**Уважаемые коллеги,** хотим заострить ваше внимание на том, что положения ФСБУ 25/2018 содержат множество положений, которые требуют профессионального суждения, а также поиска и выработки оценочных значений. Поэтому, при ответе на те или иные вопросы, в отсутствии в настоящее время выработанной и озвученной позиции регулирующих органов, мы высказываем или свое профессиональное мнение, или мнение, которое уже было выработано регуляторами.

Вместе с тем, выраженная в более поздние сроки позиция регуляторов может быть иной, отличной от практики, присутствующей в настоящее время.

Особо отмечаем, что при ответе на тот или иной вопрос требуется не только подробнейшее изучение условий договора аренды, но и оценка деятельности компании в целом, а также взаимоотношений арендатора и арендодателя.

В случае, когда вам требуется более подробное и точное рассмотрение вашего вопроса, предлагаем вам обратиться к консультантам ПРАВОВЕСТ Аудит, которые подробно рассмотрят ваш вопрос, найдут решение и дадут рекомендации по вашей конкретной ситуации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Вопросы** | **Ответы** |
| 1. Нужно ли применять ФСБУ 25 (если да, то каким образом), если арендуемое помещение частично передается в субаренду? | Компания здесь будет и арендатором, и арендодателем, применение упрощенного порядка невозможно (присутствует субаренда), а значит ФСБУ 25 будет применяться. |
| 1. Арендуем электрическую подстанцию, арендодатель не прописал в договоре аренды стоимость передаваемого имущества и отказывается это делать. Как нам быть, как учесть арендуемое имущество в учете? | Если нет возможности применять упрощенный порядок учета (то есть критерии не соблюдены) и необходимо вести учет ППА и обязательства по аренде, то стоимость передаваемого имущества не имеет значения. Если все же есть возможность не учитывать ППА и обязательство по ФСБУ 25, то можно определить справедливую стоимость имущества (рыночная стоимость) и в этом размере отражать за балансом. |
| 1. Какой порядок учета аренды, если из условий договора стоимость аренды составляет 6% от товарооборота, но не менее чем определенная сумма. | Применяются оценочные значения, проф. суждение, вероятность превышение товарооборота определенной минимальной суммы. В случае изменения – проводим корректировку и соответствующий пересчет. |
| 1. Гос.сектор, как известно, не будет применять ФСБУ 25/2018. А у нас много контрактов с организациями из гос.сектора. Что делать с такими контрактами? Не пересчитывать их? | Да, гос.сектор не будет применять ФСБУ 25, но мы, как арендаторы все равно обязаны это делать. То есть, в зависимости от условий договоров аренды\, признавать ППА и обязательство по аренде, или, если возможно, вести упрощенный учет. |
| 1. Аренда автомобилей на период 3 года без перехода права собственности, подлежат учету в рамках ФСБУ25? | Да, подлежит |
| 1. Касаются ли данные новшества аренды земельных участков у администрации? | Да, касаются, см. п.4. |
| 1. Договор аренды помещения на 11 месяцев, потом перезаключаем договор на следующие 11 месяцев, как учитывать по ФСБУ 25/2018? Спасибо! | Также является предметом пристального изучения, применения проф.суждения. При определенных обстоятельствах, например, если арендатор может не продлевать договор аренды, иными словами отказать от нее и взять помещение у другого арендодателя, также если нет обременений, арендатор может расторгнуть договор без существенных штрафов, то возможен упрощенный порядок (не отражаем ППА и обязательство по аренде |
| 1. Применяется ли 25/2018 при договорах субаренды нежилого помещения? При пересдаче нежилого помещения, арендованного у Департамента имущество города Москвы? | Компания здесь будет арендодателем, таким образом, применение упрощенного порядка невозможно (присутствует субаренда), а значит ФСБУ 25 будет применяться. |
| 1. 300 000 рублей в договорах в которых предмет аренды это показатель месячной арендной платы или всей суммы по договору за весь период договора? | Это стоимость самого предмета аренды |
| 1. Если у договора нет срока действия, заключен как минимум 10 лет назад, не зарегистрирован. Как определить стоимость такого предмета договора аренды?   И например, в одном договоре аренды предметы аренды состоят из нескольких объектов оборудования , можно для учета определять Предмет аренды как Одну единицу, например «оборудование» или необходимо учитывать раздельно каждый предмет аренды по одному договору? | Применяются оценочные мнение, проф. суждение, срок аренды необходимо все равно оценить. В случае изменения срока, пролонгации – проводим корректировку и соответствующий пересчет.  Предмет аренды должен быть идентифицирован в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018. Если их возможно идентифицировать отдельно, то учет ведется также отдельно. |
| 1. Временную субаренду как отражать в учете. Например на 15 дней, в остальное время используется предмет аренды используется в производстве | На краткосрочные взаимоотношения (менее 12 месяцев) не распространяется. |
| 1. Передача дорогостоящего оборудования по договорам ссуды какие будет иметь особенности в соответствии с данным ФСБУ? | *По договору ссуды одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в* ***безвозмездное*** *временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии*… таким образом, применение ФСБУ 25/2018 к таким договорам невозможно – не обладает необходимыми признаками. |
