

Тема 9. ОБЛІК ОРЕНДИ

Визначення та класифікація оренди. Облік операційної оренди орендодавцем та орендаром. Облік фінансової оренди орендодавцем та орендаром. Розкриття у фінансовій звітності.

МСБО 17 «ОРЕНДА»

Основні визначення	Оренда: угода, згідно з якою орендареві надається право використовувати об'єкт оренди протягом обумовленого терміну в обмін на орендні платежі на користь орендодавця.	
	Фінансова оренда – це оренда, при якій відбувається перехід усіх ризиків винагород, пов'язаних з володінням активом. Право власності взагалі може передаватися або не передаватися.	Операційна оренда – всі інші види оренди.
Строк оренди	– це невідомий період, на який орендар зобов'язався взяти в оренду актив протягом якого договір оренди не може бути розірвано, включаючи будь-які додаткові терміни, коли, на вибір орендаря, оренда активу може бути продовжена з оплатою або без неї.	
Невідомна угода про оренду	– це угода про оренду, що може бути анульована тільки в наступних випадках: після того, як відбується певна віддалена непередбачена подія; з дозволу орендодавця; якщо орендар укладає нову угоду про оренду того ж або еквівалентного активу з тим же орендодавцем; або при виплаті орендарем додаткової суми, достатньої для того, щоб вважати продовження оренди обґрунтовано гарантованим з самого початку.	
Початок строку оренди	– найбільш рання з дат: дата укладання договору оренди; або дата прийняття сторонами зобов'язань стосовно основних умов оренди.	
Строк корисної експлуатації	– це розрахунковий період, що залишився з початку строку оренди, не обмежений строком оренди, протягом якого очікується споживання економічних вигод, утлених в активі.	
Чисті інвестиції в оренду	– це валові інвестиції в оренду, дискontовані за відсотковою ставкою, припустимою при оренді.	
Валові інвестиції в оренду	– це сума мінімальних орендних платежів при фінансовій оренді з погляду орендодавця, будь-яка належна йому негарантована залишкова вартість.	
Негарантована залишкова вартість	– це та частина залишкової вартості орендованого активу, щодо одержання якої орендодавець або зовсім не має гарантії, або має гарантії тільки лише від сторони, з ним зв'язаної.	
Незароблений фінансовий дохід	– це різниця між валовими інвестиціями в оренду та чистими інвестиціями в оренду	

Фінансова оренда

Ознаки	<p>Ознаки, за якими оренда звичайно класифікується в якості фінансової</p> <ul style="list-style-type: none"> – наприкінці терміну оренди право власності на об'єкт оренди переходить до орендаря; – орендар одержує право купити об'єкт оренди по «договірній ціні» на початок терміну оренди – використання їм цього права уявляється досить ймовірним; – термін оренди складає більшу частину терміну корисної служби активу; – на початку терміну оренди дискontована вартість мінімальних орендних платежів не менше практично всієї справедливої вартості об'єкта оренди (за винятком субсидій і податкових кредитів, отриманих орендодавцем на цей момент); – при розірванні орендарем договору оренди він бере на себе усі зв'язані з цим збитки орендодавця; – прибутки або збитки від коливань справедливої залишкової вартості бере на себе орендар (наприклад, у формі знижки з орендної плати, рівноб'язно більшої частини доходу від продажу об'єкта оренди наприкінці терміну оренди); – орендар має можливість продовжити оренду на наступний період, причому орендна плата буде значно нижче ринкового рівня; – об'єкт оренди має спеціальний характер, так що тільки даний орендар може користуватися ними без істотних модифікацій.
--------	--

