

ПРОБЛЕМЫ. МНЕНИЯ. РЕШЕНИЯ

УДК 657

АРЕНДА КАК ФИНАНСОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ

В. В. МАРКОВА,*главный бухгалтер ООО «КАРТ-МОТОРС»**дилерского центра HONDA,**аспирант Финансового университета**при Правительстве Российской Федерации**E-mail: vmarkova@yandex. ru*

В статье рассматривается модель учета, предусмотренная Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда». Особое внимание уделено финансовой аренде, при которой от предприятия требуется раскрытие информации, позволяющей пользователям отчетности оценить, насколько существенным является влияние аренды на его финансовое положение и результаты деятельности. Методика отражения аренды проиллюстрирована практическим примером. Автор обосновывает необходимость представления всех операций аренды в отчетности по правилам, применяемым в настоящее время к финансовой аренде.

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендные платежи, международный стандарт, ставка дисконтирования.

В соответствии с моделью учета, предусмотренной Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда» (далее — МСФО (IAS) 17), финансовая аренда рассматривается как право получить и обязательство произвести серию платежей, которые, по существу, представляют собой выплату процентов и погашение основной суммы долга по кредитному соглашению. Как финансовый инструмент арендная плата должна обеспечивать взаимовыгодные условия аренды для ее участников посредством специально разработанных методик.

В случае финансовой аренды арендодатель отражает в отчете о финансовом положении свои инвестиции в дебиторскую задолженность по договору аренды, а не сам сданный в аренду актив. Однако операционная аренда в основном рассматривается как незавершенный договор, по которому арендодатель берет на себя обязательство предоставить право пользования активом в течение будущих периодов в обмен на плату, сходную с вознаграждением за услуги. Арендодатель продолжает сам учитывать сданный в аренду актив, а не дебиторскую задолженность по договору.

Как правило, права и обязательства по договорам аренды, учитываемые в соответствии с правилами отражения и оценки, изложенными в МСФО (IAS) 17, не включаются в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и измерение». Активы и обязательства по договорам финансовой аренды могут отражаться в учете по стоимости, отличной от той, которая была бы получена, если бы их оценка производилась в соответствии с МСФО (IAS) 39. Данное различие вытекает из разницы между ставкой процента, подразумеваемой в договоре аренды, и эффективной процентной ставкой. Ставка процента, подразумеваемая в договоре аренды, — это ставка дисконтирования, позволяющая получить

следующее соответствие на момент начала арендных отношений: совокупная дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей (причитающихся к получению в течение неаннулируемого срока аренды и периодов опционов, которые, как можно обоснованно полагать, на момент начала арендных отношений будут использованы арендатором) и негарантированной ликвидационной стоимости равняется сумме справедливой стоимости арендованного актива и первоначальных прямых затрат арендодателя. Эффективная процентная ставка — это ставка, применяемая для дисконтирования расчетной суммы будущих денежных выплат или поступлений в течение ожидаемого срока существования финансового инструмента, в точности приводящего к его текущей балансовой стоимости. То есть, эффективная процентная ставка может включать в себя платежи, представляющие собой условную арендную плату и потому исключаемые из расчета ставки процентов, подразумеваемой в договоре аренды, а также может учитывать денежные потоки за иной период времени.

Тем не менее к сфере применения стандартов, посвященных финансовым инструментам, относится целый ряд аспектов учета аренды, таких как:

- дебиторская задолженность по договорам аренды, отраженная в отчетности арендатора, к которой применяются положения МСФО (IAS) 39 о списании из отчета о финансовом положении (ОФП) и обесценении;
- кредиторская задолженность по договорам финансовой аренды, отраженная в отчетности арендатора, к которой применяются положения МСФО (IAS) 39 о списании из ОФП кредиторской задолженности;
- встроенные в договор аренды производные инструменты, к которым применяются положения МСФО (IAS) 39 о встроенных производных инструментах.

При нормальном ходе дел финансовый актив списывается из ОФП после прекращения действия договорных прав на денежные потоки от этого актива. Как правило, подобная ситуация для большинства договоров аренды возникает в конце срока аренды с момента, когда арендодатель уже больше не имеет права на получение денежных потоков от арендатора.

