



ОБЪЕДИНЕННАЯ ЛИЗИНГОВАЯ
АССОЦИАЦИЯ

197342, Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 47., оф. 304

тел./факс: +7 (812) 702-50-52

e-mail: ula@assocleasing.ru

<https://www.assocleasing.ru/>



Утверждено

Советом ОЛА

27.09.22

Утверждено

Экспертным Советом ОЛА

по бухгалтерскому и налоговому учету

06.09.22

Рекомендация № ОЛА-ФСБУ-Р3/2022

**«Критерии признания и учета возвратного лизинга
как неоперационной (финансовой) аренды»**

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Страница
1	Описание проблемы	3
2	Решение	4
3	Основа для выводов	7
4	Иллюстративный пример	13
5	Приложение №1 «Комментарий по пунктам решения»	17

ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Возвратный лизинг является одним из видов неоперационной аренды (финансового лизинга). Он в полном объеме соответствует общей конструкции сделки финансового лизинга, описанной в Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, параграфу 6 «Финансовая аренда (лизинг)» ГК РФ, ФЗ РФ № 164-ФЗ от 29.10.1998 г. «О финансовой аренде (лизинге)», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Основная особенность этого вида аренды заключается в том, что продавец предмета аренды и арендатор представлены одним лицом. Законность такого рода совмещения отмечена ФЗ РФ «О финансовой аренде (лизинге)» в статье 4 «Субъекты лизинга»: «...*Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения*».

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» также уделил внимание этому виду лизинга в разделе «Операции продажи с обратной арендой», посвященном правилам бухгалтерского учета и отчетности возвратного лизинга. Однако, ФСБУ 25/2018, в котором утверждены правила учета неоперационной (финансовой) аренды, не рассматривает вопрос признания и учета операции продажи с обратной арендой (возвратный лизинг).

Учитывая широкую и многолетнюю практику реализации сделок возвратного лизинга в России возникает острейшая необходимость в разработке правил бухгалтерского учета и отчетности по возвратному лизингу в формате правил ФСБУ 25/2018. Однако, ФСБУ 25/2018 не содержит положений, непосредственно регулирующих правила бухгалтерского учета и отчетности для операций возвратного лизинга.

В соответствии с пунктом 7.1. ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»: «... в случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то организация разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами. При этом организация, основываясь на допущениях и требованиях, приведенных в пунктах 5 и 6 ПБУ 1/2008, использует последовательно следующие документы:

- а) международные стандарты финансовой отчетности;*
- б) положения федеральных и (или) отраслевых стандартов бухгалтерского учета по аналогичным и (или) связанным вопросам;*
- в) рекомендации в области бухгалтерского учета»*

Во исполнение пункта 7.1 ПБУ 1/2008 разработка настоящей Рекомендации осуществлялась на базе положений Международного стандарта.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в пункте 99 в целях оценки того, является ли передача актива продажей, устанавливает требование применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» к договору купли-продажи актива/предмета аренды для «*определения момента выполнения обязанности к исполнению при определении необходимости учета передачи актива в качестве продажи этого актива*».

Если, исходя из положений МСФО (IFRS) 15, передача актива/предмета аренды является продажей, то «*как продавец-арендатор, так и покупатель-арендодатель должны учитывать договор о передаче и аренду*» с применением пунктов 100-102 МСФО (IFRS) 16, то есть признать как аренду, на которую распространяются требования МСФО (IFRS) 16, а следовательно, и ФСБУ 25/2018.

«*Если передача актива продавцом-арендатором не удовлетворяет требованиям МСФО (IFRS) 15 для учета в качестве продажи актива*», то действует пункт 103 МСФО (IFRS) 16:

«*(а) продавец-арендатор должен продолжить признание переданного актива и должен признать финансовое обязательство в размере поступлений от передачи. Он должен признавать финансовое обязательство с применением МСФО (IFRS) 9*» как «заем»;

«(b) покупатель-арендодатель не должен признавать переданный актив и должен признавать финансовый актив в размере поступлений от передачи. Он должен учитывать финансовый актив с применением МСФО (IFRS) 9», как «заем».

Как арендатор, так и арендодатель должны рассматривать договор купли-продажи актива/предмета аренды, как подпадающий в сферу применения МСФО (IFRS) 15, *«исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных»* в пункте 9 или пункте 15 указанного стандарта.

Кроме того, на основании пункта 31 МСФО (IFRS) 15 продавец/арендатор должен *«...признавать выручку, когда (или по мере того, как) организация выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т. е. актива) покупателю. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.»* Пункт 33 МСФО (IFRS) 15 раскрывает, что понимается под контролем над активом.

Таким образом, МСФО (IFRS) 16 в зависимости от фактического исполнения договора купли-продажи актива, видит два варианта квалификации и учета сделки возвратного лизинга: с применением МСФО (IFRS) 16 «Аренда», как аренды, или с применением МСФО 9 «Финансовые инструменты», как займа.

В настоящей Рекомендации пункт не рассматривался 100(a) МСФО 16 «Аренда».

При включении подходов МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в данную Рекомендацию были использованы следующие допущения:

- в пункте 101 МСФО (IFRS) 16 под «справедливой стоимостью актива» понимается «справедливая стоимость актива/предмета аренды» при приобретении арендодателем предмета аренды у поставщика для целей передачи в аренду;

- под «справедливой стоимостью возмещения за продажу актива» понимается «цена по договору купли-продажи».

При определении справедливой стоимости предмета аренды рекомендуется использовать Рекомендацию БМЦ Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета аренды».

Настоящая Рекомендация ставит своей задачей определение критериев практического характера, при выполнении которых реализация договора купли-продажи актива/предмета аренды будет признана продажей и сделка возвратного лизинга будет квалифицирована арендатором и арендодателем как вид неоперационной (финансовой) аренды, подпадающей под действие МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018.

Базируясь на методе исключения, настоящая Рекомендация исходит из посыла, что если договор купли-продажи и договор неоперационной (финансовой) аренды не будут соответствовать критериям настоящей Рекомендации и передача актива по договору купли-продажи не будет признана продажей, то сделка будет квалифицирована как заем и не подпадет под действие ФСБУ 25/2018 (МСФО (IFRS) 16).

РЕШЕНИЕ

1. Квалификация сделки возвратного лизинга производится при одновременном рассмотрении договора купли-продажи предмета аренды и договора неоперационной (финансовой) аренды как двух взаимосвязанных договоров, неотделимых друг от друга и сформированных с учетом положений § 6 «Финансовая аренда (лизинг)» ГК РФ, ФЗ РФ № 164-ФЗ от 29.10.1998 г. «О финансовой аренде (лизинге)», пункта 5 и пункта 25 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».
2. Квалификация сделки по бухгалтерскому учету производится единообразно у арендатора и арендодателя.

