

УДК 657.1

РАЗВИТИЕ УЧЕТНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ**О.В. Ермакова, О.И. Аверина**

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева», Саранск, email: olsalmina@yandex.ru, oiaverina@mail.ru

Аннотация. Рассматриваются отдельные вопросы применения ФСБУ 25/2018 «Учет аренды»: классификация предмета аренды как актива с низкой стоимостью, определение срока аренды для целей установления срока полезного использования. Проанализирован также вопрос выбора ставки дисконтирования в условиях отсутствия кредитного портфеля в компании.

Ключевые слова: учет аренды, ФСБУ 25/2018, актив с низкой стоимостью, ставка дисконтирования, срок аренды, начало аренды.

DEVELOPMENT OF ACCOUNTING AND METHODOLOGICAL SUPPORT FOR LONG-TERM RENTAL FACILITIES**O.V. Ermakova, O.I. Averina**

National Research Mordovian State University named after N.P. Ogarev, Saransk, email: olsalmina@yandex.ru, oiaverina@mail.ru

Abstract. Separate issues of application of FSBI 25/2018 "Lease accounting" are considered: classification of the leased item as a low-value asset, determination of the lease term for the purpose of establishing useful life. The issue of choosing a discount rate in the absence of a loan portfolio in the company is also analyzed.

Keywords: lease accounting, FSB 25/2018, low-value asset, discount rate, lease term, lease commencement.

Дата поступления статьи в редакцию: 04.11.2025

Дата принятия статьи в печать: 03.12.2025

Введение

Начиная с 90-х годов прошлого века, Министерство финансов РФ следует по пути сближения отечественного учета с международным. Поэтому в российских стандартах учета все увереннее выдвигается на первый план принцип преимущества содержания над формой, являющийся одним из принципов МФСО. Когда компания приобретает объекты основных средств в лизинг, по сути, она прибегает к долгосрочному кредитованию и одновременно получает в распоряжение актив, от которого будет получать экономические выгоды. Несмотря на то, что формой таких отношений является договор аренды, содержание сделки предполагает, что арендатор должен показать в финансовой отчетности как наличие актива, так и наличие долгосрочного обязательства. Именно такой взгляд на долгосрочные арендные отношения закреплён в ФСБУ 25/2018 «Аренда». Стандарт обязывает арендатора при получении имущества в долгосрочную аренду отразить в учете новый вид внеоборотного актива – право пользования активом и новый вид долгосрочного обязательства – обязательство по аренде. Для определения величины обязательства необходимо продисконтировать будущие арендные платежи, грамотно выбрав ставку дисконтирования. Подходы к выбору ставки вызывают множество разногласий в научно-практической среде, но вопросы у пользователей Стандарта возникают еще раньше, в момент определения вида договора – является ли он долгосрочным или можно признать аренду краткосрочной и не применять ФСБУ 25/2018. Варианты решения этого вопроса также являются предметом дискуссий в различных публикациях, наряду с еще длинным списком неоднозначных моментов в Стандарте: определение актива с низкой стоимостью, разделение компонентов аренды, модификация договора и других. В настоящее время регуляторами учета в России выпущено слишком мало рекомендаций по применению ФСБУ 25/2018 для того, чтобы закрыть все имеющиеся разногласия пользователей в прочтении Стандарта. При этом единые методические подходы к учету аренды необходимы бухгалтерскому сообществу для исполнения главной цели – сделать финансовую отчетность полной и сопоставимой с отчетностью других компаний. Принципы, заложенные в ФСБУ 25/2018 (далее – Стандарт) направлены на то, чтобы инвесторы и кредиторы могли видеть сопоставимые данные в отчетах компаний, занимающих деньги для покупки внеоборотных активов и компаний, получающих такие активы в долгосрочную аренду.

Цель исследования

Рассмотреть такие неоднозначные положения Стандарта, как классификация предмета аренды как актива с низкой стоимостью, определение срока начала аренды, выбор ставки дисконтирования. Обозначить проблемы, проанализировать имеющиеся методические подходы, дать им собственную оценку.

