

# Обзор ФСБУ 25/2018 при учете у арендатора

# Оговорка

## В рамках данного обзора:

Не рассматриваются вопросы налогообложения, вытекающие из учета операционной и финансовой аренды по ФСБУ 25/2018 (далее – Стандарт);

Не рассматриваются критерии обязательности применения ФСБУ 25/2018 для различных организаций. Для этих целей необходимо обратиться к Стандарту.

Даются рекомендации по набору проводок и применению плана счетов для учета аренды по Стандарту.

Даются рекомендации по налогообложению договоров лизинга, заключенных после 01.01.2022г. (для целей бухгалтерского учета – баланс лизингополучателя; для целей налогового учета – баланс лизингодателя (согласно Федерального закона от 29.11.2021 №382-ФЗ))

# Что меняется у арендатора



Статьи Баланса / Отчета  
о финансовых результатах

	До перехода на ФСБУ 25/2018		ФСБУ 25/2018
	Имущество на балансе арендатора	Имущество на балансе арендодателя	Только баланс арендатора
<b>Активы</b>			
Основные средства	✓		
Права пользования активами (ППА)			✓
<b>Обязательства</b>			
Обязательства по аренде			✓
<b>Расходы</b>			
Амортизация основных средств	✓		
Арендные платежи	✓	✓	
Прочие процентные расходы			✓
Амортизация ППА			✓



Арендатору при переходе на **ФСБУ 25/2018** необходимо вести учет аренды всегда одинаково, как операционную, так и финансовую:

- В активах организации отражается не само имущество: помещение, оборудование, автомобиль, – а **право пользования активом (ППА)**, стоимость которого будет погашаться посредством амортизации.
- В обязательствах организации появляется **обязательство по аренде**, которое будет погашаться в течение срока действия договора аренды.

# Обязательство по аренде

Первоначальная оценка обязательств по аренде:

Обязательство по аренде

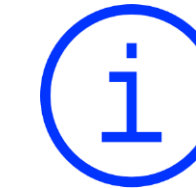
=

Приведенная стоимость **будущих** арендных платежей **на дату оценки** (на дату передачи имущества в лизинг)

Срок аренды

Арендные платежи

Ставка дисконтирования



Первоначальная оценка Обязательства по аренде определяется методом дисконтирования предстоящих платежей.



Формула расчета\* приведенной стоимости, где:

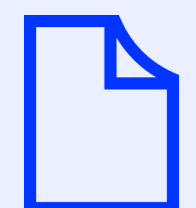
n, t – количество временных периодов,  
CF – денежный поток (Cash Flow),  
R – ставка дисконтирования, (Rate)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+R)^t}$$

\*Excel позволяет произвести расчет, подробнее см.на стр.7

# Ставка дисконтирования

За ставку дисконтирования принимается:



Если поддается  
определению

За ставку дисконтирования следует принять **ставку, заложенную в договоре аренды.** Иными словами, дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.



Если **не** поддается  
определению

За ставку дисконтирования можно принять **ставку привлечения заемных средств арендатором.** Это та ставка, по которой на дату начала арендных отношений арендатор мог бы взять кредит на аналогичный срок и с аналогичным обеспечением, чтобы приобрести актив, имеющий стоимость, аналогичную той стоимости, которую имеет актив в форме права пользования в аналогичных экономических условиях.

# Право пользования активом

Актив в форме права пользования:

Обязательство  
по аренде

+

Предоплата  
по арендным платежам

+

Первоначальные  
прямые затраты  
арендатора

+

Оценочные затраты арендатора  
на демонтаж и восстановление  
арендуемого актива



ППА оценивается исходя из фактической стоимости, которая включает в себя<sup>1</sup>:

- a) Величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- b) Арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- c) Затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- d) Величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства обусловлено получением предмета аренды.

<sup>1</sup> - Для организаций, применяющих упрощенные методы учета, есть возможность признавать расходы пунктов c) и d), расходами периода, не включая их в первоначальную стоимость ППА.