3. Договор купли-продажи актива соответствует требованиям, подтверждающим правомерность договора купли-продажи, как составной части сделки возвратного лизинга, и передача актива признается продажей при одновременном выполнении условий:
 - 3.1. Договор купли-продажи составлен в письменной форме как самостоятельный договор.
 - 3.2. В договоре отражена вся полнота права собственности (распоряжение, владение, пользование), передаваемого от продавца к покупателю, с указанием момента передачи этого права, который равен или ранее даты передачи предмета аренды арендатору по договору неоперационной (финансовой) аренды.
 - 3.3. В договоре купли-продажи указана цель приобретения актива - передача в аренду по договору неоперационной (финансовой) аренды, с указанием идентификационных признаков договора.
 - 3.4. По условиям договора предмет купли-продажи однозначно идентифицируется и оценивается.
 - 3.5. Передаваемое по договору купли-продажи имущество может быть, как готовым к использованию арендатором, так и еще не готовым к использованию, например, в состоянии монтажа, ремонта, модернизации, консервации.
 - 3.6. На дату начала аренды вся, либо практически вся оплата по договору купли-продажи получена продавцом и не подлежит возврату. Арендодатель и арендатор могут считать, что по договору купли-продажи получена «практически вся оплата», если договор купли-продажи не содержит условий об отсрочке или рассрочке платежа на срок, превышающий 6 месяцев с даты начала аренды.

4. Договор неоперационной (финансовой) аренды соответствует требованиям, подтверждающим правомерность договора, как составной части сделки возвратного лизинга, и передача актива признается продажей при выполнении ниже перечисленных условий:
 - 4.1. Стороны договора неоперационной (финансовой) аренды и договора купли-продажи актива, передаваемого в аренду, являются одними и теми же лицами.
 - 4.2. Величина первоначального аванса и/или обеспечительного платежа по договору неоперационной (финансовой) аренды соответствует условиям, установленным в организации-арендодателя для аналогичных договоров неоперационной (финансовой) аренды, не относящихся к возвратному лизингу.
 - 4.3. Арендодатель на основании условий договора неоперационной (финансовой) аренды имеет право осуществлять доработку, модернизацию предмета аренды до передачи его арендатору.
 - 4.4. Арендатор не имеет право осуществлять конструктивные изменения, изменять внешний вид и комплектацию предмета аренды без согласия арендодателя.
 - 4.5. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражаются процедуры инспектирования и контроля предмета аренды со стороны арендодателя.
 - 4.6. Арендодатель, как собственник, имеет доступ к предмету аренды.
 - 4.7. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражены требования к арендатору немедленно уведомлять арендодателя в письменной форме о любых предъявленных в отношении предмета аренды требованиях третьих лиц, включая требования о признании за ними имущественных прав на предмет аренды либо его изъятие.
 - 4.8. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражены правила досрочного расторжения договора по инициативе одной из сторон.

- 4.9 В договоре отражены права арендодателя на изъятие предмета аренды при невыполнении арендатором своих обязательств по договору неоперационной (финансовой) аренды.
 - 4.10 Договор не содержит ограничений на заключение арендодателем договора залога предмета аренды в качестве обеспечения возврата кредитных средств, привлеченных для приобретения предмета аренды, при условии, что договор залога не предусматривает передачу заложенного имущества залогодержателю.
 - 4.11 Договор не содержит ограничений на заключение арендодателем договора страхования предмета аренды как предмета залога.
5. Передача актива по договору купли-продажи признается продажей, и сделка возвратного лизинга классифицируется арендатором и арендодателем как арендная, подпадающая под действие МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018, при соответствии договора неоперационной (финансовой) аренды и договора купли-продажи условиям, указанным в пунктах 3 и 4 настоящей Рекомендации.
 6. Квалификация сделки возвратного лизинга проводится на дату подписания последнего из комплекта договоров по сделке возвратного лизинга, состоящего из договора купли-продажи и договора неоперационной (финансовой) аренды. Повторная квалификация сделки проводится на дату начала аренды.
 7. Бухгалтерский учет операций по договору купли-продажи при признании передачи актива продажей:
 - 7.1 Акт приема-передачи права собственности актива, подписанный двумя сторонами договора купли-продажи, фиксирует факт передачи права собственности на актив от продавца к покупателю в соответствии с условиями договора, а также стоимость переданного/принятого актива по договору купли-продажи.
 - 7.2 Продавец на основании Акта приема-передачи права собственности на актив по договору купли-продажи списывает с бухгалтерского учета предмет продажи по правилам выбытия объекта при реализации договора купли-продажи.
 - 7.3 Продавец на основании Акта приема-передачи права собственности на актив по договору купли-продажи отражает в бухгалтерском учете выручку от продажи имущества.
 - 7.4 Покупатель на основании Акта приема передачи права собственности на актив по договору купли-продажи признает приобретенное имущество по правилам приобретения объекта, предназначенного для передачи в неоперационную (финансовую) аренду.

8. Бухгалтерский учет операций по договору неоперационной (финансовой) аренды при признании передачи актива продажей:

8.1 Оформляется акт приема-передачи предмета аренды в неоперационную (финансовую) аренду с отражением даты начала аренды.

8.2 На дату начала аренды арендодатель проводит операции, соответствующие требованиям пунктов 30-33 ФСБУ 25/2018.

8.3 На дату начала аренды арендатор проводит операции, соответствующие требованиям пунктов 10-15 ФСБУ 25/2018.

8.4 Если цена актива/предмета аренды по договору купли-продажи не равна справедливой стоимости актива/предмета аренды или, если платежи за аренду не осуществляются по рыночным ставкам, продавец-арендатор и покупатель-арендодатель должны выполнить корректировки для оценки поступлений от продажи по справедливой стоимости (См. МСФО (IFRS) 16, пункт 101):

(а) суммы, недополученные по сравнению со стоимостью проданного актива/предмета аренды, должны учитываться как предоплата арендных платежей;

и

(б) суммы, полученные сверх справедливой стоимости проданного актива/предмета аренды, должны учитываться как дополнительное финансирование, предоставляемое покупателем-арендодателем продавцу-арендатору.

8.5 Организация должна оценивать любую потенциальную корректировку, проводимую в соответствии с пунктом 8.4., на основе более легко определяемой из следующих величин (См. МСФО (IFRS) 16, пункт 102):

(а) разница между справедливой стоимостью возмещения за продажу и ценой проданного актива;

или

(б) разница между приведенной стоимостью предусмотренных договором платежей по аренде и приведенной стоимостью платежей по аренде по рыночным ставкам.

ОСНОВА ДЛЯ ВЫВОДОВ

Основное отличие возвратного лизинга от традиционной сделки финансового лизинга состоит в том, что она осуществляется двумя контрагентами, а традиционная – тремя контрагентами. Эта особенность настолько существенна, что ставит сделку на грань признания/непризнания как аренды из-за несоответствия договора купли-продажи или договора финансовой аренды предъявляемым требованиям к каждому договору в отдельности. При несоответствии хотя бы одного договора предъявляемым требованиям сделка с экономической точки зрения квалифицируется в качестве единого договора, например «заем».