Если денежные потоки от финансового актива не прекратились, он списывается из ОФП тогда и только тогда, когда предприятие «передает» актив (в значении, определенном в МСФО (IAS) 39), и эта передача приводит к тому, что предприятие:

- либо передает существенные риски и выгоды, связанных с владением активом,
- либо не передает и не сохраняет существенных рисков и выгод, связанных с владением активом, и не сохраняет контроля за активом. Если права на денежные средства сохранены, должны быть рассмотрены другие критерии.

Для установления факта «передачи» актива согласно МСФО (IAS) 39 необходимо проанализировать следующие условия:

- произошла ли передача договорных прав на денежные потоки от финансового актива;
- при сохранении прав на получение денежных потоков от финансового актива имеется ли обязательство перечислить эти денежные потоки одному или нескольким получателям по соглашению, удовлетворяющему ряду установленных в стандарте критериев, к которым относятся:

— отсутствие у предприятия обязательства по выплате денежных средств конечным получателям в случае неполучения соответствующих денежных средств от данного актива;

— запрещение предприятию условиями передачи продавать данный актив или отдавать его в залог (кроме передачи его конечным получателем в качестве обеспечения обязательства по выплате им денежных средств);

— наличие у предприятия обязательства по перечислению (без существенных задержек) денежных средств, получаемых в пользу конечных получателей. Отсутствие права у предприятия реинвестировать подобные денежные средства, за исключением инвестиций в денежные средства или их эквиваленты (в значении, определенном МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств») в течение короткого периода времени между датой получения денежных средств и оговоренной датой перечисления конечным получателям. Проценты от таких инвестиций передаются конечным получателям.

Финансовое обязательство (часть обязательства) в соответствии с МСФО (IAS) 39 списывается

с отчета о финансовом положении, либо когда оно исполнено, либо аннулировано, либо истек его срок. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства и выплаченной компенсацией признается в составе прибыли / убытка. Часть обязательства, признание которой прекращается, устанавливается посредством распределения предыдущей балансовой стоимости финансового обязательства между частью, которая продолжает признаваться, и частью, чье признание прекращается на основе относительной справедливой стоимости этих частей.

Предприятие также должно выполнить требования к дебиторской и кредиторской задолженностям (представляющим собой финансовые инструменты), установленные в МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации». *Раскрытия, регламентированные в данном стандарте, направлены на представление пользователям информации, позволяющей оценить:*

(а) существенность степени влияния финансовых инструментов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности предприятия и

(б) характер и размер рисков, которым предприятие подвержено в течение периода и на конец отчетного периода в связи с финансовыми инструментами, и порядок управления этими рисками.

Правила МСФО (IFRS) 7 дополняют правила, установленные в МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и измерение».

Арендодатели и арендаторы должны раскрывать помимо информации, указанной в МСФО (IFRS) 7, также сведения, установленные к представлению в отчетности МСФО (IAS) 17. При этом следует помнить, что если предприятие считает, что требуемых МСФО раскрытий (в данном случае МСФО (IAS) 17, 32, 39 и МСФО (IFRS) 7) недостаточно для представления пользователям надежной и уместной информации, то следует сделать дополнительные раскрытия.

Весьма важным моментом является необходимость проверки арендодателем дебиторской задолженности по договору аренды на предмет обесценения, что установлено в МСФО (IAS) 39. Причем необходимость такой проверки возникает

как при финансовой, так и операционной аренде, так как дебиторская задолженность относится к финансовым активам.

При финансовой аренде для арендодателя появляется опасность возможности снижения кредитоспособности арендатора. Риск того, что арендатор не сможет погасить задолженность, должен постоянно оцениваться арендодателем. Также на арендодателя ложится риск изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности в связи с возможным изменением процентной ставки. По сравнению с этими рисками риск снижения стоимости актива, переданного в аренду, является несущественным для арендодателя. Соответственно, арендодатель должен постоянно отслеживать риски снижения стоимости своего финансового актива и в случае необходимости отражать его обесценение. В условиях российских стандартов бухгалтерского учета подобная операция не производится, но полагаем, что в рамках управленческого учета уже сейчас предприятию следует производить проверку на обесценение своих финансовых активов, и в частности дебиторской задолженности по операции аренды.