Результаты исследования

Изменения в учете долгосрочной аренды затронули в большей степени арендаторов, поэтому основные вопросы вызывают учетные моменты именно на стороне получателя актива. Да и пользователей отчетности, вероятно, прежде всего, волнует достоверное отражение в отчетности полученных прав на пользование активами и обязательств за эти права именно у арендаторов. Тому, кто изучает отчетность, важно чтобы активы отражались в балансе того предприятия, которое получает экономическую выгоду от их использования. Поэтому далее в статье речь пойдет об организации учета на стороне арендатора.

Разночтения Стандарта начинаются уже с его первых положений, например, касающихся условий освобождения от применения данного ФСБУ. Такое освобождение, согласно п.11 ФСБУ 25/2018 может быть применено, если:

а) срок аренды менее 12 месяцев,

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов,

в) арендатор вправе применять упрощенные способы ведения бухучета [1].

Остановимся подробнее на пункте «б».

Актив с низкой стоимостью

Стандарт предписывает оценивать рыночную стоимость актива без учета износа. Другими словами, необходимо определить, сколько сегодня стоит на рынке такое имущество. Проще всего будет компаниям, которые в недавнее время имели сделки по покупке такого же актива, если конечно эта сделка происходила на рыночных условиях. Остальным необходимо получать информацию на стороне. Наиболее объективный источник информации о рыночной стоимости – заключение профессионального оценщика. Но расходы на оплату его услуг могут быть нерациональны в сравнении с пользой, которая будет получена от информации. В этом случае, на наш взгляд, организация может воспользоваться интернет-сайтами магазинов или сайтами по размещению объявлений (Авито, Циан и пр.). Для подтверждения сделанных выводов о рыночной стоимости бухгалтер может сохранить изображения с сайтов. Но здесь сложности возникнут при аренде недвижимости. Предположим, компания арендует на 10 лет маленькое офисное помещение, являющееся частью большого бизнес-центра. Где найти информацию о рыночной стоимости равнозначного нового помещения? Если это небольшой город, то таких объявлений может вовсе не быть, тогда услуг оценщика не избежать. Возникает логичный вопрос – можно ли использовать кадастровую стоимость? Ответ следует получить из Письма Минэкономразвития, выпущенного в 2019 году. По мнению ведомства, кадастровая стоимость в сегодняшних условиях не является рыночной, то есть по ней не может быть произведена сделка на обычных условиях в рамках рынка [2]. Следовательно, услуг оценщика компании не избежать.

К сожалению, российский Стандарт не содержит иллюстративных примеров, да и в целом – его содержание изложено на 13 страницах, в сравнении с IFRS 16 «Аренда» [3], где на 65 страницах приведены, в том числе, примеры, рекомендации и подробные толкования. Зарубежный стандарт приводит варианты активов, подходящих под понятие активов с низкой стоимостью: планшеты, ноутбуки, офисная мебель [3, Приложение В, пункт В8]. Эта информация является лишь примером и не носит императивного характера, что вполне очевидно, но всё же было изложено в Рекомендации Бухгалтерского методического центра №Р-111/2020-КпР [4]. Для чего в IFRS приведен этот пример? Дело в том, что зарубежный стандарт не содержит лимита для признания низкой стоимости актива, и пример приведен чтобы дать направление мысли при отделении низкой стоимости от высокой. Кроме этого, в IFRS уточняется, что актив не будет классифицирован как актив с низкой стоимостью, если в новом состоянии он как правило низкой стоимости не имеет, например – легковой автомобиль [3, Приложение В, пункт В6]. Следуя этой логике, нужно рассудить, что автомобиль и недвижимость – не будут иметь низкой стоимости, а офисная мебель и планшет – скорее всего будут. IFRS также предписывает в оценке не учитывать существенность актива для деятельности арендатора, то есть все компании независимо от их размера и финансовых показателей должны прийти к одинаковым выводам в отношении схожих акти-