Для того, чтобы сделка была признана арендной и учет велся по ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 16 необходимо выполнение следующих требований:

1. **Требование к договору купли-продажи** для оценки того, является ли передача актива продажей (См. МСФО (IFRS) 16, раздел «Операции продажи с обратной арендой»):

- содержание договора должно соответствовать пункту 9 или пункту 15 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», чтобы договор классифицировался как купля-продажа имущества/предмета аренды;
- и
- выручка по договору должна быть признана в соответствии с разделом «Выполнение обязанностей к исполнению» (См. МСФО 15, ст.31-33), так как МСФО (IFRS) 16 в пункте 99 предлагает применить требования МСФО 15 «для определения момента выполнения обязанности к исполнению при определении необходимости учета передачи актива в качестве продажи этого актива»

МСФО (IFRS) 16

99. Организация должна применять требования МСФО (IFRS) 15 для определения момента **выполнения обязанности к исполнению** при определении необходимости учета передачи актива в качестве продажи этого актива.

2. Требование к договору неоперационной (финансовой) аренды

Договор неоперационной (финансовой) аренды должен носить инвестиционный характер исходя из требований ФЗ РФ № 164-ФЗ от 28.10.1998 г. «О финансовой аренде (лизинге)», а также исходя из экономического содержания формирования показателей у арендодателя на дату начала аренды по ФСБУ 25/2018 (инвестиционные затраты, чистые инвестиции...).

***Примечание:** Несоответствие требованию инвестиционного характера договора финансового лизинга может возникнуть только при возвратном лизинге. При иных видах финансового лизинга такая опасность не возникает, поскольку это эффект сделки при двух контрагентах.*

ФЗ РФ «О финансовой аренде (лизинге)»

Статья 2

лизинговая деятельность - **вид инвестиционной деятельности** по приобретению имущества и передаче его в лизинг.

Статья 4

лизингодатель - **физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает** в ходе реализации договора лизинга в **собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;**

На дату начала аренды оценивается фактическое исполнение требований по договору купли-продажи и договору неоперационной (финансовой) аренды для целей квалификации сделки по бухгалтерскому учету.

Фактически, на определение условий, при которых подтверждается исполнение этих двух требований и направлена настоящая Рекомендация.

В МСФО (IFRS) 16 возвратному лизингу посвящен специальный раздел «Операции продажи с обратной арендой». В статье 98 стандарта рассмотрение начинается с особенностей конструкции сделки, которая представлена двумя взаимосвязанными договорами, субъектами которых являются продавец-арендатор и покупатель-арендодатель: «Если организация (продавец-арендатор) передает актив другой организации (покупатель-арендодатель)

и арендует этот актив обратно у покупателя-арендодателя, как продавец-арендатор, так и покупатель-арендодатель должны учитывать договор о передаче и аренду с применением пунктов 99 - 103»

В стандарте указывается, что договор аренды, входящий в состав сделки с обратной арендой (возвратный лизинг), может подпадать под действие МСФО (IFRS) 16 лишь в том случае, если договор купли-продажи соответствует требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» при этом предполагается, что сам договор аренды полностью соответствует требованиям МСФО (IFRS) 16.

Чтобы соответствовать требованиям МСФО (IFRS) 15 и быть квалифицированным как договор купли-продажи необходимо выполнение требований статьи 9 IFRS 15 (см. таблицу №1)

Таблица №1

IFRS 15 статья 9. «Организация должна учитывать договор с покупателем, который попадает в сферу применения настоящего стандарта, исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных ниже:»		
Пункты статьи 9	Содержание пунктов статьи 9	Отражение требований статьи 9 в договоре купли/продажи, который относится к сделке финансового лизинга (возвратного лизинга)
Пункт (а)	<i>(а) стороны по договору утвердили договор (в письменной форме, устно или в соответствии с другой обычной деловой практикой) и обязуются выполнять предусмотренные договором обязательства;</i>	(а) Договор купли-продажи заключается в письменной форме
Пункт (б)	<i>(б) организация может идентифицировать права каждой стороны в отношении товаров или услуг, которые будут переданы;</i>	(б) По договору продавец передает в полном объеме право собственности на предмет аренды покупателю/лизингодателю с указанием момента осуществления этой передачи. По условиям договора финансового лизинга четко прослеживается реализация лизингодателем права распоряжения, владения и пользования приобретенным объектом
Пункт (с)	<i>(с) организация может идентифицировать условия оплаты товаров или услуг, которые будут переданы;</i>	(с) В договоре купли-продажи однозначно идентифицируется предмет приобретения, который четко корреспондируется с предметом договора финансовой аренды. В договоре купли-продажи прописаны условия оплаты, и они позволяют проследить процесс формирования инвестиционного капитала лизингодателя, в последствии отражающегося в показателе чистых инвестиций. Платежи

		отслеживаются по фактическому поступлению денег и оформляются соответствующими документами. В договоре оговорены правила перехода права собственности на имущество от продавца к покупателю и этот переход оформляется документально.
Пункт (d)	<i>(d) договор имеет коммерческое содержание (т.е. риски, распределение во времени или величина будущих денежных потоков организации, как ожидается, изменятся в результате договора); и</i>	(d) Договор имеет коммерческое содержание, риски на предмет договорных отношений переходят от продавца покупателю/лизингодателю по условиям договора. Риски по договору обеспечены штрафами и неустойками, денежный поток (оплата по договору за товар) оговорен и осуществляется контроль за его исполнением...
Пункт (e)	<i>(e) получение организацией возмещения, право на которое она получит в обмен на товары или услуги, которые будут переданы покупателю, является вероятным. Оценивая вероятность получения суммы возмещения, организация должна принимать во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа. Сумма возмещения, право на которое будет иметь организация, может быть меньше, чем цена, указанная в договоре, если возмещение является переменным, поскольку организация может предложить покупателю уступку в цене (см. пункт 52).</i>	(e) Вопросы, связанные с оплатой, прописаны в договоре, возможные скидки рассматриваются в договоре

Кроме исполнения требований пункта 9 МСФО (IFRS) 15 на соответствие всем признакам договора купли-продажи необходимо применять требования МСФО (IFRS) 15 «для определения момента выполнения обязанности к исполнению при определении необходимости учета передачи актива в качестве продажи этого актива», как того требует МСФО (IFRS) 16 в пункте 99. Этому вопросу в МСФО (IFRS) 15 посвящен специальный раздел «Выполнение обязанностей к исполнению», состоящий из пунктов 31-33.

В пункте 31 МСФО (IFRS) 15 отмечается: «Организация должна признавать выручку, когда (или по мере того, как) организация выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т. е. актива) покупателю. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.»