<p>Мінмальні орендні платежі</p>	<p>Це платежі протягом терміну оренди, що орендар зобов'язаний або може бути зобов'язаний здійснювати (за винятком оплати послуг і податків, виплачуваних орендодавцем на умовах відшкодування), разом з:</p> <ul style="list-style-type: none"> – для орендаря: будь-якими сумами, гарантованими орендарем або зв'язано з ним стороною; або – для орендодавця: будь-якою залишковою вартістю, гарантовано орендодавцем ким-небудь з наступних осіб: орендарем; стороною, пов'язано з орендарем; або – незалежною третьою стороною, здатною з фінансової точки зору погасити заборгованість за гарантією. 				
<p>Процентні ставки</p>	<p>Процентна ставка, що припускається в договорі оренди, – це ставка дисконтування, при якій на початок терміну оренди загальна дисконтована вартість мінімальних орендних платежів з погляду орендодавця та негарантована залишкова вартість (доход від ліквідації) дорівнює справедливої вартості об'єкта оренди (за винятком будь-яких субсидій і податкових кредитів, одержуваних орендодавцем) та будь-яких первісних прямих витрат орендодавця.</p> <p>Приростна процентна ставка запозичення (орендаря) – це процентна ставка, що орендареві довелося б платити по аналогічній оренді або, якщо таку визначити неможливо, ставка на початок строку оренди, що орендареві довелося б платити за залучення позикових коштів на такий же термін при такому ж забезпеченні, в обсязі, необхідному для покупки об'єкта оренди.</p>				
<p>Облік фінансової оренди</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;"><i>У орендаря</i></th> <th style="width: 50%; text-align: center;"><i>У орендодавця</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>1. На рахунках обліку й у фінансовій звітності необоротний актив зобов'язання з фінансової оренди показуються по <i>найменшій</i> з величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> – дисконтованої вартості надходжень, гарантованих у рамках договору оренди (мінімальних орендних платежів – МАП) Або – приблизно справедливої вартості об'єкта оренди. <p>Прямі витрати, пов'язані з придбанням активу, додаються до його собівартості.</p> <p>2. Використовують для дисконтування: якщо можливо визначити <i>процентну ставку, що припускається в договорі оренди</i>, якщо ні, то <i>приростну процентну ставку запозичення</i>.</p> <p>3. У фінансовій звітності розділяють поточні довгострокові платежі по оренді.</p> <p>4. <i>Амортизація</i></p> <p>Якщо не можна з достатнім ступенем упевненості стверджувати, що наприкінці терміну оренди орендар придбає право власності, об'єкт оренди підлягає амортизації протягом найкоротшого з:</p> <ul style="list-style-type: none"> – строку оренди; – строку економічного служби. <p>Амортизаційна політика для орендованих активів повинна відповісти тим, котра використовується для власних активів, в відповідності МСБО 16.</p> <p>5. <i>Загальна сума платежів за весь період оренди складається з:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – основної суми за актив у фінансовій оренді – пов'язаних з ним фінансових платежів (фінансових, або процентних, платежів, рівних мінімальним орендним платежам за винятком непогашеного зобов'язання). <p>МАП = Фінансові витрати (% на залишок зобов'язання) + Погашення зобов'язання по фінансовій оренді</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Відносини оренди виникають у двох ситуаціях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) орендодавець надає орендареві фінансування для придбання активу (по типу лізингової компанії); 2) орендодавець здобуває актив у «власність» і потім надає його орендареві (як, напр., авто-дилери, промислові виробники і т.п.). <p><i>Облік.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Орендодавець визнає актив у вигляді дебіторської заборгованості по сумі, що дорівнює чистим інвестиціям в оренду. 2. Орендний платіж, одержуваний орендодавцем, визнається, як погашення основної суми боргу фінансовий дохід за інвестиційні послуги. 3. Розподіл фінансового доходу повинний відображати постійну періодичну норму прибутку на чисті інвестиції в оренду. 4. Орендодавець повинен визнавати прибуток або збиток від продажу, у складі прибутку за період відповідно до політики підприємства. </td> </tr> </tbody> </table>	<i>У орендаря</i>	<i>У орендодавця</i>	<p>1. На рахунках обліку й у фінансовій звітності необоротний актив зобов'язання з фінансової оренди показуються по <i>найменшій</i> з величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> – дисконтованої вартості надходжень, гарантованих у рамках договору оренди (мінімальних орендних платежів – МАП) Або – приблизно справедливої вартості об'єкта оренди. <p>Прямі витрати, пов'язані з придбанням активу, додаються до його собівартості.</p> <p>2. Використовують для дисконтування: якщо можливо визначити <i>процентну ставку, що припускається в договорі оренди</i>, якщо ні, то <i>приростну процентну ставку запозичення</i>.</p> <p>3. У фінансовій звітності розділяють поточні довгострокові платежі по оренді.</p> <p>4. <i>Амортизація</i></p> <p>Якщо не можна з достатнім ступенем упевненості стверджувати, що наприкінці терміну оренди орендар придбає право власності, об'єкт оренди підлягає амортизації протягом найкоротшого з:</p> <ul style="list-style-type: none"> – строку оренди; – строку економічного служби. <p>Амортизаційна політика для орендованих активів повинна відповісти тим, котра використовується для власних активів, в відповідності МСБО 16.</p> <p>5. <i>Загальна сума платежів за весь період оренди складається з:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – основної суми за актив у фінансовій оренді – пов'язаних з ним фінансових платежів (фінансових, або процентних, платежів, рівних мінімальним орендним платежам за винятком непогашеного зобов'язання). <p>МАП = Фінансові витрати (% на залишок зобов'язання) + Погашення зобов'язання по фінансовій оренді</p>	<p>Відносини оренди виникають у двох ситуаціях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) орендодавець надає орендареві фінансування для придбання активу (по типу лізингової компанії); 2) орендодавець здобуває актив у «власність» і потім надає його орендареві (як, напр., авто-дилери, промислові виробники і т.п.). <p><i>Облік.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Орендодавець визнає актив у вигляді дебіторської заборгованості по сумі, що дорівнює чистим інвестиціям в оренду. 2. Орендний платіж, одержуваний орендодавцем, визнається, як погашення основної суми боргу фінансовий дохід за інвестиційні послуги. 3. Розподіл фінансового доходу повинний відображати постійну періодичну норму прибутку на чисті інвестиції в оренду. 4. Орендодавець повинен визнавати прибуток або збиток від продажу, у складі прибутку за період відповідно до політики підприємства.
<i>У орендаря</i>	<i>У орендодавця</i>				
<p>1. На рахунках обліку й у фінансовій звітності необоротний актив зобов'язання з фінансової оренди показуються по <i>найменшій</i> з величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> – дисконтованої вартості надходжень, гарантованих у рамках договору оренди (мінімальних орендних платежів – МАП) Або – приблизно справедливої вартості об'єкта оренди. <p>Прямі витрати, пов'язані з придбанням активу, додаються до його собівартості.</p> <p>2. Використовують для дисконтування: якщо можливо визначити <i>процентну ставку, що припускається в договорі оренди</i>, якщо ні, то <i>приростну процентну ставку запозичення</i>.</p> <p>3. У фінансовій звітності розділяють поточні довгострокові платежі по оренді.</p> <p>4. <i>Амортизація</i></p> <p>Якщо не можна з достатнім ступенем упевненості стверджувати, що наприкінці терміну оренди орендар придбає право власності, об'єкт оренди підлягає амортизації протягом найкоротшого з:</p> <ul style="list-style-type: none"> – строку оренди; – строку економічного служби. <p>Амортизаційна політика для орендованих активів повинна відповісти тим, котра використовується для власних активів, в відповідності МСБО 16.</p> <p>5. <i>Загальна сума платежів за весь період оренди складається з:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – основної суми за актив у фінансовій оренді – пов'язаних з ним фінансових платежів (фінансових, або процентних, платежів, рівних мінімальним орендним платежам за винятком непогашеного зобов'язання). <p>МАП = Фінансові витрати (% на залишок зобов'язання) + Погашення зобов'язання по фінансовій оренді</p>	<p>Відносини оренди виникають у двох ситуаціях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) орендодавець надає орендареві фінансування для придбання активу (по типу лізингової компанії); 2) орендодавець здобуває актив у «власність» і потім надає його орендареві (як, напр., авто-дилери, промислові виробники і т.п.). <p><i>Облік.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Орендодавець визнає актив у вигляді дебіторської заборгованості по сумі, що дорівнює чистим інвестиціям в оренду. 2. Орендний платіж, одержуваний орендодавцем, визнається, як погашення основної суми боргу фінансовий дохід за інвестиційні послуги. 3. Розподіл фінансового доходу повинний відображати постійну періодичну норму прибутку на чисті інвестиції в оренду. 4. Орендодавець повинен визнавати прибуток або збиток від продажу, у складі прибутку за період відповідно до політики підприємства. 				