вов. Например, стоимость всех активов одной компании, арендующей автомобиль — 800 млн долл., а стоимость активов другой, арендующей такой же автомобиль, — 2 млн долл. В первой компании стоимость автомобиля (пусть она будет равна 30 тыс. долл.) составит всего лишь 0,004% от всех активов, а во второй — 1,5%. Несмотря на такую разницу в существенности, обе компании не признают автомобиль активом с низкой стоимостью. В российском Стандарте бухгалтерам упростили задачу, определив лимит в 300 тыс. руб. В тематических публикациях можно встретить скептическое отношение к такому решению, ведь цены постоянно растут и лимит может устареть. Однако мы оцениваем его положительно: благодаря его наличию не возникнет ситуация, когда одна компания решила, что цена актива 500 тыс. руб. это точно низкая стоимость, а другая решила, что это точно высокая стоимость.

Следующий вопрос вытекает из такой, например, ситуации: компания в рамках одного договора арендует 2 машино-места. Стоимость одного такого машино-места на рынке — 200 тыс. руб., стоимость двух — 400 тыс. Получается, что само по себе машино-место — это актив с низкой базовой стоимостью. Если бы на каждое место был заключен отдельный договор, то оба договора попали бы под освобождение по п.11 Стандарта и ушли в забалансовый учет. Но здесь — один договор на 2 объекта, а это уже больше 300 тысяч, значит применить п.11 нельзя. Получается, что от юридического оформления зависит решение вопроса о возможности применения упрощения. Или все-таки необходимо оценивать каждый актив, если договор заключен на совокупность активов? Рассмотрим, что говорят регулирующие документы.

ФСБУ 25/2018 уточняет, что решение о применении упрощения принимается в отношении каждого предмета аренды, а не каждого актива [1]. В данном случае предметом аренды будут являться два машино-места вместе.

IFRS 16 содержит такую формулировку: «аренда, в которой базовый актив имеет низкую стоимость» [3]. Определение базового актива в международном стандарте не дано. Можно сделать вывод, что речь идет о каждом активе в отдельности, даже если договором арендуются несколько схожих активов.

Рекомендация БМЦ устанавливает такой порядок: «Объектом, в отношении которого применяется стоимостной критерий, может быть, как отдельный имущественный объект, так и совокупность объектов, являющаяся в целом предметом одного договора, например, вся офисная мебель» [4].

Но важнее всего мысль, изложенная далее: объект, в отношении которого будет применен критерий упрощения, выбирается организацией самостоятельно. И при этом не забудем еще об одном важном критерии из ФСБУ 25/2018: чтобы актив был признан активом с низкой стоимостью, арендатор должен иметь возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов [1]. Может ли арендатор получить выгоду от использования одного машино-места? Может. Но если обратиться к формулировкам IFRS16, ответ не будет таким очевидным. Согласно международному стандарту, актив также не должен находиться в сильной зависимости от других активов или в тесной взаимосвязи с ними [3, Приложение В, пункт В5]. И в статье Миркиной Е.П., аттестованного аудитора, консультанта по МФСО, это трактуется так: аренда объекта недвижимости небольшой площади не попадает по этот критерий, «поскольку такое помещение находится в тесной взаимосвязи с другими помещениями на данном объекте недвижимости (т.е. невозможно построить отдельное новое помещение площадью 50 кв. м с теми же характеристиками)» [5]. Мнение Рабиновича А.М. (руководитель Управления бухгалтерского и налогового консалтинга АКГ «Финэкспертиза») другое: в видео-лекции он приводит пример аренды небольшого участка земли стоимостью менее 300 тыс. руб. для размещения вышки мобильного оператора и считает, что все критерии для применения упрощения по п.11 выполнены [6]. Бухгалтерский методологический центр в той же Рекомендации №Р-111/2020-КпР [4] приходит к выводу, что земельные участки могут относиться к объектам рыночной стоимостью менее 300 тыс. руб.

