

Практичний семінар для співробітників НБУ

МСБО 17 «Оренда»

CFRR»»

Centre for Financial
Reporting Reform



Жильбер Желар

Консультант,
колишній член РМСБО

17 листопада 2015 р.



Чому МСБО 17 важливий для банкірів?

» Фінансова оренда обліковується подібно до:

1. кредитних операцій;
2. операцій з грошовими коштами;
3. угод про продаж майна з подальшою його орендою;
4. списання позики.



Облік оренди

- » МСБО 17 «Оренда» визначає облікові політики та розкриття інформації, застосовні до орендодавців та орендарів, які є сторонами угоди про оренду.
- » Оренда - це угода, згідно з якою орендодавець передає орендареві в обмін на платіж або ряд платежів право користування активом протягом погодженого періоду часу.
- » Цей Стандарт базується на принциповій відмінності фінансової оренди від операційної оренди, яка приводить до різних положень щодо визнання та оцінки, як в балансі, так і звіті про прибутки та збитку.



Принципова відмінність

- » Фінансова оренда – це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Право власності може з часом передаватися або не передаватися.
- » Операційна оренда – це будь-яка оренда, крім фінансової.
- » З метою застосування цього Стандарту, слід відповісти на такі питання:
 - » П1: чи існує оренда?
 - » П2: якщо існує, чи є оренда фінансовою орендою?



Сфера застосування

- » **МСБО 17 застосовується до всіх видів оренди, крім орендних угод:**
- » на розвідування або використання корисних копалин, нафти, газу та подібних невідтворюваних ресурсів;
- » ліцензійних угод на такі види продукції, як кінофільми, відеозаписи, п'єси, рукописи;
- » патентів, авторських прав і подібних об'єктів.
- » МСБО 17 застосовується до наведеного далі, за винятком положень про оцінку: інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем та оцінюваної за справедливою вартістю (МСБО 40); інвестиційної нерухомості, наданої орендодавцями за операційною орендою; біологічних активів згідно з МСБО 41.



Тлумачення стосовно того, що вважати орендою

- » Як правило, це зрозуміло, але сутність має превалювати над формою. Тому РМСБО опублікувала тлумачення:
- » КТМФЗ 4 «Визначення, чи містить угода оренду»;
- » ПКТ 27 «Оцінка сутності операцій, які мають юридичну форму угоди про оренду».
- » Ці Тлумачення не мають на меті класифікувати остаточні угоди про оренду як угоди про фінансову або операційну оренду.



Класифікація: фінансова оренда

- » Визначення, чи передає оренда в основному всі ризики та винагороди щодо володіння.
- » Класифікація здійснюється на початку оренди.
- » Перелік показників, які, як правило, приводять до класифікації оренди як фінансової оренди, наведено в Стандарті.
- » Немає кількісних критеріїв, немає «чітких відмінностей»



Показники фінансової оренди

- » Передача права власності наприкінці строку оренди
- » Право вибору орендаря придбати актив за ціною, яка надає обґрунтовану впевненість в тому, що такий вибір буде здійснено
- » Строк оренди становить більшу частину строку економічної експлуатації активу, навіть якщо право власності не передається
- » На початку оренди теперішня вартість мінімальних орендних платежів принаймні дорівнює справедливій вартості активу
- » Орендований актив має такий особливий характер, що тільки орендар може використовувати його.



Інші показники фінансової оренди

- » Якщо орендар може анулювати угоду про оренду, збитки орендодавця несе орендар.
- » Коливання справедливої вартості залишку припадають на орендаря.
- » Орендар має можливість продовжити оренду на додатковий період за орендну плату, значно нижчу від ринкової орендної плати.
- » Інші: якщо оренда охоплює землю і будівлю, класифікація цих двох елементів здійснюється окремо. Мінімальні орендні платежі розподіляють на елементи земельних ділянок та будівель пропорційно відповідній вартості орендованих часток.



Облік операційної оренди (орендарем)

- » Орендні платежі визнаються як витрати в звіті про прибутки та збитки на прямолінійній основі протягом строку оренди, якщо інша систематична основа не відображає краще вигоди користувача
- » Заохочення, отримані орендарем щодо угоди про нову або поновлену оренду, визнаються як зменшення витрат на орендну плату протягом строку оренди (ПКТ 15)
- » У балансі не визнається ані актив, ані зобов'язання, за винятком короткострокових нарахувань.



Облік операційної оренди (орендодавцем)

- » Орендований актив залишається в балансі орендодавця та обліковується в такий самий спосіб, як подібний власний актив (амортизація).
- » Дохід від оренди за угодами про операційну оренду визнається на прямолінійній основі протягом строку оренди, якщо тільки інша систематична основа не відображає краще вигоди від споживання орендованого активу.
- » Затрати, включаючи амортизацію, визнаються як витрати.
- » Первісні прямі витрати додаються до балансової вартості орендованого активу та визнаються як витрати за такою самою основою, як дохід від оренди.