	<p>МСБО 17 вимагає, щоб фінансові (процентні) платежі вображалися в звіт про прибуток і збитки таким чином, щоб приблизно вийшла постійна періодична процентна ставка на залишок зобов'язання для кожного періоду.</p> <p>Для цього можливо використовувати: Актуарний метод (заснований на процентній ставці); Кумулятивний метод.</p> <p>6. Терміни платежу Орендні платежі можуть виплачуватися: Наприкінці періоду – до складу кожного такого платежу входить процентна складова. На початку періоду – тільки перший платіж не має процентної складової, а всі наступні платежі – мають</p>	<p>5. Якщо визначені ставки занижені, то прибуток від продажу обмежується прибутком, що був би за умови нарахування ринкової ставки.</p> <p>6. Початкові прямі витрати визнаються як витрати періоду на початку терміну оренди</p>
--	---	--

Операційна оренда

	У орендаря	У орендодавця
<p>Облік операційно оренди</p>	<p>1. Орендні платежі вображають у звіт про прибуток і збитки на систематичній основі протягом строку оренди. 2. У баланс показуються тільки передоплати нарахування, що відносяться до орендованих активів, якими компанія не володіє. 3. Амортизація нараховується в орендодавця</p>	<p>1. Актив показується за своїм характером у баланс. 2. Амортизація нараховується відповідно до облікової політики. 3. Дохід від оренди визнається в складі доходу на прямолінійній основі протягом строку оренди. 4. Витрати, понесені в зв'язку з одержанням доходу, визнаються як витрати. 5. Спочатку понесені витрати, конкретно для одержання доходу від оренди, або відстрочуються і розподіляються на дохід протягом періоду оренди, або визнаються як витрати періоду в якому вони понесені</p>