Наш вывод следующий: решение отдается на откуп бухгалтерии компании, которая должна принять методологически верное решение. И здесь специалисты должны исходить из желания не упростить учет, а максимально полно и достоверно раскрыть информацию в отчетности. Предположим, что организация заключила не два, а десять отдельных договоров на аренду десяти машино-мест на огромной подземной охраняемой парковке, и каждое место в отдельности попадает под критерий актива с низкой стоимостью. При этом парковочные места арендованы вблизи к офису, где компания планирует располагаться ближайшие 10 или 15 лет и парковать машины в течение такого же времени. На наш взгляд, применять упрощение в таком случае не стоит:

— во-первых учитывая вышеизложенные мнения можно рассудить, что одно парковочное место находится в тесной взаимосвязи с остальной площадью подземной парковки,

— во-вторых с точки зрения полноты отчетности «скрывать» 10 схожих объектов долгосрочной аренды за балансом методологически не совсем верно.

Дата начала аренды

Рассмотрим пример: организация получила доступ к офисному помещению 10 января 2025 года, а договор аренды на это помещение будет заключен только 10 марта, и с этого же месяца начнутся арендные платежи. Ранний доступ в помещение необходим, чтобы привести его в нужное арендатору состояние.

В каком месяце бухгалтер должен принять к учету право пользования активом и обязательство по аренде? Ответ содержится в п.10 Стандарта: право пользования предметом аренды и обязательство признаются в учете на дату предоставления актива арендатору. Точно такую же норму содержит и IFRS 16: дата начала аренды – это «дата, на которую арендодатель делает базовый актив доступным для использования арендатором» [3].

Бухгалтер сформирует проводку Д08.Право пользования активом К76.Арендное обязательство на дату 10.01.25, хотя договор будет датирован числом 10.03.25. Уже в январе для формирования проводок в учете бухгалтеру нужно будет знать множество обстоятельств из договора, поэтому в обычном случае сотрудники бухгалтерии должны быть ознакомлены с договором заранее. А в лучшем случае – с подачи бухгалтера в договор должно быть внесено условие о дате предоставления актива арендатору или заключен предварительный договор аренды.

Амортизация права пользования активом начинается с месяца его принятия к учету или со следующего месяца, то есть в рассматриваемом примере амортизацию следует начать в январе 2025 г. или с 1 февраля этого же года.

Срок полезного использования права пользования активом зависит от срока аренды. Если актив выкупается по окончании договора (т.е. речь идет о лизинге), то СПИ устанавливается в привычном для учета основных средств или нематериальных активов порядке – исходя из предполагаемого срока службы актива. Если имущество будет возвращено арендодателю, то СПИ не может превышать срок аренды (п. 17 ФСБУ 25/2018, [1]). Вопрос определения срока аренды не рассматривается в настоящей статье, но упомянем кратко, что он не зависит от даты, указанной в договоре, и определяется бухгалтером исходя из фактических возможностей и намерений сторон. Но обратим внимание на дату начала срока аренды. Согласно п.9 Стандарта, течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды [1].

Например: организация получила доступ к активу в марте 2025 года. Дата заключения договора аренды – июль 2025 г. Дата окончания договора аренды – июнь 2027 г. В договоре прописано, что он заключен на срок 24 месяца.

Представляется верным следующее решение. Получив информацию о том, что объект аренды будет предоставлен уже в марте 2025 г., бухгалтер прибавляет к сроку аренды еще 4 месяца (с марта по июнь 2025 г.), т.к. течение срока аренды по нормам Стандарта начинается с марта 2025 г. Таким образом, окончательный срок аренды для данного договора составит 28 месяцев, а срок полезного использования для права пользования активом не превысит это значение.

Рассмотрим другую ситуацию: договор аренды заключен в апреле 2025 г. сроком на 2 года. Предмет аренды должен быть возвращен арендодателю в марте 2027 г. Пролонгация договора не ожидается. Фактический доступ к пользованию предметом аренды был получен в июле 2025 г.

Амортизировать право пользования активом с апреля по июнь 2025 г. будет несправедливо, ведь предмет аренды еще не находится в пользовании арендатора. Методически верно будет принять право пользования активом к учету в июле 2025 г. и с этого же месяца начать его амортизировать. Течение срока аренды начнется с июля 2025 г., а весь срок составит 21 месяц (с июля 2025 г. по март 2027 г.).

