



**Разъяснения по вопросам, связанным с применением Положения Банка России от 22.03.2018 № 635-П  
«О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды некредитными финансовыми  
организациями» (далее – Положение Банка России № 635-П)**

**Бухгалтерский учет арендодателя**

№ вопроса	Вопрос	Разъяснения Банка России
1	2	3
1.	<p>Согласно п. 4.4. Положения Банка России № 635-П дебиторская задолженность по арендному платежу отражается бухгалтерской записью:</p> <p>Дебет счета № 60332 «Расчеты с покупателями и клиентами».</p> <p>Кредит счета № 47701 «Вложения в операции финансовой аренды».</p> <p>Правильно ли некредитная финансовая организация (далее – НФО) понимает, что данную бухгалтерскую запись мы можем отражать ежемесячно последней датой месяца на протяжении срока аренды, независимо от даты и периодичности поступления арендного платежа?</p>	<p>НФО – арендодатель может ежемесячно (независимо от периодичности поступления арендных платежей) в установленные договором аренды даты уплаты или не позднее последнего дня месяца отражать дебиторскую задолженность по арендному платежу следующей бухгалтерской записью:</p> <p>Дебет счета № 60332 «Расчеты с покупателями и клиентами»</p> <p>Кредит счета № 47701 «Вложения в операции финансовой аренды».</p> <p>Особенности ведения бухгалтерского и налогового учета арендодатель может при необходимости определить в стандартах экономического субъекта.</p>
2.	<p>НФО является промежуточным арендодателем и пересдает 20% арендных площадей в субаренду на срок, сопоставимый сроку главного договора аренды.</p> <p>Просим пояснить порядок классификации указанной субаренды.</p> <p>Правильно ли мы понимаем, что в случае признания субаренды в качестве финансовой аренды, НФО должна прекратить признание части актива из расчета 20% от его балансовой стоимости и отразить переданный актив на внебалансовом счете № 91506</p>	<p>Классифицируя субаренду, промежуточный арендодатель руководствуется требованиями пункта B58 МСФО (IFRS) 16 «Аренда», в соответствии с которым:</p> <p>если главный договор аренды является краткосрочной арендой, субаренду необходимо классифицировать как операционную аренду;</p> <p>если главный договор аренды не является краткосрочной арендой, то промежуточный арендодатель должен классифицировать субаренду на основании актива в форме права пользования, обусловленного главным договором аренды, а не на основании базового актива.</p>

	«Имущество, переданное в финансовую аренду» до окончания срока договора субаренды?	<p>На дату начала субаренды промежуточный арендодатель:</p> <p>прекращает признание актива в форме права пользования в той части, в которой передает его арендатору, и признает в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 4.1 и 4.2 Положения Банка России № 635-П дебиторскую задолженность в сумме, равной чистой инвестиции в аренду;</p> <p>признает в составе прибылей или убытков разницу между балансовой стоимостью выбывшего актива в форме права пользования и чистой инвестицией в субаренду;</p> <p>продолжает признание обязательства в отношении главного договора аренды в полной сумме.</p> <p>В соответствии с пунктом 4.2 Положения Банка России № 635-П переданный на баланс арендатора базовый актив отражается на внебалансовом счете № 91506 «Имущество, переданное в финансовую аренду».</p>
3.	В случае если промежуточный арендодатель классифицирует договор субаренды в качестве операционной аренды, то на каком счете НФО должна учитывать имущество, переданное в субаренду?	<p>В случае если промежуточный арендодатель классифицирует договор субаренды в качестве операционной аренды, бухгалтерский учет таких договоров осуществляется промежуточным арендодателем с учетом требований главы 5 Положения Банка России № 635-П.</p> <p>Переданное в аренду имущество, принадлежащее арендодателю на праве собственности, а также переданное в субаренду имущество, используемое промежуточным арендодателем на основании договора аренды, отражается на внебалансовых счетах по учету имущества, переданного в аренду, № 91501 «Основные средства, переданные в аренду» или № 91502 «Другое имущество, переданное в аренду» (в зависимости от вида передаваемого имущества).</p>
4.	<p>Просим пояснить, включает ли НФО, применяющая пункт 5 статьи 170 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), первоначальные прямые затраты в стоимость чистой инвестиции в аренду.</p> <p>В случае если включает, то с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) или без НДС?</p>	<p>НФО, применяющая пункт 5 статьи 170 НК РФ, первоначальные прямые затраты включает в стоимость чистой инвестиции в аренду с учетом НДС, поскольку учтенный в стоимости активов НДС не подлежит возмещению из бюджета.</p>
5.	Необходимо ли включать НДС с арендных	НФО - арендодатель в расчет первоначальной оценки чистой

	<p>платежей, ожидаемых к получению от арендатора в течение договора финансовой аренды, в расчет первоначальной оценки чистой инвестиции?</p> <p>Если необходимо, то какими бухгалтерскими записями нужно отражать НДС с дебиторской задолженности?</p>	<p>инвестиции в аренду включает ожидаемые арендные платежи без учета НДС.</p> <p>Сумму НДС, причитающуюся к получению от арендатора, НФО может отразить следующей бухгалтерской записью:</p> <p>Дебет счета № 60332 «Расчеты с покупателями и клиентами» Кредит счета № 60309 «Налог на добавленную стоимость, полученный».</p>
6.	<p>Какими бухгалтерскими записями отражается финансовый результат от передачи базового актива в финансовую аренду, сформированный у арендодателя на счете № 61209 «Выбытие (реализация) имущества»?</p>	<p>В случае если у арендодателя возникает финансовый результат от передачи базового актива в финансовую аренду, то на разницу между балансовой стоимостью объекта аренды, переданного в финансовую аренду, и дебиторской задолженностью по финансовой аренде НФО отражает бухгалтерскими записями:</p> <p>признание дохода: Дебет счета № 61209 «Выбытие (реализация) имущества» Кредит счета № 71701 «Доходы по другим операциям» (в ОФР по символу 52302 «доходы арендодателя от операций финансовой аренды»);</p> <p>признание расхода: Дебет счета № 71702 «Расходы по другим операциям» (в ОФР по символу 53804 «расходы арендодателя по операциям финансовой аренды») Кредит счета № 61209 «Выбытие (реализация) имущества».</p>