# Расчет обязательства по аренде и ППА

**Условия сделки** (все без учета НДС)  
Стоимость предмета аренды: 2 000 000 руб.

Аванс арендатора: 30%      Ежемесячный платеж 50 000 руб.  
Срок аренды: 36 мес.      Выкупная 1 250 руб.



**Ставка дисконтирования: 18,56%**

Ставка рассчитана исходя из денежного потока, который генерируется графиком. Excel позволяет произвести расчет с помощью формулы ЧИСТВНДОХ



**Обязательство по аренде на начало действия договора:**

Приведенная стоимость всех арендных платежей по рассчитанной ставке дисконтирования: **1 401 250 руб.**

Сумма рассчитана исходя из денежного потока, который генерируется графиком. Excel позволяет произвести расчет с помощью формулы ЧИСТНЗ.



**Право пользования активом на начало действия договора:**

**2 001 250 руб.**

Рассчитан как обязательства по аренде увеличенные на предоплату (аванс)

№ платежа	Дата платежа	Лизинговые платежи, без НДС
Стоимость авто	01.01.2022	
Аванс	01.01.2022	600 000
Передача в лизинг	01.01.2022	0
1	31.01.2022	50 000
2	28.02.2022	50 000
3	31.03.2022	50 000
4	30.04.2022	50 000
5	31.05.2022	50 000
6	30.06.2022	50 000
7	31.07.2022	50 000
8	31.08.2022	50 000
9	30.09.2022	50 000
10	31.10.2022	50 000
11	30.11.2022	50 000
12	31.12.2022	50 000
13	31.01.2023	50 000
14	28.02.2023	50 000
15	31.03.2023	50 000
16	30.04.2023	50 000
17	31.05.2023	50 000
18	30.06.2023	50 000
19	31.07.2023	50 000
20	31.08.2023	50 000
21	30.09.2023	50 000
22	31.10.2023	50 000
23	30.11.2023	50 000
24	31.12.2023	50 000
25	31.01.2024	50 000
26	29.02.2024	50 000
27	31.03.2024	50 000
28	30.04.2024	50 000
29	31.05.2024	50 000
30	30.06.2024	50 000
31	31.07.2024	50 000
32	31.08.2024	50 000
33	30.09.2024	50 000
34	31.10.2024	50 000
35	30.11.2024	50 000
36	31.12.2024	51 250
<b>Итого</b>		<b>2 401 250</b>

№ платежа	Дата платежа	Денежные потоки без НДС
Стоимость авто	01.01.2022	-2 001 250
Аванс	01.01.2022	600 000
Передача в лизинг	01.01.2022	0
1	31.01.2022	50 000
2	28.02.2022	50 000
3	31.03.2022	50 000
4	30.04.2022	50 000
5	31.05.2022	50 000
6	30.06.2022	50 000
7	31.07.2022	50 000
8	31.08.2022	50 000
9	30.09.2022	50 000
10	31.10.2022	50 000
11	30.11.2022	50 000
12	31.12.2022	50 000
13	31.01.2023	50 000
14	28.02.2023	50 000
15	31.03.2023	50 000
16	30.04.2023	50 000
17	31.05.2023	50 000
18	30.06.2023	50 000
19	31.07.2023	50 000
20	31.08.2023	50 000
21	30.09.2023	50 000
22	31.10.2023	50 000
23	30.11.2023	50 000
24	31.12.2023	50 000
25	31.01.2024	50 000
26	29.02.2024	50 000
27	31.03.2024	50 000
28	30.04.2024	50 000
29	31.05.2024	50 000
30	30.06.2024	50 000
31	31.07.2024	50 000
32	31.08.2024	50 000
33	30.09.2024	50 000
34	31.10.2024	50 000
35	30.11.2024	50 000
36	31.12.2024	51 250
<b>Итого</b>		<b>1 801 250</b>