Организация может принять решение установить срок полезного использования меньше, чем срок аренды. Таким образом, право пользования самортизируется раньше, чем закончится договор аренды. Первоначальная стоимость и накопленная амортизация будут оставаться на счетах бухучета до момента возврата предмета аренды, только после этого следует сформировать проводки:

Д 01.Выбытие К01.ППА – отражение выбытия предмета аренды,

Д02.ППА К 01.Выбытие – списание накопленной амортизации по выбывшему предмету аренды.

Одновременно с правом пользования активом к учету принимается арендное обязательство. Его величина уменьшается и в итоге доводится до нуля через прибавление начисляемого процентного расхода и вычитание оплаченных арендных платежей. Исходя из формулы дисконтирования денежного потока (для определения приведенной стоимости) начисление процентного расхода производится столько раз, сколько периодов было заложено при дисконтировании. А число заложённых периодов – это число арендных платежей. Таким образом, срок начала аренды не имеет значения для начисления процентного расхода, т.к. этот расход привязан к датам арендных платежей. Первое начисление процентного расхода осуществляется в месяце первого арендного платежа.

Сделаем вывод: срок аренды, используемый для определения срока полезного использования права пользования активом, увеличивается на период пользования активом, если этот период наступил раньше, чем вступил в силу договор аренды. При этом считаем данный вопрос дискуссионным и необходимым к дальнейшему рассмотрению. Начало отражения в учете процентного расхода не связано со сроком начала аренды.

Ставка дисконтирования

Для подсчета величины обязательства по аренде на каждую отчетную дату необходимо использовать ставку дисконтирования, которую выбирает бухгалтер исходя из собственного профессионального суждения и опираясь на условия п. 15 ФСБУ 25/2018:

1. Если известна справедливая стоимость предмета аренды, то используется ставка, заложенная договором (как правило, применимо для договоров лизинга, где лизингодатель указывает стоимость приобретения актива).

2. Если условия предыдущего пункта не выполняются, то бухгалтер должен подобрать ставку, по которой организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок аренды.

Больше всего дискуссий вызывает второй пункт. Предположим, что организация уже имеет привлеченные средства, но кредитуется она внутри группы компаний по сниженной ставке. Можно ли использовать такую ставку? Если ответить на этот вопрос положительно, то получается, что ставка кредитования и ставка дисконтирования отождествлены, но это не является справедливым. По экономическому смыслу, ставка дисконтирования – это доходность денег, которую закладывает инвестор при вложении денег в проект. Очевидно, что он ориентируется на современную рыночную ставку, а не на чью-то внутреннюю ставку кредитования. Поэтому, хоть в Стандарте и нет упоминания о рыночности ставки дисконтирования, искать нужно именно ее. Следуя указаниям ФСБУ, бухгалтер должен найти такую ставку, по которой мог бы получить заемные средства на срок аренды. Если организация не имеет кредитного портфеля, то необходимо получить несколько коммерческих предложений от банков и на их основе выбрать возможную ставку кредитования. Для этого банку нужно озвучить запрашиваемую сумму и срок. В отношении величины суммы заемных средств, в ФСБУ не содержится пояснений. Вновь воспользуемся нормами IFRS 16, которые объясняют ставку заимствования так: «Ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях» [Приложение А, 3]. Из данной формулировки следует, что для анализа нужно использовать сегодняшнюю стоимость предмета аренды и именно эту величину анализировать с точки зрения возможных ставок на привлечение заемных средств. Но сегодняшняя стоимость это и есть справедливая стоимость предмета аренды, которая нам неизвестна. Следовательно, бухгалтеру необходимо прибегнуть к анализу рыночных предложений о продаже или к помощи оценщика.