Пример. Аренда начинается 01.01.2011. Договор аренды заключен на 4 года. На 01.01.2011 справедливая стоимость арендованного объекта составляет 100 млн руб. (сумма, за которую арендодатель приобрел данное новое оборудование). Арендная плата установлена арендодателем в 30 млн руб. в год и должна вноситься в конце каждого года. Ликвидационная стоимость в конце 4-го года равна нулю. Процентная ставка в договоре аренды заложена на уровне 8%. Распределение процентов и задолженностей по годам в соответствии с первоначальными условиями договора представлено в табл. 1.

Допустим, что в 2011 и 2012 гг. у арендатора было хорошее финансовое положение, не вызывавшее сомнения, что он будет регулярно делать выплаты согласно заключенному договору аренды. Однако по состоянию на 31.12.2012 финансовое положение арендатора значительно ухудшилось, хотя выплату за 2012 г. он произвел. Арендодатель и арендатор договорились об изменении условий договора. Согласно новым договоренностям в 2013 и в 2014 гг. арендатор выплатит арендодателю по 15 млн руб.

Таблица 1
Распределение процентов
и задолженностей по годам, млн руб.

Период	Задолженность на начало периода	Финансовые расходы (ставка 8 %)	Выплата	Задолженность на конец периода
01.01.2011 — 31.12.2011	100	8	(30)	78
01.01.2012 — 31.12.2012	78	6	(30)	54
01.01.2013 — 31.12.2013	54	4	(30)	28
01.01.2014 — 31.12.2014	28	2	(30)	—

Соответственно арендодателю необходимо отразить убыток от обесценения его дебиторской задолженности, которая ранее на 31.12.2012 составляла 54 млн руб. Для расчета следует продисконтировать будущие выплаты арендатора под ставку, заложенную в договоре аренды на момент первоначального признания, в нашем примере равную 8%: $(15: 1,08) + (15: 1,08I) = 27$ млн руб.

Убыток от обесценения дебиторской задолженности определяется как разность между ее балансовой стоимостью и дисконтированной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков. По данной задолженности на 31.12. 2012 убыток составит: 27 млн руб. (54 — 27).

Данный убыток должен быть отражен в прибылях / убытках арендодателя. А в отче-

те о финансовом положении арендодателя на 31.12.2012 дебиторская задолженность будет показана в сумме 27 млн руб.

В этом случае ожидаемое распределение процентов и задолженностей будет выглядеть так, как представлено в табл. 2.

Для прекращения признания части кредиторской задолженности арендатору необходимо, согласно МСФО (IAS) 39, проанализировать, следует ли рассматривать долговой инструмент (кредиторскую задолженность) как модифицированный. Положительный ответ возникает, если дисконтированная стоимость денежных потоков, согласно новым условиям договора (по первоначальной ставке процента), отличается не менее чем на 10% от дисконтированной стоимости оставшихся денежных потоков по первоначальному долговому инструменту. В нашем примере дисконтированная стоимость согласно новым условиям составляет 27 млн руб., а дисконтированная стоимость оставшихся денежных потоков по первоначальному долговому инструменту составляет 54 млн руб. Таким образом, отличие составляет 50%, и такая модификация должна быть отражена как погашение долга. Далее возникают определенные сложности в связи с тем, что правила МСФО (IAS) 39 требуют, чтобы модифицированное долговое обязательство было признано по справедливой стоимости и амортизировалось на основе собственной эффективной ставки процента, а не первоначальной. Если допустить, что справедливая стоимость модифицированного долгового обязательства составляет 27 млн руб., то арендатору следует признать доход от уменьшения обязательства в размере 27 млн руб.