В варианте с возвратным лизингом, когда предмет покупки/предмет аренды обычно физически не перемещается территориально от продавца к покупателю, актуально доказать, что

покупатель-арендодатель получил контроль над приобретенным имуществом. По этому поводу МСФО (IFRS) 15 в пункте 33 дает разъяснение, что понимается в стандарте под понятием «получен контроль над активом»: *«В момент их получения и использования товары и услуги являются активами, даже если они существуют только одно мгновение (как в случае со многими услугами). Контроль над активом относится к способности определять способ его использования и получать практически все оставшиеся выгоды от актива. Контроль включает в себя способность препятствовать определению способа использования и получению выгод от актива другими организациями. Выгодами от актива являются потенциальные денежные потоки (поступления или сокращение выбытия денежных средств), которые могут быть получены напрямую или косвенно многими способами, такими как:*

(a) использование актива для производства товаров или оказания услуг (включая общественные услуги);

(b) использование актива для увеличения стоимости других активов;

(c) использование актива для погашения обязательств или сокращения расходов;

(d) продажа или обмен актива;

(e) предоставление актива в качестве обеспечения по займу; и

(f) удержание актива.»

Стороны договора, отразив и выполнив все требования к договору купли-продажи и договору неоперационной (финансовой) аренды, отмеченные в настоящей Рекомендации, подтверждают:

- получение контроля покупателем/арендодателем над приобретенным активом/предметом аренды;
- правомерность признания выручки продавцом/арендатором.

Подтверждением получения покупателем/арендодателем контроля над активом/предметом аренды является договор неоперационной (финансовой) аренды, в котором проявляется реализация полученного контроля над активом/предметом аренды. По этой причине в настоящей Рекомендации присутствует пункт 4, который только в совокупности с пунктом 3 дает подтверждение получения контроля покупателем/арендодателем над приобретенным активом/предметом аренды по договору купли-продажи.

Покупатель/арендодатель:

- ✓ *Получает выгоды от актива/предмета аренды (лизинговые платежи являются денежным потоком, фиксирующим выгоду от использования актива покупателем/арендодателем (См. МСФО (IFRS) 15, пункт 33));*
- ✓ *Использует актив для оказания услуг в форме финансовой аренды (См. МСФО (IFRS) 15, пункт.33(a));*
- ✓ *Определяет способ использования актива (например, указывает в договоре финансовой аренды: не использовать автомобиль для обучения новичков; не вводить предмет аренды в зону военных действий; не использовать оборудование более 3000 часов без профилактического ремонта, ...);*
- ✓ *Определяет место использования актива (в договоре финансового лизинга указывается место/адрес или зона использования актива);*
- ✓ *Имеет право производить ремонт, реконструкцию, модернизацию предмета аренды, фактически преобразовывая предмет аренды, вводя в него функции отличные от приобретенного актива (См. МСФО (IFRS) 15, пункт 33 (b));*
- ✓ *Имеет право предоставить актив в качестве обеспечения по займу (См. МСФО (IFRS) 15, пункт 33 (e));*
- ✓ *Имеет право продать актив/предмет аренды, возвращенный из аренды при досрочном прерывании договора аренды (См. МСФО (IFRS) 15, ст. 33 (d)) ;*
- ✓ *Имеет право продать актив при продаже лизингового договора иной лизинговой компании (См. МСФО (IFRS) 15, ст. 33 (d));*

- ✓ *Имеет право при досрочном расторжении договора и возврате предмета аренды оставить (удержать) актив с целью использования для собственных нужд или для передачи в операционную аренду (См. МСФО (IFRS) 15, ст. 33 (f)).*

МСФО (IFRS) 15 содержит пункт 15, исполнение которого, позволяет признать договор купли-продажи и выручку при неисполнении пункта 9 этого же стандарта: *«Если договор с покупателем не удовлетворяет критериям в пункте 9, и организация получает возмещение от покупателя, организация должна **признать полученное возмещение в качестве выручки** только в случае наступления любого из событий ниже:*

(a) у организации не осталось обязанностей по передаче товаров или услуг покупателю и все либо практически все возмещение, обещанное покупателем, было получено организацией и не подлежит возврату; либо

(b) договор был расторгнут, а полученное от покупателя возмещение не подлежит возврату.»

Статья 15 МСФО (IFRS) 15 говорит о том, что независимо от соответствия договора купли-продажи требованиям п.9 МСФО (IFRS) 15 такой договор подпадет под действие МСФО 15, а полученная по нему выручка подлежит признанию, если наступит событие, указанное в пункте 15(a) МСФО (IFRS) 15. Для признания такого события наступившим необходимо, чтобы на дату начала аренды было передано право на имущество (это требование на практике выполняется всегда), и практически вся оплата за имущество была получена, т.е. все обязательства стороны практически выполнили по договору на дату начала аренды.

Исполнение этого условия гарантирует также реализацию инвестиционного характера договора финансового лизинга. То есть, если оплата по договору купли-продажи осуществлена практически вся на дату начала аренды, то можно обоснованно утверждать, что:

- передача актива является продажей;
- договор финансового лизинга носит инвестиционный характер

В силу отмеченного в Рекомендацию введен пункт 3.6. *«На дату начала аренды вся, либо практически вся оплата по договору купли-продажи получена продавцом и не подлежит возврату.»*

Для реализации пункта 3.6. Рекомендации важно определиться, что понимать под понятием «практически вся оплата». Учитывая широкий диапазон особенностей лизингового бизнеса в компаниях, а также необходимость оценки понятия «практически вся оплата» арендатором и арендодателем применительно к одному и тому же договору сочли возможным установить в пункте 3.6. Рекомендации максимальную границу рассрочки в размере не более 6 месяцев с даты начала аренды: *«Арендодатель и арендатор могут считать, что по договору купли-продажи получена «практически вся оплата», если договор купли-продажи не содержит условий об отсрочке или рассрочке платежа на срок, превышающий 6 месяцев с даты начала аренды.»*

Исходя из отмеченного считаем правомерным:

- признать передачу актива по договору купли-продажи, соответствующему условиям, указанным в пункте 3 и пункте 4 настоящей Рекомендации, как продажу актива, соответствующую требованиям МСФО (IFRS) 15;
- признать сделку возвратного лизинга (в терминологии МСФО (IFRS) 16 - «операция продажи с обратной арендой») как аренду, регулируемую ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 16.

ИЛЛЮСТРАТИВНЫЙ ПРИМЕР

Изложенный ниже пример приведен исключительно с иллюстративными целями и не является единственно возможным вариантом практической реализации Решения настоящей Рекомендации. Пример приводится с целью иллюстрации Решения настоящей Рекомендации по пункту 8.4(а), если цена актива/предмета аренды по договору купли-продажи не равна справедливой стоимости актива/предмета аренды. Ничто в приведенных примерах не может рассматриваться как выражение той или иной позиции по вопросам за рамками предмета настоящей Рекомендации.

