагалась на дату начала аренды. Другие примеры таких событий или изменений также приводятся в стандарте (МСФО (IFRS) 16.B41).

Однако если арендатор не сможет этого сделать, то признание договора аренды краткосрочным на дату начала аренды может быть признано ошибкой предыдущего периода, которые должны корректироваться посредством ретроспективного пересчета (МСФО (IAS) 8.5, 8.41, 8.43).

Вопрос

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? Может ли Банк установить в Учетной политике критерии признания для исключения договоров аренды из сферы применения МСФО 16 как актива с низкой стоимостью?

Ответ

МСФО (IFRS) 16 требует, чтобы арендаторы признавали обязательство по осуществлению арендных платежей и актив, представляющий собой право пользования базовым активом (т. е. актив в форме права пользования), в течение срока аренды в отношении всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью, если они принимают решение применить данные освобождения (МСФО (IFRS) 16.5-8).

Арендатор может делать вывод о низкой стоимости базового актива по каждому отдельному договору аренды. Арендатор может применять данное освобождение, только если удовлетворяются оба условия ниже:

- арендатор может получить выгоду от использования актива либо в отдельности, либо вместе с другими ресурсами, к которым у арендатора имеется свободный доступ;
- базовый актив не находится в сильной зависимости от других активов или в тесной взаимосвязи с ними (МСФО (IFRS) 16.B5).

Вывод о низкой стоимости базового актива делается на абсолютной основе вне зависимости от того, является ли данная аренда существенной для арендатора (МСФО (IFRS) 16.B4).

Согласно МСФО (IFRS) 16, примерами базовых активов с низкой стоимостью могут быть планшеты и персональные компьютеры, небольшие предметы офисной мебели и телефоны (МСФО (IFRS) 16.B8).

МСФО (IFRS) 16 не содержит формального определения «низкой стоимости», но в документе «Основания для выводов», сопровождающем данный стандарт, отмечается, что имеются в виду

активы, стоимость которых, когда они в новом состоянии, не превышает 5 000 долларов США. Несмотря на то, что в самом стандарте приводятся примеры базовых активов с низкой стоимостью, напрямую стандарт не запрещает оценивать договора аренды недвижимости на предмет соответствия понятию «низкой стоимости».

В этом случае арендатор обязан определять рыночную (справедливую) стоимость по каждому арендуемому объекту, чтобы принять решение о возможности применения упрощения практического характера как базового актива с низкой стоимостью при учете данного объекта аренды.

Понятие "актива с низкой стоимостью" определено только для договоров аренды и оценивается только в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 16. Банк в праве установить в своей Учетной политике критерий существенности для признания договора аренды актива с низкой стоимостью с целью применения упрощенного учета для такого договора аренды. При этом критерий существенности должен быть разработан с учетом пункта 7 МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности"

Вопрос

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

МСФО (IFRS) 16 может применяться к договорам, которые обозначаются как договоры «с возможностью досрочного прекращения», «ежемесячные», «возобновляемые» или «бессрочные», если они создают юридически защищенные права и обязательства. Договор больше не обеспечен защитой, если как у арендатора, так и у арендодателя имеется право расторгнуть аренду без разрешения другой стороны с выплатой не более чем незначительного штрафа. (МСФО (IFRS) 16.B35).

Любые не подлежащие досрочному прекращению (арендатором или арендодателем) периоды по договорам, которые отвечают определению аренды, считаются частью срока аренды. Если право на прекращение аренды имеется лишь у арендодателя, период, охватываемый опционом на прекращение аренды, включается в период аренды, не подлежащий досрочному прекращению (МСФО (IFRS) 16.B34).

Таким образом, МСФО (IFRS) 16 указывает, что право на прекращение аренды, имеющееся только у арендодателя, не принимается во внимание при определении срока аренды. В данной ситуации срок аренды определяется в соответствии с условиями договора.

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 (МСФО (IFRS) 16.B37).

Мы рекомендуем оформлять оценку срока аренды по каждому договору или группе договоров в форме профессионального суждения. В нем необходимо будет прописать все доводы, подтверждающие выбранный срок, начиная от прошлой практики в отношении объекта аренды и заканчивая прогнозируемыми рыночными условиями и экономической обоснованностью аренды данного базового актива.

Контакты

Обратитесь к представителям нашей компании для получения консультаций по интересующим вас вопросам



Анастасия Терехина

Заместитель директора
Департамент аудиторских
и консультационных услуг финансовым институтам

TerekhinaA@fbk.ru



Дмитрий Попов

Старший эксперт
Департамент аудиторских
и консультационных услуг финансовым институтам

Dmitriy.Popov@fbk.ru



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

fbk.ru