Следует отметить, что наиболее тесная связь с порядком учета финансовых инструментов характерна для финансовой аренды, так как в этом случае отражаются не только дебиторская (у арендодателя) и кредиторская (у арендатора) задолженности, но также и проценты за пользование кредитом (у арендодателя — как доход, у арендатора — как расход). Также при финансовой аренде погашение основного долга у арендатора в отчете о движении денежных средств отражается в разделе финансовой деятельности, что соответствует отражению движения денежных средств по финансовым обязательствам. При операции

Таблица 2
Распределение процентов
и задолженностей после обесценения
задолженности в конце 2012 г., млн руб.

Период	Задолженность на начало периода	Финансовые расходы (ставка 8 %)	Выплата	Задолженность на конец периода
01.01.2011 — 31.12.2011	100	8	(30)	78
01.01.2012 — 31.12.2012	78	6	(30)	27
01.01.2013 — 31.12.2013	27	2	(15)	14
01.01.2014 — 31.12.2014	14	1	(15)	—

финансовой аренды (подобно операции кредитования) проценты начисляются как сложные, т. е. на остающуюся непогашенной задолженность. Подобный подход к аренде представляется правильным, реально отражающим рыночные отношения арендодателей и арендаторов. В связи с этим возникает вопрос о правомерности выделения такого вида аренды, как операционная, при которой не учитывается стоимость денег и ее изменение во времени, так как проценты не начисляются, а вся арендная плата показывается как доход / расход. Очевидно, что выделение операционной аренды и установление специальных правил для ее отражения ставят предприятия в неравные условия и создают возможности для сокрытия реальных сведений о компании. На практике предприятие может заключить договор операционной аренды, например на 3 года, затем заключить новый договор еще на 2 года, потом еще и т. д. То есть аренда, по сути, является финансовой, так как объект арендуется, например на большую часть его службы, но происходит заключение нескольких договоров операционной аренды. Также, если договор заключен даже на 7 лет из 16, то довольно странным является игнорирование факта платности денег. В связи с вышеизложенным предлагается все договоры аренды отражать как договоры финансовой аренды и исключить вариант операционной аренды. Полагаем, что некоторое усложнение расчетов не может рассматриваться как препятствие для получения более достоверных данных в финансовой отчетности. Подобное отражение аренды позволит полнее раскрывать в отчетности факт существования финансовых инструментов, вытекающих из операций аренды.

Методика отражения в отчетности операций аренды должна включать процедуры с признанием, оценкой, проверкой на обесценение финансовых инструментов, возникающих при операциях аренды.

Выводы. Операции аренды приводят к возникновению финансовых инструментов, следовательно, отражение таких операций вызывает необходимость правильного представления

в отчетности и возникающих в связи с ними финансовых активов и обязательств. В результате для учета и раскрытия операций аренды в отчетности необходимо использовать правила не только МСФО (IAS) 17, но также МСФО (IFRS) 7. Соответственно, методика отражения операций аренды должна включать порядок признания, оценки, проверки на обесценение финансовых активов и обязательств, возникающих из операций аренды, а также порядок раскрытия по ним информации.

Классификация операции аренды как финансовой требует от предприятия раскрытия информации, позволяющей пользователям его финансовой отчетности оценить, насколько существенным является влияние аренды на финансовое положение и финансовые результаты его деятельности. Расчеты дисконтированных денежных потоков, ставок внутренней доходности проектов дают возможность принимать более обоснованные инвестиционные решения на базе анализа: что лучше — купить или арендовать? Только восприятие любой операции аренды как финансовой приблизит информацию отчетности к требуемому уровню достоверности. Современное состояние экономики, вызовы времени требуют отказа от операционной аренды для более адекватного отражения действительного финансового положения предприятия и результатов его деятельности.

Список литературы

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации».
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и измерение».
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации».
4. Применение МСФО / М. Бонэм, М. Кертис, М. Дейвис, П. Деккер, Т. Дентон, Р. Мур, Х. Ричардс, Г. Уилкинсон-Риддл, М. Уильямс, А. Уилсон. М.: Ernst & Young, 2007.