Условия договора купли-продажи

Таблица №1

Показатель	Значение
Стоимость фрезерного станка с НДС, руб.	120 000
в т. ч. без НДС	100 000
в т. ч. НДС	20 000
Дата передачи права собственности на актив	25.01.2022
Форма оплаты:	
90% стоимости оплачивается до даты передачи права собственности на актив, руб. с НДС	108 000
10% стоимости оплачивается в первый месяц после даты передачи права собственности на актив, руб. с НДС	12 000

Условия договора неоперационной (финансовой) аренды

Таблица №2

Показатель	Значение
Сумма по договору с НДС	140 400
Стоимость фрезерного станка с НДС, руб.	120 000
в т.ч. без НДС	100 000
в т.ч. НДС	20 000
Дата начала аренды	25.01.22
Срок аренды, месяцев	15
Договор не содержит неарендный компонент	

График платежей по договору финансовой аренды

Таблица №3

№ платежа	Платеж	Дата платежа	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС
	ИТОГО по договору:		140 400	23 400	117 000
1	Лизинговый платеж	10.02.22	8 400	1 400	7 000
2	Лизинговый платеж	10.03.22	8 400	1 400	7 000
3	Лизинговый платеж	10.04.22	8 400	1 400	7 000
4	Лизинговый платеж	10.05.22	8 400	1 400	7 000
5	Лизинговый платеж	10.06.22	9 600	1 600	8 000
6	Лизинговый платеж	10.07.22	9 600	1 600	8 000

№ платежа	Платеж	Дата платежа	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС
7	Лизинговый платеж	10.08.22	9 600	1 600	8 000
8	Лизинговый платеж	10.09.22	9 600	1 600	8 000
9	Лизинговый платеж	10.10.22	8 400	1 400	7 000
10	Лизинговый платеж	10.11.22	8 400	1 400	7 000
11	Лизинговый платеж	10.12.22	8 400	1 400	7 000
12	Лизинговый платеж	10.01.23	8 400	1 400	7 000
13	Лизинговый платеж	10.02.23	8 400	1 400	7 000
14	Лизинговый платеж	10.03.23	8 400	1 400	7 000
15	Лизинговый платеж	10.04.23	8 400	1 400	7 000
16	Выкупной платеж	24.04.23	9 600	1 600	8 000

Журнал операций

Таблица №4

Дата	Содержание операции у арендодателя	Сумма (руб.)	Арендодатель		Дата	Содержание операции у арендатора	Сумма (руб.)	Арендатор	
			Дебет	Кредит				Дебет	Кредит
Операции приобретения права собственности на фрезерный станок (предмет аренды) до даты начала аренды									
20.01.22	Оплата фрезерного станка с НДС (1 платеж)	108 000	60.02	51	20.01.22	Получена оплата за фрезерный станок (1 платеж)	108 000	51	62.02
25.01.22	Получены права на фрезерный станок	100 000	08.04.	60.01	25.01.2022	Начислена выручка	120 000	62.01	91, субсчет «Прочие доходы»
25.01.22	НДС по поставке ПЛ	20 000	19.01	60.01	25.01.2022	Начислен НДС от продажи	20 000	91, субсчет «НДС»	68 «Расчеты по налогам и сборам», субсчет «НДС»
25.01.22	Зачет аванса	108 000	60.01	60.02	25.01.22	Зачет аванса	108 000	62.02	62.01
					25.01.2022	Списана первоначальная стоимость проданного объекта ОС	200 000	01/В	01
					25.01.2022	Списана амортизация на момент выбытия	110 000	02	01/В
					25.01.2022	Списана остаточная стоимость проданного объекта ОС	90 000	91, субсчет «Прочие расходы»	01/В

Классификация сделки возвратного лизинга на дату начала аренды

На дату начала аренды 90% оплаты по договору купли-продажи осуществлено, а 10% оплаты планируется осуществить в первый месяц аренды. Заключение: пункт 3.6. настоящей Рекомендации исполнен: «На дату начала аренды практически вся оплата по договору купли-продажи получена продавцом».

Условия договора купли-продажи и исполнение договора купли-продажи подтверждают, что на дату начала аренды пункт 3 настоящей Рекомендации исполнен.

Условия договора неоперационной (финансовой) аренды подтверждают, что на дату начала аренды пункт 4 настоящей Рекомендации исполнен.

Заключение: Передача актива по договору купли-продажи признается продажей, и сделка возвратного лизинга классифицируется как арендная, подпадающая под действие МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018.

Оценка справедливой стоимости предмета аренды

Допустим, справедливая стоимость предмета аренды равна 110 000 руб. без НДС. Стоимость актива по договору купли-продажи равна 100 000 руб. без НДС. Справедливая стоимость предмета аренды на 10 000 руб. больше (недополученная сумма), цены по договору купли-продажи. На основании пункта 8.4 (а) настоящей Рекомендации (МСФО (IFRS) 16, пункт 101(а)) 10 000 руб. признается арендатором и арендодателем как предоплата арендных платежей.

Расчетный (плановый) график Арендодателя и Арендатора движения средств по договору

Таблица №5

Процентный доход: 27,60%

№ платежа	Дата	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС	Остаток ЧИЛ на дату/Обязательства на дату	Сумма % к начислению
1	2	3	4	5	6	7
Сумма по договору		140 400	23 400	117 000		16 826
Авансовый платеж				10 000		
Дата начала аренды	25.01.22			-100 000	100 000	
	31.01.22				100 401	401
1	10.02.22	8 400	1 400	7 000	94 074	673
	28.02.22	0	0		95 212	1 138
2	10.03.22	8 400	1 400	7 000	88 849	638
	31.03.22	0	0		90 104	1 255
3	10.04.22	8 400	1 400	7 000	83 708	604
	30.04.22	0	0		84 833	1 125
4	10.05.22	8 400	1 400	7 000	78 402	568
	31.05.22	0	0		79 509	1 107
5	10.06.22	9 600	1 600	8 000	72 041	533
	30.06.22	0	0		73 010	969
6	10.07.22	9 600	1 600	8 000	65 499	489
	31.07.22	0	0		66 424	925
7	10.08.22	9 600	1 600	8 000	58 869	445
	31.08.22	0	0		59 700	831
8	10.09.22	9 600	1 600	8 000	52 100	400
	30.09.22	0	0		52 801	700
9	10.10.22	8 400	1 400	7 000	46 154	354
	31.10.22	0	0		46 806	652
10	10.11.22	8 400	1 400	7 000	40 120	314
	30.11.22	0	0		40 659	539
11	10.12.22	8 400	1 400	7 000	33 932	272
	31.12.22	0	0		34 411	479
12	10.01.23	8 400	1 400	7 000	27 641	231
	31.01.23	0	0		28 032	390
13	10.02.23	8 400	1 400	7 000	21 219	188