Облік фінансової оренди (орендарем)

- » **1:** На початку строку оренди фінансова оренда визнається як актив та як зобов'язання за справедливою вартістю активу або, якщо вона менша, - теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів (які дисконтують за відсотковою ставкою, припустимою при оренді, або за відсотковою ставкою додаткових запозичень орендаря).
- » **2:** Орендні платежі розподіляються пропорційно між ставкою відсотка та погашенням несплаченого зобов'язання. (З метою забезпечення сталої періодичної ставки відсотка на залишок зобов'язань.)
- » **3:** Амортизація подібна до амортизації власних активів. Якщо немає впевненості в тому, що орендар отримає право власності наприкінці строку оренди, актив повністю амортизується протягом коротшого з двох строків: строку оренди або строку корисної експлуатації.



Простий приклад порівняльного обліку орендарем

- » Строк оренди: 6 років. Справедлива вартість орендованого активу: 1000
- » Річна орендна плата: 200
- » ЯКЩО операційна оренда
 - » Витрати: 200 на рік. Суми не відображаються в балансі.
- » ЯКЩО фінансова оренда
 - » День перший. Актив: 1000. Зобов'язання: 1000
 - » Кінець першого року: актив: 833. Зобов'язання: 840
 - » Вплив на звіт про прибутки та збитки: 207, включаючи відсоток: 40
 - » амортизація: 167

Облік фінансової оренди (орендодавцем)

- » На початку, визнання дебіторської заборгованості за сумою, що дорівнює чистим інвестиціям в оренду.
- » Фінансовий дохід визнається на основі, що відображає сталу періодичну норму прибутковості на чисті інвестиції, що залишаються.
- » Орендодавці-виробники чи орендодавці-дилери повинні включати прибуток або збиток від продажу в той самий період, в який вони включили би продаж із невідкладним розрахунком грошовими коштами.
- » Первісні та прямі додаткові витрати, понесені у зв'язку з веденням переговорів та укладанням угоди про оренду, слід визнавати протягом строку оренди, за винятком орендодавців-виробників/орендодавців-дилерів, коли визнання витратами відповідає визнанню прибутку від продажу.



Операції продажу майна з подальшою його орендою

- » Власник активу може продати його та знову отримати право використовувати цей актив за угодою про оренду.
- » Якщо оренда є фінансовою орендою, визнання прибутку від продажу відстрочується та його амортизують протягом строку оренди.
- » Якщо оренда є операційною орендою і продаж здійснюється за справедливою вартістю, то прибуток або збиток визнаються негайно. Так само, якщо ціна продажу менша за справедливу вартість, за винятком того, коли збиток компенсується майбутніми орендними платежами за ціною, меншою за ринкову. Якщо продаж здійснюється за ціною, більшою за справедливу вартість, визнання перевищення відстрочується та його амортизують протягом строку використання активу.



Розкриття інформації про оренду

- » Додатково до МСФЗ 7, орендодавцям та орендарям потрібно розкривати конкретну інформацію.
- » Суми мінімальних орендних платежів та їхню теперішню вартість на дату балансу, для год, строком:
 - » не більше одного року, від 2 років до 5 років, більше 5 років (орендарі)
- » Умовні орендні платежі, визнані як витрати за період (орендарі)
- » Балансова вартість активу (фінансова оренда, орендарі)
- » Загальний опис угод про оренду.
- » Загальна сума майбутніх мінімальних суборендних платежів за невідмовними угодами про суборенду
- » Незароблений фінансовий дохід (фінансова оренда, орендодавці)
- » Суми негарантованої ліквідаційної вартості (фінансова оренда, орендодавці)
- » Накопичене забезпечення щодо безнадійних орендних платежів, які підлягають отриманню (фінансова оренда, орендодавці)



Контрольні запитання з МСБО 17

» Який тип оренди припускається, якщо теперішня вартість мінімальних орендних платежів приблизно дорівнює справедливій вартості активів за угодою про оренду?

1. фінансова оренда
2. операційна оренда



Контрольні запитання з МСБО 17

» Який тип оренди припускається, якщо теперішня вартість мінімальних орендних платежів приблизно дорівнює справедливій вартості орендованих активів?

1. фінансова оренда
2. операційна оренда



Контрольні запитання з МСБО 17 (продовження)

» Якщо оренда передає в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності, орендарю, вона називається...

1. фінансовою орендою
2. операційною орендою
3. угодою про купівлю з подальшим наданням в оренду
4. угодою про оренду



Контрольні запитання з МСБО 17 (продовження)

» Якщо оренда передає в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності, орендарю, вона називається...

1. фінансовою орендою
2. операційною орендою
3. угодою про купівлю з подальшим наданням в оренду
4. угодою про оренду



Майбутня заміна МСБО 17

- » Наразі (червень 2015 р.) закінчено обговорення нового стандарту, який замінює МСБО 17. Розпочато складання проекту.
- » Більшість змін впливатимуть на облік оренди орендарем.
 - » Усі угоди про оренду слід визнавати в Балансі як право використовувати реальний актив. Це право буде амортизуватися так само, як власний актив.
 - » Обліковий підхід до відповідного зобов'язання буде такий самий, як і за попередньою моделлю фінансової оренди.
 - » Отже, модель операційної оренди для орендаря практично зникне, за винятком угод про оренду, строк яких не перевищує 12 місяців (непоновлені), та угод про оренду на незначні суми.
- » На відміну від цього, облік орендодавцем майже не зміниться.
 - » Новий стандарт буде також розрізняти в рамках контракту частину оренди від інших операцій, таких як послуги, які будуть розглядатися згідно з іншим стандартом (напр., МСФЗ 15.)