Рассмотрим ситуацию, когда от банка не удалось получить коммерческого предложения с необходимыми условиями. Например, бухгалтер запросил у банка такую сумму, которую банк готов предоставить только под залог имущества, а такого имущества у компании нет, или банк не устроил слишком большой срок кредитования. Один из проектов Стандарта содержал такую формулировку: «В исключительных случаях, когда на основе доступной рыночной информации эффективная процентная ставка аренды не может быть надежно определена, она может приниматься равной 1,5 ставки рефинансирования, устанавливаемой Банком России...» [7]. В действующий вариант Стандарта эта норма не вошла. Практика показывает, что бухгалтеры прибегают к такому надежному источнику информации о средних рыночных ставках как бюллетень центрального Банка РФ. Он публикуется на сайте ЦБ РФ ежеквартально и содержит информацию о средних ставках кредитования за отчетный период в разрезе регионов и отраслей.

Вывод: при выборе ставки дисконтирования не могут учитываться кредиты, полученные компаниями на нерыночных условиях. Поиск рыночной ставки в условиях отсутствия кредитного портфеля в компании затруднен неопределенностью с запрашиваемой суммой кредита. В настоящее время компании прибегают к информации о средних ставках в регионе и отрасли, публикуемой Центральным Банком РФ. На наш взгляд, практикующим бухгалтерам необходимы методические разъяснения от регуляторов бухгалтерского учета о действиях бухгалтера в отсутствии кредитного портфеля в компании.

Выводы

Слишком краткое изложение ФСБУ 25/2018 заставляет прибегать к положениям IFRS16 для более полного понимания логики, заложенной в российском Стандарте. Адаптация учетных принципов, на которых построен ФСБУ, на практике вызывает много вопросов, поскольку отечественный учет еще не в полной мере базируется на международных принципах формирования отчетности, а только движется в данном направлении. В помощь бухгалтерам-практикам необходимы дополнительные методические рекомендации регуляторов учета, которые рассматривали бы даже самые незначительные на первый взгляд дискуссионные вопросы по применению Стандарта. Это приведет к истинному стремлению бухгалтеров не упростить учет, а выстроить его так, чтобы он отражал экономическую сущность операций, а не их юридическую форму. Что, несомненно, будет соответствовать политике государства по реформированию российского бухгалтерского учета с целью сближения его с международными стандартами.

Исследования проведены в рамках внутривузовского гранта 2025 года.

Литература

1. Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». [Электронный ресурс]. URL: https://minfin.gov.ru/ru/document/?id_4=133540-federalnyi_standart_bukhgalterskogo_ucheta_fsbu_252018_bukhgalterskii_uchet_arendy (дата обращения: 13.10.2025).
2. Письмо Минэкономразвития России от 08.02.2019 №Д23и-3709. [Электронный ресурс]. URL: <https://cloud.consultant.ru/cloud/cgi/online.cgi?req=doc&base=QUEST&n=184039&cacheid=62467862CFFC246A614F6629E3F1DFE0&mode=splus&rnd=1LWqGA#CgLk81VrrJ3v6Eу> (дата обращения: 13.10.2025).
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда». [Электронный ресурс]. URL: https://minfin.gov.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/standard/kons_msfo?id_38=114900-mezhdunarodnyi_standart_finansovoi_otchetnosti_ifrs_16_arenda (дата обращения: 13.10.2025).
4. Рекомендация Фонда «НРБУ «БМЦ» №Р-111/2020-КпР «Объекты с низкой стоимостью в целях применения ФСБУ 25». [Электронный ресурс]. URL: <https://bmcenter.ru/> (дата обращения: 19.10.2025).
5. Миркина Е.П. МСФО (IFRS) 16 «Аренда»: практические вопросы // МСФО и МСА в кредитной организации. 2019. № 2.
6. Рабинович А.М. Реализация переходных положений ФСБУ 25/2018. Видео-лекция. [Электронный ресурс]. URL: <https://yandex.ru/video/preview/15010153187604576986> (дата обращения 04.11.25)
7. Проект Положения по бухгалтерскому учету «Учет аренды». [Электронный ресурс]. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2011/06/PBU_Arenda.pdf (дата обращения 14.10.2025).