№ платежа	Дата	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС	Остаток ЧИЛ на дату/Обязательства на дату	Сумма % к начислению
	28.02.23	0	0		21 476	257
14	10.03.23	8 400	1 400	7 000	14 620	144
	31.03.23	0	0		14 826	206
15	10.04.23	8 400	1 400	7 000	7 926	99
16	24.04.23	9 600	1 600	8 000	0	74

Примечание: Расчет процентного дохода осуществлен по формуле ЧИСТВНДОХ. Процентный доход по периодам (колонка7) рассчитан по формуле:

$$\text{Сумма долга} * ((1 + \text{ставка})^{((\text{Дата } n - \text{Дата } n-1) / 365)} - 1)$$

Журнал операций

Таблица №6

Дата	Содержание операции у арендодателя	Сумма (руб.)	Арендодатель		Дата	Содержание операции у арендатора	Сумма (руб.)	Арендатор	
			Дебет	Кредит				Дебет	Кредит
Операции на дату начала аренды									
25.01.22	Доначисление по приобретенному активу до справедливой стоимости (доначисление инвестиций), как аванса по ДФЛ	10 000	08.04	62.02 Аренда	25.01.22	Доначисление по проданному активу до справедливой стоимости, как аванса по ДФЛ	10 000	60.02 Аренда	91, субсчет «Прочие доходы»
25.01.22	Формирование стоимости ПЛ	110 000	03.01	08.04	25.01.22	Отражение первоначальной оценки обязательства по аренде (ФСБУ25/2018 пункт 10, пункт 13а)	100 000	08 ППА	76 Обязат
					25.01.22	Отнесение на ППА арендных платежей до даты начала аренды-авансы (ФСБУ25/2018, пункт 13б)	10 000	08 ППА	60.01 Аренда
25.01.22	Списание инвестиционных затрат в ЧИА	110 000	76ЧИА	03.01	25.01.22	Признание фактической стоимости ППА (ФСБУ25/2018, пункт 10)	110 000	01 Аренда	08ППА
25.01.22	Начисление оплаты (уменьшение) ЧИЛ в размере авансового платежа-превышение справедливой стоимости над стоимостью приобретения актива. (МСФО 16, ст.101(а))	10 000	62.01 Аренда	76ЧИА					
25.01.22	Оплата ЧИЛ авансовым платежом по ДКП (зачет)	10 000	62.02 Аренда	62.01 Аренда	25.01.22	Признание авансового платежа по аренде	10 000	60.01 Аренда	60.02 Аренда
Оплата второго платежа по договору купли - продажи фрезерного станка									
11.02.22	Оплата фрезерного станка с НДС (2 платежа)	12 000	60.01	51	11.02.22	Получена оплата за фрезерный станок (2 платежа)	12 000	51	62.01

Примечание: Срок полезного использования ППА на дату начала аренды принимается арендатором равным оставшемуся сроку полезного использования основного средства, проданного по договору купли-продажи в рамках сделки возвратного лизинга.

**Приложение №1 к Рекомендации № ОЛА-ФСБУ-Р3/2022
«Критерии признания и учета возвратного лизинга
как неоперационной (финансовой) аренды»**

КОММЕНТАРИЙ ПО ПУНКТАМ РЕШЕНИЯ

1. Квалификация сделки возвратного лизинга производится при одновременном рассмотрении договора купли-продажи предмета аренды и договора финансовой аренды как двух взаимосвязанных договоров неотделимых друг от друга и сформированных с учетом положений § 6 «Финансовая аренда (лизинг)» ГК РФ, ФЗ РФ № 164 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», пункта 5 и пункта 25 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Только в дуэте двух договоров можно прочесть целевое и смысловое содержание сделки. Разделенные друг от друга договоры не читаются и не анализируются.

Договоры как купли-продажи предмета аренды, так и финансовой аренды подчиняются не только ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 15, МСФО (IFRS) 16, но и требованиям ГК РФ и ФЗ РФ № 164 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Весь этот комплект нормативных документов необходимо учитывать при ведении бухгалтерского учета.

2. Квалификация сделки по бухгалтерскому учету производится единообразно у арендатора и арендодателя.

Сделка - это отношение двух субъектов-контрагентов по поводу одного объекта-предмета договора. Когда мы говорим о квалификации сделки, о той или иной стороне сделки, мы говорим об отношениях субъектов по конкретному объекту, который един для двух сторон договора. По этой причине не может быть разной квалификация одного и того же объекта рассмотрения у двух участников договора, т.к. объект рассмотрения един и имеет одну и ту же экономическую сущность независимо от ракурса взгляда на него.

Вывод: Одна и та же сделка имеет единую квалификацию у двух субъектов договора (сделки).

3. Договор купли-продажи имущества соответствует требованиям, подтверждающим правомерность договора купли-продажи, как составной части сделки возвратного лизинга, и передача актива признается продажей при одновременном выполнении условий:

- 3.1. Договор купли-продажи составлен в письменной форме как самостоятельный договор;

Исполнение МСФО (IFRS) 15 пункт 9(а): *«Организация должна учитывать договор с покупателем, который попадает в сферу применения настоящего стандарта, исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных ниже: (а) стороны по договору утвердили договор (в письменной форме, устно или в соответствии с другой обычной деловой практикой) и обязуются выполнять предусмотренные договором обязательства; ...»*. В российской практике договоры между сторонами фиксируются в письменной форме.

- 3.2. В договоре отражена вся полнота права собственности (распоряжение, владение, пользование), передаваемого от продавца к покупателю, с указанием момента передачи этого права, который равен или ранее даты передачи предмета аренды арендатору по договору неоперационной (финансовой) аренды.

Выполняется условие МСФО (IFRS) 15 пункт 10: *«Договор - это соглашение между двумя или несколькими сторонами, которое обуславливает обеспеченные правовой защитой права и обязательства. Правовая защита прав и обязательств в договоре обеспечивается законодательством.»* В России правовая защита законодательства осуществляется на основании ГК РФ.

Выполняется условие статьи 454 ГК РФ «Договор купли-продажи», в которой указывается суть договора – передача собственности на оговоренный товар.

Исполнен МСФО (IFRS) 15 статья 9(b): *«Организация должна учитывать договор с покупателем, который попадает в сферу применения настоящего стандарта, исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных ниже:... (b) организация может идентифицировать права каждой стороны в отношении товаров или услуг, которые будут переданы; ...»*

Цель - отразить факт полной передачи права собственности от продавца к покупателю. После передачи права собственности на имущество у продавца нет прав распоряжаться этим имуществом и получать экономические выгоды. Имущество может территориально находиться на производственной площадке продавца, но на законном основании распоряжаться этим имуществом продавец не имеет право.

3.3. В договоре купли-продажи указана цель приобретения имущества - передача в аренду по договору неоперационной (финансовой) аренды, с указанием идентификационных признаков договора.

Отражена логическая взаимосвязь договора купли-продажи имущества и договора аренды - договор купли-продажи представляется как часть сделки возвратного лизинга.