# Отражение операций на дату передачи в лизинг

Отражение в БУ			Отражение в НУ			Комментарии/Порядок расчета
Дт	Кт	Сумма, руб.	Дт	Кт	Сумма, руб.	
<i>Отражение операций на дату оплаты авансового лизингового платежа</i>						
60	51	720 000,00	76.Аренда	51	720 000,00	Оплачен аванс лизингодателю, в т.ч. НДС
<i>Отражение операций по лизинговому имуществу 01.01.2022г. (дата передачи имущества в лизинг)</i>						
08	76. Обязат	1 401 250,00	-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Отражается обязательство по аренде исходя из справедливой стоимости: стоимость имущества (справка о первоначальной стоимости) и выкупной стоимости по договору лизинга за вычетом перечисленного лизингодателю суммы аванса (без НДС) $2\,000\,000 + 1\,250 - 600\,000 = 1\,401\,250$ руб. <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
08	60	600 000,00	-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Формирование стоимости ППА - увеличение ранее сформированной стоимости на сумму аванса по договору лизинга <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
08	97	0,00	-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Будущие затраты лизингополучателя по демонтажу, восстановлению окруж. среды и пр. отражаются при формировании стоимости ППА. <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
19	60	120 000,00	-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа <b>Налоговый учет</b> В момент получения счет-фактуры на зачет аванса
01.Аренда	08	2 001 250,00	-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Признание ППА <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
-	-		-	-		<b>Бухгалтерский учет</b> Не предусмотрено <b>Налоговый учет</b> Отражение суммы лизинговых платежей, превышающих сумму амортизации. сумма амортизации за весь период использования имущества 2 000 000 руб. сумма лизинговых платежей 2 400 000 руб.

пример

# Отражение операций в учете на дату начисления 31.01.2022г

Отражение операций по лизинговому имуществу 31.01.2022г.

76. Обязат	60	50 000,00	44	76.Аренда	50 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражен лизинговый платеж согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж) <b>Налоговый учет</b> Отражен лизинговый платеж согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж)
19	60	10 000,00	19	76.Аренда	10 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражен НДС с лизингового платежа согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж) <b>Налоговый учет</b> Отражен НДС с лизингового платежа согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж)
68	19	10 000,00	68	19	10 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражена сумма НДС с суммы лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа) <b>Налоговый учет</b> Отражена сумма НДС с суммы лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа)
60	51	60 000,00	76.Аренда	51	60 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Оплата лизингового платежа <b>Налоговый учет</b> Оплата лизингового платежа
20	76.Обязат	19 749,78	-	-	-	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражены процентные расходы рассчитанные ранее по формуле (строка соответствующая дате начисления 31.01.2022г.) <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
90.02	20	19 749,78	90.02	20	50 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Закрытие затратных счетов <b>Налоговый учет</b> Закрытие затратных счетов

пример

# Отражение операций в учете на дату зачета аванса 01.02.2022г

Отражение операций по зачету Аванса 01.02.2022г. (датой счета-фактуры) первоначальный лизинговый платеж (аванс) признается (зачитывается) на дату и в сумме согласно графику лизинговых платежей						
-	-	-	44	76.Аренда	600 000,00	Бухгалтерский учет - Налоговый учет Отражен лизинговый платеж согласно графику к договору лизинга
-	-	-	19	76.Аренда	120 000,00	Бухгалтерский учет - Налоговый учет Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа
68	19	120 000,00	68	19	120 000,00	Бухгалтерский учет Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа в книге покупок Налоговый учет Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа в книге покупок