Продаж зі зворотною орендою

<p>Визначення</p>	<p>Передача компанією права власності на актив третій стороні, збереженням за собою права на його використання на умовах оренди. Звичайно, метою таких угод є залучення фінансування. Орендні платежі за продажу звичайно взаємозалежні, оскільки вони обговорюються в комплексі і обов'язково являють собою справедливую вартість. Вображення продажу в обліку залежить від того, чи є зворотна оренда фінансовою чи операційною.</p>		
<p>Продаж зі зворотною фінансовою орендою</p>	<p>Економічна сутність такої угоди в тому, що продажу немає – ризики і переваги володіння не переходять і залишаються в орендаря. Позитивна різниця між виручкою від продажу і балансовою вартістю активу не повинна вображатись негайно як дохід у фінансовій звітності продавця-орендаря. Така різниця є доходом майбутніх періодів і підлягає списанню протягом строку оренди.</p>		
<p>Продаж зі зворотною операційною орендою</p>	<p>Якщо орендні платежі за продажу встановлені в розмірі справедливої вартості, то відбулася звичайна угода купівлі продажу, прибуток або збиток від якої звичайно визнається негайно</p>	<p>Якщо ціна продажу вище справедливої вартості, то надлишок повинний бути визнаний як дохід майбутніх періодів і списуватися протягом передбачуваного строку використання об'єкта оренди</p>	<p>Якщо ціна продажу нижче справедливої вартості, будь-який прибуток або збиток повинні визнаватися негайно, за винятком випадків, коли: - результатом угоди є збиток, що компенсується майбутніми орендними платежами за ціною нижче ринкових. Тоді збиток повинний бути відстрочений і списуватися пропорційно орендним платежам протягом передбачуваного періоду використання об'єкта оренди</p>

Приклад 1

Компанія «Куля» 2 січня 2005 р. уклала угоду про оренду устаткування у компанії «Коло», що придбала його за 100000 грн. Термін корисної експлуатації устаткування 5 років, ліквідаційна вартість дорівнює нулеві. Термін оренди 4 роки, мінімальні орендні платежі складають 29340 грн. Ставка орендного відсотка, яким користувався орендодавець для визначення суми орендної плати, дорівнює 12%, найпоширеніша ставка відсотка банку для одержання кредиту складає 15%. Амортизація нараховується прямолінійним методом. Одержання права на придбання активу після закінчення терміну оренди або перехід права власності до орендаря не передбачені.

Завдання:

1. Визначити вид оренди за ознаками, зазначеними у МСБО 17.
2. Визначити дисконтовану вартість мінімальних орендних платежів і оцінку, по якій устаткування буде відображено в обліку. Пояснити, як впливає порядок розрахунків по орендних платежах (наприкінці або з початку звітного періоду на їхнє відображення в обліку орендаря).
3. Складіть розрахунок орендних платежів за весь період оренди устаткування кумулятивним і актуарним методами:
 - по платежах на початок звітного періоду
 - по платежах на кінець звітного періоду

Приклад 2

Умови задачі 1, тільки оренда операційна та орендна плата сплачується на початок звітного періоду.

Завдання:

1. Укажіть кореспонденцію рахунків бухгалтерського обліку орендарем і орендодавцем за 2005 р.
2. Укажіть, яким чином дана операція буде відображена на статтях фінансової звітності за 2005 р. як орендаря, так і орендодавця.

Приклад 3

Умови задачі 1, тільки оренда операційна, орендна плата сплачується на початок звітного періоду, у вересні були здійснені витрати орендарем для поліпшення орендованого основного засобу в розмірі 15 000 грн., які були капіталізовані.

Завдання. Показати журнальні проведення в зв'язку з поліпшенням стану орендованого основного засобу в разі відшкодування витрат орендодавцем (1) та в результаті не відшкодування (2).

Приклад 4

Компанія «Піраміда» продає устаткування і бере його в користування на умовах фінансової оренди. Балансова вартість устаткування 20000 грн., виторг від реалізації за справедливою вартістю 30000 грн., термін корисного використання 3 роки. За договором оренди будуть здійснені 3 орендні платежі по 15000 грн.

Завдання. Показати журнальні проведення в зв'язку з вибуттям активу, і, за умови рівномірного розподілу фінансових витрат і амортизації, розрахувати вплив оренди на прибуток протягом кожного року оренди.

Приклад 5

Компанія «Піар» володіє активом, балансова вартість якого 100000 грн., а справедлива – 150000 грн. Вивчається питання продажу даного активу з наступною операційною орендою. Від декількох компаній надійшли наступні пропозиції:

Ціна продажу	Щорічний орендний платіж
1. 150000	30000
2. 160000	30000
3. 110000	20000 (нижче ринкової вартості)
4. 80000	20000 (нижче ринкової вартості)

Завдання. Показати журнальні проведення в зв'язку з вибуттям активу.