| 1. Подскажите мы малый бизнес, если мы попадаем под эти три момента договора, можем не применять с нового года ФСБУ 25/2018. Правильно я поняла? Спасибо! | В бухгалтерском учете можно **не признавать** ППА и соответствующее обязательство, если договором не предусмотрен переход права собственности, отсутствует возможность выкупа объекта аренды по цене значительно ниже справедливой стоимости, а также если такой объект не подлежит сдаче в субаренду, то, но для этого должно выполняться еще одно условие из нижеперечисленных:  срок аренды составляет не более 12 месяцев  рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от его эксплуатации в большей степени независимо от других активов  арендатор является экономическим субъектом, которому предоставлено право на упрощенное ведение бухгалтерского учета, включая составление упрощенной бухгалтерской отчетности |
| 1. Документально нужно ли подтверждать справедливую и негарантированную ликвидационную стоимость? | Да, конечно, справедливая стоимость (СС) – аналог рыночной стоимости. Поиск СС – это внутренняя процедура, включает утверждение комиссии, поиск информации, составление протокола с установленной СС. |
| 1. В примере на 08 счете включен НДС, это верно? | Верно, данные в презентации скорректированы. |
| 1. Налог на имущество недвижимости без изменений, платит собственник? | Рекомендуем изучить, например, Письмо Минфина от 21.01.2020 № 03-05-04-01/2993 и применительно к Вашей ситуации провести оценку. |
| 1. А если, договори на 11 месяцев, а потом пролонгация? | См. п. 7 |
| 1. Как квалифицировать договор с неопределенным сроком аренды (есть и такие варианты)? | Применяются оценочные мнение, проф. суждение, срок аренды необходимо все равно оценить. В случае изменения срока, пролонгации – проводим корректировку и соответствующий пересчет. |
| 1. Нужно применять ФСБУ 25,если арендуемое помещение передается в аренду на неопределенный срок без перехода права собственности? | См. п.3 и п. 18 |
| 1. По договорам лизинга применять нужно? Мы лизингополучатель | Да, верно, применяется. |
| 1. Как быть с договорами аренды земли на 49 лет у администрации | См. п.3 и п. 18 |
| 1. Еще раз про гос.сектор. Мы арендодатель. Сдаем в аренду гос.сектору. Они не применяют ФСБУ 25. И хотят, чтобы предмет аренды учитывался у нас на балансе. Как быть? Получается, что предмет аренды ни у кого не будет на балансе? | Порядок бухучета у одной стороны договора не поставлен в зависимость от учета другой стороной договора, поэтому суммы задолженностей у сторон договора могут отличаться (п. 1 информационного сообщения Минфина России от 25.01.2019 № ИС-учет-15).  Да, гос.сектор не будет применять ФСБУ 25, но мы, как арендаторы все равно обязаны это делать. То есть, в зависимости от условий договоров аренды, признавать ППА и обязательство по аренде, или, если возможно, вести упрощенный учет.  Учет того или иного имущества в балансе одной или другой стороны – вопрос подробного изучения условий аренды и договора аренды. |
| 1. Подскажите, чтобы использовать упрощенный способ учета должны все условия одновременно выполняться или только одно можно? | Любое из условий (если договором не предусмотрен переход права собственности, отсутствует возможность выкупа объекта аренды по цене значительно ниже справедливой стоимости, а также если такой объект не подлежит сдаче в субаренду):   * срок аренды составляет не более 12 месяцев * рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от его эксплуатации в большей степени независимо от других активов * арендатор является экономическим субъектом, которому предоставлено право на упрощенное ведение бухгалтерского учета, включая составление упрощенной бухгалтерской отчетности |
| 1. Применяем УСН-6%, основной вид деятельности- сдача помещений в аренду. Под обязательный аудит не попадаем. Можем ли мы не применять ФСБУ? | С учетом п. 23, да, можно не применять |
| 1. Критерии применяются одновременно или достаточно одного из критериев? | Критерии классификации объектов учета аренды: операционная/финансовая – нет, критерии или/и.  Если речь о критериях возможности неотражения ППА и обязательства – см. п. 23. |
| 1. Земля может быть в финансовой аренде - с правом выкупа, например? | Теоретически, может быть. МСФО 16 говорит, что, если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности классифицировать каждый элемент в качестве финансовой или операционной аренды. При этом отдельные признаки финансовой аренды при классификации такого договора, соблюдаются. Вопрос решается отдельно – проф.суждение. |
| 1. Почему в стоимость ППА включили затраты с НДС? | См. п. 15 |
| 1. Мы лизингодатель. С 01.01.22 будет разрыв НУ с БУ?   В БУ не будет учета на 03 и 02?  01.01.22 надо списать суммы со счетов 03 и 02?  Остаток на 03 счете куда переносится ? | Применение ФСБУ 25/2018 не ставится в зависимость от того, у кого в соответствии с договором лизинга учитывается на балансе передаваемое имущество (как в целом, так и по частям)  Учет финансовой аренды предполагает у арендодателя признание в качестве актива чистой инвестиции в аренду. Доходы при этом признаются в виде процентных начислений по этой инвестиции.  Да, между НУ и БУ будут формироваться разницы (скорее, временные).  Вопрос внесения корректировок – сложный, необходимо получение более подробной информации.  Предлагаем обратиться с этим вопросом и подробными данными к консультантам ПРАВОВЕСТ Аудит. |
| 1. Мы арендатор нежилого помещения, часть помещения сдаём в субаренду. Как быть? | См. п.1, п.8, п.11 |
| 1. Уже ремонтируем НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ, значит это просто ремонт или увеличиваю стоимость ОС ? Уже используем помещение, работаем в нем | Создание таких неотд.улучшений однозначно не может включаться в стоимость ППА, а классификация в качестве ОС или ремонта – вопрос подробного изучения расходов, а также условий договора. |