# Отражение операций в учете на дату начисления 28.02.2022г

Отражение в БУ			Отражение в НУ			Комментарии/Порядок расчета
Дт	Кт	Сумма, руб.	Дт	Кт	Сумма, руб.	
<i>Отражение операций по лизинговому имуществу 28.02.2022г.</i>						
76. Обязат	60	50 000,00	44	76.Аренда	50 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражен лизинговый платеж согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж) <b>Налоговый учет</b> Отражен лизинговый платеж согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж)
19	60	10 000,00	19	76.Аренда	10 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражен НДС с лизингового платежа согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж) <b>Налоговый учет</b> Отражен НДС с лизингового платежа согласно графику к договору лизинга (счет-фактура на лизинговый платеж)
68	19	10 000,00	68	19	10 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражена сумма НДС с суммы лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа) <b>Налоговый учет</b> Отражена сумма НДС с суммы лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа)
60	51	60 000,00	76.Аренда	51	60 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Оплата лизингового платежа <b>Налоговый учет</b> Оплата лизингового платежа
20	76.Обязат	18 026,77	-	-	-	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражены процентные расходы рассчитанные ранее по формуле (строка соответствующая дате начисления 28.02.2022г.) <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
20	02.Аренда	57 178,57	-	-	-	<b>Бухгалтерский учет</b> Отражено начисление амортизации ППА . Срок амортизации выбран соответствующий сроку договора лизинга) <b>Налоговый учет</b> Не предусмотрено
90.02	20	75 205,34	90.02	20	50 000,00	<b>Бухгалтерский учет</b> Закрытие затратных счетов <b>Налоговый учет</b> Закрытие затратных счетов

# Отражение выкупной стоимости в учете

Отражение в БУ			Отражение в НУ			Комментарии/Порядок расчета
Дт	Кт	Сумма, руб.	Дт	Кт	Сумма, руб.	
<i>Отражение операций на дату выкупа лизингового имущества</i>						
60	51	1 500,00	60	51	1 500,00	Бухгалтерский учет Оплата выкупного платежа Налоговый учет Оплата выкупного платежа
76. Обязат	60	1 250,00	10	60	1 250,00	Бухгалтерский учет Отражена выкупная стоимость имущества Налоговый учет Отражена выкупная стоимость имущества
19	60	250,00	19	60	250,00	Бухгалтерский учет Отражен НДС с выкупной стоимости имущества Налоговый учет Отражен НДС с выкупной стоимостью имущества
68	19	250,00	68	19	250,00	Бухгалтерский учет Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа) Налоговый учет Отражена сумма НДС с суммы авансового лизингового платежа в книге покупок (счет-фактура на дату начисления лизингового платежа)
01.Собств	01.Аренда	2 001 250,00	-	-	-	Бухгалтерский учет Изменен статус имущества с арендованного на собственный Налоговый учет Не предусмотрено
02.Аренда	02.Собств	2 001 250,02	-	-	-	Бухгалтерский учет Изменен статус амортизации имущества с арендованного на собственный Налоговый учет Не предусмотрено

# Отражение в отчетности

1 в примере начисляем амортизацию линейным способом. Для целей примера срок амортизации установлен 35 мес. В соответствии со Стандартом организация сама определяет срок полезного использования ППА, при этом срок полезного использования ППА не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

2 процентные расходы начисляются на отчетную дату (дату составления отчетности) на остаток обязательства по аренде по рассчитанной ставке дисконтирования по формуле сложных процентов. Например, проценты за период с 01.01.22-31.01.22 (30 дней) =  $1400000 * ((1 + 0,1859)^{(30/365)} - 1) = 19762$  руб. непогашенный остаток процентов (наращенные проценты) добавляется к стоимости обязательства по аренде (если отчетная дата и дата платежа в графике не совпадает).

3 принимается как разность между лизинговым платежом и рассчитанными процентными расходами.