Выполнено условие статьи 667 ГК РФ «Уведомление продавца о сдаче имущества в аренду»

Выполнено требование МСФО (IFRS) 16 «Аренда», раздел «Оценка того, является ли передача актива продажей», пункт 99.

3.4. По условиям договора предмет купли-продажи однозначно идентифицируется и оценивается.

Исполнен МСФО (IFRS) 15 пункт 9 (c): *«Организация должна учитывать договор с покупателем, который попадает в сферу применения настоящего стандарта, исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных ниже: (c) организация может идентифицировать условия оплаты товаров или услуг, которые будут переданы;»*

Исполнен МСФО (IFRS) 15 пункт 22: *«В момент заключения договора организация должна оценить товары или услуги, обещанные по договору с покупателем, и идентифицировать в качестве обязанности к исполнению каждое обещание передать покупателю:*

(a) товар или услугу (или пакет товаров или услуг), которые являются отличимыми; либо

(b) ряд отличимых товаров или услуг, которые являются практически одинаковыми и передаются покупателю по одинаковой схеме (см. пункт 23).»

Исполнен МСФО (IFRS) 15 пункт 24: *«В договоре с покупателем, как правило, в явной форме указаны товары или услуги, которые организация обещает передать покупателю...»*

Исполнен ГК РФ статья 454. Договор купли-продажи: *«По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).»*

Исполнен ГК РФ статья 455 Условие договора о товаре, пункт 3: «Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.»

- 3.5. Передаваемое по договору купли-продажи имущество может быть, как готовым к использованию арендатором, так и еще не готовым к использованию, например, в состоянии монтажа, ремонта, модернизации, консервации.

Отмечено возможное состояние приобретаемого имущества. Данный пункт необходим для отражения в договоре неоперационной (финансовой) аренды работ, которые будут выполнены для подготовки предмета аренды к эксплуатации.

- 3.6. На дату начала аренды вся, либо практически вся оплата по договору купли-продажи получена продавцом и не подлежит возврату. Арендодатель и арендатор могут считать, что по договору купли-продажи получена «практически вся оплата», если договор купли-продажи не содержит условий об отсрочке или рассрочке платежа на срок, превышающий 6 месяцев с даты начала аренды

Исполнен МСФО (IFRS) 15 пункт 9(с): «Организация должна учитывать договор с покупателем, который попадает в сферу применения настоящего стандарта, исключительно при соблюдении всех критериев, перечисленных ниже: ... (с) организация может идентифицировать условия оплаты товаров или услуг, которые будут переданы;»

Исполнен МСФО (IFRS) 15 пункт 15(а): «Если договор с покупателем не удовлетворяет критериям в пункте 9, и организация получает возмещение от покупателя, организация должна **признать полученное возмещение в качестве выручки** только в случае наступления любого из событий ниже:

(а) у организации не осталось обязанностей по передаче товаров или услуг покупателю и все либо **практически** все возмещение, обещанное покупателем, было получено организацией и не подлежит возврату;»

Пункт 15 МСФО (IFRS) 15 говорит о том, что если к договору купли-продажи возникнут претензии относительно исполнения пункта 9, то исполнение пункта 15(а) дает основание признавать договор, соответствующий Стандарту. Для этого необходимо, чтобы на дату начала аренды было передано право на имущество и полностью или практически полностью получена оплата за имущество, т.е. все обязательства стороны выполнили по договору на дату начала аренды.

Исходя из особенностей российского лизингового бизнеса сочли возможны ограничить срок оплаты шестью месяцами срока аренды.

Цель - зафиксировать, что договор купли-продажи выполнен полностью или практически полностью. Это означает, что право на имущество передано от продавца к покупателю; оплата за имущество произведена или практически произведена; договор купли-продажи исполнен.

Исполнение данного пункта Рекомендации обеспечивает:

- признание передачи актива продажей;
- инвестиционный характер договора неоперационной (финансовой) аренды, входящего в сделку возвратного лизинга.

4. Договор неоперационной (финансовой) аренды соответствует требованиям, подтверждающим правомерность договора, как составной части сделки возвратного лизинга, и передача актива признается продажей при выполнении ниже перечисленных условий:

- 4.1. Стороны договора неоперационной (финансовой) аренды и договора купли-продажи актива, передаваемого в аренду, являются одними и теми же лицами.

Признак сделки возвратного лизинга

- 4.2. Величина первоначального аванса и/или обеспечительного платежа по договору неоперационной (финансовой) аренды соответствует условиям, установленным в организации-арендодателя для аналогичных договоров неоперационной (финансовой) аренды, не относящихся к возвратному лизингу.

Требование для устранения мошеннических схем.

- 4.3. Арендодатель, на основании договора неоперационной (финансовой аренды), имеет право осуществлять доработку, модернизацию предмета аренды до передачи его арендатору.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.4. Арендатор не имеет право осуществлять конструктивные изменения, изменять внешний вид и комплектацию предмета аренды без согласия арендодателя.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.5. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражены процедуры инспектирования и контроля предмета аренды со стороны арендодателя.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.6. Арендодатель, как собственник, имеет доступ к предмету аренды.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.7. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражены требования к лизингополучателю немедленно уведомлять лизингодателя в письменной форме о любых предъявленных в отношении предмета лизинга требования третьих лиц, включая требования о признании за ними имущественных прав на предмет аренды либо его изъятии.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.7. В договоре неоперационной (финансовой) аренды отражены правила досрочного расторжения договора по инициативе одной из сторон.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.8. В договоре отражены права арендодателя на изъятие предмета аренды при невыполнении арендатором своих обязательств по договору неоперационной (финансовой) аренды.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.9. Договор не содержит ограничений на заключение арендодателем договора залога предмета аренды в качестве обеспечения возврата кредитных средств, привлеченных для приобретения предмета аренды, при условии, что договор залога не предусматривает передачу заложенного имущества залогодержателю.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

- 4.10 Договор не содержит ограничений на заключение арендодателем договора страхования предмета аренды как предмета залога.

Реализация контрольной функции собственника предмета аренды.

5. Передача актива по договору купли-продажи признается продажей, и сделка возвратного лизинга классифицируется арендатором и арендодателем как арендная, подпадающая под действие МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018, при соответствии договора неоперационной (финансовой) аренды и договора купли-продажи условиям, указанным в пунктах 3 и 4 настоящей Рекомендации.

По договору купли-продажи права на актив переданы от продавца-арендатора покупателю-арендодателю. Оплата по договору купли-продажи произведена полностью или практически полностью. Контроль на актив/предмет аренды передан покупателю-арендодателю. Вывод: продажа актива является продажей.

Поскольку оплата по договору купли-продажи произведена полностью или практически полностью, то можно утверждать, что арендодатель приобрел предмет аренды за свои или привлеченные средства и инвестировал в экономику продавца-арендатора средства в размере выкупаемого актива и предмета аренды.

