

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОБЩИЕ ВОПРОСЫ УЧЕТА АРЕНДЫ. ЧТО ЕСТЬ АРЕНДА ДЛЯ БУХГАЛТЕРА? .....</b>	<b>3</b>
Проблема учета аренды. Аренда = «временная собственность» .....	3
Документы, регулирующие бухгалтерский учет аренды .....	3
Изменение/дополнение учетной политики. Формирование начальных остатков на 01.01.2022.....	4
<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФСБУ 25/2018 ДЛЯ АРЕНДАТОРА И АРЕНДОДАТЕЛЯ .....</b>	<b>4</b>
Сфера применения ФСБУ 25/2018 .....	4
Организация системного сбора необходимых сведений для учета аренды .....	6
Отказ от применения ФСБУ 25/2018. Упрощения на основе рациональности .....	7
Выявление договоров аренды, к которым надо применять новые правила. Когда аренда – не аренда для бухгалтера.....	7
Временный характер аренды (пп.1 п.5 ФСБУ 25/2018).....	9
Идентификация предмета аренды (пп.2 п.5 ФСБУ 25/2018).....	10
Право арендатора на получение экономических выгод (пп.3 п.5 ФСБУ 25/2018).....	11
Право определять цели использования предмета аренды (п.4 п.5 ФСБУ 25/2018).....	12
Разделение договора аренды на компоненты.....	14
<b>ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ ПРИМЕРЫ .....</b>	<b>17</b>
<b>УЧЕТ У АРЕНДАТОРА.....</b>	<b>19</b>
Упрощения правил учета аренды .....	19
<b><u>Этап 1. Главный показатель для арендатора – срок аренды. ....</u></b>	<b>21</b>
Определение срока аренды .....	21
Практические рекомендации по определению срока аренды. Компетентные специалисты. Документирование определения срока аренды. ....	24
Сбор сведений для учета аренды у арендатора по ФСБУ 25/2018 .....	25
<b><u>Этап 2. Платежи по договору аренды, которые учитываются при расчете бухгалтерских показателей .....</u></b>	<b>25</b>
Состав арендных платежей.....	25
Переменные платежи (коммунальные услуги, ежегодная индексация платежей и др.).....	26
Влияние наличия предоплаты (аванса) и обеспечительных платежей на учет по ФСБУ 25. Разделение уже произведенных и будущих арендных платежей .....	27
Квалификация платежей по договору в качестве аннуитетных и нет, и зачем это надо.....	28
Документирование сведений о платежах по договору. Регистр.....	29
<b><u>Этап 3. Ставка дисконтирования .....</u></b>	<b>29</b>
Положения учетной политики в части определения ставки дисконтирования.....	30
<b>ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ ПРИМЕРЫ .....</b>	<b>30</b>
<b><u>Этап 4. Определение обязательства по аренде (ОА) .....</u></b>	<b>30</b>
ОА – первый показатель, который необходимо определить .....	31
Дальнейшая «жизнь» обязательства по аренде - начисление процентов .....	31

<b>Этап 5. Определение права пользования активом (ППА)</b> .....	<b>32</b>
Первоначальное формирование права пользования активом (ППА) (отличия от переходного периода). Дополнительные затраты, включаемые в расчет ППА, кроме ОА. Влияние авансов (предоплаты). Равенство ППА и ОА (как это увидеть в БУ).....	32
Отличия в оценке ППА на дату перехода на применение ФСБУ 25/2018.....	34
Дальнейшая «жизнь» ППА: амортизация.....	35
Соотношение срока аренды и срока амортизации ППА. Влияние выкупа по договору аренды на определение срока аренды.....	35
Применение единой учетной политики.....	36
ППА в отношении земли, инвестиционной недвижимости и других неамортизируемых активов.....	37
Оценка ППА по переоцененной стоимости.....	37
Может ли арендатор платить налог на имущество с арендованной недвижимости.....	38
Налог на имущество по ранее заключенным договорам лизинга.....	38
Объект налогообложения – кадастровая стоимость.....	40
Налог на имущество у арендатора – вложения в арендованное имущество.....	41
Особенности учета по договорам аренды в инвалюте.....	42
Субаренда.....	43
<b>III. УЧЕТ У АРЕНДОДАТЕЛЯ</b> .....	<b>43</b>
Учет ремонта и иного восстановления арендованного имущества.....	44
Учет аренды для арендатора в программе 1С. Система субсчетов. Оценочные значения по договорам аренды. Периодичность и порядок их пересмотра. Изменение условий договора (платежи и сроки).....	44
Прекращение договора аренды: плановое и неплановое (досрочное).....	46
Отражение операций по договорам аренды в БФО у арендатора.....	46
Налоговый учет по договорам аренды.....	47
Иные договоры аренды (не лизинг): где возможно совмещение БУ и НУ.....	48
Почему срок аренды неважен для арендодателя?.....	49
Выявление договоров неоперационной (финансовой) аренды.....	49
Учет операционной аренды.....	50
Допустимые упрощения в учете аренды для арендодателя.....	51
Учет неоперационной (финансовой) аренды.....	51
Определение чистой инвестиции в аренду (ЧИА). Оценка.....	51
<i>Отличия от переходного периода</i> .....	54
Что именно вы передаете в аренду и какое это имеет значение.....	54
Бухгалтерский учет расходов арендодателя до формирования ЧИА.....	55
Дальнейшая «жизнь» ЧИА: начисление процентов, регистры для расчета процентов по «идеальному сценарию».....	55
<i>Проценты на ЧИА – какие доходы?</i> .....	55
<i>Обесценение ЧИА</i> .....	56
Изменение условий договора аренды. Изменение оценочных значений.....	56
Истечение срока аренды. Расторжение договора аренды.....	58
Особенности учета договоров в инвалюте для арендодателя.....	58
Отражение операций по договорам аренды в БФО для арендодателя.....	59