№ платежа	Дата платежа	Лизинговые платежи, без НДС
Стоимость авто	01.01.2022	
Аванс	01.01.2022	600 000
Передача в лизинг	01.01.2022	0
1	31.01.2022	50 000
2	28.02.2022	50 000
3	31.03.2022	50 000
4	30.04.2022	50 000
5	31.05.2022	50 000
6	30.06.2022	50 000
7	31.07.2022	50 000
8	31.08.2022	50 000
9	30.09.2022	50 000
10	31.10.2022	50 000
11	30.11.2022	50 000
12	31.12.2022	50 000
13	31.01.2023	50 000
14	28.02.2023	50 000
15	31.03.2023	50 000
16	30.04.2023	50 000
17	31.05.2023	50 000
18	30.06.2023	50 000
19	31.07.2023	50 000
20	31.08.2023	50 000
21	30.09.2023	50 000
22	31.10.2023	50 000
23	30.11.2023	50 000
24	31.12.2023	50 000
25	31.01.2024	50 000
26	29.02.2024	50 000
27	31.03.2024	50 000
28	30.04.2024	50 000
29	31.05.2024	50 000
30	30.06.2024	50 000
31	31.07.2024	50 000
32	31.08.2024	50 000
33	30.09.2024	50 000
34	31.10.2024	50 000
35	30.11.2024	50 000
36	31.12.2024	51 250
<b>Итого</b>		<b>2 401 250</b>

## Отчет о финансовых результатах

Амортизация ППА 1	Процентные расходы 2
	19 749,78
57 178,57	18 026,77
57 178,57	19 506,44
57 178,57	18 442,99
57 178,57	18 602,51
57 178,57	17 555,69
57 178,57	17 672,48
57 178,57	17 201,55
57 178,57	16 180,49
57 178,57	16 231,08
57 178,57	15 227,87
57 178,57	15 232,60
57 178,57	14 726,12
57 178,57	12 827,89
57 178,57	13 670,76
57 178,57	12 714,63
57 178,57	12 598,37
57 178,57	11 661,96
57 178,57	11 495,02
57 178,57	10 934,09
57 178,57	10 028,30
57 178,57	9 782,70
57 178,57	8 898,08
57 178,57	8 598,08
57 178,57	7 994,95
57 178,57	6 903,48
57 178,57	6 755,22
57 178,57	5 926,27
57 178,57	5 483,20
57 178,57	4 677,64
57 178,57	4 174,45
57 178,57	3 506,89
57 178,57	2 737,67
57 178,57	2 141,09
57 178,57	1 397,00
57 178,57	735,87
<b>2 001 250</b>	<b>400 000</b>

Погашение 3  
обязательства

	30 250,22
	31 973,23
	30 493,56
	31 557,01
	31 397,49
	32 444,31
	32 327,52
	32 798,45
	33 819,51
	33 768,92
	34 772,13
	34 767,40
	35 273,88
	37 172,11
	36 329,24
	37 285,37
	37 401,63
	38 338,04
	38 504,98
	39 065,91
	39 971,70
	40 217,30
	41 101,92
	41 401,92
	42 005,05
	43 096,52
	43 244,78
	44 073,73
	44 516,80
	45 322,36
	45 825,55
	46 493,11
	47 262,33
	47 858,91
	48 603,00
	50 514,13

## Бухгалтерский баланс

ППА	Обязательство по аренде
<b>2 001 250</b>	<b>1 401 250</b>
2 001 250	1 371 000
1 944 071	1 339 027
1 886 893	1 308 533
1 829 714	1 276 976
1 772 536	1 245 578
1 715 357	1 213 134
1 658 179	1 180 807
1 601 000	1 148 008
1 543 821	1 114 189
1 486 643	1 080 420
1 429 464	1 045 648
1 372 286	1 010 880
1 315 107	975 606
1 257 929	938 434
1 200 750	902 105
1 143 571	864 820
1 086 393	827 418
1 029 214	789 080
972 036	750 575
914 857	711 509
857 679	671 537
800 500	631 320
743 321	590 218
686 143	548 816
628 964	506 811
571 786	463 715
514 607	420 470
457 429	376 396
400 250	331 879
343 071	286 557
285 893	240 731
228 714	194 238
171 536	146 976
114 357	99 117
57 179	50 514
0	0