6. Квалификация сделки возвратного лизинга проводится на дату подписания последнего из комплекта договоров по сделке возвратного лизинга, состоящего из договора купли-продажи и договора неоперационной (финансовой) аренды. Повторная квалификация сделки проводится на дату начала аренды.

Отражены правила классификации, зафиксированные в пункте 6 ФСБУ 25/2018 «Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды».

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.»

7. Бухгалтерский учет операций по договору купли-продажи при признании передачи актива продажей:

- 7.1. Акт приема-передачи права собственности актива, подписанный двумя сторонами договора купли-продажи, фиксирует факт передачи права собственности на актив от продавца к покупателю в соответствии с условиями договора, а также стоимость переданного/принятого актива по договору купли-продажи.

Фиксируется факт передачи права собственности на имущество от продавца к покупателю. Право на имущество не подлежит возврату, если обязательство по оплате будет исполнено полностью или практически полностью покупателем-арендодателем.

Акт фиксирует исполнение пункта 3.2. настоящей Рекомендации.

- 7.2. Продавец на основании Акта приема-передачи права собственности на имущества по договору купли-продажи списывает с бухгалтерского учета предмет

продажи по правилам выбытия объекта при реализации договора купли-продажи

- 7.3. Продавец на основании Акта приема-передачи права собственности на имущество по договору купли-продажи отражает в бухгалтерском учете выручку от продажи имущества.

Исполнение МСФО 15 статьи 31: *«Организация должна признавать выручку, когда (или по мере того, как) организация выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т.е. актива) покупателю. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.»*

Факт передачи контроля над активом проявляется в правах и обязанностях покупателя-арендодателя касательно предмета аренды (базового актива) в рамках договора неоперационной (финансовой) аренды (см. пункты 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10)

На основании Акта приема передачи права собственности на имущество по договору купли-продажи, подписанного сторонами договора, отражается в бухгалтерском учете продавца факт передачи прав на имущество покупателю во исполнение договора купли-продажи и признается выручка.

Исполнение МСФО (IFRS) 15 пункта 16: *«Организация должна признавать полученное от покупателя возмещение в качестве обязательства до тех пор, пока не произойдет одно из событий, указанных в пункте 15, или пока не будут выполнены критерии в пункте 9 (см. пункт 14). В зависимости от фактов и обстоятельств, относящихся к договору, признаваемое обязательство представляет собой обязанность организации либо передать товары или услуги в будущем, либо вернуть полученное возмещение. В любом случае обязательство должно оцениваться по сумме возмещения, полученного от покупателя.»*

По правилам РФ выручка признается, когда право собственности передано. Ключевым моментом для целей бухгалтерского учета РФ является вопрос списания товара с баланса организации-продавца и постановки на баланс организации-покупателя. Здесь следует исходить из устанавливаемого Федеральным законом от 21.11.96 № 129-ФЗ “О бухгалтерском учете” правила, согласно которому имущество, являющееся собственностью организации, учитывается обособленно от имущества других юридических лиц, находящегося у данной организации (п. 2 ст. 8 закона). При этом согласно пункту 10 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 27.07.98 № 34н, отражение в учете продажи имущества должно производиться в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности. По этому требованию факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (п. 6 Положения по бухгалтерскому учету “Учетная политика организации” ПБУ 1/98, утвержденного приказом Минфина России от 09.12.98 № 60н). Сочетание этих двух норм выражается в правиле, в соответствии с которым, факт продажи товаров (их реализации) должен найти отражение в бухгалтерском учете организации-продавца после перехода права собственности на них к покупателю и возникновения его задолженности по оплате товаров.

- 7.4. Покупатель на основании Акта приема передачи права собственности на актив по договору купли-продажи признает приобретенное имущество по правилам приобретения объекта, предназначенного для передачи в неоперационную (финансовую) аренду.

Исполнение МСФО (IFRS) 15 пункта 31: «Организация должна признавать выручку, когда (или по мере того, как) организация выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т.е. актива) покупателю. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.»

Отражается в бухгалтерском учете покупателя факт принятия от продавца всех прав по имуществу во исполнение договора купли-продажи.

8. Бухгалтерский учет операций по договору неоперационной (финансовой) аренды при признании передачи актива продаж:

8.1. Оформляется акт приема-передачи предмета аренды в неоперационную (финансовую) аренду с отражением даты начала аренды.

Исполнение ФСБУ 25/2018 пункта 10, пункта 31.

8.2. На дату начала аренды арендодатель проводит операции, соответствующие требованиям пунктов 30-33 ФСБУ 25/2018.

Исполнение правил ФСБУ 25/2018

8.3. На дату начала аренды арендатор проводит операции, соответствующие требованиям пунктов 10-15 ФСБУ 25/2018.

Исполнение правил ФСБУ 25/2018.

8.4. Если цена актива/предмета аренды по договору купли-продажи не равна справедливой стоимости актива/предмета аренды или, если платежи за аренду не осуществляются по рыночным ставкам, продавец-арендатор и покупатель-арендодатель должны выполнить корректировки для оценки поступлений от продажи по справедливой стоимости (См. МСФО (IFRS) 16, пункт 101):

(а) суммы, недополученные по сравнению со стоимостью проданного актива/предмета аренды, должны учитываться как предоплата арендных платежей;

и

(б) суммы, полученные сверх справедливой стоимости проданного актива/предмета аренды, должны учитываться как дополнительное финансирование, предоставляемое покупателем-арендодателем продавцу-арендатору.

Исполнение МСФО (IFRS) 16 пункта 101: «Если справедливая стоимость возмещения за продажу актива не равна справедливой стоимости актива либо если платежи за аренду не осуществляются по рыночным ставкам, организация должна выполнить следующие корректировки для оценки поступлений от продажи по справедливой стоимости:

(а) суммы, недополученные по сравнению с рыночным уровнем, должны учитываться как предоплата арендных платежей; и

(б) суммы, полученные сверх рыночного уровня, должны учитываться как дополнительное финансирование, предоставляемое покупателем-арендодателем продавцу-арендатору.»

8.5. Организация должна оценивать любую потенциальную корректировку, проводимую в соответствии с пунктом 8.4., на основе более легко определяемой из следующих величин (См. МСФО (IFRS) 16, пункт 102):

- (a) разница между справедливой стоимостью возмещения за продажу и ценой проданного актива;
- или
- (b) разница между приведенной стоимостью предусмотренных договором платежей по аренде и приведенной стоимостью платежей по аренде по рыночным ставкам.

Исполнение МСФО (IFRS) 16 пункта 102: «Организация должна оценивать любую потенциальную корректировку, необходимую в соответствии с [пунктом 101](#), на основе более легко определяемой из следующих величин:

- (a) разница между справедливой стоимостью возмещения за продажу и справедливой стоимостью актива; и
- (b) разница между приведенной стоимостью предусмотренных договором платежей по аренде и приведенной стоимостью платежей по аренде по рыночным ставкам.»