

УДК 657
ББК 65.052.2
С50

Автор:

С.А. Смирнова – кандидат экономических наук, ACCA DipIFR,
аудитор с 1995 года, налоговый консультант 1 категории.

Смирнова, Светлана Анатольевна.

С50 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Учет аренды и лизинга по новым правилам : учебное пособие / С.А. Смирнова. – Москва : Издательско-торговая компания «Дашков и К°», 2023. – 254 с.

ISBN 978-5-394-05304-7.

В книге рассмотрены как сам порядок перехода на новый учет операций, связанных с арендой, так и вопросы учета лизинга, обратной аренды, а также неотделимых улучшений в арендуемых объектах (в том числе с точки зрения их налогообложения НДС и налогом на прибыль) и вопросы раздельного учета НДС у арендатора, использующего арендуемый актив в облагаемых и не облагаемых НДС операциях. Материал написан автором, занимающимся с 2013 года методологическими разработками прикладного характера: как применять новое законодательство.

В книге приведено более 60 таблиц расчетов по дисконтированию, а также порядка 50 практических примеров и расчетов в ходе осуществления учета аренды, в том числе при модификациях договоров аренды.

Для аудиторов, налоговых консультантов, бухгалтеров, финансистов, студентов и аспирантов, а также специалистов, кто принимает решения по договорам аренды.

ISBN 978-5-394-05304-7

© Смирнова С.А., 2023

© ООО «ИТК «Дашков и К°», 2023

Содержание

Причины изменений в бухгалтерском учете аренды и лизинга	8
Почему именно ФСБУ 25/2018 был принят первым в линейке обновления ПБУ?	11
Общие положения про учет аренды	21
Кто может не применять ФСБУ 25/2018?	21
Упрощение учета для малых предприятий	24
Что принципиально меняется в учете?	25
Подлежит ли обложению налогом на имущество у арендатора право пользования активом?	26
Что такое «идентификация» предмета аренды?	26
О заключении коротких договоров аренды с пролонгацией	31
Возмездность как критерий признания договора аренды в качестве объекта учета по ФСБУ 25/2018	38
Когда происходит классификация объектов аренды?	44
Когда нужно принимать к учету «Право пользования активом»?	45
Виды аренды	46
Что такое «операционная аренда»?	48
Что такое «финансовая аренда»?	49
Что входит в состав арендных платежей?	50
«Справедливая стоимость» при аренде	54
Срок аренды	55
Ставка кредитования	57
Гарантированная и негарантированная ликвидационная стоимость	60
Учет у арендатора	61
Признание «Права пользования активом»	62

Предварительные платежи (авансы) до момента получения актива в аренду	63
Про оценочные обязательства на демонтаж по истечении срока аренды как элемент стоимости права пользования активом в аренде	65
Арендное обязательство у арендатора	66
На каком счете нужно учитывать право пользования активом?	67
Раскрытие в отчетности информации о правах пользования активами.....	67
Расчеты по дисконтированию при применении ФСБУ 25/2018	70
Как рассчитать приведенную стоимость арендных платежей, если неизвестна справедливая стоимость актива в аренде?	71
Если платежи по окончании года	71
Если график арендных платежей поквартальный	72
Если платежи по графику ежемесячные	75
Расчет приведенной стоимости арендных платежей при их неравномерности.....	78
Пренумерандо, постнумерандо, в чем отличие?.....	80
Как рассчитать Рабочую таблицу дисконтирования на весь срок аренды	85
У арендатора по договору аренды есть право выкупа актива по окончании срока аренды, как это учесть при дисконтировании?	90
Как в программе Excel построить Рабочую таблицу дисконтирования и получить данные о процентах	92
Амортизация права пользования активом в аренде	103
Если в аренде земельный участок, амортизируется ли он как «Право пользования активом» в соответствии с ФСБУ 25/2018?...	106
Досрочное прекращение договора аренды	106
Модификации договора аренды	107
Об изменениях в договоре арендной платы или его продолжительности.....	107
Индексация арендной платы.....	107

Если увеличен срок договора	122
Если срок договора сокращен.....	125
Если решение о сокращении срока договора принято, и впереди период менее года	126
Если решение о сокращении срока договора принято, но впереди еще период больше года.....	129
Как учесть в Рабочей таблице дисконтирования зачеты ранее выплаченных авансов арендодателю	132
Как перейти арендатору со старыми, но продолжающимися договорами аренды, лизинга на новый учет?	140
Что такое «межотчетный период»?	142
Как рассчитать балансовую стоимость на дату перехода на ФСБУ 25/2018 «Права пользования активом»?	147
О признании «Арендного обязательства» в базе переходного периода: в какой сумме и какими записями?	149
Об изъятии чистой прибыли у акционеров при переходе на ФСБУ 25/2018	151
Учет НДС у арендатора после перехода на ФСБУ 25/2018	153
Если арендатор – не плательщик НДС.....	154
Раздельный учет НДС у арендатора, если Актив в аренде используется как в облагаемых, так и в не облагаемых НДС операциях.....	156
Можно ли проблему раздельного учета НДС решить иначе?.....	160
Обратная аренда	162
Продажа актива по справедливой стоимости	167
Если продажа актива по цене ВЫШЕ справедливой стоимости.....	169
Если продажа актива по цене НИЖЕ справедливой стоимости	172
Передача актива не является продажей	174
Учет у арендодателя (лизингодателя)	174
Учет финансовой аренды и лизинга у арендодателя (лизингодателя)	176
Если арендодатель возмещает затраты арендатору	185

Авансы при финансовой аренде. Допустимо ли сворачивание (сальдирование) в отчетности информации о полученных авансах и оценки чистой инвестиции в аренду (лизинг)?	185
Затраты лизингодателя до передачи актива в лизинг	195
Затраты лизингодателя после передачи актива в лизинг	200
Когда возможны изменения в учете у арендодателя?	205
Как арендодателю (лизингодателю) отразить в бухгалтерском учете и отчетности переход на ФСБУ 25/2018?	205
О сверке расчетов между арендаторами и арендодателями (лизингодателями)	208
«Неотделимые улучшения» при применении ФСБУ 25/2018.....	209
Чем принципиально отличаются «отделимые» и «неотделимые улучшения»?.....	209
К вопросу о компенсируемых и некомпенсируемых улучшениях и их признании в налоговых расходах.....	216
Бухгалтерский учет у арендатора некомпенсируемых неотделимых улучшений	219
Налог на прибыль и некомпенсируемые неотделимые улучшения у арендатора	225
НДС и несогласованные некомпенсируемые неотделимые улучшения у арендатора	227
Если неотделимые улучшения выполнены арендатором с согласия арендодателя, но без последующей их компенсации	234
Если неотделимые улучшения выполнены арендатором с согласия и за счет арендодателя	238
Если неотделимые улучшения выполнены арендатором без согласия арендодателя и без последующей их компенсации.....	242
Если неотделимые улучшения выполнены арендатором с согласия арендодателя, но без последующей их компенсации	249
Если неотделимые улучшения выполнены арендатором с согласия и за счет арендодателя	250
О демонтаже неотделимых улучшений	252
Послесловие.....	253